

# Concentration du marché et production de logements neufs

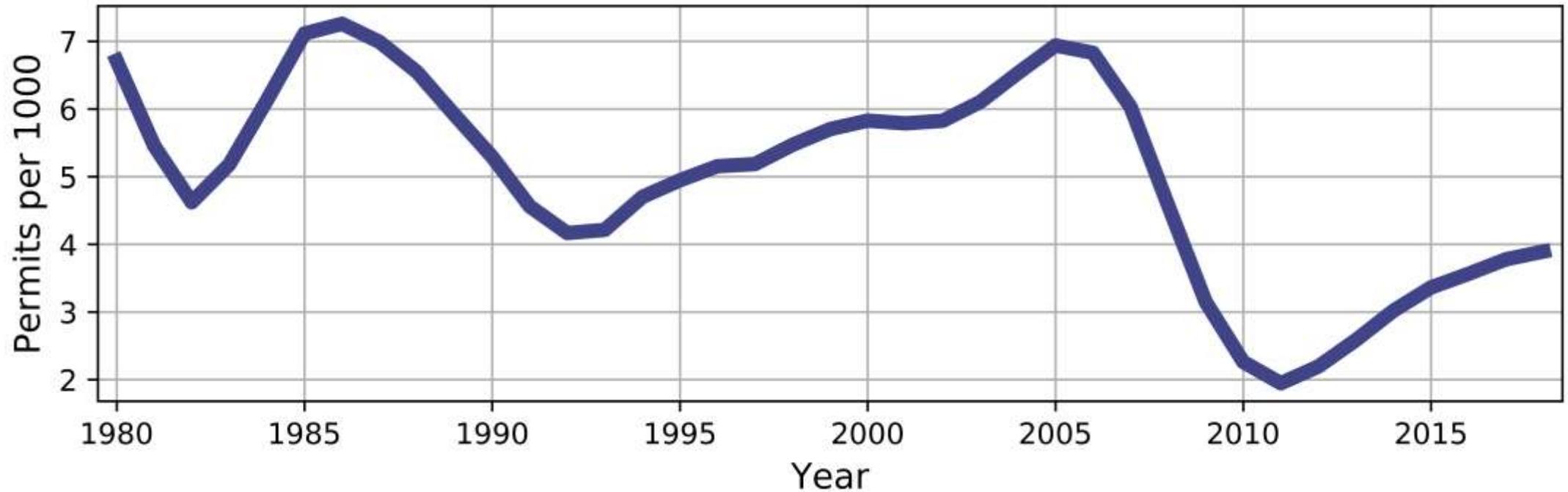
---

JACOB COSMAN ET LUIS QUINTERO

CONFÉRENCE NATIONALE SUR LE LOGEMENT

22 NOVEMBRE 2018

# Ralentissement de la construction résidentielle



Nuit à l'accèsion à la propriété, à la distribution de la richesse et aux possibilités de déménagement pour occuper un emploi – Conséquences macroéconomiques

# Causes

---

## 1. Rareté des terrains où l'on peut construire

- Difficile pour les villes côtières ou en zone montagneuse d'étendre leur territoire.
- Très bonne qualité de vie et entreprises actuellement florissantes.

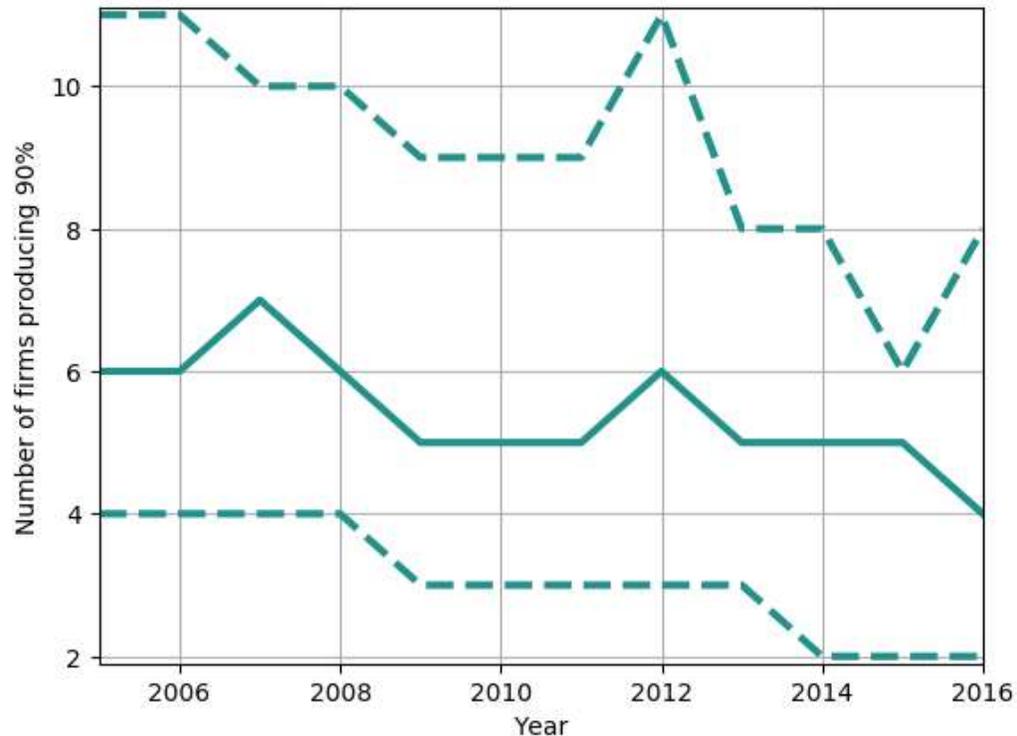
## 2. Contraintes réglementaires

- Règlements locaux sur l'aménagement du territoire qui découragent la construction de logements.
- Problème surtout dans les villes en croissance particulièrement rapide.

## 3. Modification de la structure du marché

- Production de logements concentrée entre les mains de quelques entreprises.
- Situation relativement nouvelle et peu étudiée.

# Concentration de la production de logements



Concentration de la production après la récession :

1. Vague de faillites durant la récession
2. Mesures de stimulation injectant des liquidités pour les plus grands constructeurs
3. Vague de fusions qui se poursuit

Les économies d'échelle encouragent la concentration.

# Effets de la concentration du marché

---

## 1. Baisse du nombre de logements construits

- La situation de monopole entraîne une baisse du nombre de logements construits et une hausse des frais chargés par les entreprises.

## 2. Offre réduite

- La crainte du droit de préemption étant moindre, les constructeurs sont moins empressés de bâtir des logements.

## 3. Grande volatilité des prix

- Les entreprises en position de monopole peuvent profiter des pics de la demande pour faire monter les prix.

# Effets au pays, en chiffres

---

Quel écart de production attribuable à la concentration observons-nous entre 2006 et 2015?

Données disponibles pour un sous-groupe de villes du Nord-Est des États-Unis – doivent être étalonnées.

	<b>T1</b>	<b>Médiane</b>	<b>T3</b>
<b>Δ Valeur des logements construits</b>	-21,5 %	-20,0 %	-12,8 %
<b>Δ Nombre de logements construits</b>	-15,8 %	-14,7 %	-9,3 %

*(Cosman et Quintero, 2018)*

Réduction de 20 % de la valeur des logements, soit environ **105 G\$** pour l'offre annuelle.

# Et au Canada?

---



## Mattamy Homes to buy Monarch Corp. in \$330-million deal

M&A

HOME + MONEY + M&A • EMPIRE COMMUNITIES ACQUIRES CENTERRA HOMES

July 17, 2018



BUILDER

### EMPIRE COMMUNITIES ACQUIRES CENTERRA HOMES

Canadian home builder expands its Houston footprint to Austin and San Antonio.

M&A

HOME + MONEY + M&A • BROOKFIELD HOMES MERGES WITH CANADA'S CARMA DEVELOPERS

October 18, 2018



### BROOKFIELD HOMES MERGES WITH CANADA'S CARMA DEVELOPERS

This combination would form North America's sixth-largest builder/developer in assets.

Actuellement, la plupart des fusions sont transfrontalières.

Dans les villes, les grands promoteurs de copropriétés ont probablement un pouvoir important sur le marché.

Les données pour avoir un portrait de la concurrence sont insuffisantes.

# Conclusion et approfondissement

---

La compréhension des incitatifs offerts aux constructeurs d'habitations est importante pour ce qui est de la dynamique du marché.

Un grand pouvoir sur le marché se traduit par moins de logements et une plus grande volatilité des prix.

Pour les décideurs à l'échelle locale et nationale, il s'agit d'une voie pour influencer le marché de l'habitation.

**Merci de nous donner l'occasion de prendre part à cette discussion.**