

## Après une courte pause, nouvelle baisse des taux de capitalisation au 2<sup>e</sup> trimestre

### Sommaire des résultats du sondage *Altus InSite* sur les tendances du marché de l'investissement – 2<sup>e</sup> trimestre 2013

Après un seul trimestre de stabilité, le premier depuis 2009, les taux de rendement reprennent leur lente descente vers de nouveaux seuils record ce trimestre. Selon les résultats du plus récent sondage *Altus InSite* sur les tendances du marché de l'investissement, après deux trimestres consécutifs à 5,62%, le **taux global d'actualisation moyen pour les huit principaux marchés canadiens et quatre catégories d'actifs de référence se situe aujourd'hui à 5,55%**. S'il s'agit d'une très modeste compression de 7 points de base du TGA moyen, les écarts varient d'une catégorie d'actif à l'autre et selon les régions.

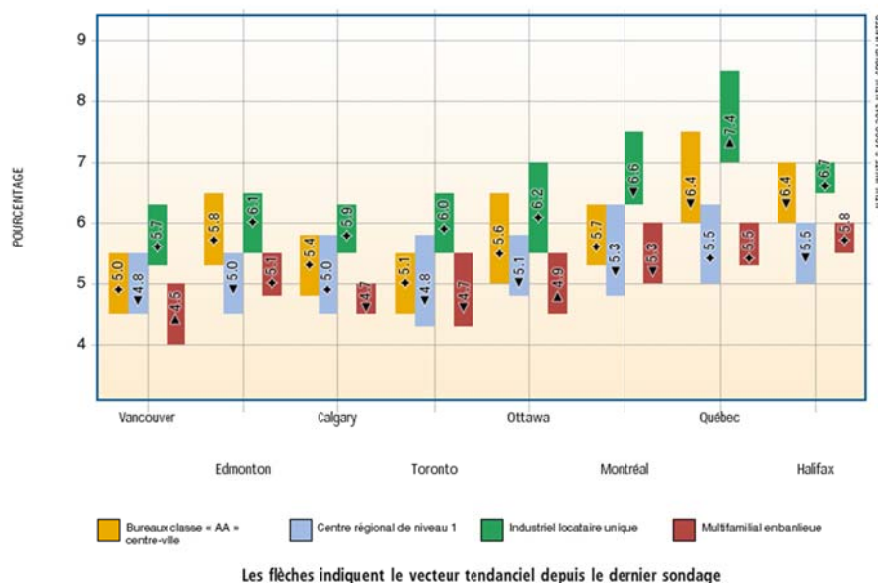
Le TGA moyen pour l'édifice multifamilial en banlieue, une catégorie d'actif parmi les plus chères sur le marché, semble avoir atteint un plateau, affichant une moyenne nationale de 5,06% depuis maintenant trois trimestres consécutifs. À Vancouver, où les prix sont les plus élevés (179\$/unité de logement), le TGA moyen a même grimpé de quelques points, passant de 4,1% au 1<sup>er</sup> trimestre à 4,5% au 2<sup>e</sup> trimestre. Vancouver se rapproche ainsi des deux autres marchés les plus chers, Calgary et Toronto, dont les TGA moyens ont respectivement baissé de 20 points au cours du trimestre et atteignent chacun aujourd'hui 4,7%, soit le plus faible TGA jamais observé pour ces deux marchés. Sinon, on remarque peu de mouvement sur les autres marchés depuis trois mois. Si ces résultats semblent pointer vers une stabilisation des valeurs pour cette catégorie d'actifs, 38% des répondants au sondage anticipent quand même d'autres hausses de prix au cours des 12 prochains mois.

Le marché des édifices industriels à locataire unique montre aussi des signes de stabilité, avec seulement 10 points de compression depuis le dernier trimestre, alors que le TGA moyen pour cette catégorie pour les

huit principaux marchés est passé de 6,34% à 6,33% entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> trimestre de l'année. Le TGA a par contre grimpé de 10 points depuis le 1<sup>er</sup> trimestre pour Edmonton (6,1%) et Québec (7,4%). À l'inverse, on observe une

### Taux globaux d'actualisation

Q2 2013

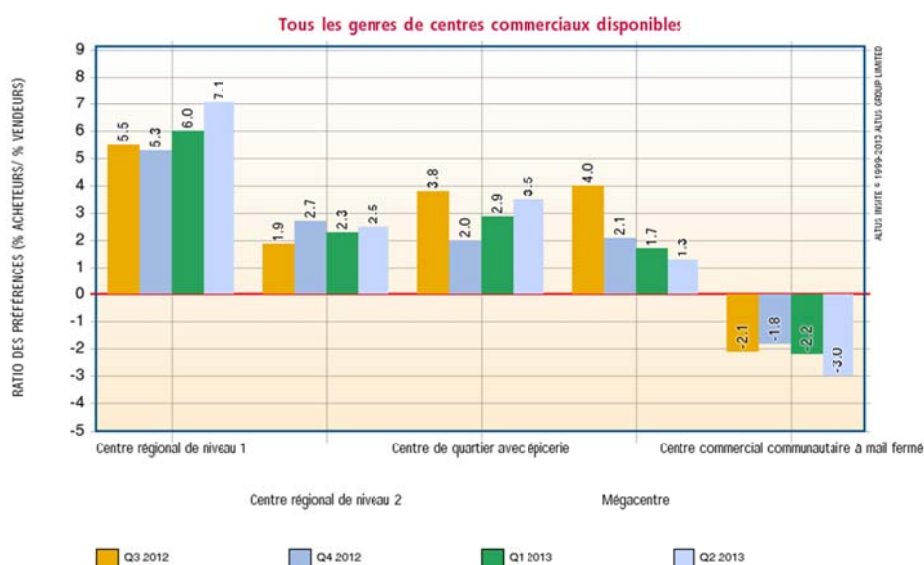


compression de 10 points de base pour les marchés de Montréal (6,6%) et Calgary (5,9%). Les autres marchés ont à peine bougé depuis le 1<sup>er</sup> trimestre. Le TGA moyen pour le marché des édifices industriels à locataire unique n'a baissé que de 26 points depuis un an. Seulement 27% des répondants au sondage croient que cette classe d'actif prendra encore de la valeur au cours des 12 prochains mois.

Il est moins aisé d'établir une tendance sur le marché des édifices de bureaux de catégorie AA au centre-ville. Après une hausse minime de 2 points entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2012 (5,74%) et le 1<sup>er</sup> trimestre 2013 (5,76%), le TGA moyen des huit principaux marchés est descendu à 5,68% ce trimestre. Pratiquement tous les marchés ont enregistré de faibles compressions depuis le 1<sup>er</sup> trimestre, sauf Ottawa (+ 10 points). Vancouver, Toronto et Montréal ont vu leur TGA moyen baisser de 10 points au cours de la même période. Étonnement, c'est à Québec et Halifax, les deux seuls marchés à avoir enregistré une hausse du TGA moyen entre le 4<sup>e</sup>

trimestre 2012 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2013, qu'on constate les plus importantes compressions ce trimestre, soit respectivement 30 points et 20 points. Aucun mouvement du côté d'Edmonton et de Calgary pour maintenant trois trimestres consécutifs.

### Baromètre par genre de propriété - Quatre derniers trimestres



Dans ce contexte de faibles compressions, le centre

commercial régional de niveau 1 fait bande à part, affichant une compression du TGA moyen de 17 points entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2013 (5,30%) et le 2<sup>e</sup> trimestre 2013 (5,13%). Par rapport au même trimestre l'an dernier, on note une compression de 44 points, soit la plus importante des toutes les catégories d'actifs pour cette période. Notons également que le centre commercial régional de niveau 1 occupe la première position au baromètre du sondage *Altus InSite*, mesurant les préférences des investisseurs, et que cette popularité gagne du terrain depuis un an, comme le démontre le graphique ci-contre.

### Encore et toujours une question de taux d'intérêt

Si les rendements semblent faibles en ce moment, la prime immobilière n'a jamais été aussi élevée. Tant que les taux d'intérêt restent au plancher, la logique des critères de rendement des investisseurs dans le cadre des transactions immobilières tient la route. Or, les taux d'intérêt finiront bien par augmenter et on assistera alors à un ajustement des

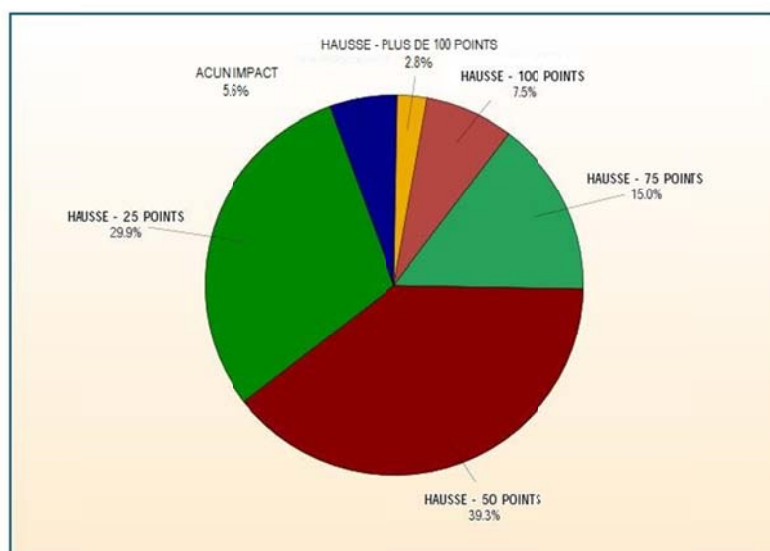
paramètres. Questionnés sur l'impact d'une hausse des taux d'intérêt de 1,0% sur les taux globaux d'actualisation, plus de la moitié des répondants croit que ces derniers augmenteront d'au moins un demi pourcentage. L'imminence de cette hausse des taux d'intérêt se répercute même sur le marché des FPI, où les taux de rendement exigés de ce véhicule de placement a grimpé de 60 points de base au cours depuis un mois.

Les investisseurs gardent les yeux rivés sur tout signe de changement de la politique monétaire. Malgré le report de hausses de taux annoncés dans le passé, celles-ci sont inévitables. D'ailleurs, tant la Réserve fédérale américaine que la Banque du Canada sont clairs sur l'impératif de retrouver des niveaux de taux d'intérêt plus 'normaux'. Or, les révisions à la baisse des prévisions de croissance du PIB des deux côtés de la frontière sont décevantes et rendent l'exercice plus risqué. On peut s'attendre à ce

que les éventuelles hausses soient modestes et s'étendent sur de longues périodes pour éviter de secouer une économie toujours fragile.

## Impact des taux d'intérêt

Q2 2013



*Chaque trimestre, les dirigeants du Groupe Altus sondent plus de 300 investisseurs, gestionnaires, propriétaires, prêteurs, analystes et intervenants de la scène de l'investissement immobilier commercial pour obtenir leur opinion sur les valeurs et leurs perspectives sur l'évolution des rendements. Compilé depuis maintenant plus de 10 ans avec le même panier de propriétés de référence, ce sondage offre un indice pertinent sur l'évolution des tendances de marché pour 32 catégories d'actifs dans huit grandes villes canadiennes. Pour plus d'information sur les résultats détaillés de l'enquête, veuillez communiquer avec [marie-france.benoit@altusinsite.com](mailto:marie-france.benoit@altusinsite.com).*