

# Pleins feux sur les marchés—Mai 2024

La croissance démographique canadienne, l'économie et le marché de l'habitation

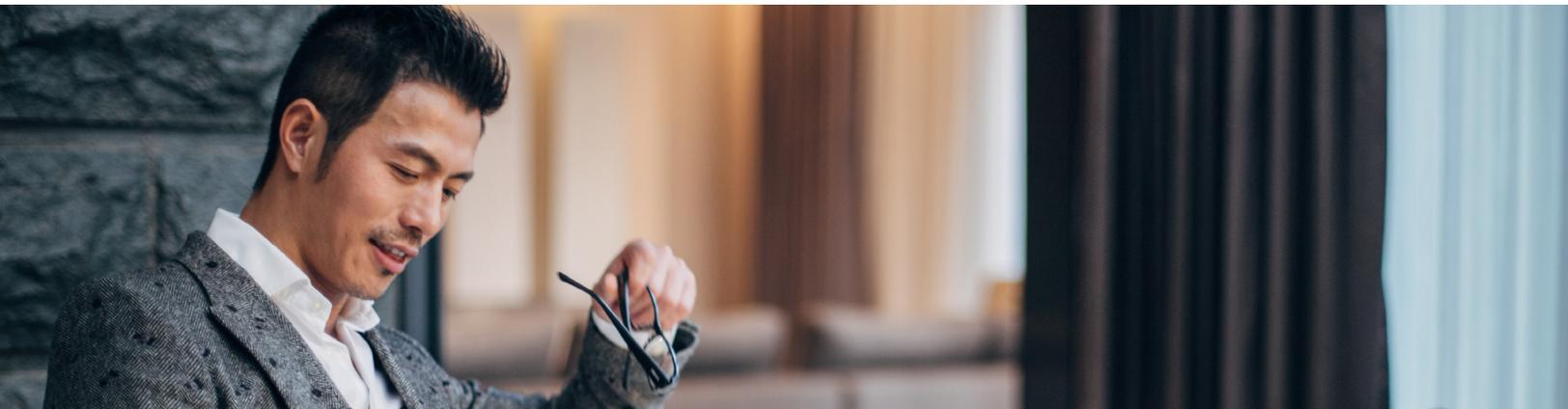




## Voici comment la crise de l'abordabilité du logement au Canada pourrait influencer sur vos objectifs immobiliers

**Mona Nazir**

*Directrice, Recherche sur les actions, Industrie et immobilier*



La [crise de l'abordabilité du logement au Canada](#) est attribuable à une tempête parfaite créée par une demande supérieure à l'offre, des taux d'intérêt élevés et une stagnation du revenu des ménages.

L'abordabilité du logement est au centre des préoccupations de nombreux Canadiens, et ses effets sont visibles, une insuffisance de l'offre, face à une demande en hausse, ayant fait grimper le coût des logements de 6,3 % par année au cours des 20 dernières années. Au cours de la même période, le revenu des ménages a augmenté à un rythme annuel d'environ 1 %. Les obstacles à l'accession à la propriété continuent d'augmenter et ceux qui ont la chance d'être propriétaires ont souffert de la hausse des taux d'intérêt, car les versements hypothécaires ont monté en flèche, tandis que le revenu disponible a diminué

### Quelles sont les perspectives à l'égard des prix des logements?

En tant que Canadiens, nous sommes très liés au marché de l'habitation. Le rapport entre le coût lié à la propriété d'un logement et le revenu est supérieur à 60 % au Canada et dépasse 100 % à Vancouver. La taille des appartements diminue, ils sont partagés et les gens font la queue à l'extérieur des refuges.

Dans [le budget fédéral de 2024](#), « Équité pour chaque génération », le gouvernement a exprimé son désir de rétablir l'abordabilité du logement. Parmi les principales initiatives, mentionnons le doublement du nombre de nouveaux logements construits pour atteindre 3,87 millions d'ici 2031 et l'harmonisation de l'immigration et du marché de l'habitation en réduisant de 600 000 le nombre de résidents temporaires sur trois ans. Parmi les autres initiatives, mentionnons l'institution

d'une taxe sur les terrains vacants, l'utilisation de terrains publics pour la construction de logements, l'accélération de la déduction pour amortissement et du financement. Bien que le doublement de l'offre soit un objectif audacieux, il pourrait être difficile à atteindre en raison des coûts de construction élevés, de la pénurie de main-d'œuvre et des délais d'obtention de permis.

Si les mesures visant à rétablir l'abordabilité du logement sont mises en œuvre, nous pourrions nous attendre à un ralentissement de l'augmentation des prix. Cela devrait réduire le fardeau financier lié à l'achat ou à la location d'un logement et accroître la disponibilité. Cependant, nous croyons qu'il faudra du temps avant que des mesures aient une incidence notable sur la dynamique du marché et le marché du logement abordable, même si ces mesures montrent un regain d'intérêt pour s'attaquer à ce problème.

### Quelle est l'incidence de la crise du logement au Canada sur les investisseurs immobiliers?

Comme beaucoup de Canadiens, le secteur immobilier a souffert de la hausse des taux d'intérêt et du déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché. En date du 17 mai 2024, les prix de la plupart des actions de sociétés immobilières cotées en bourse étaient nettement inférieurs à leur valeur liquidative. Sur un an, le rendement de l'indice plafonné des FPI S&P/TSX a été de -8 %, comparativement à un gain de 10 % pour l'indice S&P/TSX. Même si les immeubles multifamiliaux se sont bien comportés, compte tenu de l'étroitesse du marché de la location, l'annonce de ces mesures susceptibles de ralentir les marchés contenues dans le budget fédéral de 2024 nous laisse moins optimistes à l'égard des placements dans ce sous-secteur, par rapport à d'autres sous-secteurs comme l'immobilier industriel et l'immobilier commercial de détail.



# L'incidence de la croissance démographique sur l'économie canadienne—et sur vous

**Paola Moquillaza-Bello**

*Analyste principale, Multiclasse d'actifs et gestion des devises, Gestion d'actifs CIBC*



La population canadienne a augmenté de 3,2 % au dernier trimestre de 2023 par rapport au même trimestre de 2022, soit la plus forte augmentation en 66 ans. Cette croissance au cours des cinq derniers trimestres est surtout attribuable à une augmentation du nombre de résidents non permanents, qui a ajouté 805 000 personnes à la population totale.

## La corrélation entre la croissance économique et la croissance démographique

En règle générale, la croissance démographique favorise la croissance économique. De bonnes perspectives de croissance sont favorables pour les bénéfices des sociétés, et de bons bénéfices sont favorables pour le rendement des actions et, par extension, pour votre portefeuille d'actions.

La croissance de la population peut aussi contribuer à atténuer les pressions inflationnistes. À mesure que les nouveaux arrivants s'intègrent au marché du travail, ils augmentent l'offre sur un marché du travail resserré et ralentissent le taux d'augmentation des salaires. En effet, en 2023, la population active a augmenté de 621 000 personnes, dont 463 000 détenaient un permis de travail. Cette augmentation de la population active a entraîné une hausse du taux de chômage, qui est passé de 5,1 % en mars 2023 à 6,1 % en mars 2024.

Toutefois, malgré cette hausse du chômage, la croissance des salaires n'a pas encore faibli. Le salaire horaire moyen a augmenté de 5 % ou un peu plus depuis décembre 2023 et la plupart des mesures de croissance des salaires ont accéléré au premier trimestre de 2024.

Une raison plausible pour laquelle le choc d'offre positif attribuable à la croissance de la population n'a pas encore réussi à freiner l'inflation des salaires est peut-être que les nouveaux arrivants sont aussi des consommateurs. En 2023, pour chaque ajout à la population active, il y a eu environ deux consommateurs supplémentaires. Étant donné le piètre rendement de la productivité du travail au cours des derniers trimestres, l'augmentation de la demande de biens et de services pourrait stimuler davantage la demande de main-d'œuvre. Cela fait donc en sorte qu'il est difficile de freiner l'inflation des salaires, ce qui pourrait retarder la réduction des taux d'intérêt par la Banque du Canada.

## La croissance de la population et le marché de l'habitation

La croissance rapide de la population a aussi accentué les pressions sur le marché canadien de l'habitation, où l'offre et la demande étaient déjà déséquilibrées. Si vous êtes un acheteur, cela signifie que vous achetez une maison qui peut être surévaluée. Si vous êtes locataire, cela signifie que vous payez davantage pour un logement difficile à trouver. Le marché de la location affiche actuellement le plus faible taux d'inoccupation des 22 dernières années et l'inflation des loyers a presque doublé depuis le milieu de 2022 pour s'établir à 8,5 % en mars 2024, soit le taux le plus élevé depuis 1983.



## À propos de Gestion d'actifs CIBC

À Gestion d'actifs CIBC, nous croyons que chaque solution de placement personnalisée implique de la recherche et de la 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. Des analystes sectoriels et régionaux spécialisés se concentrent sur la recherche sectorielle 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. Cette communication de l'information entre équipes nous permet de maximiser les occasions d'ajouter de la valeur aux portefeuilles de nos clients.

Nous nous appuyons sur notre expertise pour offrir à nos clients des recherches et des perspectives sur les enjeux sectoriels et les thèmes qui leur importent.

## 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](#) ou sur [Twitter](#).

Les opinions exprimées dans le présent document sont celles de Gestion d'actifs CIBC inc. et peuvent changer à tout moment. Gestion d'actifs CIBC inc. n'accepte aucune obligation ni responsabilité relatives à la mise à jour de ces opinions. Le présent document vise à donner des renseignements généraux et ne vise aucunement à donner des conseils financiers, de placement, fiscaux, juridiques ou comptables. Il ne constitue ni une offre ni une sollicitation d'achat ou de vente des titres mentionnés. La situation personnelle de chacun et l'actualité 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. Sauf indication contraire, toutes les opinions et estimations figurant dans le présent document datent du moment de sa publication et peuvent changer.

Certains renseignements que nous vous avons fournis pourraient constituer des énoncés prospectifs. Ces énoncés comportent des risques connus et non connus, des incertitudes et d'autres facteurs pouvant faire en sorte que les résultats ou les rendements réels pourraient différer considérablement des résultats ou des rendements futurs prévus explicitement ou implicitement dans lesdits énoncés prospectifs.

Gestion d'actifs CIBC et le logo CIBC sont des marques de commerce de la Banque Canadienne Impériale de Commerce (la Banque CIBC), utilisées sous licence.

Le présent document et son contenu ne peuvent être reproduits sans le consentement écrit de Gestion d'actifs CIBC inc.