

Le prix des maisons doublera d'ici vingt ans

La Banque CIBC publie aujourd'hui une étude montrant que le prix des maisons devrait doubler au cours des 20 prochaines années, et ce, malgré les pressions à la baisse liées aux facteurs démographiques.

Les inquiétudes relatives à une baisse des prix attribuable à l'aménagement de plus petites maisons et à l'accroissement du nombre de maisons libérées par les personnes âgées, ainsi que le recul du nombre d'acheteurs d'une première maison seraient largement exagérées, selon la CIBC.

Intitulée "Much Ado About Nothing: Canadian House Prices Not Based on Demographics Alone" (Beaucoup de bruit pour rien : le prix des maisons au Canada ne repose pas exclusivement sur des facteurs démographiques), le rapport de la Banque CIBC compare la croissance de la population entre deux cycles de prix du logement, soit de 1987 à 2006 et de 2007 à 2026, en se fondant sur les perspectives de croissance et d'immigration moyennes de Statistique Canada comme référence.

Entre 2007 et 2026, la baisse nette prévue de 167 000 acheteurs d'une première maison (Canadiens âgés de 25 à 44 ans) est marginale, sans plus. Puisque ce groupe de consommateurs est incontestablement celui qui contribue le plus à la demande globale en matière de logements, représentant près de 68 % de toutes les ventes de maisons, ce ralentissement relativement modeste ne devrait pas avoir d'incidence appréciable sur la demande de logements.

Le recul le plus important (2,5 millions) est prévu pour le groupe des personnes âgées de 45 à 54 ans, de nombreux membres de la génération du baby-boom passant au groupe d'âge suivant. L'incidence de ce changement devrait aussi être limitée, étant donné que le groupe des personnes âgées de 45 à 54 ans ne représente que 12 % de la demande totale de logements. En fait, ce recul modéré sera contrebalancé en partie par une solide augmentation du groupe des 55 à 74 ans et par son activité étonnamment intense sur le marché de l'habitation, en grande partie attribuable à des achats de propriétés de vacances et à des placements immobiliers.

Il est estimé qu'au cours des 20 prochaines années, le marché canadien de l'habitation enregistrera une offre supplémentaire de quelque 250 000 maisons. Bien que, à première vue, ce nombre puisse sembler important, il ne représente que 12 500 maisons offertes de plus par année pendant cette période. Étant donné que les mises en chantier domiciliaires totales pendant le cycle précédant se sont chiffrées en moyenne à 180 000 par année, les constructeurs n'auront qu'à réduire la nouvelle offre tout juste sous la barre des 170 000 pour éliminer complètement toute incidence négative sur les prix des logements liée aux facteurs démographiques.

Les inquiétudes liées à l'incidence des facteurs démographiques sur le marché canadien de l'habitation datent de la fin des années 80. Cependant, au cours de la période de 20 ans allant de 1987 à 2007, le Canada a connu une hausse annuelle de 3 % des prix réels des maisons.

Même si l'activité sur le marché de l'habitation fluctuera au cours des 20 prochaines années, la Banque CIBC prévoit que le prix réel moyen des maisons reflètera le rendement des deux dernières décennies. Dans l'hypothèse d'un taux d'inflation annuel de 2 %, le prix des maisons au Canada devrait doubler d'ici 2026. Bien sûr, selon la CIBC, cette hausse ne sera pas symétrique : dans les grandes villes, l'évaluation des maisons augmentera encore davantage.

L'étude de la Banque CIBC peut être consultée en cliquant sur ce lien :
http://research.cibcwm.com/economic_public/download/cwcda-070418.pdf