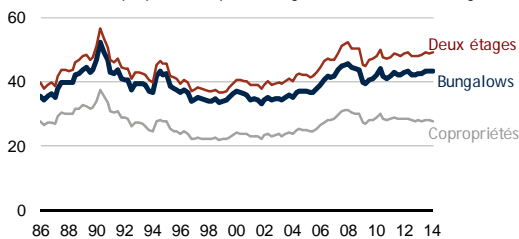


TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Mai 2014

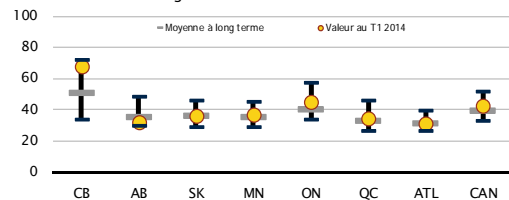
Mesures de l'accessibilité RBC - Canada

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Accessibilité d'un bungalow par province

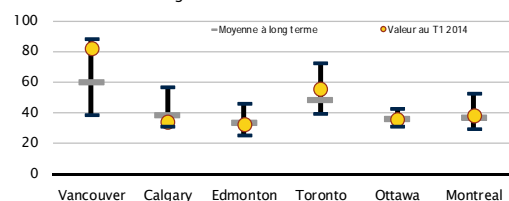
% du revenu des ménages consacré aux coûts d'achat



Note : la valeur supérieure de chaque barre représente la valeur maximale record et la valeur inférieure, la valeur minimale record

Accessibilité d'un bungalow par grande ville

% du revenu des ménages consacré aux coûts d'achat



Note : la valeur supérieure de chaque barre représente la valeur maximale record et la valeur inférieure, la valeur minimale record

Source : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Craig Wright

Économiste en chef

(416) 974-7457

craig.wright@rbc.com

Robert Hogue

Économiste principal

(416) 974-6192

robert.hogue@rbc.com

La hausse des prix des maisons a réduit l'accessibilité à la propriété au Canada au premier trimestre de 2014

Les niveaux d'accessibilité à la propriété se sont un peu érodés au Canada lors du premier trimestre de 2014, malgré l'aide apportée par le recul des taux hypothécaires fixes. Le principal facteur qui a nui à l'accessibilité a été l'accélération de la hausse des prix des maisons — en particulier pour les maisons unifamiliales — dans les marchés de premier plan, laquelle a gonflé les coûts de propriété au Canada. Les prix des maisons unifamiliales à Calgary, à Toronto, à Vancouver et, dans une moindre mesure, à Edmonton ont beaucoup progressé, de sorte que l'augmentation annuelle des prix à l'échelle nationale a été plus forte que jamais en près de deux ans. Les conditions générales dans le segment des copropriétés n'ont toutefois pas été aussi robustes et l'accessibilité s'est légèrement améliorée dans cette catégorie. Comme la vive concurrence dans le secteur des prêts hypothécaires a fait baisser les taux hypothécaires fixes lors du premier trimestre de l'année, des reculs généralisés des coûts de propriété partout au pays étaient envisageables. Cependant, la hausse des prix a été le facteur prédominant dans le segment des maisons unifamiliales et a empêché une amélioration généralisée des niveaux d'accessibilité pour un deuxième trimestre d'affilée. Cela dit, cette récente érosion a été modeste à l'échelle nationale et ne menace pas la santé du marché dans l'immédiat. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont augmenté de 0,1 point de pourcentage, à 43,2 %, pour les bungalows individuels et de 0,3 point de pourcentage, à 49,0 %, pour les maisons à deux étages (une hausse représente une détérioration de l'accessibilité). La mesure de RBC pour les appartements en copropriété a diminué de 0,1 point de pourcentage, à 27,9 %.

Tendances pluriannuelles stables, sauf à Toronto et à Vancouver

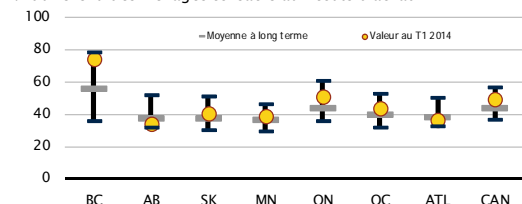
Les tendances pluriannuelles continuent de faire état de niveaux d'accessibilité assez stables à l'échelle nationale, ce qui dénote des pressions sur l'accessibilité persistantes, mais modérées. Les valeurs les plus récentes des mesures de RBC n'ont guère varié par rapport à 2010 et restent légèrement supérieures aux moyennes à long terme. À l'échelle locale, les tendances se sont toutefois détériorées en ce qui a trait aux maisons unifamiliales à Toronto et à Vancouver (malgré une volatilité importante). Dans ces marchés, la propriété d'une maison individuelle grève désormais assez fortement le budget du propriétaire « moyen ». Les copropriétés demeurent l'option de propriété la plus abordable, ce qui explique en grande partie la popularité de ce type de logement non seulement dans ces marchés, mais également dans plusieurs zones métropolitaines au Canada.

Recul de l'accessibilité par rapport au trimestre précédent dans la plupart des marchés

Dans la majorité des marchés locaux, l'accessibilité a diminué au premier trimestre de 2014. Toronto et Calgary ont enregistré certaines des hausses les plus élevées des mesures de RBC (concentrées dans le segment des maisons à deux étages), mais les hausses ont été en général modestes ailleurs. Néan-

Accessibilité d'une maison à deux étages par province

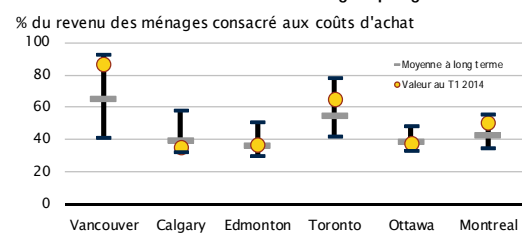
% du revenu des ménages consacré aux coûts d'achat



Note : la valeur supérieure de chaque barre représente la valeur maximale record et la valeur inférieure, la valeur minimale record

Accessibilité d'une maison à deux étages par grande ville

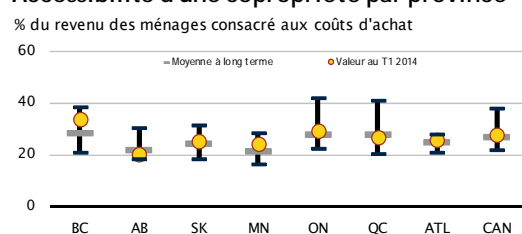
% du revenu des ménages consacré aux coûts d'achat



Note : la valeur supérieure de chaque barre représente la valeur maximale record et la valeur inférieure, la valeur minimale record

Accessibilité d'une copropriété par province

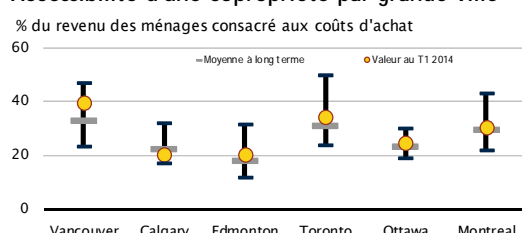
% du revenu des ménages consacré aux coûts d'achat



Note : la valeur supérieure de chaque barre représente la valeur maximale record et la valeur inférieure, la valeur minimale record

Accessibilité d'une copropriété par grande ville

% du revenu des ménages consacré aux coûts d'achat



Note : la valeur supérieure de chaque barre représente la valeur maximale record et la valeur inférieure, la valeur minimale record

Source : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

moins, une forte minorité de régions ont connu une amélioration dans deux catégories d'habitations ou plus, dont Ottawa et les marchés de la Saskatchewan, du Manitoba et des provinces de l'Atlantique. À Montréal, la situation a été inégale.

Relativement peu de maisons à vendre

L'accélération de la hausse des prix des maisons au premier trimestre témoigne du resserrement des conditions de l'offre et de la demande sur des marchés comme ceux de Calgary, de Toronto et, dans une moindre mesure, de Vancouver. De façon générale, les pressions à la hausse sur les prix découlent principalement d'une pénurie de propriétés à vendre et pas nécessairement d'une demande particulièrement robuste des acheteurs, bien que la vigueur de la demande ait été une caractéristique déterminante du marché à Calgary. Dans l'ensemble, les reventes de maisons ont été faibles partout au Canada l'hiver dernier, reculant de 4,8 % entre le quatrième trimestre de 2013 et le premier trimestre de 2014. Le mauvais temps a probablement freiné l'activité — possiblement de façon assez marquée dans certains marchés — et nous prévoyons que cette faiblesse s'éclipsera avec le retour du beau temps dans les prochains mois. De fait, les données d'avril portent à croire que ce processus est déjà en cours dans plusieurs marchés. À l'échelle nationale, les reventes de maisons ont repris de la vigueur en avril, affichant leur gain le plus élevé (2,7 % d'un mois sur l'autre) depuis août dernier.

Les activités de revente atteindront une « vitesse de croisière » dans le courant de l'année

Malgré un début d'année inégal à l'échelle du pays, nous prévoyons une vigueur plus généralisée d'ici la fin du printemps, en grande partie grâce à l'effet stimulant des récentes réductions des taux hypothécaires fixes (actuellement à des creux historiques). Ce raffermissement anticipé des reventes sera toutefois de courte durée : tout d'abord, la demande inassouvie qui devra être satisfaite sera selon nous minime, puis les taux d'intérêt à long terme devraient commencer à croître de façon importante d'ici le troisième trimestre de l'année. Nous nous attendons à ce que le marché de la revente se stabilise vers la fin de l'année, à une « vitesse de croisière » correspondant à sa moyenne à long terme (par habitant). Dans l'ensemble, nous prévoyons que les reventes de maisons n'augmenteront que de 0,8 % en 2014, à un peu plus de 461 000 unités au Canada, ce qui reste près de la moyenne sur 10 ans de 467 000 unités.

La hausse des taux d'intérêt pourrait nuire à l'accessibilité vers la fin de l'année

Les perspectives en matière d'accessibilité à la propriété au Canada demeurent contrastées, même si les risques sont orientés vers une détérioration tant à court terme qu'à moyen terme. À court terme, si la hausse des prix devait continuer de s'accélérer dans les principaux marchés canadiens, les coûts de propriété pourraient grimper à des niveaux de plus en plus dérangeants. Cependant, un nouveau recul des taux hypothécaires ou une croissance beaucoup plus rapide du revenu des ménages pourrait servir de contrepoids. À moyen terme, la normalisation de la politique monétaire qui finira par avoir lieu entraînera des hausses de taux d'intérêt considérables, qui pourraient être trop importantes pour être compensées par d'autres facteurs de l'accessibilité. Cela dit, nous prévoyons que la Banque du Canada normalisera son taux de financement à un jour de façon graduelle (à compter du milieu de 2015) et que, par conséquent, les taux obligataires augmenteront petit à petit. Le risque que la hausse des taux déséquilibre les niveaux d'accessibilité au Canada est donc limité.

Résultats régionaux

Colombie-Britannique – Maisons individuelles encore moins abordables

L'accessibilité à la propriété demeure faible en Colombie-Britannique, mais les segments des maisons individuelles et des appartements en copropriété ont évolué différemment au premier trimestre de 2014. L'augmentation marquée des prix des bungalows individuels et des maisons à deux étages a entraîné une montée des coûts de propriété dans ces catégories, alors que l'accessibilité à la propriété des appartements en copropriété est restée inchangée en raison d'une hausse relativement contenue des prix de ces derniers. Les mesures d'accessibilité de RBC ont augmenté de 1,2 point de pourcentage, à 74,2 %, pour les maisons à deux étages et de 0,9 point de pourcentage, à 68,4 %, pour les bungalows. La mesure pour les appartements en copropriété est restée à 33,6 %. Les reventes de maisons dans la province ont diminué pour un deuxième trimestre d'affilée, se repliant de 4,3 % au premier trimestre ; cette baisse est néanmoins survenue après de fortes hausses par rapport à de bas niveaux au début de 2013. Pour les trois premiers mois de 2014, les reventes sont encore supérieures de plus de 20 % aux données enregistrées il y a un an. Le rebond de l'activité l'an dernier a dissipé les inquiétudes à l'égard d'un repli prolongé du marché de l'habitation en Colombie-Britannique.

Alberta – Un marché dynamique, en ordre et accessible : que demander de plus ?

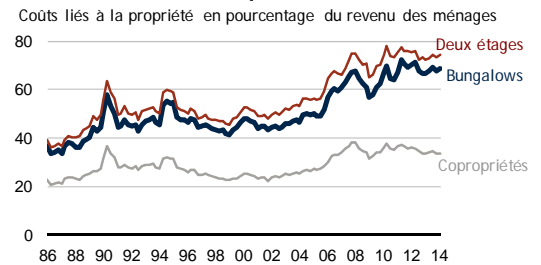
Les marchés de l'habitation albertains demeurent parmi les plus robustes au Canada, portés par une économie florissante, une augmentation rapide de la population et un niveau d'accessibilité intéressant. Au premier trimestre, les reventes de maisons se sont établies à 9,0 % de plus que la moyenne sur 10 ans, ce qui a contribué à maintenir un écart assez serré entre l'offre et la demande sur les plus grands marchés de la province. L'activité s'est toutefois stabilisée au cours des deux derniers trimestres, ce qui indique que les tendances restent maîtrisées et qu'il y a peu de signes de surchauffe. Même si les prix des maisons ont en général fortement augmenté sur un an, ils n'ont guère évolué au premier trimestre. En l'absence de nouvelles pressions attribuables aux prix, l'accessibilité à la propriété est restée généralement stationnaire au premier trimestre. Les mesures de RBC n'ont progressé que de 0,1 point de pourcentage, à 32,6 %, pour les bungalows individuels et de 0,4 point de pourcentage, à 20,2 %, pour les copropriétés, alors que la mesure pour les maisons à deux étages est restée à 34,4 %. Toutes les mesures de RBC demeurent inférieures à leur moyenne à long terme dans la province.

Saskatchewan – Un ralentissement hivernal attribuable aux conditions climatiques et non à une piètre accessibilité

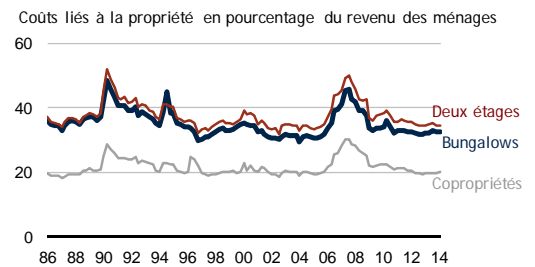
Les coûts de propriété sont devenus en général un peu plus abordables en Saskatchewan au premier trimestre. Les mesures de RBC ont fléchi dans deux catégories sur trois. Le seul segment ayant fait exception (maisons à deux étages) a enregistré une hausse qui n'a fait qu'effacer un repli subi au trimestre précédent. Les baisses ont été de 0,6 point de pourcentage, à

Mesures de l'accessibilité RBC

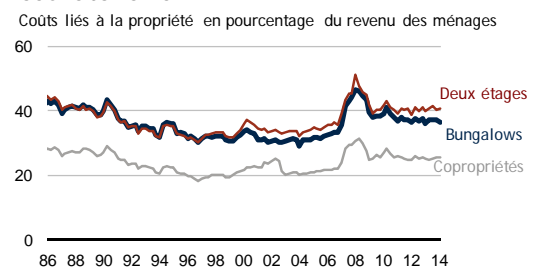
Colombie-Britannique



Alberta



Saskatchewan

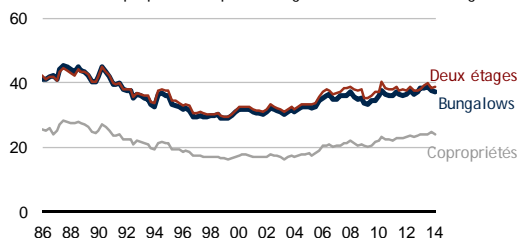


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

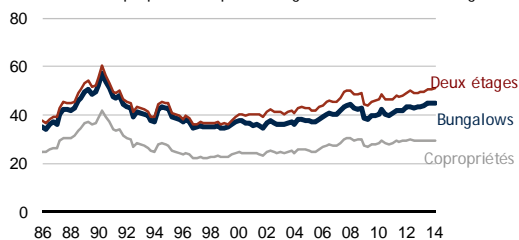
Manitoba

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Ontario

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

36,4 %, pour les bungalows et de 0,1 point de pourcentage, à 25,4 %, pour les appartements en copropriété ; la hausse a été de 0,5 point de pourcentage, à 40,7 %, pour les maisons à deux étages. Les plus récentes données sur l'accessibilité à la propriété sont conformes aux tendances observées dans la province depuis 2009, lesquelles sont restées proches des normes historiques. On peut donc encore en déduire que l'accessibilité a peu d'effet sur les décisions des acheteurs. Au premier trimestre, les reventes de maisons ont fléchi pour un deuxième trimestre d'affilée (de 5,5 %), mais la rigueur de l'hiver pourrait en être la principale cause. Une remontée marquée en avril (les reventes ont bondi de 7,0 % par rapport à mars) accrédite l'hypothèse selon laquelle le récent ralentissement se révélera temporaire.

Manitoba – Les températures printanières et une certaine amélioration de l'accessibilité stimuleront l'intérêt des acheteurs

Les froids sibériens du dernier hiver ont sans contredit aussi perturbé l'activité sur le marché immobilier du Manitoba au premier trimestre. Les reventes de maisons ont plongé de 6,6 % par rapport au quatrième trimestre, ce qui a effacé la majeure partie des gains enregistrés lors des trois trimestres précédents. Toutefois, l'arrivée du printemps devrait inciter les acheteurs à passer à l'action, comme la hausse mensuelle de 5,0 % en avril semble l'indiquer. Les acheteurs profiteront non seulement de températures plus clémentes, mais aussi d'une certaine amélioration des niveaux d'accessibilité durant la dernière période. Les mesures de RBC pour les bungalows et les appartements en copropriété ont baissé au premier trimestre, de 0,4 et 0,6 point de pourcentage respectivement, pour atteindre leurs niveaux les plus bas depuis presque un an. Même la mesure pour les maisons à deux étages, qui a inscrit un léger gain de 0,3 point de pourcentage, reste inférieure à son niveau du printemps dernier. Comme le nombre de maisons à vendre a beaucoup augmenté depuis l'an dernier, les acheteurs disposent de plus de choix et les hausses de prix futures devraient être modestes.

Ontario – Détérioration continue des tendances en matière d'accessibilité pour les maisons unifamiliales

Les tendances récentes continuent d'annoncer une érosion persistante de l'accessibilité en Ontario, en particulier pour les catégories des maisons unifamiliales. Au premier trimestre, les mesures de RBC ont été plus élevées que jamais en 24 ans pour les bungalows (44,9 %) et les maisons à deux étages (51,0 %), et la mesure pour les copropriétés (29,4 %), bien qu'ayant à peine augmenté ces dernières années, a été à peine inférieure à un sommet de plusieurs décennies. Nul doute que les acheteurs en Ontario ne seront guère rassurés par le fait que l'accessibilité n'a que très peu diminué au premier trimestre (seule la mesure pour les maisons à deux étages a légèrement augmenté, progressant de 0,4 point de pourcentage ; la mesure pour les bungalows est restée inchangée et celle pour les copropriétés n'a reculé que de 0,3 point de pourcentage), malgré des hausses de prix considérables dans certains des grands marchés de la province. En raison du niveau assez faible d'accessibilité, il est de plus en plus ardu pour la plupart des ménages ontariens de détenir une propriété, surtout une maison unifamiliale dans un grand marché comme celui de Toronto. Les reventes de maisons ont chuté de

7,5 % en Ontario au premier trimestre, atteignant un niveau inférieur de plus de 7 % à la moyenne sur 10 ans. Le mauvais temps et une insuffisance d'inscriptions sont probablement les principales causes de cette baisse, mais la piètre accessibilité pourrait aussi avoir joué un rôle.

Québec – Nouveau recul de l'activité, malgré des niveaux d'accessibilité généralement stables

Le marché de l'habitation au Québec a continué de fléchir au premier trimestre. Les reventes de maisons ont diminué de 2,2 % par rapport au quatrième trimestre, soit le sixième recul au cours des huit derniers trimestres. Selon des données désaisonnalisées, le marché a été plus faible que jamais depuis le début de 2009, c'est-à-dire au pire moment de la récession. Contrairement à la plupart des autres marchés provinciaux, celui du Québec n'a pas donné de véritables signes de rebond en avril ; par conséquent, il se peut que les effets défavorables des conditions météorologiques n'aient été que secondaires sur ce marché cet hiver. Il est également peu probable que les contraintes d'accessibilité aient joué un grand rôle. L'accessibilité à la propriété reste près des normes historiques dans la province (sauf peut-être dans la catégorie des maisons à deux étages), et elle ne s'est guère érodée, voire pas du tout, au cours de la dernière période. Au premier trimestre, les mesures de RBC n'ont progressé que de 0,2 point de pourcentage, à 34,5 %, pour les bungalows et de 0,1 point de pourcentage, à 43,7 %, pour les maisons à deux étages, tandis que la mesure pour les appartements en copropriété a baissé de 0,1 point de pourcentage, à 26,6 %. Le manque d'uniformité du marché de l'emploi au Québec pourrait miner la confiance des acheteurs à cette étape-ci.

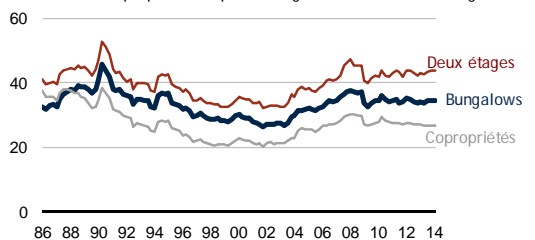
Provinces de l'Atlantique – L'accessibilité globalement favorable ne suffit pas à stimuler le marché

Les niveaux d'accessibilité se sont essentiellement améliorés dans les provinces de l'Atlantique au premier trimestre, mais cette évolution n'a guère aidé le marché immobilier régional à sortir de son marasme. Au cours de la dernière période, les mesures d'accessibilité de RBC ont reculé de 0,4 point de pourcentage, à 31,2 %, pour les bungalows individuels, et à 25,9 %, pour les appartements en copropriété. Même si la mesure applicable aux maisons à deux étages a enregistré une légère augmentation de 0,2 point de pourcentage, à 36,2 %, son niveau reste inférieur à la moyenne à long terme. En fait, toutes les mesures d'accessibilité demeurent assez avantageuses par rapport aux moyennes historiques dans la région. Autrement dit, l'accessibilité ne devrait pas être un facteur de dissuasion important pour les acheteurs à cette étape-ci. Néanmoins, les reventes de maisons ont atteint un creux de neuf ans dans la région au premier trimestre, se situant à presque 14 % sous la moyenne sur 10 ans. L'activité a été particulièrement anémique à Halifax, où les reventes ont atteint leur plus bas niveau en 19 ans. À Saint John, l'activité a également été plus faible que jamais en 10 ans. Même si le mauvais temps a sans doute contribué au marasme, la demande des acheteurs est probablement limitée par les mauvaises conditions sur le marché de l'emploi et la faible croissance démographique.

Mesures de l'accessibilité RBC

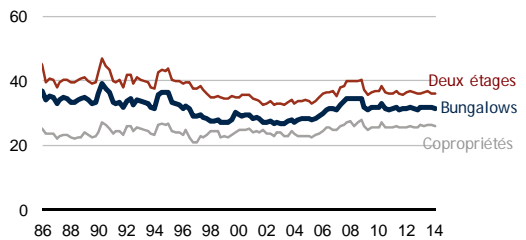
Québec

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Atlantique

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages

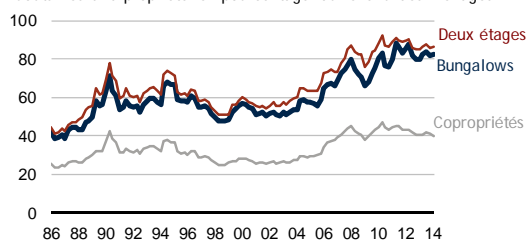


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

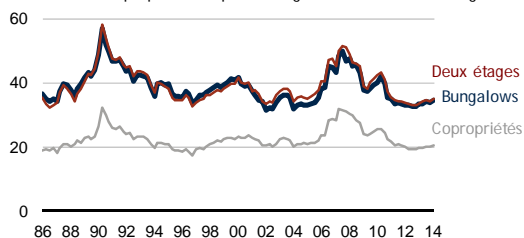
Vancouver

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



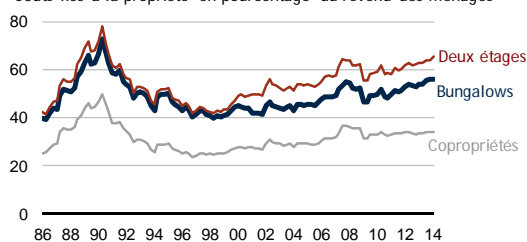
Calgary

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Toronto

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Marchés métropolitains

Vancouver – Hausse des prix : avantageuse pour la confiance, mais moins pour l'accessibilité

La confiance du marché s'est visiblement améliorée dans la région de Vancouver depuis l'automne dernier, les ventes ayant regagné la majeure partie du terrain perdu en 2012 et au début de 2013. La reprise des hausses de prix dans la région, après presque un an de recul, pourrait toutefois avoir été un signe plus convaincant d'un retour à la normale du marché. La persistance de la tendance haussière des prix depuis le début de l'année a probablement aidé à dissiper tout doute qu'aurait pu susciter le ralentissement de l'activité au premier trimestre. Les reventes ont chuté de 6,5 % dans la région au premier trimestre et se situaient à 8,5 % sous la moyenne sur 10 ans, ce qui est loin d'un signe de surchauffe du marché. Le potentiel de hausse par rapport aux niveaux actuels pourrait être limité, compte tenu de la faiblesse persistante de l'accessibilité au sein du marché. Comme les prix ont recommencé à croître, l'amélioration modeste de l'accessibilité observée ces deux dernières années pourra difficilement se poursuivre. Au cours de la dernière période, l'accessibilité s'est en général détériorée. Les mesures de RBC ont progressé de 0,9 point de pourcentage, à 82,4 %, pour les bungalows et de 0,6 point de pourcentage, à 86,5 %, pour les maisons à deux étages. Par contre, la mesure pour les copropriétés a fléchi pour un troisième trimestre d'affilée. Elle a reculé de 1,0 point de pourcentage, à 39,9 %.

Calgary – En tête de liste

Le marché immobilier de Calgary a essentiellement tout pour plaire en ce moment : une économie robuste, une demande démographique solide et une accessibilité intéressante. L'activité affiche une nette tendance à la hausse (les reventes ont encore augmenté, de 2,2 %, au dernier trimestre), mais le marché ne semble pas aller trop vite. Bien que la croissance des prix des maisons soit la plus rapide au pays, ces hausses peuvent être absorbées assez facilement, compte tenu des niveaux de revenu élevés (et croissants) des ménages à Calgary. Même si l'accessibilité à la propriété s'est légèrement érodée au cours de la dernière année (y compris au premier trimestre), elle demeure à des niveaux favorables en regard des normes historiques. Toutes les mesures de RBC pour la région demeurent nettement inférieures à leur moyenne à long terme, ce qui indique que l'évolution récente du marché dans la région de Calgary est plutôt durable. Au premier trimestre, les mesures de RBC ont augmenté dans les trois catégories : de 0,9 point de pourcentage, à 34,5 %, pour les bungalows, de 1,0 point de pourcentage, à 35,0 %, pour les maisons à deux étages et de 0,5 point de pourcentage, à 20,4 %, pour les appartements en copropriété.

Toronto – Une source de fébrilité inhabituelle

Comme des histoires de surenchère font fréquemment la manchette, on pourrait naturellement penser que le marché de la région de Toronto est en surchauffe. De fait, les hausses de prix de plus de 7 % constituent certainement un solide argument en ce sens. Il est toutefois intéressant de noter que la fébrilité récente sur le marché de Toronto découle d'une source inhabituelle : une pénurie de maisons à vendre. Les reventes de maisons n'ont pas elles-mêmes été particulièrement élevées. En fait, les reventes ont non seulement diminué de 7,5 % au premier trimestre de 2014 (probablement en grande

partie à cause du mauvais temps), mais elles ont été inférieures de 7,3 % à la moyenne sur 10 ans. C'est plutôt la dégringolade cumulative de 8,6 % des nouvelles inscriptions au cours des derniers trimestres qui a le plus contribué au resserrement des conditions de l'offre et de la demande dans la région. Les hausses marquées des prix ont évidemment une incidence négative sur l'accessibilité à la propriété. Les tendances en matière d'accessibilité se sont beaucoup détériorées ces dernières années dans la région de Toronto, particulièrement dans les catégories des maisons individuelles. Cette détérioration s'est poursuivie au premier trimestre, puisque toutes les mesures de RBC ont gagné de 0,1 à 1,3 point de pourcentage.

Ottawa – Le marché reste atone, mais l'accessibilité n'est pas vraiment un problème

Le marché de la région d'Ottawa est resté atone jusqu'à maintenant en 2014, malgré une certaine amélioration de l'accessibilité à la propriété. Les ventes de maisons ont diminué pour un deuxième trimestre d'affilée, se repliant de 3,3 % au premier trimestre pour atteindre leurs niveaux les plus bas depuis le milieu de 2010. Les conditions de l'offre et de la demande se sont encore dégradées en raison d'une hausse de 0,9 % des nouvelles inscriptions au cours de la dernière période. L'augmentation du parc de maisons a accru le pouvoir des acheteurs, ce qui a exercé de fortes pressions à la baisse sur les prix des maisons. Les prix ont cessé de croître pendant la majeure partie du premier trimestre, et un recul a même été enregistré dans la catégorie des copropriétés. Cette évolution a ceci d'avantageux que l'accessibilité s'est améliorée pour tous les types d'habitation dans la région d'Ottawa. Toutes les mesures de RBC ont diminué de 0,5 point de pourcentage, s'établissant à 36,4 % pour les bungalows, à 38,1 % pour les maisons à deux étages et à 24,7 % pour les appartements en copropriété. Ces trois mesures restent très près des normes historiques, ce qui continue de signaler très peu de tensions indues sur les acheteurs locaux.

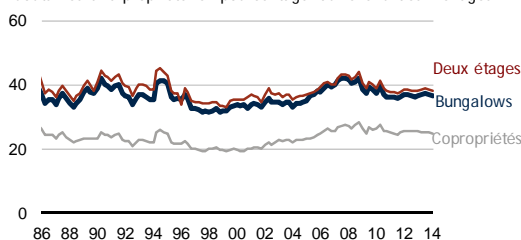
Montréal – Un redressement difficile

Il est de plus en plus évident que le marché de la région de Montréal peine à se redresser. La demande a donné des signes de reprise timides au milieu de l'an dernier, mais ceux-ci n'ont pas duré. Les ventes de maisons ont encore fléchi lors des deux plus récents trimestres. Comme les résultats d'avril ont fait état d'un nouveau recul d'un mois sur l'autre, il faudra probablement encore attendre pour voir une remontée convaincante. La demande s'affaiblit alors que le nombre de maisons à vendre croît rapidement, surtout pour les appartements en copropriété. L'augmentation du parc de maisons exerce à son tour des pressions à la baisse de plus en plus fortes sur les prix. À l'heure actuelle, les prix progressent encore, mais à un rythme assez lent, surtout pour les appartements en copropriété. Parallèlement, l'accessibilité à la propriété demeure dans une fourchette étroite dans la région, à des niveaux qui ne devraient généralement pas dissuader les acheteurs. Le segment des maisons à deux étages fait peut-être exception à la règle, car la mesure de RBC applicable à cette catégorie surpasse considérablement la moyenne à long terme. Au premier trimestre, la mesure de RBC pour les bungalows a augmenté de 0,1 point de pourcentage, celle pour les maisons à deux étages est restée stable et celle pour les copropriétés a baissé de 0,2 point de pourcentage.

Mesures de l'accessibilité RBC

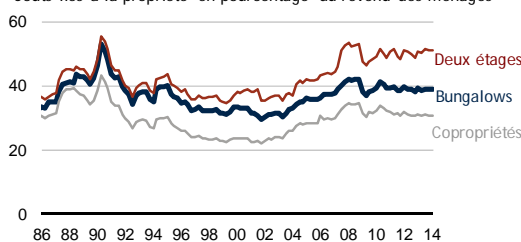
Ottawa

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Montréal

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Ce qu'il faut savoir sur les mesures de l'accessibilité RBC

Les mesures de l'accessibilité à la propriété que calcule Recherche économique RBC donnent la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics, pour un bungalow individuel, une maison de deux étages standard, et un appartement en copropriété standard (à l'exclusion des frais d'entretien dans ce dernier cas), sur la base de la valeur marchande de ces types de propriétés.

Le qualificatif « standard » vise à faire la distinction entre un logement ordinaire et un logement de luxe. Sur le plan de la taille, la superficie intérieure standard d'un appartement en copropriété est de 900 pieds carrés, celle d'un bungalow, de 1 200 pieds carrés et celle d'une maison de deux étages, de 1 500 pieds carrés.

Les chiffres sont basés sur une mise de fonds de 25 % et sur un prêt hypothécaire de 25 ans à un taux d'intérêt fixe sur cinq ans ; les mesures sont calculés tous les trimestres, pour chaque province et pour les régions métropolitaines de Montréal, Toronto, Ottawa, Calgary, Edmonton et Vancouver.

Les calculs emploient le revenu du ménage plutôt que le revenu familial pour tenir compte du nombre croissant de personnes seules sur le marché de l'habitation. Ils se fondent sur des estimations trimestrielles de ce revenu annuel, créé en annualisant et en pondérant les revenus hebdomadaires moyens par province et par région urbaine. (Nous avons utilisé le revenu médian des ménages plutôt que la moyenne arithmétique afin d'éviter les distorsions que causeraient les valeurs extrêmes à chaque extrémité de l'échelle des revenus. La médiane correspond à la valeur centrale d'une série – celle au-dessous de laquelle il y a autant d'observations qu'il y en a au-dessus.)

Chaque mesure étant basée sur une estimation du revenu brut d'un ménage, elle ne tient pas compte de l'effet des divers crédits d'impôt pour taxes foncières qu'accordent les provinces et qui peuvent modifier les niveaux relatifs de l'accessibilité.

Plus la mesure est élevée, plus il est difficile d'être propriétaire. Par exemple, une mesure d'accessibilité de 50 % signifie que les coûts de propriété (versements hypothécaires, services publics et taxes foncières) représentent 50 % du revenu avant impôt d'un ménage type.

Le revenu admissible est le revenu annuel minimum sur lequel les prêteurs s'appuient pour évaluer la capacité d'un emprunteur à faire des versements hypothécaires. La part du revenu annuel brut qu'un emprunteur consacre aux « frais hypothécaires » – capital, intérêts, taxes foncières et frais de chauffage (plus les frais d'entretien pour les hypothèques sur copropriétés) – ne devrait pas dépasser 32 %.

Tableaux récapitulatifs

Bungalow individuel								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T1 2014	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T1 2014 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T1 2014 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	386 500	1,8	5,0	81 200	43,2	0,1	0,8	39,2
Colombie- Britannique	638 100	3,6	6,0	121 500	68,4	0,9	1,8	50,6
Alberta	378 900	-0,2	4,7	80 800	32,6	0,1	0,6	35,1
Saskatchewan	348 900	-0,7	2,0	74 200	36,4	-0,6	0,2	36,0
Manitoba	310 300	0,6	0,4	68 100	37,3	-0,4	-1,0	35,7
Ontario	418 600	1,8	5,8	88 900	44,9	0,0	1,3	40,3
Québec	255 200	1,6	3,7	56 600	34,5	0,2	0,2	33,3
Provinces Atlantiques	220 000	-0,4	0,6	52 500	31,2	-0,4	-0,5	31,7
Toronto	597 800	2,4	7,4	119 800	56,1	0,2	2,4	48,7
Montréal	301 300	1,2	2,3	65 400	38,9	0,1	-0,1	36,9
Vancouver	832 600	3,2	5,9	155 100	82,4	0,9	2,4	60,1
Ottawa	396 900	0,1	1,8	89 300	36,4	-0,5	0,0	36,4
Calgary	480 200	2,4	6,3	96 700	34,5	0,9	1,2	38,5
Edmonton	344 700	-0,9	4,5	75 800	32,9	-0,2	0,4	33,3

Maison de deux étages								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T1 2014	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T1 2014 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T1 2014 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	435 900	2,4	5,3	92 200	49,0	0,3	1,0	43,7
Colombie- Britannique	688 400	3,8	6,2	131 700	74,2	1,2	2,1	55,8
Alberta	387 600	-1,1	1,7	85 300	34,4	0,0	-0,1	37,6
Saskatchewan	387 100	3,2	3,3	83 100	40,7	0,5	0,7	37,4
Manitoba	319 500	2,9	5,8	70 400	38,6	0,3	0,6	36,6
Ontario	474 100	3,0	6,0	101 100	51,0	0,4	1,6	44,0
Québec	326 900	1,0	5,2	71 600	43,7	0,1	0,8	39,9
Provinces Atlantiques	247 800	1,8	2,8	60 800	36,2	0,2	0,0	37,9
Toronto	691 300	4,3	7,2	139 400	65,3	1,3	2,7	54,3
Montréal	403 700	1,1	3,4	85 600	50,9	0,0	0,2	42,5
Vancouver	869 300	2,8	4,8	162 900	86,5	0,6	1,6	65,3
Ottawa	404 700	0,2	1,9	93 500	38,1	-0,5	0,1	38,6
Calgary	472 600	2,5	7,5	98 300	35,0	1,0	1,6	39,0
Edmonton	385 700	2,8	4,0	85 700	37,1	0,8	0,3	36,6

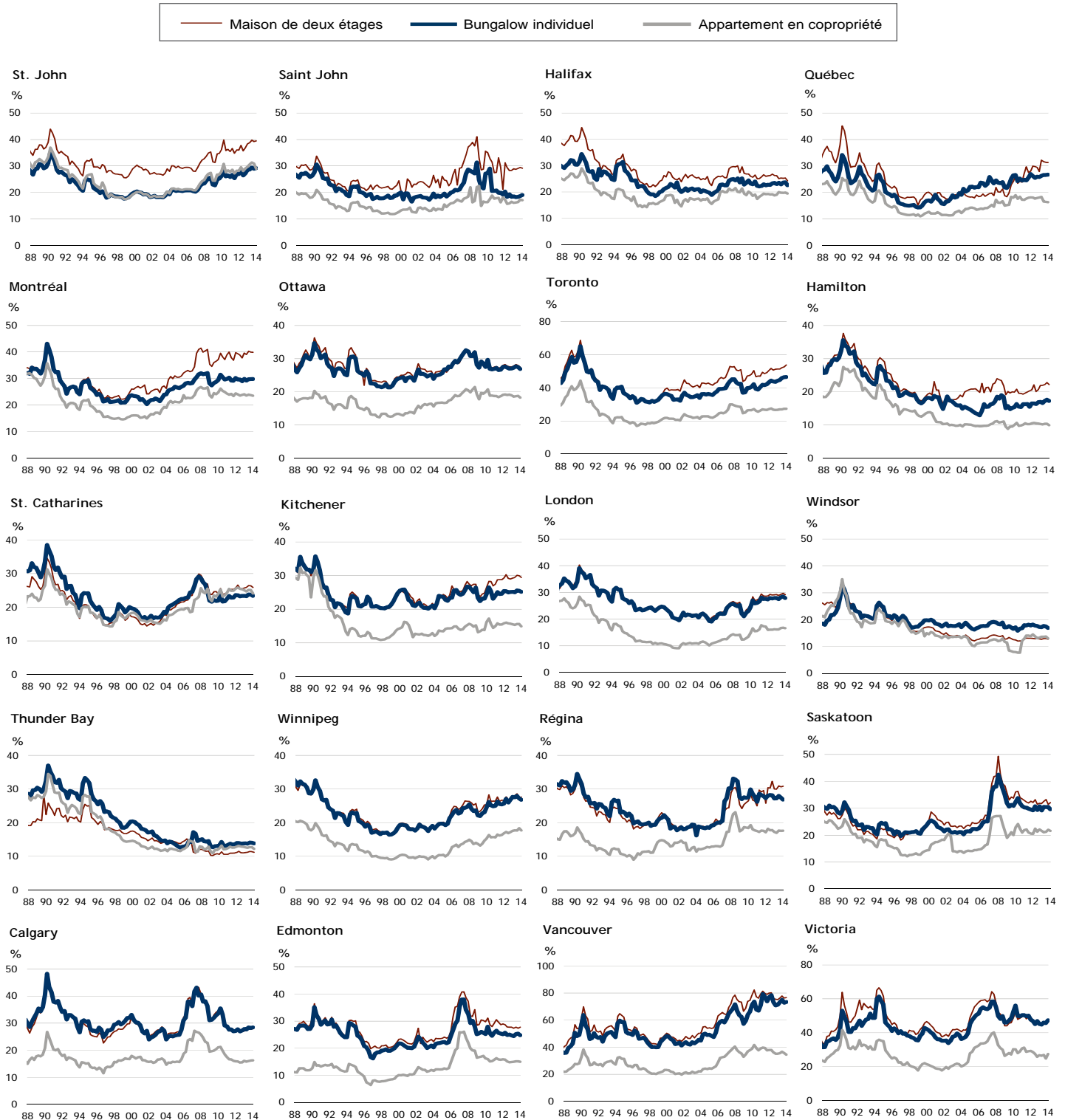
Appartement en copropriété								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T1 2014	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T1 2014 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T1 2014 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	242 400	0,7	2,2	52 400	27,9	-0,1	0,0	27,0
Colombie- Britannique	301 500	1,8	2,0	59 600	33,6	0,0	-0,2	28,4
Alberta	228 000	1,8	4,9	50 100	20,2	0,4	0,5	21,6
Saskatchewan	243 500	0,8	2,3	51 800	25,4	-0,1	0,2	24,0
Manitoba	204 700	-1,4	4,6	44 000	24,1	-0,6	0,1	21,2
Ontario	266 200	0,5	2,5	58 200	29,4	-0,3	0,2	27,6
Québec	196 100	0,2	0,1	43 600	26,6	-0,1	-0,5	27,7
Provinces Atlantiques	188 500	-0,7	0,8	43 600	25,9	-0,4	-0,4	24,5
Toronto	351 900	2,2	4,7	73 000	34,2	0,1	0,8	31,3
Montréal	237 900	0,3	0,3	51 300	30,5	-0,2	-0,6	29,5
Vancouver	391 500	-0,9	0,9	75 100	39,9	-1,0	-0,6	32,9
Ottawa	269 200	-0,8	-1,5	60 600	24,7	-0,5	-0,6	23,5
Calgary	274 700	1,8	5,3	57 200	20,4	0,5	0,6	22,3
Edmonton	208 800	0,3	5,1	46 800	20,3	0,1	0,4	18,2

* Moyenne pondérée de la population

Sources : Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

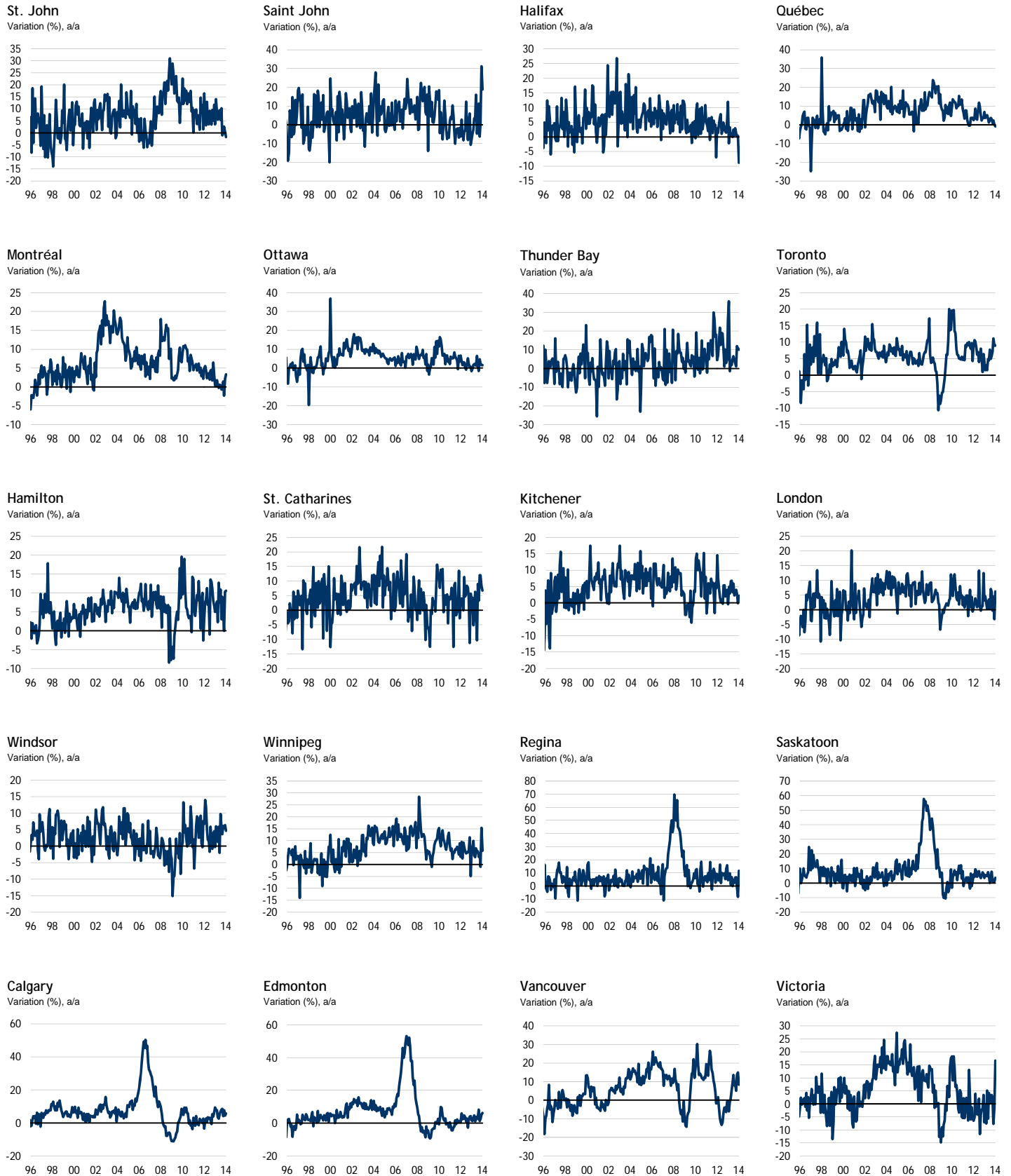
Poids des versements hypothécaires

Dans sa version normale, notre mesure de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires, mais pas les taxes foncières ni les coûts des services publics en raison de limites inhérentes aux données sur les petites régions métropolitaines de recensement. Cette mesure est basée sur une mise de fonds de 25 % et sur un prêt hypothécaire de 25 ans à un taux d'intérêt fixe sur cinq ans ; elle est estimée tous les trimestres. Plus le chiffre est élevé, plus il est difficile d'accéder à la propriété.



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

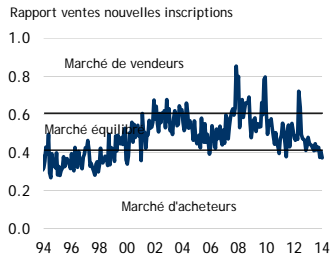
Prix moyens des maisons vendues par le biais des systèmes MLS



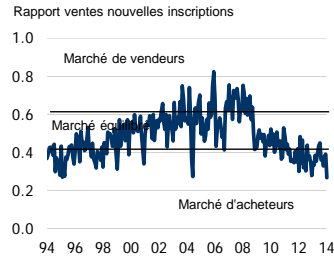
Sources : Statistique Canada, l'Association canadienne de l'immeuble, Recherche économique RBC

Ratio ventes–nouvelles inscriptions

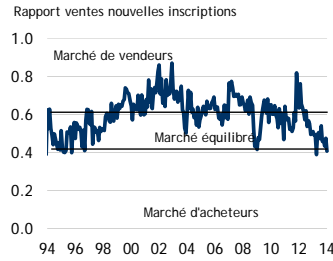
St. John



Saint John



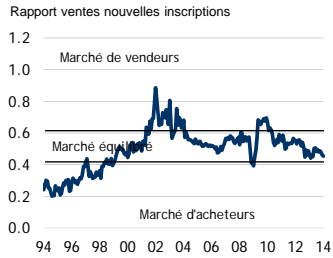
Halifax



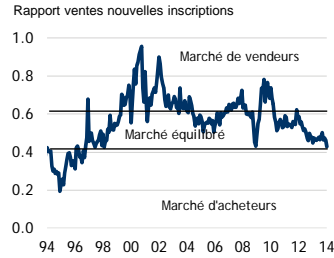
Québec



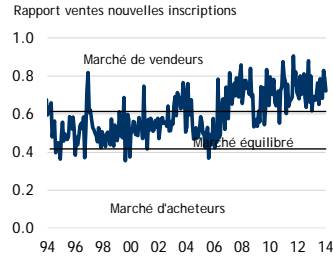
Montréal



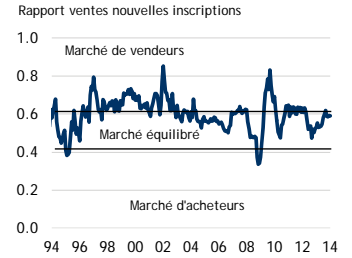
Ottawa



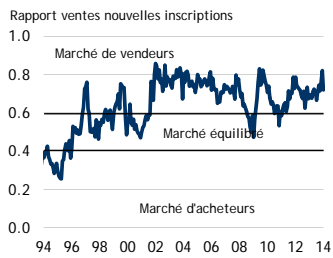
Thunder Bay



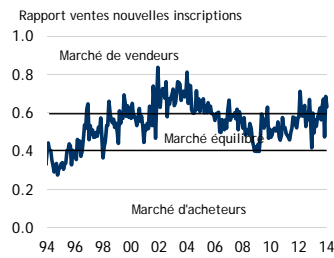
Toronto



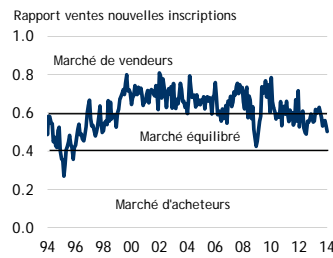
Hamilton



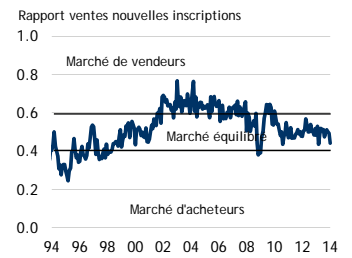
St. Catharines



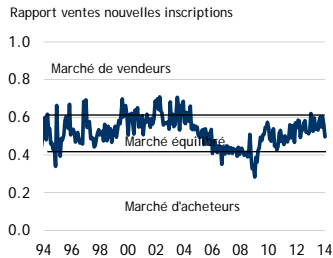
Kitchener



London



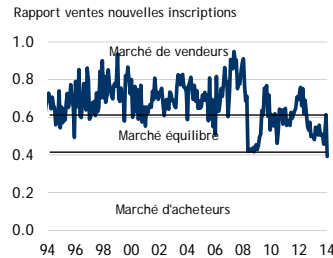
Windsor



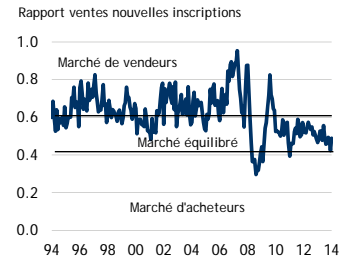
Winnipeg



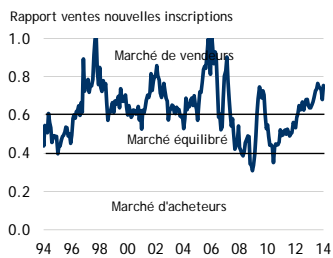
Regina



Saskatoon



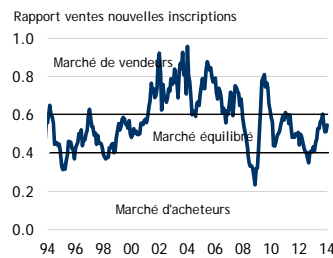
Calgary



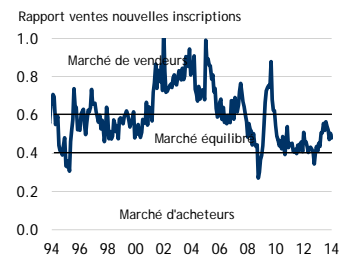
Edmonton



Vancouver



Victoria



Sources : Statistique Canada, l'Association canadienne de l'immeuble, Recherche économique RBC

Le contenu de ce rapport est la propriété de la Banque Royal du Canada et ne peut être reproduit d'aucune manière, en tout ou en partie, sans l'autorisation expresse écrite du titulaire du droit d'auteur. Les informations et statistiques contenues dans les présentes ont été préparées par la Recherche économique RBC sur la base de renseignements provenant de sources jugées fiables. Nous ne faisons aucune déclaration ni ne donnons aucune garantie, expresse ou implicite, concernant leur précision ou leur exhaustivité. Cette publication est destinée à l'information des investisseurs et du monde des affaires et ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation visant l'achat de valeurs mobilières.

® Marque déposée de la Banque Royale du Canada
© Banque Royale du Canada.