



ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ RBC – INFOFICHE PROVINCIALE

Faits saillants par région

Colombie-Britannique

Victoria – Une période de prospérité, mais à quel prix ?

À Victoria, le marché de la revente est en effervescence et les prix croissent à un rythme rapide, ce qui a eu un effet négatif sur l'accessibilité à la propriété. La mesure globale de RBC pour la région a continué de s'accroître au premier trimestre, augmentant de 1 % pour atteindre 47,4 %. Cela représente la troisième augmentation en importance (après Vancouver et Toronto) parmi les marchés régionaux suivis par RBC.

« À Victoria, les maisons unifamiliales sont beaucoup moins accessibles que dans la plupart des autres villes du Canada ; toutefois, la mesure d'accessibilité pour les appartements en copropriété ne s'y est que légèrement détériorée au premier trimestre, a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC.

Vancouver – Une flambée des prix sans précédent entrave sérieusement l'accessibilité

Dans la région de Vancouver, l'effet combiné de la forte demande et de l'offre limitée de maisons à vendre a entraîné une flambée des prix sans précédent. Entre le quatrième trimestre de 2015 et le premier trimestre de 2016, les prix pour l'ensemble des catégories ont bondi de 8 %, la plus forte hausse trimestrielle en 26 ans.

« Au premier trimestre, on a enregistré une hausse transannuelle de près de 25 % des prix des maisons unifamiliales à Vancouver. Une hausse aussi spectaculaire indique selon toute vraisemblance une spéculation excessive qui n'est pas entièrement justifiable compte tenu des bons fondamentaux », a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. La mesure globale d'accessibilité a bondi de 6,5 % pour atteindre 87,6 % au premier trimestre. « Bien que ce soit dans une moindre proportion, l'accessibilité s'est aussi légèrement détériorée dans la catégorie des appartements en copropriété, s'établissant à 46 % au premier trimestre. »

Alberta

Calgary – Baisse des prix et des revenus

La récession qui se poursuit en Alberta et les pertes d'emploi qui s'y accumulent ont pesé de plus en plus lourd sur les revenus des Calgariens au cours des premiers mois de l'année, et cela a nui à l'accessibilité à la propriété dans la région (la mesure d'accessibilité à la propriété exprime la proportion du revenu qu'un ménage doit consacrer aux coûts de possession d'une propriété). Au premier trimestre de 2016, la mesure globale d'accessibilité de RBC y a enregistré une hausse de 0,5 % pour atteindre 35,1 %, malgré une baisse de 0,7 % des prix des maisons au quatrième trimestre.

« La baisse de 1,9 % du revenu des ménages est le principal facteur de cette détérioration, a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. Nous prévoyons que la baisse combinée des prix et des revenus continuera d'influer sur l'accessibilité à court terme. »

Edmonton – L'accessibilité ne devrait pas décourager les acheteurs

Comme à Calgary, l'accessibilité à la propriété s'est légèrement détériorée à Edmonton au premier trimestre, principalement en raison d'une baisse des revenus des ménages. La mesure globale de RBC pour la région s'est accrue de 0,4 % pour s'établir à 31,2 %, malgré une baisse légère de 0,5 % des prix.

« La mesure étant à un niveau stable depuis 2012, l'accessibilité ne devrait pas être un obstacle majeur pour les acheteurs, a affirmé Craig Wright, économiste en chef, RBC. La récente reprise du marché de la revente depuis le premier trimestre pourrait indiquer un regain de confiance. »

Saskatchewan

Saskatoon – Un début modeste en 2016

Les reventes de maisons au premier trimestre ont baissé de 8,1 % par rapport au quatrième trimestre de 2015, et le marché doit continuer de composer avec un grand nombre de nouvelles unités invendues. La mesure globale d'accessibilité de RBC y a enregistré une hausse minimale de 0,1 % pour atteindre 32,8 %, ce qui se situe très près de la moyenne historique.

« Le principal défi reste la morosité de l'économie. En effet, on a enregistré quelque 5 000 pertes d'emploi dans la région de Saskatoon au cours des cinq premiers mois de 2016 », a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC.

Regina – L'accessibilité à un sommet de neuf ans

L'offre de propriétés à Regina dépassant amplement la demande, les prix ont diminué au premier trimestre. L'accessibilité à la propriété a donc continué de s'améliorer dans la région. La mesure globale d'accessibilité de RBC y a enregistré une baisse de 0,5 % pour atteindre 27,8 %, un creux de neuf ans.

« Dans l'ensemble, la part qu'occupent les coûts de propriété par rapport aux revenus du ménage est moins importante à Regina que dans la plupart des autres grandes villes canadiennes », a affirmé Craig Wright, économiste en chef, RBC.

Manitoba

Winnipeg – Passage à une vitesse supérieure

Les reventes de maisons dans la région de Winnipeg ont récemment atteint un niveau record : près de 13 100 propriétés ont changé de mains au premier trimestre (sur une base désaisonnalisée et annualisée), surpassant le record de 12 800 établi au deuxième trimestre de 2008.

« L'accessibilité, qui s'améliore depuis 2012, est l'un des facteurs ayant stimulé la demande dans la région de Winnipeg, a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. La mesure globale de RBC y a baissé de 0,4 % pour s'établir à 29,7 %, le niveau le plus bas en plus de six ans. L'écart entre l'offre et la demande s'est resserré depuis le premier trimestre, ce qui pointe vers une possible augmentation des prix pour la prochaine période. »

Ontario

Toronto – Un marché qui croît, encore et encore...

Le boum immobilier qui se poursuit depuis plusieurs années dans la région de Toronto ne montre pas de signes d'essoufflement. Jusqu'à maintenant cette année, l'accessibilité à la propriété s'y est détériorée considérablement (surtout dans la catégorie des maisons unifamiliales). Au premier trimestre de 2016, la mesure globale de RBC y a enregistré une hausse de 1,1 % pour atteindre 60,6 %, en deuxième place derrière Vancouver.

« Dans la catégorie des maisons unifamiliales, la proportion du revenu qu'un ménage moyen devrait consacrer aux coûts de possession d'une propriété aux valeurs du marché à Toronto serait de 71,7 %, a affirmé Craig Wright, économiste en chef, RBC. Les appartements en copropriété, pour lesquels cette proportion se situait à 36,5 % au premier trimestre, restent une option plus abordable. »

Ottawa – Quelques obstacles sur la route

Les reventes de maisons dans le marché d'Ottawa au premier trimestre ont baissé de 6,2 %, bien que le léger resserrement de l'écart entre l'offre et la demande en 2015 se soit traduit par une modeste augmentation des prix cette année. La mesure globale de RBC y a enregistré une hausse de 0,5 pour atteindre 33 %, ce qui se situe sous la moyenne à long terme de 35 % dans la région.

« La catégorie des appartements en copropriété continue de subir le ralentissement attribuable au nombre toujours important d'unités nouvellement construites qui restent invendues, de sorte que l'accessibilité à la propriété se situe généralement à des niveaux intéressants dans la région d'Ottawa », a affirmé Craig Wright, économiste en chef, RBC.

Québec

Montréal – Un nouvel élan

L'équilibre s'est maintenu dans la plupart des catégories de propriétés dans la région de Montréal, mais celle des appartements en copropriété reste à l'avantage des acheteurs en raison des quantités élevées de propriétés à vendre.

« Les hausses de prix, quoique modestes, ont été plus importantes au premier trimestre. Dans l'ensemble, les prix ont augmenté de 3,4 % d'une année sur l'autre, comparativement à 2 % en 2015 », a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. Dans la région de Montréal, la mesure globale d'accessibilité de RBC a enregistré une légère hausse de 0,3 % pour atteindre 42,9 %. La mesure des appartements en copropriété est restée inchangée, à 32,7 %, et celle des maisons unifamiliales a augmenté à 42,4 %.

Québec – Une activité stable malgré quelques obstacles

Le marché de la revente à Québec au premier trimestre n'a connu qu'une faible croissance de 2 %, par rapport à l'année dernière. La mesure globale d'accessibilité de RBC a enregistré une légère hausse de 0,4 % pour s'établir à 32,1 %.

« La baisse de l'emploi au cours des cinq premiers mois de 2016 a pu créer quelques obstacles pour le marché de la revente à Québec, et les conditions de l'offre et de la demande ont continué d'avantager les acheteurs, a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. Au premier trimestre, les écarts entre les différentes catégories de propriétés se sont maintenus. » La mesure d'accessibilité des maisons unifamiliales a augmenté de 0,4 % tandis que celle des appartements en copropriété a baissé de 0,2 %.

Provinces de l'Atlantique

Saint John – Vers une (lente) reprise

Le marché de la revente à Saint John a enregistré un troisième trimestre consécutif de hausse. Toutefois, le dernier gain n'était que modeste (hausse de 0,9 % comparativement au quatrième trimestre de 2015). Les mesures d'accessibilité pour la région y sont les plus basses (c.-à-d. que l'accessibilité à la propriété y est la plus élevée) parmi l'ensemble des villes canadiennes suivies par RBC : pour le trimestre, la mesure globale y était de 27,5 %, sous sa moyenne à long terme de 28,1 %.

« La propriété d'une maison unifamiliale est plus accessible pour un acheteur de Saint John que ne l'est celle d'un appartement en copropriété pour les acheteurs de nombreuses grandes villes canadiennes », a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC.

Halifax – Une accessibilité accrue

Déjà excellente, l'accessibilité à la propriété à Halifax s'est améliorée au premier trimestre. La mesure globale de RBC y a enregistré une baisse de 0,5 % pour s'établir à 29 %, un creux historique depuis le milieu des années 1980.

« Le marché de la revente au premier trimestre a connu une forte hausse de 7 % par rapport au précédent trimestre ; toutefois, l'activité est restée plutôt faible d'un point de vue historique, a affirmé Craig Wright, économiste en chef, RBC. Les prix des propriétés ont baissé dans les catégories des maisons unifamiliales et des appartements en copropriété. Si la récente reprise de l'emploi dans la région se maintient, on peut entrevoir un regain soutenu du marché de la revente. »

St. John's – Malgré la pression, une baisse de l'accessibilité

La récession qui frappe la province de même que la hausse du taux de chômage à St. John's représentent d'importants défis pour le marché immobilier régional. Le marché de la revente a chuté de 4,8 % au premier trimestre et le nombre de nouvelles inscriptions a augmenté de plus de 10 %, ce qui se traduit par des conditions favorables pour les acheteurs cette année.

« Les prix des propriétés à St. John's ont chuté dans toutes les catégories au premier trimestre, particulièrement dans celles des appartements en copropriété, a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. Normalement, une baisse des prix améliore l'accessibilité à la propriété, mais dans le cas de St. John's, cet avantage a été largement neutralisé par la baisse du revenu des ménages. » La mesure globale de RBC y a enregistré une hausse de 0,2 % pour s'établir à 27,8 %.