

Laji. Lajoie des Finances inc.



Patrick et Nadine

L'IMMOBILIER

Ceux qui ont misé sur l'immobilier au cours de la dernière décennie ont vu leur valeur nette s'apprécier de façon importante. Il faut cependant réaliser que la vigueur de ce secteur ne pourra pas être maintenue continuellement. Si la croissance du secteur venait qu'à perdurer encore quelques années, très peu de nouveaux acheteurs pourraient se permettre l'achat d'une première maison. Certains experts du secteur qualifient même la situation actuelle de bulle immobilière.

Nous en sommes venus à cette situation en raison de la faiblesse des taux d'intérêt et la générosité de notre gouvernement sur les conditions de prêts hypothécaires. Les gens achètent souvent en fonction des paiements mensuels sans se préoccuper de prix réel et des hausses de taux d'intérêt possibles.

L'ancien gouverneur de la Banque du Canada, David Dodge, a affirmé au Globe and Mail que le prix des maisons au Canada a plus de chance de baisser que de s'apprécier dans les cinq prochaines années. Le financier québécois, Stephen Jarislowsky estime que la valeur des propriétés est surévaluée d'au moins 25 % actuellement au pays. Le marché de la vente de la grande région de Montréal semble être plus vulnérable à long terme, car depuis 2001, il a cru

de 134 % comparativement à une moyenne canadienne de 102 % pour la même période.

Suite à cet écart de hausse, il demeure toujours véridique que les marchés de Toronto et Vancouver offrent des prix plus élevés que Montréal. Le prix moyen des maisons de Vancouver est deux fois plus élevé que celui de Montréal alors qu'à Toronto il l'est de 40 %, et ce, même si le revenu personnel disponible par habitant des résidents de la Colombie-Britannique et de l'Ontario n'est que 12 % plus élevé que celui du Québec. Le marché canadien est donc en surchauffe et on peut prévoir un ajustement des prix lorsque la Banque du Canada devra remonter son taux directeur à un niveau plus raisonnable.

Les Etats-Unis n'ont pas connu le même répit, la bulle immobilière de leur côté connaît présentement un dégonflement dramatique et je crois que le creux n'a pas encore été atteint. Certains états américains ont vu le prix des maisons chuter de 50 % en moins de 3 ans. Le prix médian des maisons vendues à Détroit en décembre était de... 7500 \$. Pour un quart des propriétaires de résidences, la valeur de leur hypothèque est présentement plus élevée que la valeur marchande de cette dernière. Le nombre total de reprises de fi-

nance aux États-Unis en 2009 aurait atteint 2.8 millions, une hausse de 21 % en rapport à 2008 et de 120 % en rapport à 2007, selon le site Web de RealtyTrac.

Je ne crois pas qu'une situation similaire attend les Canadiens, car les institutions prêteuses ont été « un peu plus » responsables quant aux exigences de prêts hypothécaires. Cependant, il faut tout de même se préoccuper de la situation et être prudent.

Si vous êtes de ceux qui ont misé sur le secteur de l'immobilier au cours de la dernière décennie, vous avez sans doute une longueur d'avance présentement. Cependant, il serait peut-être justifié de revoir votre stratégie pour les années à venir, car ce secteur risque de vous faire perdre du terrain !

Vous connaissez un proche ou un ami qui pourrait bénéficier de ces conseils ?
Communiquez avec nous et il nous fera plaisir de leur faire parvenir cette publication trimestrielle.

Questions ou commentaires ?
Tél: (514) 892-4433

nlajoie@peakgroup.com