

## Hausse record pour un mois de mai

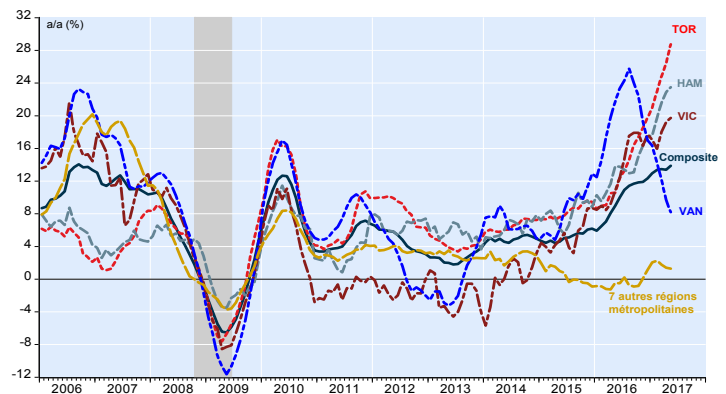
*Derniers chiffres m/m : +2.2% mois précédent : +1.2%*  
*Derniers chiffres a/a : +13.9% mois précédent : +13.4%*

**CHIFFRES :** L'Indice composite de prix de maison Teranet-Banque Nationale<sup>MD</sup> a monté de 2.2% en mai, la plus forte hausse pour ce mois dans l'historique de 19 ans de l'indice. Les prix des maisons ont augmenté dans les onze régions couvertes, une première en 12 mois. Les gains étaient supérieurs à la moyenne nationale à Toronto (+3.6%, un record historique), Hamilton (+3.1%, même pic qu'en juin 2014) et à Victoria (+2.5%). D'autres gains importants ont été enregistrés à Québec (+1.9%), Vancouver (+1.5%), Halifax (+1.4%) et Montréal (+1.1%). Les hausses étaient solides à Ottawa-Gatineau (+0.8%), Edmonton (+0.6%), Calgary (+0.5%) et Winnipeg (+0.4%). Sur 12 mois, l'indice national était en hausse de 13.9%, proche du record de 14.1% établi en septembre 2006. Les prix étaient le plus en hausse sur un an à Toronto (+28.7%), Hamilton (+23.5%) et Victoria (+19.2%). Bien que solide, la progression à Vancouver (+8.2%) était nettement inférieure à la moyenne. Les hausses annuelles à Ottawa-Gatineau (+4.8%), Halifax (+3.9%), Winnipeg (+2.7%), Montréal (+1.7%) et Calgary (+1.3%) étaient beaucoup plus faibles. Les prix ont baissé en glissement annuel à Edmonton (-2.2%) et Québec (-2.6%). Voir les graphiques à la page suivante.

**OPINION :** La dichotomie du marché immobilier résidentiel est plus évidente que jamais. La vigueur du marché canadien provient clairement du Grand Toronto, de Hamilton et de Victoria (graphique du haut), ainsi que des sept autres régions situées dans le *Golden Horseshoe* (région entourant le Grand Toronto) qui ne sont pas couvertes par l'Indice composite. Toutes ces régions affichent une croissance annuelle des prix des logements de 10% ou plus et enregistrent ces derniers temps une hausse impressionnante des prix (graphique du milieu). L'impôt sur la spéculation pour les non-résidents introduit en avril par le gouvernement de l'Ontario dans le Grand Toronto et le *Golden Horseshoe* a manifestement ralenti les ventes et provoqué une ruée des vendeurs sur le marché, mais son effet sur les prix de l'immobilier résidentiel reste à voir d'après l'Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale et les prix de référence publiés par la Chambre immobilière de Toronto et la *Guelph and District Association of Realtors*. En attendant, si les mesures prises l'année dernière pour calmer le marché de Vancouver ont porté fruit pour les maisons individuelles et attenantes (croissance annuelle en baisse de 29.2% en août dernier à 6.8% en mai), le ralentissement est beaucoup plus limité pour les prix des logements en copropriété (hausse de 17.8% a/a en mai), ce qui signifie que l'accessibilité des logements en copropriété à Vancouver pourrait bientôt être aussi mauvaise qu'au début de 2008 (graphique du bas).

Marc Pinsonneault

**Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale<sup>MD</sup>**  
Indice composite et sous-indices. Dernière observation : mai 2017



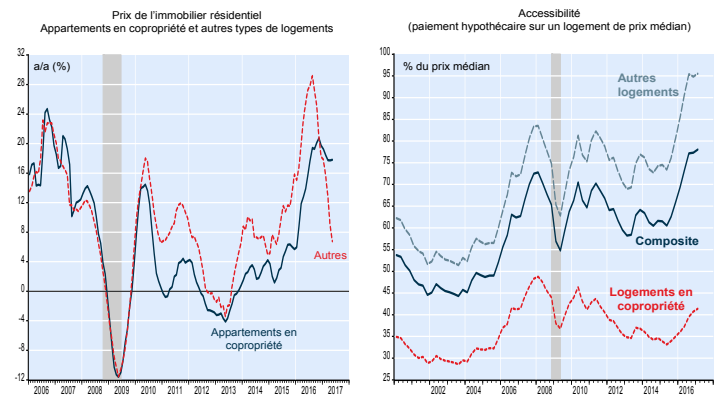
FBN Économie et Stratégie (données de l'Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale)

### Toronto et Golden Horseshoe - Croissance du prix des logements

	%a/a	Tendance récente
Grand Toronto	28.7	Gains dans 16 mois consécutifs
Hamilton	23.5	Gains dans 15 mois consécutifs
Oshawa	32.8	Gains dans 15 mois consécutifs
Barrie	34.3	Gains dans 15 mois consécutifs
St. Catharines - Niagara	26.3	Gains dans 14 des 15 derniers mois
Peterborough	27.0	Gains dans 15 mois consécutifs
Kitchener-Cambridge-Waterloo	26.4	Gains dans 14 des 15 derniers mois
Brantford	18.9	Gains dans 14 des 15 derniers mois
Guelph	18.1	Gains dans 14 des 15 derniers mois

Indices basés sur la méthodologie de l'Indice Teranet - Banque Nationale.

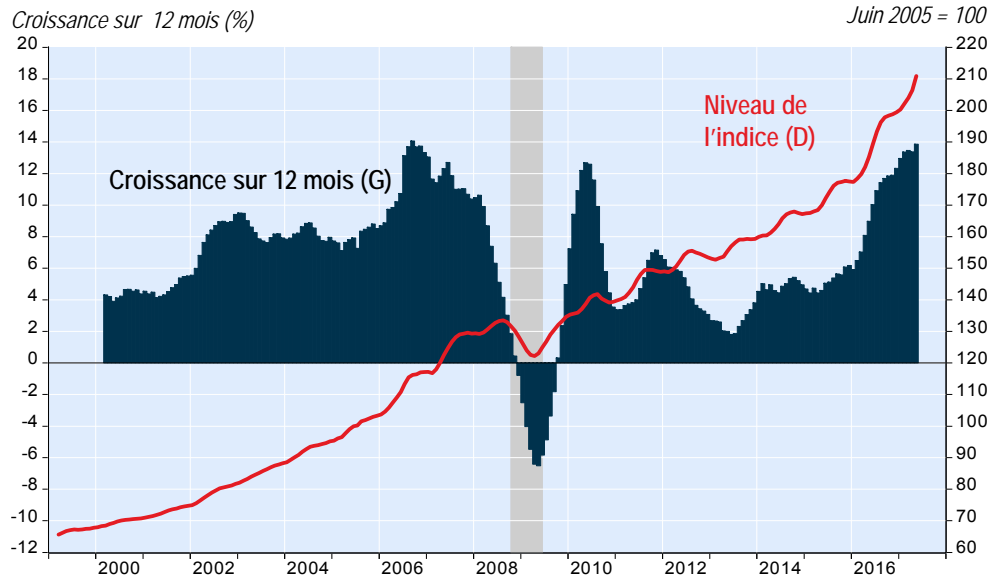
### Vancouver : Les prix des appartements toujours en forte hausse



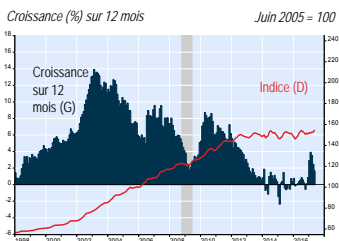
FBN Économie et Stratégie (données de Statistique Canada et de l'Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale)

# Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale

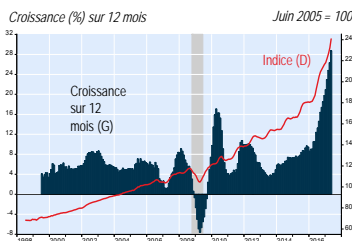
## Indice Composite National de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale<sup>MC</sup>



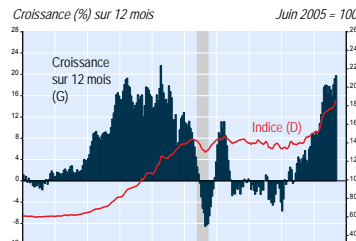
### Montréal



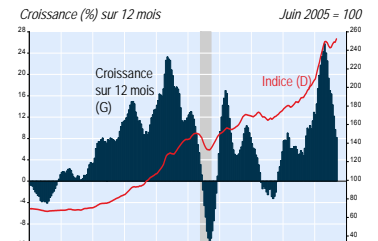
### Toronto



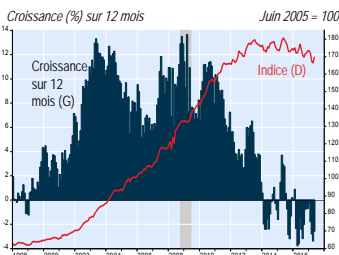
### Victoria



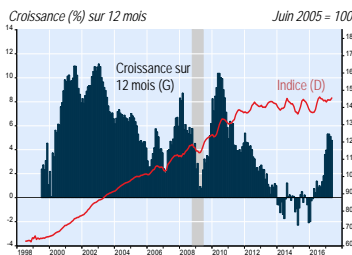
### Vancouver



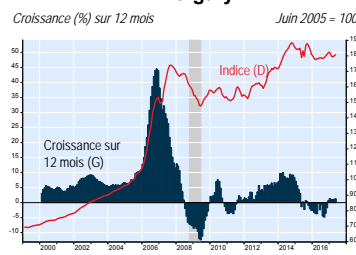
### Québec



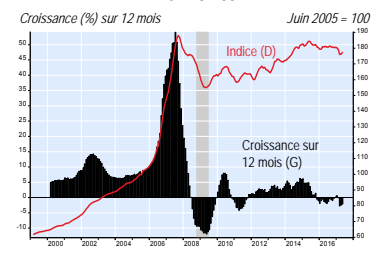
### Ottawa – Gatineau



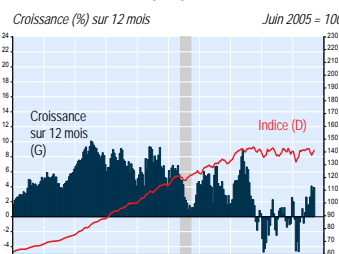
### Calgary



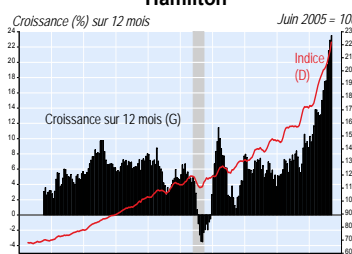
### Edmonton



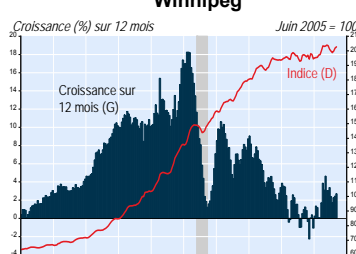
### Halifax



### Hamilton



### Winnipeg



# 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 géopolitique*  
angelo.katsoras@bnc.ca

#### Kyle Dahms

*Économiste*  
kyle.dahms@bnc.ca

### Bureau Toronto

416 869-8598

#### Warren Lovely

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

**Généralités :** La Financière Banque Nationale (FBN) est une filiale en propriété exclusive indirecte de la Banque Nationale du Canada. La Banque Nationale du Canada est une société ouverte inscrite à la cote des bourses canadiennes.

Les informations contenues aux présentes proviennent de sources que nous jugeons fiables; toutefois nous n'offrons aucune garantie à l'égard de ces informations et elles 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 aux présentes.

**Analystes de recherche :** Les analystes de recherche qui préparent les présents rapports attestent que leur rapport respectif constitue une image fidèle de leur avis personnel et qu'aucune partie de leur rémunération n'a été, n'est ni ne sera directement ou indirectement liée à des recommandations ou à des points de vue particuliers formulés au sujet de titres ou de sociétés.

FBN rémunère ses analystes de recherche à partir de sources diverses. Le service de recherche constitue un centre de coûts financé par les activités commerciales de FBN, notamment les Ventes institutionnelles et opérations sur titres de participation, les Ventes au détail et les activités de compensation correspondantes, les Services bancaires aux entreprises et les Services de banque d'investissement. Comme les revenus tirés de ces activités varient, les fonds destinés à la rémunération des travaux de recherche fluctuent en conséquence. Aucun secteur d'activité n'a plus d'influence qu'un autre sur la rémunération des analystes de recherche.

**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, les résidents du Canada doivent communiquer avec leur représentant professionnel FBN. Pour effectuer une opération, les résidents du Canada devraient 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 placements ou placements connexes en question, que ce soit à titre de mandataire ou pour leur propre compte. Ils peuvent agir dans la tenue d'un marché pour ces placements ou placements connexes ou avoir déjà agi à ce titre ou ils 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'acheter ou de souscrire les 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.

**Résidents de HK :** En ce qui concerne la diffusion de ce document à Hong Kong par NBC Financial Markets Asia Limited (« NBCFMA »), titulaire d'un permis de la Securities AMD Futures Commission (« SFC ») qui l'autorise à mener une activité réglementée de type 1 (négociation de valeurs mobilières), le contenu de cette publication est uniquement présenté à titre d'information. Il n'a pas été approuvé, examiné ni vérifié par aucune autorité de réglementation de Hong Kong, ni n'a été déposé auprès d'une telle autorité. Rien dans ce document ne constitue une recommandation, un avis, une offre ou une sollicitation en vue de l'achat ou de la vente d'un produit ou d'un service, ni une confirmation officielle d'aucune transaction. Aucun des émetteurs de produits, ni NBCFMA ni aucun membre de son groupe, ni aucune autre personne ou entité désignée dans les présentes n'est obligé de vous aviser de modifications de quelque information que ce soit et aucun des susmentionnés n'assume aucune perte que vous auriez subie en vous en fondant sur ces informations.

Ce document peut contenir des informations au sujet de produits de placement dont l'offre au public de Hong Kong n'est pas autorisée par la SFC et ces informations seront uniquement mises à la disposition de personnes qui sont des investisseurs professionnels [au sens de « *Professional Investors* », tel que défini par la *Securities AMD Futures Ordinance of Hong Kong* (« SFO »)]. Si vous avez des doutes quant à votre statut, vous devriez consulter un conseiller financier ou communiquer avec nous. Ce document n'est pas un document de marketing et n'est pas destiné à une distribution publique. Veuillez noter que ni ce document ni le produit qui y est mentionné ne sont visés par une autorisation de vente de la SFC. Prière de vous reporter au prospectus du produit pour des renseignements plus détaillés.

Des conflits d'intérêts concernant NBCFMA ou les activités de membres de son groupe sont possibles. Ces activités et intérêts comprennent des intérêts multiples en termes de conseils, transactionnels et financiers, dans les valeurs mobilières et instruments qui peuvent être achetés ou vendus par NBCFMA ou les membres de son groupe, ou dans d'autres instruments de placement qui sont gérés par NBCFMA ou les membres de son groupe qui peuvent acheter ou vendre de telles valeurs mobilières ou de tels instruments.

Aucune autre entité au sein du groupe de la Banque Nationale du Canada, y compris FBN, n'est titulaire d'un permis de la SCF ni n'est inscrite auprès de la SFC. Par conséquent, ces entités et leurs employés ne sont pas autorisés à ni n'ont l'intention de : (i) se livrer à une activité réglementée à Hong Kong; (ii) se présenter comme s'ils se livraient à une activité réglementée à Hong Kong; (iii) commercialiser activement leurs services auprès du public de Hong Kong.

**Droits d'auteur :** Le présent rapport ne peut 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 préalable écrit de la Financière Banque Nationale n'ait été à chaque fois obtenu.