



BANQUE NATIONALE

MARCHÉS FINANCIERS

Une division de la Banque Nationale du Canada

INDICE DE PRIX DE MAISON TERANET- BANQUE NATIONALE

Économie et Stratégie

13 janvier 2016

Les prix des maisons ont augmenté de 6.2% en 2015, avec des contrastes régionaux considérables

Croissance m/m :

Dernier chiffre : -0.1% mois précédent : +0.2%

Croissance a/a :

Dernier chiffre : +6.2% mois précédent : +6.1%

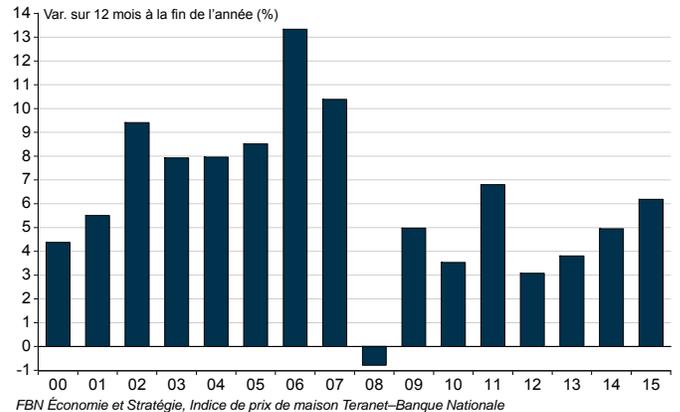
CHIFFRES : L'Indice composite national de prix de maison Teranet-Banque Nationale^{MC} a baissé de 0.1% en décembre, son premier recul depuis 10 mois. Les prix ont diminué à Calgary (-1.7%), Winnipeg (-1.5%), Ottawa-Gatineau (-1.4%), Montréal (-1.3%), Hamilton (-0.6%) et Edmonton (-0.3%). Ils sont restés stables à Victoria et ont augmenté à Halifax (+1.5%), Vancouver (+1.1%), Québec (+0.5%) et Toronto (+0.2%). Sur 12 mois, l'indice composite a gagné 6.2%, le plus fort glissement annuel depuis février 2012. Le gain sur 12 mois a largement dépassé la moyenne nationale à Vancouver (12.9%), Toronto (9.5%), Hamilton (8.8%) et Victoria (+8.7%). Cela contraste fortement avec la situation des autres régions, où les prix ont augmenté faiblement, voire baissé (Halifax +2.6%, Montréal +0.4%, Québec +0.2%, Calgary -2.6%, Ottawa-Gatineau -2.1%, Edmonton et Winnipeg -1.1% – voir les graphiques de la page suivante).

OPINION : À l'échelle nationale, les prix des maisons ont connu en 2015 leur plus forte progression depuis quatre ans (graphique du haut), mais quatre marchés régionaux ont produit à eux seuls cette croissance. À l'autre bout du spectre, l'effondrement des cours du pétrole a entraîné une déflation des prix des maisons à Calgary et à Edmonton, tandis que les cinq marchés restants ont affiché de faibles croissances des prix ou des baisses (graphique du milieu). Même à Vancouver et à Toronto, on note une dichotomie des marchés : les prix des copropriétés ont augmenté d'environ 6% en 2015, alors que ceux des autres types de logements ont bondi de 15.8% à Vancouver et de 10.9% à Toronto (graphique du bas). Certains attribuent la situation à Vancouver et à Toronto à la spéculation et à la demande étrangère et non à des facteurs fondamentaux. Ce n'est pas ce que disent les chiffres. Les facteurs fondamentaux jouent bien un rôle à en juger par la croissance de l'emploi ces 12 derniers mois, de pas moins de 4.9% à Toronto et de 4.0% à Vancouver. Pour la suite des choses, la détérioration des conditions économiques au Canada devrait freiner la création d'emplois sur les marchés chauds, alors que le marché de la revente devrait rester faible ailleurs. Dans ces circonstances, nous prévoyons une forte décélération de la croissance de l'indice national en 2016.

Marc Pinsonneault

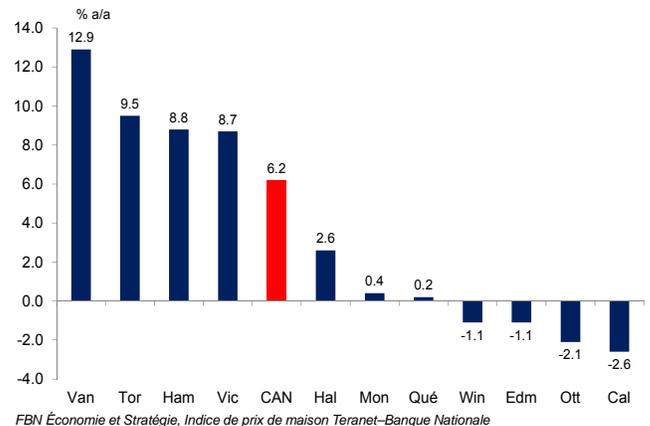
Canada : La plus forte croissance annuelle des prix depuis 4 ans

Indice composite national de prix de maison Teranet-Banque Nationale

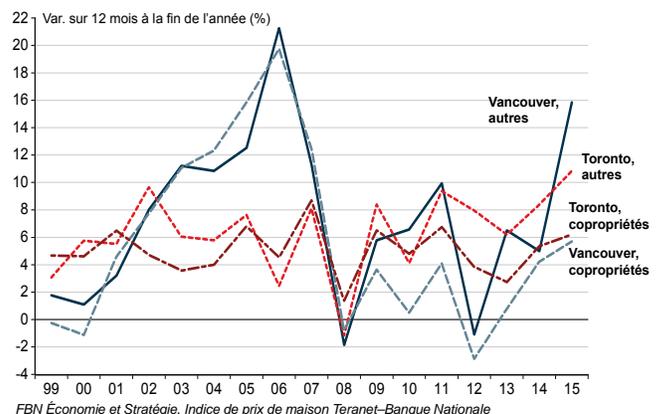


Variation des prix des maisons en 2015 : forts contrastes régionaux

Variation des prix des maisons par marché régional, de décembre 2014 à décembre 2015



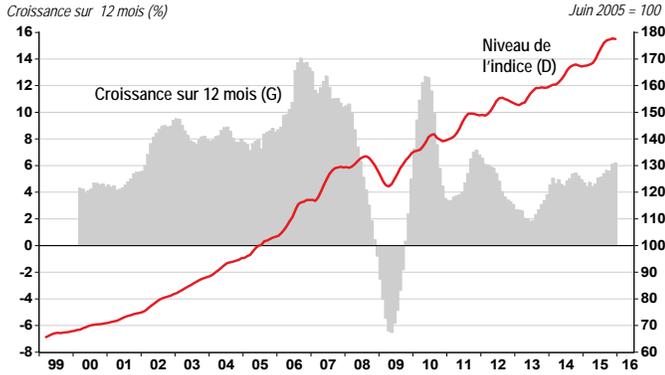
Dichotomie sur les marchés de la revente de Toronto et Vancouver



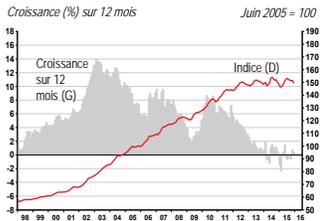
FBN Économie et Stratégie, Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale

INDICE DE PRIX DE MAISON TERANET – BANQUE NATIONALE

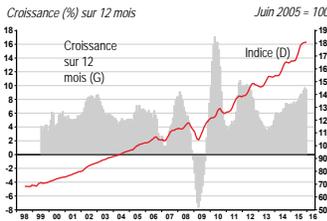
Indice Composite National de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale MC



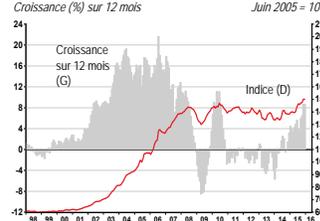
Montréal (14,0 %)



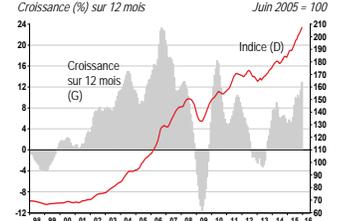
Toronto (34,6 %)



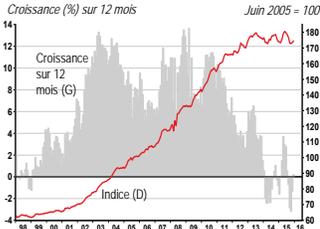
Victoria (3,2%)



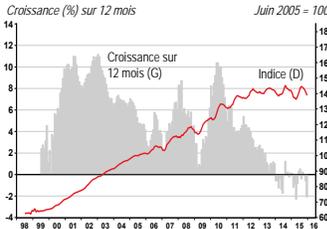
Vancouver (19,5 %)



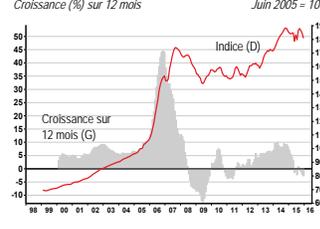
Québec (2,1 %)



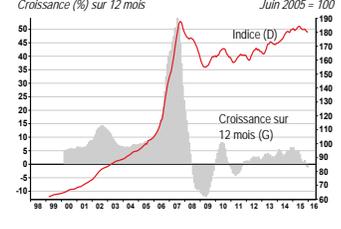
Ottawa – Gatineau (5,7 %)



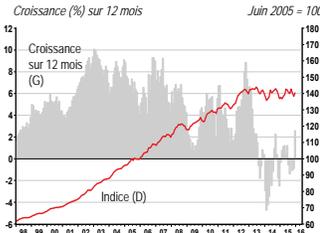
Calgary (8,3 %)



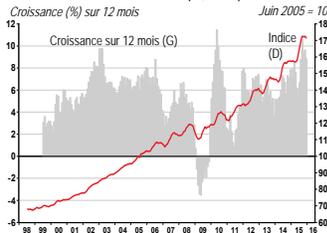
Edmonton (5,2 %)



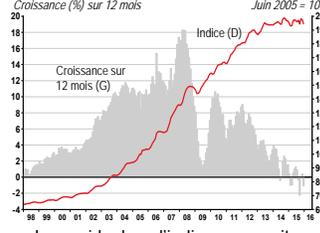
Halifax (1,5 %)



Hamilton (3,7 %)



Winnipeg (2,2 %)



Les poids dans l'indice composite national sont entre parenthèses

Les poids dans l'indice composite national sont entre parenthèses

INDICE DE PRIX DE MAISON TERANET – BANQUE NATIONALE

ÉCONOMIE ET STRATÉGIE

Bureau Montréal

514 879-2529

Stéfane Marion

Économiste et stratège en chef
stefane.marion@bnc.ca

Paul-André Pinsonnault

Économiste principal, Revenu fixe
paulandre.pinsonnault@bnc.ca

Krishen Rangasamy

Économiste principal
krishen.rangasamy@bnc.ca

Marc Pinsonneault

Économiste principal
marc.pinsonneault@bnc.ca

Matthieu Arseneau

Économiste principal
matthieu.arseneau@bnc.ca

Angelo Katsoras

Analyste associé, géopolitique
angelo.katsoras@bnc.ca

Bureau Toronto

416 869-8598

Warren Lovely

DG, recherche et stratégie secteurs publics
warren.lovely@bnc.ca

Généralités : Banque Nationale Marchés financiers est une unité de Financière Banque Nationale Inc. (FBN), filiale en propriété exclusive indirecte et division de la Banque Nationale du Canada. Ce rapport a été produit par FBN. La Banque Nationale du Canada est une société ouverte inscrite à la cote des bourses canadiennes. • Les informations contenues dans les présentes proviennent de sources que nous jugeons fiables, toutefois nous n'offrons aucune garantie à l'égard de ces informations qui pourraient s'avérer incomplètes. Les opinions exprimées sont fondées sur notre analyse et notre interprétation de ces informations et elles ne doivent pas être interprétées comme une sollicitation ou une offre visant l'achat ou la vente des titres mentionnés dans les présentes.

• **Résidents du Canada :** À l'égard de la distribution du présent rapport au Canada, FBN endosse la responsabilité de son contenu. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet du présent rapport ou pour effectuer une opération, les résidents du Canada doivent communiquer avec leur conseiller en placement FBN.

• **Résidents des États-Unis :** En ce qui concerne la distribution de ce rapport aux États-Unis, National Bank of Canada Financial Inc. (« NBCFI ») est réglementée par la Financial Industry Regulatory Authority (FINRA) et est membre de la Securities Investor Protection Corporation (SIPC). Ce rapport a été préparé en tout ou en partie par des analystes de recherche employés par des membres du groupe de NBCFI hors des États-Unis qui ne sont pas inscrits comme courtiers aux États-Unis. Ces analystes de recherche hors des États-Unis ne sont pas inscrits comme des personnes ayant un lien avec NBCFI et ne détiennent aucun permis ni aucune qualification comme analystes de recherche de la FINRA ou de toute autre autorité de réglementation aux États-Unis et, par conséquent, ne peuvent pas être assujettis (entre autres) aux restrictions de la FINRA concernant les communications par un analyste de recherche avec une société visée, les apparitions publiques des analystes de recherche et la négociation de valeurs mobilières détenues dans le compte d'un analyste de recherche. Toutes les opinions exprimées dans ce rapport de recherche reflètent fidèlement les opinions personnelles des analystes de recherche concernant l'ensemble des valeurs mobilières et des émetteurs en question. Aucune partie de la rémunération des analystes n'a été, n'est ou ne sera, directement ou indirectement, liée aux recommandations ou aux points de vue particuliers qu'ils ont exprimés dans cette étude. L'analyste responsable de la production de ce rapport atteste que les opinions exprimées dans les présentes reflètent exactement son appréciation personnelle et technique au moment de la publication. Comme les opinions des analystes peuvent différer, des membres du Groupe Financière Banque Nationale peuvent avoir publié ou pourraient publier à l'avenir des rapports qui ne concordent pas avec ce rapport-ci ou qui parviennent à des conclusions différentes de celles de ce rapport-ci. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet du présent rapport, les résidents des États-Unis sont invités à communiquer avec leur représentant inscrit de NBCFI.

• **Résidents du Royaume-Uni :** Eu égard à la distribution du présent rapport aux résidents du Royaume-Uni, Financière Banque Nationale Inc. a autorisé le contenu (y compris, là où c'est nécessaire, aux fins du paragraphe 21(1) de la loi intitulée Financial Services AMD Markets Act 2000). Financière Banque Nationale Inc. et sa société mère ou des sociétés de la Banque Nationale du Canada ou membres du même groupe qu'elle et/ou leurs administrateurs, dirigeants et employés peuvent détenir des participations ou des positions vendeur ou acheteur à l'égard des titres ou des instruments financiers connexes qui font l'objet du présent rapport, ou ils peuvent avoir détenu de telles participations ou positions. Ces personnes peuvent à tout moment effectuer des ventes et/ou des achats à l'égard des titres ou instruments financiers connexes en question, que ce soit à titre de mandataire ou pour leur propre compte. Elles peuvent agir dans la tenue d'un marché pour ces titres ou instruments financiers connexes ou avoir déjà agi à ce titre ou peuvent agir à titre de banque d'investissement et/ou de banque commerciale à l'égard de ceux-ci ou avoir déjà agi à ce titre. La valeur des placements peut baisser ou augmenter. Le rendement passé ne se répétera pas nécessairement à l'avenir. Les placements mentionnés dans le présent rapport ne sont pas disponibles pour les clients du secteur détail. Le présent rapport ne constitue pas une offre de vente ou de souscription ni la sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription des titres décrits dans les présentes ni n'en fait partie. On ne doit pas non plus se fonder sur le présent rapport dans le cadre d'un contrat ou d'un engagement quelconque et il ne sert pas, ni ne servira, de base ou de fondement pour de tels contrats ou engagements. La présente information ne doit être distribuée qu'aux contreparties admissibles (Eligible Counterparties) et clients professionnels (Professional Clients) du Royaume-Uni au sens des règles de la Financial Conduct Authority. Financière Banque Nationale Inc. est autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority et a son siège social au 71 Fenchurch Street, Londres, EC3M 4HD. Financière Banque Nationale Inc. n'est pas autorisée par la Prudential Regulation Authority et la Financial Conduct Authority à accepter des dépôts au Royaume-Uni.

• **Droits d'auteur :** Le présent rapport ne peut pas être reproduit que ce soit en totalité ou en partie. Il ne doit pas être distribué ou publié ou faire l'objet d'une mention de quelque manière que ce soit. Aucune mention des informations, des opinions et des conclusions qu'il contient ne peut être faite sans que le consentement écrit préalable de la Financière Banque Nationale n'ait été à chaque fois obtenu.