

# Pleins feux sur les marchés

Abordabilité du marché de l'habitation et investissement dans l'intelligence artificielle

Mars 2025





# Pourquoi l'abordabilité du marché de l'habitation peut avoir un coût pour les investisseurs

**Mona Nazir**

directrice, Recherche sur les actions, Industrie et immobilier



Au moment de déposer son budget pour 2024, le gouvernement fédéral canadien avait entre autres pour objectif de rendre le marché de l'habitation plus abordable, tant pour les locataires que pour les acheteurs. Près d'un an plus tard, on constate que les logements deviennent plus abordables dans l'ensemble du Canada.

## Une approche multidimensionnelle pour atténuer les difficultés liées au logement

Le gouvernement canadien cherchait à [calmer le marché de l'habitation](#) en introduisant des mesures relatives à l'offre et à la demande. Parmi celles-ci figurait notamment le fait de réduire annuellement de plus de 200 000 le nombre de résidents temporaires pendant trois ans et de doubler la construction d'habitations neuves pour atteindre 3,87 millions de logements d'ici 2031. On a ensuite assisté à une réduction de 35 % des permis d'études étrangers, qui sont passés à 364 000 l'an dernier. Du côté de l'offre, les mises en chantier de 2024 ont progressé de 1,9 % sur 12 mois, soit de 28,6 % de plus que la moyenne historique.

À la fin de l'année dernière, un certain nombre de mesures de réforme hypothécaire ont été mises en place pour accroître davantage les perspectives d'accès à la propriété au Canada. Au nombre de ces mesures figuraient l'augmentation de 50 % du prix plafond pour les prêts hypothécaires assurés, qui passe ainsi à 1,5 million de dollars, et l'abaissement du montant de la mise de fonds pour certains types de propriétés. Il devrait en résulter un bassin d'acheteurs et de locataires plus important, ce qui permettrait à un plus grand nombre de Canadiens de devenir propriétaires ou de louer un logement à long terme. Ces mesures semblent avoir un effet positif sur l'abordabilité du marché de l'habitation.

En février 2025, les prix moyens des loyers au Canada ont baissé de 4,4 % par rapport à l'année précédente. Dans les régions urbaines, on observe un fléchissement plus marqué, le montant des loyers demandés pour les appartements d'une chambre à coucher ayant baissé de 6,0 % à Vancouver, de 6,3 % à Toronto et de 5,6 % sur 12 mois à Calgary. Pour les acheteurs, les prix moyens des logements, qui avaient augmenté de plus de 6 % par an entre 2003 et 2023, ont baissé au cours des deux dernières années.

## La confiance des investisseurs reste faible en raison de l'incertitude économique

Si le marché de l'habitation peut sembler plus favorable du point de vue de l'acheteur ou du locataire, qu'en est-il pour les investisseurs? Au 25 février 2025, les rendements de l'indice immobilier étaient inférieurs à ceux de l'indice composé TSX de moins de 5 % depuis le début de l'année et de 18 % sur un an. Qu'est-ce qui explique cette contre-performance dans un contexte de [baisse des taux d'intérêt](#) qui est généralement de bon augure pour les acheteurs de logements? La réponse est une croissance économique potentiellement plus faible au Canada, alimentée à la fois par des tarifs douaniers potentiels et par une croissance démographique plus faible.

On constate un recul important du cours des actions des sociétés qui se spécialisent dans les propriétés multifamiliales, en baisse de plus de 15 % sur un an depuis le 25 février 2025. La bonne nouvelle, c'est que les valorisations semblent plafonner et que les escomptes par rapport à la valeur nette de l'actif sont au plus bas, ce qui représente une occasion d'achat pour les investisseurs à moyen et à long terme. La vigueur des fiducies de placement immobilier axées sur le commerce de détail, en hausse d'environ 5 % depuis le début de l'année, constitue une possibilité de placement.



## Les raisons pour lesquelles nous demeurons optimistes quant à l'investissement dans l'IA

**Robertson Velez**

*gestionnaire de portefeuille, Actions mondiales, Technologies*



Si vous avez envisagé d'investir dans l'intelligence artificielle (IA) et que vous craignez d'avoir manqué le coche, il peut être rassurant de savoir que de nouvelles occasions intéressantes de placement dans l'IA et les domaines connexes ne cessent d'émerger. On estime que le marché de l'IA à long terme pourrait représenter environ 1 000 milliards de dollars américains, répartis entre les systèmes de centres de données, les véhicules autonomes, les applications industrielles et les jeux vidéo. Autrement dit, nous demeurons optimistes quant à l'investissement dans l'IA.

### La demande croissante en matière d'infrastructures d'IA

Au cours des deux dernières années, les gains de revenus et de cours boursiers des sept géants ont été vertigineux. Les investisseurs peuvent-ils raisonnablement s'attendre à ce que ceux-ci maintiennent ce rythme effréné? Bien qu'il soit impossible de prédire la croissance future, nous pensons qu'il est encore tôt pour investir dans l'IA. Prenons l'exemple de Nvidia, l'un des titres des sept géants, qui dispose d'un important carnet de commandes de microprocesseurs. La valorisation actuelle de Nvidia et les prévisions de croissance sont donc bien étayées. Cette demande actuelle n'est toutefois que la partie émergée de l'iceberg.

Les chiffres actuels ne tiennent pas encore compte de la demande en provenance des grandes entreprises et des pays désireux de construire leurs propres infrastructures d'IA. La prochaine vague de demande d'IA pourrait donc être plus importante que ce qui a été observé jusqu'à présent, ce qui signifie qu'il existe une occasion continue d'investir dans l'IA.

### Les géants prennent encore plus d'envergure

L'un des plus grands mythes dans le secteur des technologies est que les gains sont répartis équitablement entre tous les intervenants. À l'époque des ordinateurs personnels, 80 % des bénéfices d'exploitation du secteur étaient versés à Intel et à Microsoft. À l'époque des téléphones intelligents, 80 % des bénéfices d'exploitation du secteur étaient versés à Apple. La leçon à retenir est qu'il ne faut pas miser contre les chefs de file du secteur simplement en raison de leur envergure. Les grandes sociétés jouissent habituellement d'avantages concurrentiels plus durables. Les grandes sociétés ont tendance à prendre encore plus d'envergure. À un certain moment, nous pourrions vouloir réduire nos positions dans certains de ces titres en raison du fait que leurs avantages concurrentiels ne semblent plus aussi intéressants. Toutefois, nous le faisons lorsque les faits changent, et non parce que le titre a atteint des sommets. Dans le secteur des technologies, nous œuvrons généralement dans les sommets.

### Nouvelles occasions d'investissement dans l'IA

Les actions technologiques à grande capitalisation devraient certes continuer de dominer, mais la démocratisation de l'IA devrait faire émerger de nouvelles occasions. Toutefois, même si vous n'avez pas acheté d'actions de grandes entreprises de technologie directement, vous investissez probablement déjà dans l'IA. Le secteur des technologies domine dans un certain nombre d'indices généraux. Si vous investissez dans un fonds indiciel qui suit un indice de référence technologique, vous investissez probablement déjà dans l'IA. Vous pouvez également investir dans l'IA en diversifiant votre portefeuille, par exemple au moyen d'un fonds commun de placement axé sur le secteur des technologies, comme le [Fonds mondial de technologie CIBC](#).



## À propos de Gestion d'actifs CIBC

Gestion d'actifs CIBC croit fermement que chaque solution de placement personnalisée nécessite recherche et rigueur. Nous sommes spécialisés dans diverses solutions de placement, comme les actions, les titres à revenu fixe, la gestion des devises, l'investissement guidé par le passif, la répartition de l'actif et les placements responsables.

Dans toute notre gamme de solutions de placement, nous nous engageons à conduire des recherches robustes. Les analystes des secteurs et des régions spécialisés se concentrent sur la recherche sur les industries et la génération d'idées relatives à des titres en particulier. Nos professionnels en placements s'appuient sur une expertise vaste et diversifiée et partagent les résultats de recherches exclusives entre nos équipes spécialisées dans les différentes catégories d'actif. Communiquer l'information aux différentes équipes nous permet de maximiser les occasions d'ajouter de la valeur aux portefeuilles de nos clients.

## Communiquez avec nous en tout temps

Pour en savoir plus sur Gestion d'actifs CIBC et sur nos solutions de placement, veuillez communiquer avec votre conseiller. Pour en savoir plus, suivez-nous sur [LinkedIn](#).

Les opinions exprimées dans le présent document sont celles de Gestion d'actifs CIBC inc. en date du (date de la publication), à moins d'indication contraire, et peuvent changer en tout temps. Gestion d'actifs CIBC inc. n'assume aucune obligation ni responsabilité quant à la mise à jour de ces opinions. Ce document vise à donner des renseignements généraux et ne constitue aucunement des conseils financiers, fiscaux, juridiques, comptables ou de placement. Il ne doit être considéré ni comme des prévisions sur le rendement futur des marchés ni comme une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente des titres mentionnés.

La situation personnelle de chacun et la conjoncture doivent être prises en compte dans une saine planification des placements. Toute personne voulant utiliser les renseignements contenus dans le présent document doit d'abord consulter son conseiller. Le présent document et son contenu ne peuvent être reproduits sans le consentement écrit de Gestion d'actifs CIBC inc. Le rendement passé peut ne pas se reproduire et n'est pas garanti du rendement futur.

<sup>MD</sup> Le logo CIBC et « Gestion d'actifs CIBC » sont des marques déposées de commerce de la Banque CIBC, utilisées sous licence.

Les énoncés prospectifs comprennent des énoncés de nature prévisionnelle, qui dépendent d'événements ou de conditions futurs ou qui y font référence, ou 67 qui comprennent des termes comme « s'attendre à », « prévoir », « compter », « planifier », « croire », « estimer » ou d'autres termes similaires. De plus, tous les énoncés qui peuvent être faits concernant le rendement futur, les stratégies ou les perspectives et les éventuelles mesures futures prises par le fonds sont aussi des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs ne sont pas garantis du rendement futur. Ces énoncés comportent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui peuvent faire en sorte que les résultats et les réalisations réels du fonds diffèrent sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans ces énoncés. Ces facteurs comprennent, sans s'y limiter, la conjoncture économique, la conjoncture des marchés et des entreprises en général, les fluctuations des prix des titres, des taux d'intérêt et des taux de change, les changements dans la réglementation gouvernementale et les événements catastrophiques.

La liste ci-dessus des facteurs importants qui peuvent influencer sur les résultats futurs n'est pas exhaustive. Avant de prendre des décisions de placement, nous vous invitons à examiner attentivement ces facteurs, ainsi que d'autres. Gestion d'actifs CIBC inc. ne s'engage pas, et décline expressément toute obligation, à mettre à jour ou à réviser tout énoncé prospectif, que ce soit à la suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement, avant la publication du prochain rapport de la direction sur le rendement du fonds.

Les placements dans les fonds communs de placement peuvent faire l'objet de commissions, de commissions de suivi, de frais de gestion et d'autres charges. Veuillez lire le prospectus simplifié avant d'investir. Pour obtenir un exemplaire du prospectus simplifié, composez le 1 888 888-3863. Vous pouvez également vous en procurer un exemplaire auprès de votre conseiller. Les renseignements ou analyses concernant les caractéristiques actuelles du fonds ou la façon dont le gestionnaire de portefeuille gère le fonds qui s'ajoutent aux renseignements figurant dans le prospectus ne constituent pas une analyse d'objectifs ou de stratégies de placements importants, mais uniquement une analyse des caractéristiques actuelles ou de la façon d'appliquer les stratégies et d'atteindre les objectifs de placement, et peuvent changer sans préavis. Les titres de fonds communs de placement ne sont pas couverts par la Société d'assurance-dépôts du Canada ni par un autre organisme public d'assurance-dépôts et ne sont pas garantis.