

Évolution des prix sur le marché immobilier canadien : gare aux conclusions trop hâtives

Depuis quelques mois maintenant, le marché immobilier canadien enregistre de fortes hausses de prix. Nous regardons ici plus en détails d'où proviennent ces augmentations de prix en examinant les disparités dans l'évolution des prix au Canada et en regardant plus particulièrement les trois plus grandes régions métropolitaines canadiennes, soit Toronto, Montréal et Vancouver. Or, les marchés de Toronto et de Vancouver expliquent en très grande partie les récentes croissances de prix enregistrées à l'échelle du pays. Il apparaît également que les hausses de prix se concentrent principalement dans le segment des maisons détachées, alors que dernièrement les appartements connaissent des augmentations de prix plus modérées. Finalement, l'utilisation d'un indicateur pertinent et représentatif pour le suivi de l'évolution des prix sur le marché immobilier apparaît essentielle afin de pouvoir réaliser une analyse juste et fiable.

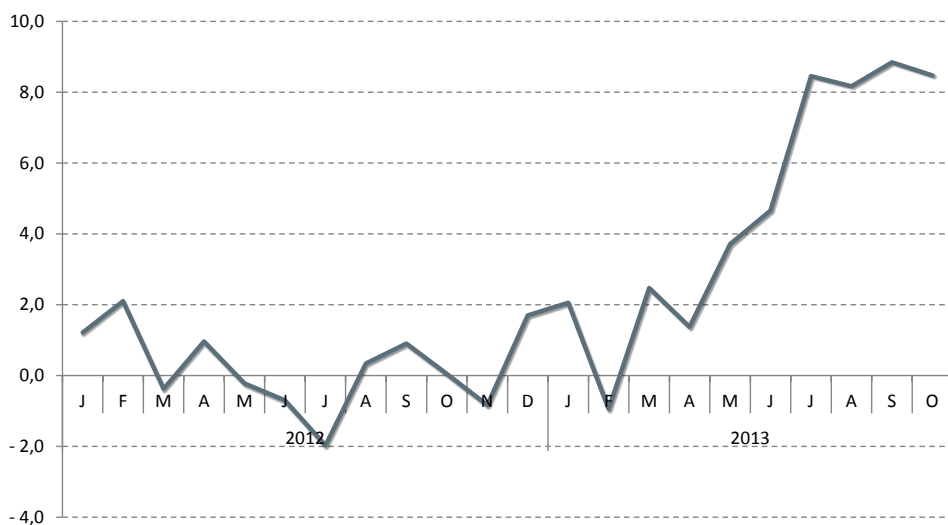
Progression importante des prix sur le marché immobilier canadien

En juillet 2012, le ministre des Finances du Canada, M. Flaherty, imposait un quatrième resserrement hypothécaire depuis 2008 afin de freiner la progression du marché immobilier au Canada¹. Plus récemment, le ministre s'est à nouveau inquiété des fortes hausses de prix enregistrées sur le marché immobilier canadien et, sans prendre d'actions concrètes, a menacé d'agir de nouveau pour tenter de ralentir l'évolution des prix au pays. En effet, les dernières données publiées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) font état d'une hausse de 8,5 % du prix moyen résidentiel pour l'ensemble du Canada en octobre 2013. Il s'agit de la septième hausse consécutive (et la cinquième hausse consécutive supérieure à 8 %), qui fait suite à une hausse de 8,8 % en septembre, la plus forte enregistrée depuis juillet 2011 (voir graphique 1).

Récemment, le ministre s'est à nouveau inquiété des fortes hausses de prix enregistrées sur le marché immobilier canadien et, sans prendre d'actions concrètes, a menacé d'agir de nouveau pour tenter de ralentir l'évolution des prix au pays.

Graphique 1 - Le prix moyen résidentiel repart à la hausse au Canada

(Variation mensuelle en % du prix moyen résidentiel au Canada par rapport au même mois de l'année précédente)

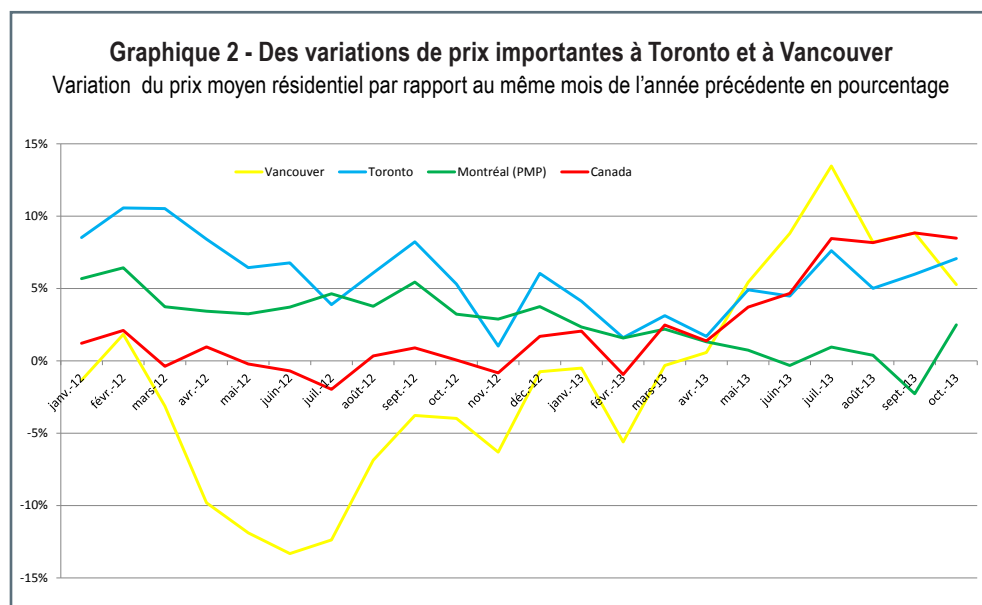


Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)

¹ Pour plus de détails sur le sujet, consultez le « Mot de l'économiste » de septembre 2013 intitulé « [Le quatrième resserrement hypothécaire, un an plus tard](#) ».

Vancouver et Toronto : les principaux responsables de la hausse du prix moyen au pays

Les fortes hausses de prix enregistrées au cours des derniers mois pour l'ensemble du pays semblent être le reflet de progressions importantes affichées dans certains marchés au Canada : les augmentations de prix survenues depuis le printemps 2013 à Toronto et à Vancouver ont en effet majoritairement contribué à tirer l'évolution des prix à l'échelle nationale vers le haut. Selon les données de l'ACI, ces deux régions affichent régulièrement des hausses de prix importantes avec, par exemple, une augmentation du prix moyen résidentiel de 7,1 % à Toronto et de 5,3 % à Vancouver en octobre 2013. La région métropolitaine de Montréal a, quant à elle, affiché une hausse plus modérée, avec une progression de 2,5 % du prix moyen² en octobre 2013 par rapport au même mois un an auparavant. Notons que ce constat est le même depuis le mois de mars dernier (voir graphique 2).



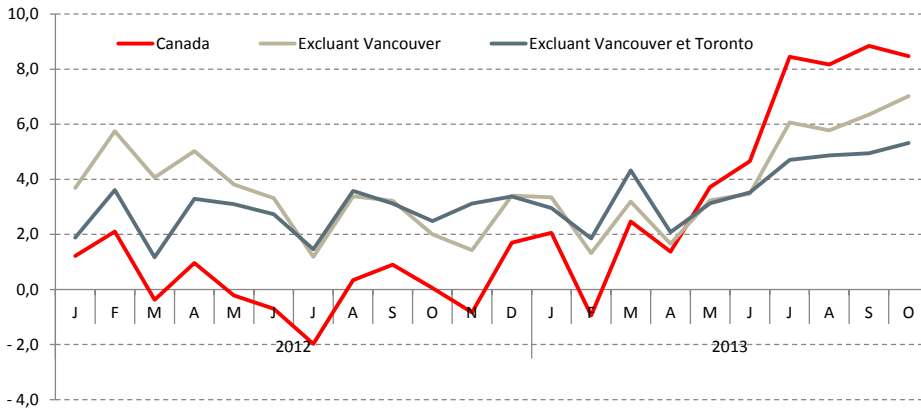
Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Ainsi, si l'on exclut Vancouver du calcul du prix moyen résidentiel pour l'ensemble du Canada, on obtient une hausse de 7 % en octobre 2013 par rapport au même mois un an auparavant, ce qui représente une augmentation inférieure à celle de 8,5 % observée pour l'ensemble du Canada, incluant Vancouver. Lorsque l'on exclut également Toronto du calcul, la hausse n'est plus que de 5,3 % soit une progression 1,6 fois moins importante (voir graphique 3). À eux seuls, les marchés de Vancouver et de Toronto expliquent donc 40 % de la hausse de prix survenue sur la marché résidentiel au Canada en octobre 2013, alors qu'en termes de ventes, ces deux marchés représentent à peine un peu plus du quart du total des ventes résidentielles réalisées au Canada depuis le début de l'année.

² Pour la région métropolitaine de Montréal, il s'agit en fait d'un prix moyen pondéré. Pour plus de détails sur les différences entre le prix moyen résidentiel et le prix moyen pondéré, consultez le document « [Un prix moyen pondéré pour mieux mesurer l'évolution des prix](#) ».

À eux seuls,
les marchés de
Vancouver et de Toronto
expliquent 40 % de
la hausse de prix
survenue sur la marché
résidentiel au Canada
en octobre 2013.

Graphique 3 - Les marchés de Vancouver et Toronto contribuent fortement à la récente hausse des prix au Canada



Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)

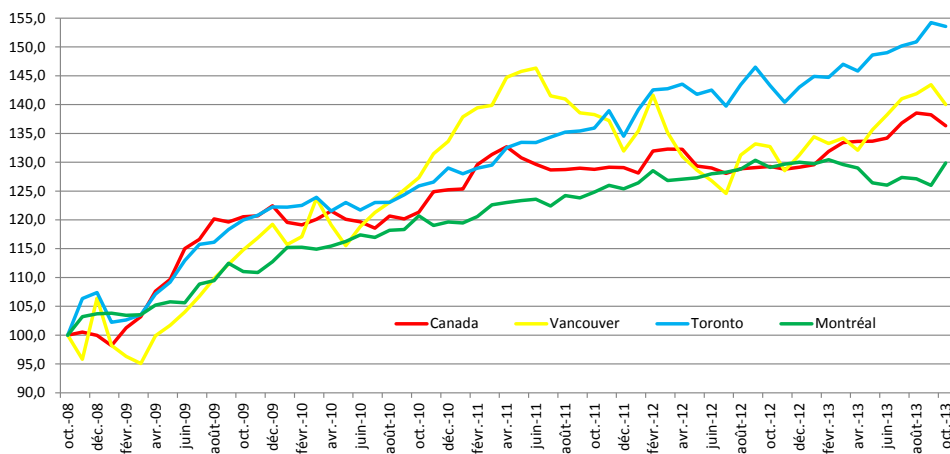
Des hausses de prix plus soutenues et un marché plus volatile à Vancouver et à Toronto

Depuis l'année 2008, qui a été marquée par l'éclatement de la crise financière et par le début d'une série de resserrements hypothécaires au Canada, les marchés de Vancouver et de Toronto ont affiché de plus fortes hausses de prix que le Canada dans son ensemble. Ainsi, entre octobre 2008 et octobre 2013, le prix moyen résidentiel (en données désaisonnalisées) a grimpé de 40 % à Vancouver et de 54 % à Toronto. À titre comparatif, le prix moyen résidentiel a augmenté de 36 % pour l'ensemble du Canada et de 30 % à Montréal sur la même période (voir graphique 4).

Depuis l'année 2008, les marchés de Vancouver et de Toronto ont affiché de plus fortes hausses de prix que le Canada dans son ensemble.

Graphique 4 - Depuis 2008, les plus fortes hausses de prix ont été enregistrées à Toronto et à Vancouver

Évolution en indice du prix moyen résidentiel dans les trois principales régions métropolitaines canadiennes (octobre 2008 = base 100)



Source : ACI et Fédération des chambres immobilières du Québec

La volatilité du prix sur les marchés des régions métropolitaines de Toronto et de Vancouver est également plus élevée que la moyenne nationale. Visuellement, on peut déjà constater que la courbe qui décrit l'évolution du prix moyen à Montréal sur le graphique 4 est celle qui est la plus aplaniée, ce qui témoigne donc d'une plus faible volatilité. Si on regarde l'écart-type de la variation du prix moyen pour chacun des marchés comme un indicateur statistique de la volatilité³, on arrive également à la même conclusion. Ainsi, depuis octobre 2008, le prix moyen résidentiel a varié entre - 11 % et 20 % à Toronto et entre - 14 % et 31 % à Vancouver, avec des écart-types de 6,4 et 11,4 respectivement. À titre comparatif, le prix moyen résidentiel au Canada, excluant Toronto et Vancouver, a connu des évolutions oscillantes entre - 9 % et 13 %, avec un écart-type de 4,7 points de pourcentage. À Montréal, les variations de prix ont fluctué entre - 2 % et 11 % avec un écart-type de seulement 3,3 points de pourcentage.

En définitive, depuis le premier resserrement hypothécaire survenu en octobre 2008, on peut constater que les plus fortes augmentations de prix se sont produites du côté des marchés de Toronto et de Vancouver, qui ont ainsi fortement contribué à la hausse du prix moyen résidentiel pour l'ensemble du pays, tout en affichant une volatilité plus grande que d'autres marchés, comme celui de Montréal ou comme le reste du Canada.

Toutes les catégories de propriétés n'affichent pas de fortes hausses de prix

Cette disparité géographique dans l'évolution des prix sur le marché immobilier canadien se manifeste également par catégorie de propriété⁴. Ainsi, au cours des cinq dernières années, ce sont les maisons détachées qui ont affiché les plus fortes hausses de prix à Vancouver et à Toronto, avec des augmentations de prix respectives de 49 % et de 58 % entre octobre 2008 et octobre 2013. Les appartements ont quant à eux affiché des hausses de prix plus modérées, avec une croissance de 13 % à Vancouver et de 39 % à Toronto. Cette plus forte progression des prix du côté de la maison détachée peut s'expliquer en partie par la rigidité de l'offre pour cette catégorie de propriété, notamment dans les quartiers centraux des régions métropolitaines où la construction d'appartements est privilégiée depuis maintenant quelques années. En ce qui concerne le marché de la région métropolitaine de Montréal, il est disparate en termes d'évolution de prix par catégorie de propriété, puisque la maison unifamiliale a connu une progression du prix médian⁵ de 24 % entre octobre 2008 et octobre 2013, soit une hausse de prix similaire à celle enregistrée pour la copropriété (+ 28 %). Notons au passage que, comme précédemment, on retrouve une disparité géographique dans l'évolution des prix et que, quelque soit la catégorie de propriété, les hausses de prix sont toujours plus importantes à Vancouver et à Toronto qu'à Montréal.

Là encore, des différences sont également visibles en termes de volatilité. De manière générale, entre octobre 2008 et octobre 2013, le marché de la maison détachée a été plus volatile en termes d'évolution des prix avec un écart-type de 7,4 points de pourcentage à Toronto (6,9 points de pourcentage pour le marché de l'appartement) et de 11,4 points de pourcentage à Vancouver (9 pour le marché de l'appartement). Finalement, dans la région de Montréal, où la volatilité est beaucoup plus faible, on observe le contraire : les variations de prix sont en moyenne plus importantes pour la copropriété (avec un écart-type de 3,7 points de pourcentage) que pour l'unifamiliale (écart-type de 2,5 points de pourcentage).

La volatilité du prix sur les marchés des régions métropolitaines de Toronto et de Vancouver est également plus élevée que la moyenne nationale.

La plus forte progression des prix du côté de la maison détachée peut s'expliquer en partie par la rigidité de l'offre pour cette catégorie de propriété, notamment dans les quartiers centraux des régions métropolitaines où la construction d'appartements est privilégiée depuis maintenant quelques années.

³ L'écart-type peut être utilisé pour mesurer la volatilité d'un marché. Il mesure la moyenne des carrés des écarts à la moyenne. Plus l'écart-type est élevé, plus la volatilité est importante et inversement.

⁴ Les catégories utilisées pour Vancouver et Toronto sont la maison détachée et l'appartement, alors que pour Montréal ce sont la maison unifamiliale et la copropriété. Ces catégories, bien que légèrement différentes, demeurent très similaires et donc comparables. Pour plus de détails sur les différences de définition des types de propriété, consultez [la définition des types de propriété utilisée pour l'indice du prix des propriétés](#).

⁵ Pour plus de détails, lire la note méthodologique « [Pourquoi le prix médian plutôt que le prix moyen ?](#) ».

Mise en garde sur la mesure de prix utilisée

L'utilisation d'une simple moyenne pour mesurer la variation des prix sur le marché immobilier résidentiel peut conduire à une estimation biaisée de leur évolution.

Au Canada, plusieurs indicateurs, allant du plus simple, comme le prix moyen résidentiel, à des mesures plus évoluées et plus complexes, comme l'Indice des prix des propriétés MLS® (IPP MLS®), sont utilisées afin de suivre l'évolution des prix sur le marché résidentiel. Plus spécifiquement, le prix moyen présente certains inconvénients qu'il est bon d'avoir à l'esprit. Tout d'abord, l'utilisation d'une moyenne pose le problème de l'influence des valeurs extrêmes⁶ qui peuvent créer des distorsions majeures susceptibles de fausser l'interprétation des données et mener à un diagnostic erroné. De plus, le calcul du prix moyen ne corrige pas les changements qu'il peut y avoir entre chaque période dans la proportion des ventes que représente chaque catégorie et chaque secteur géographique. Ces changements de proportions peuvent avoir un impact important sur la variation des prix. Or, l'utilisation du prix moyen ne permet pas d'assurer que les variations de prix ne sont pas le résultat d'un changement dans la composition des ventes⁷. En revanche, l'IPP MLS®, qui utilise un modèle basé sur une « propriété de référence⁸ » pour calculer les variations de prix, permet de prendre ces facteurs en compte et donne donc une image plus fidèle de l'évolution du marché.

Les données récentes des différents indicateurs canadiens confirment que ce risque de mauvaise interprétation est bien présent. Ainsi, alors que le prix moyen affichait une augmentation de 7,1 % à Toronto et de 5,3 % à Vancouver en octobre 2013 par rapport au même mois de l'année précédente, l'IPP MLS®, utilisé par les chambres immobilières de Toronto et de Vancouver, reportait quant à lui une hausse de 4,5 % à Toronto et un recul de 0,5 % à Vancouver pour la même période. Cela représente une surestimation de l'augmentation des prix de 2,6 points de pourcentage à Toronto et de 5,8 points de pourcentage à Vancouver. Ces divergences dans l'évolution des deux indicateurs semblent même se répéter régulièrement et peuvent mener à des interprétations totalement différentes sur l'évolution du marché. Par exemple, à Vancouver, au cours des derniers mois, l'évolution du prix moyen et celle de l'IPP MLS® ont envoyé des messages bien différents : le prix moyen a enregistré une sixième hausse consécutive en septembre et l'IPP MLS® a affiché quant à lui une quatorzième baisse mensuelle consécutive.

L'IPP MLS®, qui utilise un modèle basé sur une « propriété de référence » pour calculer les variations de prix, donne une image plus fidèle de l'évolution du marché.

Graphique 5 - Vancouver est la région qui présente en moyenne le plus grand écart entre la variation du prix moyen et celle de l'IPP MLS®

Taux de variation du prix moyen résidentiel et de l'IPP MLS® par rapport au mois de l'année précédente en pourcentage



Source : ACI et Greater Vancouver Real Estate Board

⁶ Pour plus de détails, consultez la note méthodologique « [Pourquoi le prix médian plutôt que le prix moyen ?](#) ».

⁷ Pour plus de détails, consultez la note méthodologique « [Un prix moyen pondéré pour mieux mesurer l'évolution des prix](#) ».

⁸ Pour plus de détails sur la méthode utilisée pour le calcul de l'IPP MLS®, consultez la « [Méthodologie de l'Indice des prix des propriétés MLS®](#) ».

En moyenne depuis le début de l'année 2013, le prix moyen amplifierait les variations mensuelles (tant à la hausse qu'à la baisse) de 1,7 point de pourcentage à Toronto et de 7,5 points de pourcentage à Vancouver, qui est le cas le plus marquant (voir graphique 5).

Dépendamment de l'indicateur choisi, cela peut donc avoir une incidence non négligeable sur l'interprétation de l'évolution des prix sur le marché immobilier canadien et l'utilisation d'un indicateur imparfait, comme le prix moyen résidentiel, peut amener à tirer des conclusions erronées.

Conclusion

Les hausses de prix enregistrées récemment au Canada ont donc été fortement influencées par les performances affichées du côté de Toronto et de Vancouver, qui pèsent lourdement sur la moyenne nationale. En outre, au cours des cinq dernières années, les plus fortes progressions de prix ont été enregistrées du côté de Toronto et de Vancouver, qui ont également été les marchés affichant une plus grande volatilité. Par catégorie de propriété, les maisons détachées ont affiché au cours des dernier mois de plus fortes hausses de prix que les appartements au sein des trois plus grandes régions métropolitaines canadiennes. Cette pression à la hausse sur le prix des maisons détachées est peut-être tout à fait justifiée dans la mesure où il y a une certaine rigidité de l'offre dans les quartiers centraux dans un contexte de forte demande.

En définitive, le marché immobilier canadien est le reflet de plusieurs disparités, tant au niveau géographique qu'en fonction du type de propriété. L'évolution du prix moyen résidentiel pour l'ensemble du Canada peut donc être grandement influencée par certains marchés, comme cela fut le cas récemment avec le marché des maisons détachées à Toronto et à Vancouver. En outre, le choix d'un indicateur représentatif pour analyser l'évolution des prix sur le marché immobilier apparaît comme essentiel afin d'avoir l'image la moins biaisée possible de l'évolution du marché.

Finalement, hormis des différences par secteur géographique et par type de propriété, d'autres aspects comme les variations dans la proportion de premiers acheteurs, les diverses contraintes pesant sur l'offre (niveau des mises en chantier, rigidité de l'offre dans certains secteurs ou pour certaines catégories de propriété) ou encore les différences d'abordabilité contribuent également à la disparité du marché immobilier canadien. Il est très certainement primordial d'être conscient de ces différentes caractéristiques propres à chaque marché avant de poser un diagnostic pancanadien.

Il est très certainement primordial d'être conscient de ces différentes caractéristiques propres à chaque marché avant de poser un diagnostic pancanadien.

Si vous avez des questions ou des commentaires à propos du contenu de cet article, n'hésitez pas à nous contacter à l'adresse courriel stats@fcic.ca.

Cette publication est produite par le service Analyse du marché de la FCIQ

Paul Cardinal
Directeur

Mathieu Fort
Analyste

Nicholas Gagnon
Adjoint à la recherche économique

Écrivez-nous à stats@fcic.ca

© 2013 Fédération des chambres immobilières du Québec. Tous droits réservés.