

Tendances du marché pour les propriétés commerciales en Ontario

Cette année, la SEFM met à jour les évaluations pour chaque propriété commerciale en Ontario.

3 %

Augmentation annuelle typique de la valeur globale des propriétés commercial en Ontario depuis 2012.

104 911

Nombre de propriétés commerciales en Ontario.

157 milliards de dollars

Valeur totale combinée des propriétés commerciales en Ontario.

1^{er} janvier 2016

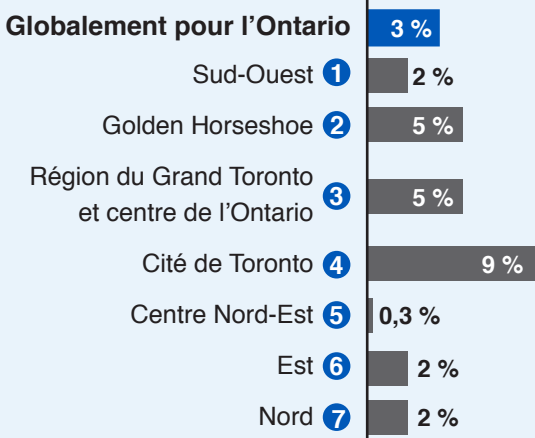
Date d'évaluation prescrite par la loi en Ontario pour les années d'imposition foncière 2017 à 2020.

COMPARAISON ENTRE LES VALEURS DES PROPRIÉTÉS COMMERCIALES



Valeurs globales

Changement moyen de l'évaluation pour 2016-2017



EXPLICATION DE LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS COMMERCIALES EN 2016

1

Développement de commerces de détail dans un marché du logement en pleine expansion

Le développement de commerces de détail reste fort dans les régions où l'on trouve des communautés résidentielles en pleine croissance, afin de soutenir la demande pour des services de détail provenant des nouveaux résidents.

2

Taux de capitalisation et immeubles de bureaux

Les taux de capitalisation continuent à diminuer dans la plupart des régions de l'Ontario. L'offre continue à augmenter sur plusieurs nouveaux marchés, y compris Toronto, Richmond Hill, Mississauga et Oakville.

3

Ottawa fait face à une baisse de valeur des immeubles de bureaux

Ottawa continue à observer une baisse des loyers et une augmentation du taux d'inoccupation, alors que le gouvernement fédéral continue à remettre des espaces de bureau sur le marché.

4

Magasins à grande surface par rapport aux propriétés de détail standard

À l'échelle provinciale, les magasins à grande surface présentent des augmentations légèrement inférieures de l'évaluation par rapport aux propriétés de détail standard, en raison de leur utilité limitée au-delà de leur utilisation existante et de la demande limitée sur le marché dans ce secteur.

5

Propriétés commerciales dans le Nord-Ouest

Les principaux centres urbains de Thunder Bay, Kenora, Dryden et Fort Frances présentent les augmentations de l'évaluation les plus uniformes de la région. Les conditions abordables du marché du logement, ainsi que la stabilité des secteurs de l'exploitation minière et de la foresterie, ont contribué à la stabilité des conditions du marché dans le secteur commercial.

6

Propriétés commerciales dans le Nord-Est

Le Nord-Est de l'Ontario présente le changement moyen le plus bas de la valeur des propriétés commerciales de la région. Les augmentations aux petits commerces de détail sont partiellement modérées par le développement continu de magasins à grande surface dans ces communautés, qui attirent les consommateurs des marchés de détail traditionnels. La valeur des immeubles de bureaux et des grands centres commerciaux s'est avérée supérieure à celle des petits commerces de détail, car les secteurs et les investisseurs de l'extérieur du Nord de l'Ontario voient la valeur de l'investissement dans le Nord, en raison des taux d'intérêt peu élevés.

Pour la mise à jour de 2016, la SEFM a...

- Consulté les associations régionales d'amélioration des entreprises, les propriétés et les principaux locataires.
- Comparé les loyers courants aux données du marché soumise par les propriétaires.
- Examiné trois années de données issues des ventes afin de déterminer des valeurs exactes.

Évaluation des propriétés commerciales

- Les propriétés commerciales ont une large gamme d'utilisations, y compris les petits commerces de détail, le service alimentaire, les centres commerciaux ou les centres de magasins de grande surface, les immeubles de bureaux ou d'autres usages commerciaux généraux.
- La SEFM utilise trois méthodes reconnues pour établir la valeur imposable : la méthode de comparaison directe des prix de vente, la méthode du revenu et la méthode du coût.
- La méthode utilisée est choisie en fonction de l'utilisation actuelle de la propriété et de la fréquence à laquelle des propriétés de type semblable sont achetées et vendues sur le marché libre.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur votre évaluation, la relation entre l'évaluation foncière et l'impôt foncier et plus encore, rendez-vous à aboutmyproperty.ca.



Votre propriété.
Notre évaluation.
Pour mieux la comprendre.