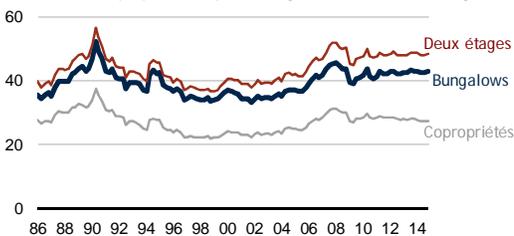


TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Mars 2015

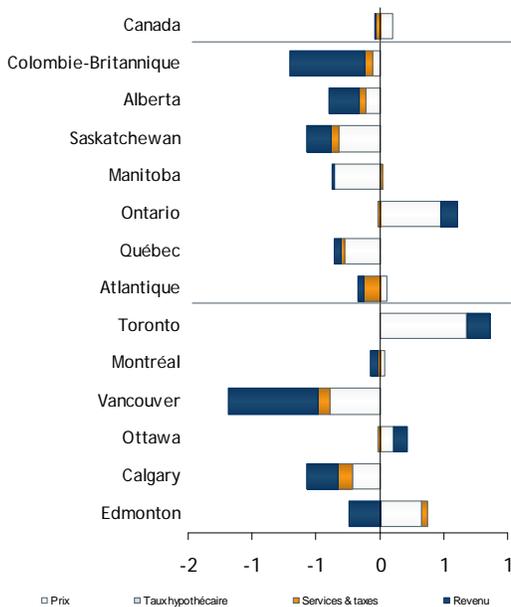
Mesures de l'accessibilité RBC - Canada

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Facteurs expliquant la variation de la mesure d'accessibilité RBC

Variation sur un trimestre en points de pourcentage (bungalow)



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

Le léger déclin de l'accessibilité à la propriété au quatrième trimestre au Canada masque des divergences au niveau local.

Les solides augmentations des prix des maisons en Ontario ont largement contribué à la faible diminution de l'accessibilité à la propriété au Canada durant le quatrième trimestre de 2014. La hausse des prix des maisons en Ontario (surtout à Toronto) dans toutes les catégories, ainsi que dans certains segments d'autres marchés provinciaux (dont la Colombie-Britannique et la Saskatchewan), a fait bondir le coût mensuel de propriété d'une maison, selon les prix actuels du marché, d'un montant supérieur à la croissance des revenus du ménage au dernier trimestre. L'incidence de la dégringolade des prix du pétrole sur l'accessibilité est encore modeste et s'est principalement limitée à Calgary durant la période visée. Cet effondrement devrait toutefois avoir des conséquences plus importantes (bien que toujours cantonnées géographiquement) au cours des prochains trimestres. Les taux d'intérêt n'ont pas influé l'accessibilité pour un deuxième trimestre consécutif, les taux hypothécaires affichés n'ayant pas bougé d'un iota. À l'échelle nationale, les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont progressé par rapport à celles du troisième trimestre de 2014 dans deux des trois catégories de logement : de 0,1 point de pourcentage, à 42,7 %, pour les bungalows individuels et de 0,2 points de pourcentage, à 48,1 %, pour les maisons à deux étages (une hausse représente une détérioration de l'accessibilité). La mesure relative aux appartements en copropriété est restée à 27,4 %.

Le marché de Toronto se démarque

Le marché ontarien s'est distingué au quatrième trimestre alors que les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC visant la région de Toronto se sont considérablement détériorées dans les segments des logements unifamiliaux. La demande vigoureuse sur ce marché local a continué de propulser les prix, bien que les gains dans le segment des appartements en copropriété aient été modérés en comparaison. L'économie de l'Ontario pourrait somme toute profiter de la dégringolade des prix du pétrole et de la politique monétaire qui en découlera, ce qui devrait continuer à faire grimper les prix des propriétés dans des marchés comme ceux de Toronto. L'accessibilité à la propriété s'est quelque peu détériorée dans certains segments de marchés autres que le marché ontarien (p. ex., maisons à deux étages à Edmonton, appartements en copropriété à Vancouver), mais elle s'est améliorée dans la majorité des marchés locaux au Canada durant la dernière période. Ce fut le cas pour tous les segments à Calgary, ainsi que pour ceux des bungalows à Vancouver et des appartements en copropriété à Montréal.

Les tendances à moyen terme sont encore majoritairement stables

L'accroissement, au quatrième trimestre, des mesures d'accessibilité de RBC pour les catégories de logements unifamiliaux à l'échelle nationale s'est inscrit dans la foulée des hausses modestes semblables notées au trimestre précédent.

Néanmoins, depuis 2010, les tendances restent pour la plupart stables grâce à une structure bien ancrée de périodes de légère détérioration qui suivent des périodes d'amélioration. La tendance à moyen terme pour la mesure d'accessibilité liée aux appartements en copropriété reste aussi stable dans l'ensemble au Canada — la mesure est bloquée à 27,4 % depuis le deuxième trimestre de 2014. Au niveau local toutefois, le marché de la région de Toronto a montré une tendance à la détérioration de l'accessibilité. Cette situation contraste avec les tendances moins marquées observées dans certains marchés, comme la Saskatchewan, et dans des segments des marchés du Québec et des Provinces de l'Atlantique.

Pas de pression indue liée à l'accessibilité dans la plupart des régions au Canada

La hausse constante du coût de propriété ces dernières années a attisé les tensions liées à l'accessibilité dans la région de Toronto, particulièrement dans le segment des logements unifamiliaux. Toronto est l'un des deux marchés où l'accessibilité est sans contredit inférieure aux normes à long terme. L'autre marché est bien sûr celui de Vancouver, qui continue de montrer de loin les pires mesures d'accessibilité au Canada — malgré la stabilisation (voire la légère amélioration dans le cas des appartements en copropriété) des mesures dans la région au cours des dernières années. Les mesures de RBC demeurent près des moyennes historiques dans presque tous les autres marchés du pays, ce qui laisse entendre que l'accessibilité n'exerce généralement pas de pressions indues sur la demande des acheteurs presque partout au Canada.

Ralentissement des activités de revente à la fin de 2014

Après une vigueur surprenante au printemps, en été et au début de l'automne, les activités de revente ont nettement réduit la cadence au Canada à la fin de 2014. Les reventes de logement ont chuté de 5,6 % de novembre à décembre, ce qui constitue le repli mensuel le plus marqué en quatre ans et demi. La tendance s'est poursuivie au début de 2015, les reventes cédant 3,1 % de plus en janvier. Ce nouvel épisode de faiblesse s'explique largement par la dégringolade des prix du pétrole depuis juin 2014, qui a miné la confiance dans les provinces productrices de pétrole. La récente diminution des reventes de logement à l'échelle nationale en décembre et en janvier est principalement attribuable aux baisses en Alberta et en Saskatchewan. Malgré d'importants obstacles, les prix des logements ont généralement poursuivi leur hausse au Canada, mais celle-ci a principalement traduit les solides progressions des marchés de la Colombie-Britannique (surtout Vancouver) et l'Ontario (surtout Toronto). Les conditions d'offre et de demande ont récemment évolué brusquement en faveur des acheteurs à Calgary après une longue période (presque trois ans) propice aux vendeurs. Les conditions d'offre et de demande sont restées généralement équilibrées dans les autres marchés locaux du Canada, sauf à Vancouver, où les vendeurs tiennent le haut du pavé en matière d'établissement des prix.

Les récentes baisses de taux d'intérêt devraient favoriser l'accessibilité à court terme

Le 21 janvier, la Banque du Canada a pris les marchés financiers par surprise en abaissant de 25 points de base son taux du financement à un jour, le faisant passer à 0,75 %. Cette mesure a entraîné la diminution des taux hypothécaires fixes et variables, ce qui devrait contribuer à améliorer l'accessibi-

lité à la propriété à court terme. Les pressions haussières sur les prix sont, au pire, limitées dans la plupart des marchés locaux : nous prévoyons donc que les effets positifs des baisses de taux d'intérêt pourront en grande partie rejaillir sur l'accessibilité. Cela dit, les marchés de Vancouver et de Toronto pourraient bien continuer d'être des exceptions à la règle, compte tenu de leur vigueur soutenue. Nous nous attendons cependant à ce que la Banque du Canada mette fin, d'ici 2016, à ses « réductions par précaution » et qu'elle commence à normaliser sa politique monétaire. Toute hausse des taux d'intérêt mettrait en péril l'accessibilité à la propriété et nuirait à la demande des acheteurs au Canada.

Résultats régionaux

Colombie-Britannique – Le marché de la revente poursuit sa lancée grâce à une légère amélioration de l'accessibilité

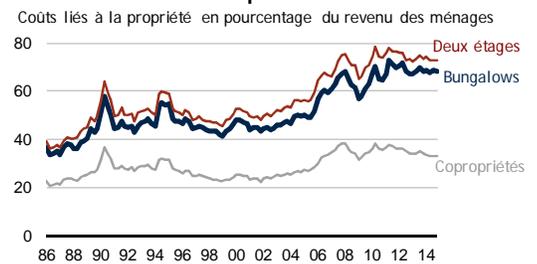
Au quatrième trimestre de 2014, l'accessibilité à la propriété s'est améliorée un peu dans toutes les catégories, en Colombie-Britannique. Les mesures de RBC ont fléchi de 0,1 point de pourcentage à 0,7 point de pourcentage. Cette amélioration est principalement attribuable à une hausse du revenu des ménages découlant des perspectives économiques plus favorables dans la province. En règle générale, les prix des logements ont augmenté modérément (ou baissé faiblement dans le cas des bungalows), ce qui a compensé quelque peu la légère détérioration de l'accessibilité constatée au troisième trimestre. L'accessibilité est néanmoins demeurée faible dans la province en raison de la persistance de niveaux extrêmes d'« inaccessibilité » dans certains segments du marché de Vancouver. Les activités de revente ont continué de progresser à l'échelle provinciale au quatrième trimestre, quoique plus lentement qu'au cours des deux trimestres précédents. Les résultats ont différé selon les marchés locaux : des régions comme Vancouver, la vallée du Fraser et Kamloops ont affiché des gains, tandis que Victoria, Kootenay et l'Okanagan ont subi des reculs.

Alberta – Le centre d'attention

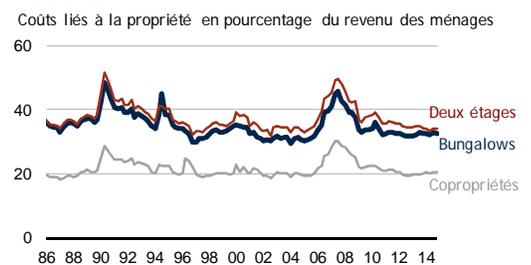
Le marché albertain du logement retient l'attention, car son évolution depuis la fin de 2014 témoigne clairement d'une érosion importante de la confiance, qui découle assurément de la chute des prix du pétrole. Après être demeurées remarquablement fermes durant l'été et au début de l'automne, les ventes de logements existants ont fléchi coup sur coup en décembre 2014 et en janvier 2015, ce qui représente une baisse cumulative de 35 % à l'échelle de la province. Autre manifestation de l'effritement de la confiance, le nombre de vendeurs a bondi de sorte que les conditions de l'offre et de la demande se sont considérablement assouplies dans la province (même si elles restent équilibrées en raison de leur fermeté initiale). Bien qu'on ne dénote pas (encore) de diminution générale des prix, leur rythme d'appréciation auparavant rapide dans la province a sensiblement ralenti au quatrième trimestre (en fait, une faible baisse a même été enregistrée dans le segment des bungalows). L'accessibilité à la propriété est demeurée essentiellement inchangée en Alberta au cours de la dernière période et est plutôt attrayante, tant sous l'angle historique que par rapport aux autres provinces. Les mesures de RBC sont restées stables pour les maisons à deux étages et les appartements en copropriété. Toutefois, la mesure relative aux bungalows a glissé de 0,4 point de pourcentage.

Mesures de l'accessibilité RBC

Colombie-Britannique



Alberta

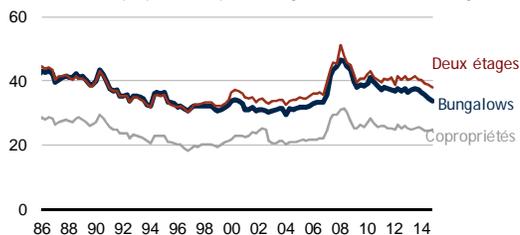


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

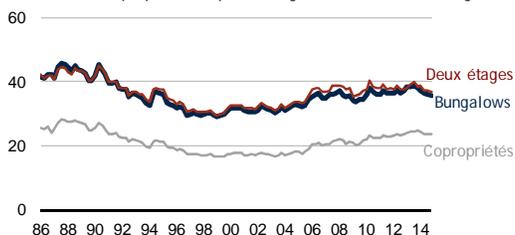
Saskatchewan

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



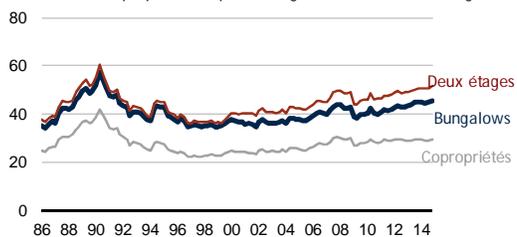
Manitoba

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

Saskatchewan – L'accessibilité n'est pas le facteur déterminant du marché en ce moment

Le marché du logement de la Saskatchewan est aussi scruté à la loupe depuis quelque temps en raison de la chute des prix du pétrole. Comme en Alberta, des signes indiquent que la confiance s'est effritée depuis la fin de 2014. Les reventes ont reculé de 4,6 % au quatrième trimestre et dans une proportion plus appréciable de 19 %, en rythme mensuel, en janvier 2015. Ces reculs s'étant produits à un moment où l'offre était déjà suffisante sur le marché provincial, le rapport résultant entre l'offre et la demande est devenu fortement à l'avantage des acheteurs au début de 2015, du moins dans les deux principaux marchés locaux de la province (Regina et Saskatoon), où des pressions à la baisse s'exerçaient sur les prix même avant le début du quatrième trimestre. Au quatrième trimestre de 2014, l'accessibilité à la propriété s'est améliorée dans la plupart des catégories pour le cinquième trimestre d'affilée. Les mesures de RBC ont descendu de 0,6 point de pourcentage pour les bungalows et les maisons à deux étages. La mesure relative aux appartements en copropriété a toutefois fait bande à part et progressé de 0,6 point de pourcentage, mais elle est demeurée à une valeur (24,9 %) tout de même inférieure à ce qu'elle était un an auparavant.

Manitoba – L'accessibilité s'accroît, mais le marché est toujours encombré par une offre abondante

Les niveaux d'accessibilité à la propriété ont augmenté au Manitoba au quatrième trimestre de 2014, comme ils l'ont fait le plus souvent au cours de la dernière année. Au quatrième trimestre, les mesures de RBC ont fléchi dans toutes les catégories de logements par rapport au trimestre précédent, dans une fourchette allant de 0,1 point de pourcentage à 0,4 point de pourcentage. Les reculs cumulatifs des mesures depuis le quatrième trimestre de 2013 (qui vont de 1,3 point de pourcentage à 2,2 points de pourcentage) figurent parmi les plus importants qui ont été enregistrés au pays. La détente des conditions d'établissement des prix dans la province a joué un rôle central dans l'amélioration de l'accessibilité. De fait, les prix des logements ont légèrement diminué dans toutes les catégories au quatrième trimestre. Le marché provincial a connu une hausse appréciable du nombre de logements à vendre au cours de la dernière année (les nouvelles inscriptions ont augmenté de 12 % sur 12 mois au quatrième trimestre), qui s'est notamment traduite au quatrième trimestre par une réduction appréciable de 5,0 % des ventes de logements existants. Les conditions de l'offre et de la demande (mesurées par le ratio des ventes aux nouvelles inscriptions) ont atteint leur plus faible niveau depuis plus de 16 ans à l'échelle de la province. Cette faiblesse est principalement attribuable au marché de Winnipeg, où l'achèvement plus tôt d'un lot d'unités a engendré des problèmes d'absorption.

Ontario – La vigueur du marché entraîne une détérioration de l'accessibilité

Au quatrième trimestre, le marché du logement de l'Ontario est allé à contre-courant de la tendance générale à l'amélioration de l'accessibilité au Canada. Dans la province, les mesures de RBC ont monté dans toutes les catégories, soit de 1,0 point de pourcentage, à 51,5 %, pour les maisons à deux étages ; de 0,6 point de pourcentage, à 45,3 %, pour les bungalows, et de 0,2 point de pourcentage, à 29,2 %, pour les appartements en copropriété. Cette évolution qui tranche avec les résultats obtenus dans la majorité des autres provinces fait ressortir que les principaux marchés locaux (au premier chef la région de

Toronto) continuent de montrer passablement de vigueur. Les reventes de logements sont demeurées à des niveaux modérément élevés dans la province sur le plan historique vers la fin de 2014, même si elles ont diminué en décembre (et de nouveau en janvier 2015). Des pressions à la hausse se sont exercées sur les prix durant le printemps et l'automne derniers en raison de la forte progression des reventes, mais aussi à cause de la hausse comparativement limitée du nombre de logements à vendre, ce qui a accru la marge de manœuvre des vendeurs quant à l'établissement des prix. Bien que les conditions de l'offre et de la demande se soient un peu assouplies au quatrième trimestre, elles soutiennent encore certains des taux de croissance des prix comptant parmi les plus élevés du pays.

Québec – L'amélioration généralisée de l'accessibilité se poursuit

L'accessibilité à la propriété s'est améliorée de façon assez constante au Québec l'an dernier, y compris au quatrième trimestre, pour lequel les mesures de RBC ont régressé dans toutes les catégories. Les mesures ont descendu de 0,6 point de pourcentage pour les maisons à deux étages (à 41,3 %) et de 0,4 point de pourcentage pour les bungalows (à 33,1 %) et les appartements en copropriété (à 25,6 %) pendant la dernière période. Les acheteurs québécois profitent maintenant des conditions les plus avantageuses depuis plus de cinq ans, en ce qui a trait aux résidences unifamiliales, et de presque dix ans, en ce qui a trait aux appartements en copropriété. L'amélioration de l'accessibilité est toutefois attribuable à un marché par ailleurs calme dans la majeure partie de la province. Bien que les activités de revente aient repris pendant le second semestre de l'an passé, elles sont demeurées inférieures de 4,1 % à la moyenne sur dix ans. Le nombre élevé de propriétés à vendre dans la province, surtout dans le segment des appartements en copropriété, contribue peut-être davantage à la détente du marché. L'offre accrue a donné aux acheteurs plus de latitude quant à l'établissement des prix, ce qui a entraîné des reculs trimestriels dans toutes les catégories, particulièrement dans celle des appartements en copropriété.

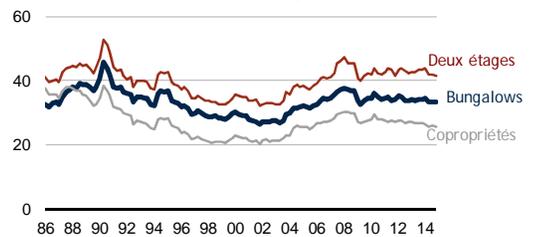
Provinces de l'Atlantique – L'excellente accessibilité ne cesse de s'améliorer

La part de revenu qu'un ménage doit consacrer au paiement du coût de propriété dans la région des Provinces de l'Atlantique, selon les prix actuels du marché, figure depuis longtemps parmi les plus faibles au pays. Dans la plupart des cas, cette part a un peu fondu au quatrième trimestre, à l'instar de son évolution durant la majeure partie de l'an dernier. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont chuté dans les segments des maisons à deux étages et des bungalows (de 0,5 et de 0,1 point de pourcentage, respectivement), alors qu'elles n'ont progressé que de 0,1 point de pourcentage pour les appartements en copropriété. L'accessibilité a tendance à s'améliorer depuis la fin de 2013, dans un contexte de faiblesse de l'activité sur les marchés et de stocks d'unités de logement à des niveaux historiquement élevés qui ont nettement limité les hausses de prix. En fait, les conditions des marchés de Fredericton, de Saint John, de l'Île-du-Prince-Édouard, de Terre-Neuve, et jusqu'à tout récemment, de Moncton, ont été plus propices aux acheteurs, ce qui a mené à une certaine baisse des prix au cours de la dernière année. On a néanmoins observé des signes d'une légère reprise dans quelques marchés au second semestre de l'année dernière, dont ceux de Moncton et de Saint John.

Mesures de l'accessibilité RBC

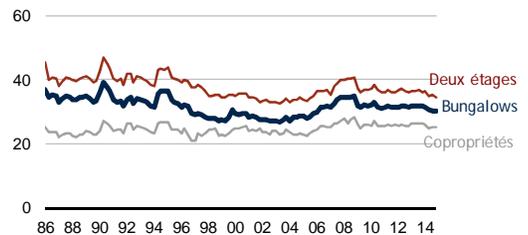
Québec

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Atlantique

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages

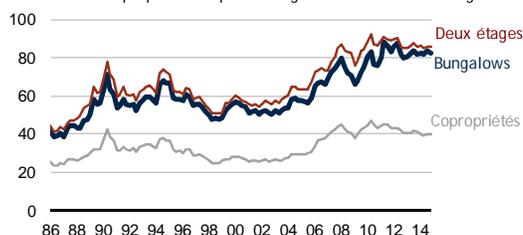


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

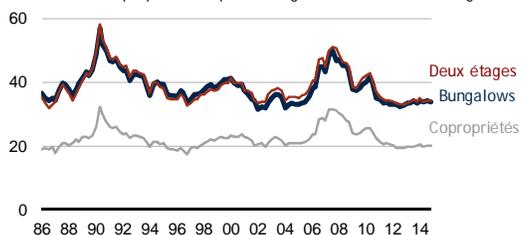
Vancouver

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Calgary

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Marchés métropolitains

Vancouver – Toujours le marché le moins abordable, mais les reventes affichent une solide remontée

L'évolution des mesures d'accessibilité à la propriété dans la région de Vancouver a été contrastée au quatrième trimestre. Les mesures de RBC ont nettement chuté (-1,2 point de pourcentage) dans le segment des bungalows, ont augmenté légèrement (0,2 point de pourcentage) dans celui des appartements en copropriété et sont restées inchangées dans le segment des maisons à deux étages. Les niveaux d'accessibilité sont toutefois restés incontestablement faibles dans la région ; en effet, les mesures de RBC ont largement dépassé les données de tous les autres marchés canadiens et même les propres normes historiques de Vancouver, qui sont élevées. Malgré les conditions d'accessibilité très restreintes avec lesquelles les acheteurs doivent composer, le marché du logement de la région a trouvé un nouveau souffle en 2014, les reventes s'approchant d'un sommet vieux de trois ans au quatrième trimestre. Pendant ce temps, l'offre de logements à vendre ne s'est pas autant accélérée que les reventes ; le rapport entre l'offre et la demande a donc joué en faveur des vendeurs au second semestre de l'année dernière. Sans surprise, cette situation a fait flamber les prix des maisons dans la région. Les prix ont monté à un point tel que Vancouver a repris sa place parmi les marchés canadiens affichant les hausses de prix les plus rapides (comme Toronto et, jusqu'à tout récemment, Calgary et Edmonton).

Calgary – La baisse marquée de la confiance supprime les questions liées à l'évolution de l'accessibilité

Au quatrième trimestre, l'accessibilité à la propriété s'est améliorée pour la deuxième fois au cours des trois derniers trimestres dans la région de Calgary ; cette progression a toutefois peu attiré l'attention des acheteurs, qui ont largement quitté le marché en décembre (et qui ont continué à le faire en janvier). Après avoir résisté de manière impressionnante à la dégringolade des prix du pétrole depuis l'été dernier, la confiance du marché a cédé sous le poids d'une vague de réductions annoncée par le secteur pétrolier et s'est effondrée avec l'arrivée de l'hiver. D'importantes hausses des nouvelles inscriptions enregistrées en octobre et en novembre ont laissé entrevoir de la nervosité chez les vendeurs, mais ce fut la chute libre de 26 % (d'un mois sur l'autre) des reventes en décembre qui a fourni la preuve la plus convaincante que le malaise s'était propagé à tous les participants. Un autre repli de 24 % des reventes en janvier a confirmé la solidité de cette tendance. Dans un tel contexte, les conditions d'offre et de demande ont rapidement évolué en faveur des acheteurs et ont mis la table pour une baisse des prix dans la région. Les mesures d'accessibilité de RBC ont chuté dans toutes les catégories au quatrième trimestre, cédant de 0,2 à 0,6 point de pourcentage selon le cas.

Toronto – Motivés, les acheteurs restent impassibles devant le nouveau recul de l'accessibilité

Malgré un ralentissement dans les derniers mois de 2014, les activités de revente dans la région de Toronto sont demeurées plutôt vigoureuses au quatrième trimestre. La demande réelle des acheteurs était probablement même supérieure à ce que les données de revente le laissaient croire, car le nombre limité de nouvelles inscriptions a fort bien pu restreindre les activités l'an

dernier. Les conditions de l'offre et de la demande ont évolué en faveur des vendeurs à la fin de l'été et durant presque tout l'automne, ce qui a mené à une accélération de la hausse des prix. Les conditions de l'offre et de la demande se sont légèrement assouplies au quatrième trimestre, mais les prix sont restés élevés, surtout dans les catégories des logements unifamiliaux. Par conséquent, il est encore plus difficile d'acheter une maison qu'avant et l'accessibilité s'est de nouveau détériorée. Les mesures de RBC ont grimpé dans toutes les catégories — de 0,3 à 1,8 point de pourcentage, ce qui a contribué au maintien des tendances à la détérioration en place depuis longtemps dans la région. Les niveaux d'accessibilité actuels semblent plutôt faibles par rapport aux normes historiques pour les catégories de logements individuels, mais dans une moindre mesure pour les appartements en copropriété.

Ottawa – La légère diminution de l'accessibilité est-elle seulement temporaire ?

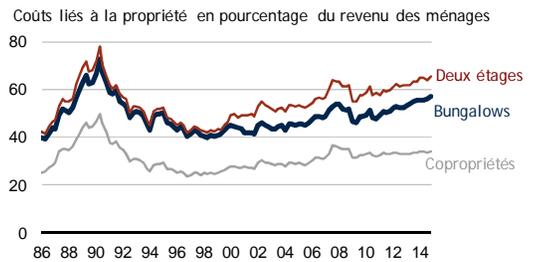
Certaines des craintes suscitées par le ralentissement des activités de revente dans la région d'Ottawa à la fin de 2013 et au début de 2014 se sont apaisées récemment, compte tenu d'une reprise des reventes au second semestre de l'an dernier. Par contre, d'autres inquiétudes subsistent. En constante augmentation depuis 2010, les logements à vendre ont inondé le marché local, qui s'établissait à des niveaux historiquement élevés à la fin de 2014. Malgré un petit resserrement ces deux derniers trimestres, les conditions de l'offre et de la demande, évaluées au moyen du ratio ventes/nouvelles inscriptions, sont toujours les plus souples depuis 1998 dans la région. Ce contexte a clairement limité les prix, surtout dans la catégorie des appartements en copropriété, où de nets replis ont été notés durant une partie de 2014. Cela dit, de modestes hausses de prix dans l'ensemble des catégories de logement au quatrième trimestre ont contribué à la légère détérioration de l'accessibilité. Les mesures de RBC ont grimpé dans toutes les catégories, montant de 0,1 à 0,2 point de pourcentage. Vu le contexte difficile qui prévaut sur les marchés, il serait étonnant d'observer une nouvelle diminution de l'accessibilité à court terme.

Montréal – La tendance haussière de l'accessibilité se stabilise

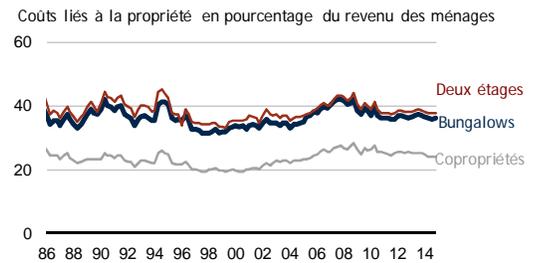
Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC pour la région de Montréal ont peu changé au quatrième trimestre par rapport au troisième trimestre ; il faut par contre dire que ce contexte suivait une amélioration considérable au début de l'an dernier. En fait, malgré des données stables pour les catégories des bungalows et des appartements en copropriété, et un léger recul de 0,2 point de pourcentage seulement pour les maisons à deux étages, les niveaux du quatrième trimestre dans la région sont ceux qui se sont le plus améliorés par rapport à ceux d'il y a un an parmi les grands marchés métropolitains du Canada. Le contexte était principalement attribuable à la faiblesse des prix, surtout au premier semestre de 2014. La progression des prix a au mieux été modérée au cours de la dernière année, freinée par les niveaux élevés de l'offre, particulièrement dans la catégorie des appartements en copropriété. Les plus récents résultats montrent que l'activité de revente a augmenté au second semestre de l'an dernier, remontant de creux très bas. Au quatrième trimestre, les reventes de logements étaient de 1,2 % supérieures à celles d'il y a un an ; elles équivalaient toutefois encore à 20 % de la moyenne sur 10 ans de la période.

Mesures de l'accessibilité RBC

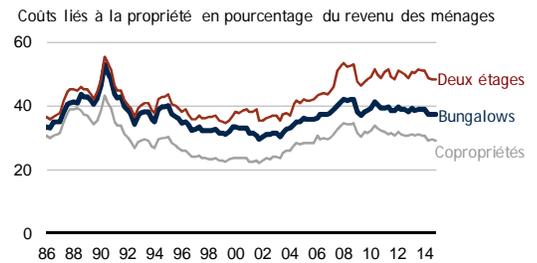
Toronto



Ottawa



Montréal



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 (\$) T4 2014	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T4 2014 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T4 2014 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	402 700	0,3	6,3	81 800	42,7	0,1	-0,3	39,2
Colombie- Britannique	668 300	-0,1	7,7	123 100	68,0	-0,7	0,0	51,1
Alberta	410 800	-0,4	7,9	82 700	32,4	-0,4	-0,1	35,0
Saskatchewan	337 600	-1,2	-4,0	71 100	33,7	-0,6	-3,5	36,1
Manitoba	309 200	-1,3	0,2	66 500	35,6	-0,4	-2,2	35,8
Ontario	441 800	1,4	7,7	90 700	45,3	0,6	0,5	40,3
Québec	257 600	-1,1	3,0	55 500	33,1	-0,4	-1,1	33,3
Provinces Atlantiques	223 900	0,3	1,4	51 900	30,1	-0,1	-1,6	31,8
Toronto	634 000	1,5	9,3	122 600	56,8	0,8	1,4	48,7
Montréal	304 100	0,1	2,1	64 100	37,3	0,0	-1,5	36,9
Vancouver	879 700	-0,5	9,0	158 300	82,4	-1,2	0,9	60,7
Ottawa	406 000	0,4	2,4	89 300	36,0	0,2	-0,9	36,3
Calgary	511 900	-0,8	9,2	97 500	33,7	-0,6	0,2	38,3
Edmonton	386 400	1,3	9,8	79 800	33,5	0,1	0,3	33,3

Maison de deux étages								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T4 2014	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T4 2014 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T4 2014 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	449 900	0,8	6,0	92 200	48,1	0,2	-0,5	43,7
Colombie- Britannique	707 700	0,7	6,1	131 300	72,5	-0,3	-1,0	56,3
Alberta	417 000	1,1	6,9	86 600	33,9	0,0	-0,3	37,5
Saskatchewan	377 000	-1,1	0,4	80 100	38,0	-0,6	-2,4	37,6
Manitoba	318 300	-1,6	2,5	68 900	36,9	-0,4	-1,5	36,7
Ontario	499 600	2,2	8,8	103 100	51,5	1,0	1,1	44,0
Québec	324 300	-1,5	0,7	69 300	41,3	-0,6	-2,2	39,9
Provinces Atlantiques	248 900	-1,3	2,3	59 600	34,6	-0,5	-1,5	38,0
Toronto	725 600	3,0	10,3	141 500	65,6	1,8	2,2	54,3
Montréal	399 900	-0,3	0,2	82 700	48,1	-0,2	-2,8	42,6
Vancouver	906 400	1,1	7,2	164 400	85,6	0,0	-0,3	65,8
Ottawa	413 800	0,3	2,5	93 600	37,7	0,1	-0,8	38,5
Calgary	500 300	0,1	8,5	98 200	33,9	-0,4	0,0	38,8
Edmonton	410 000	2,1	10,8	86 400	36,3	0,4	0,5	36,5

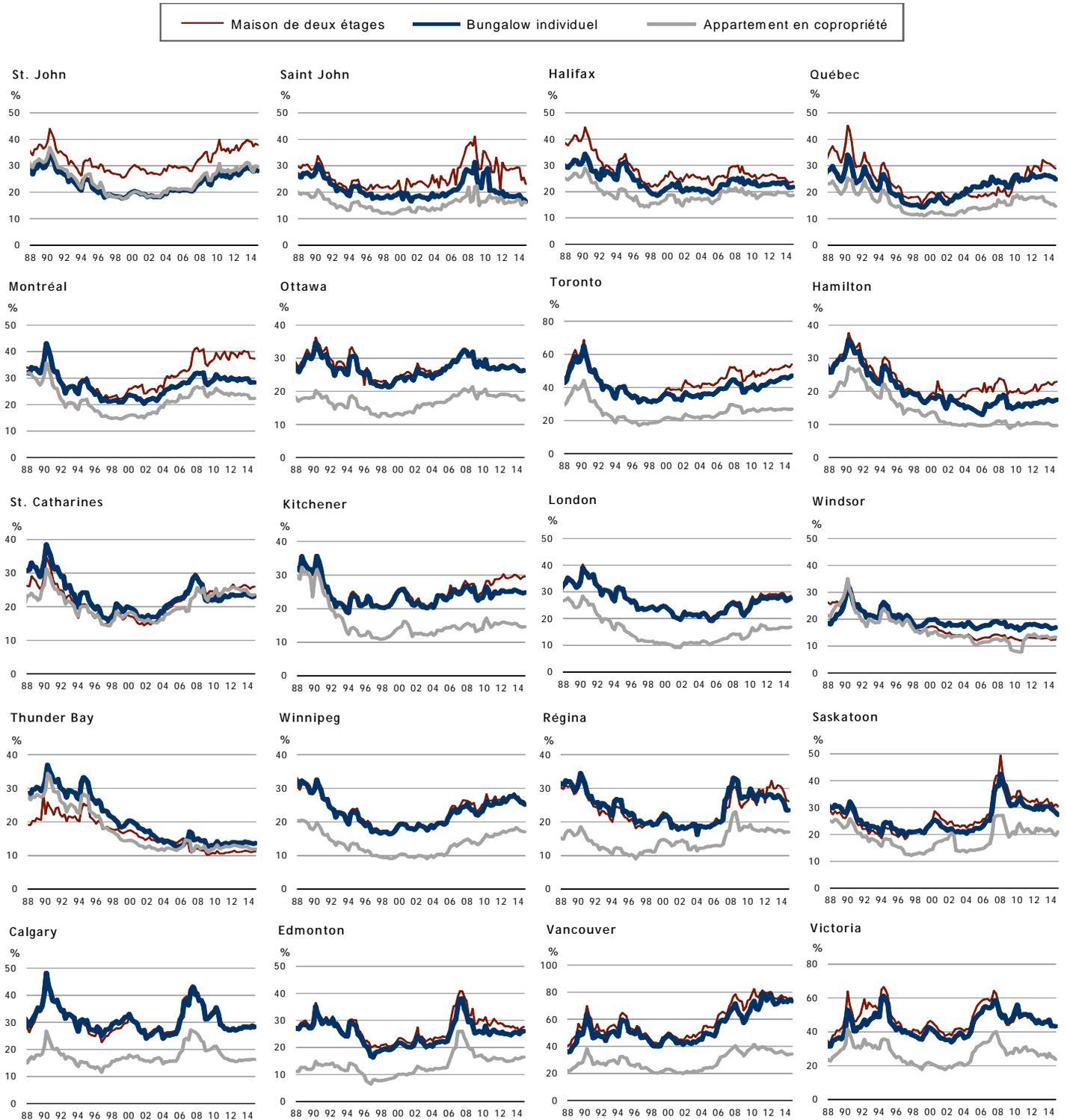
Appartement en copropriété								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T4 2014	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T4 2014 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T4 2014 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	251 200	0,3	4,4	52 500	27,4	0,0	-0,6	27,0
Colombie- Britannique	312 500	0,9	4,7	60 000	33,1	-0,1	-0,8	28,6
Alberta	253 900	1,3	11,5	52 200	20,4	0,0	0,4	21,5
Saskatchewan	252 700	4,2	4,6	52 400	24,9	0,6	-0,7	24,2
Manitoba	209 300	-0,4	0,8	43 900	23,5	-0,1	-1,3	21,4
Ontario	274 600	0,5	4,1	58 400	29,2	0,2	-0,3	27,6
Québec	199 100	-1,9	2,0	42 900	25,6	-0,4	-1,0	27,6
Provinces Atlantiques	192 600	1,0	1,6	43 200	25,1	0,1	-1,3	24,6
Toronto	362 600	0,4	6,3	73 100	33,9	0,3	0,2	31,2
Montréal	239 700	0,2	1,1	50 200	29,2	0,0	-1,5	29,5
Vancouver	412 500	1,6	4,4	76 600	39,9	0,2	-1,0	33,1
Ottawa	269 600	0,3	-0,6	59 700	24,1	0,1	-1,1	23,5
Calgary	294 900	0,2	9,3	57 800	20,0	-0,2	0,2	22,2
Edmonton	244 000	1,4	10,8	50 700	21,3	0,1	0,3	18,3

* Moyenne pondérée de la population

Sources : Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

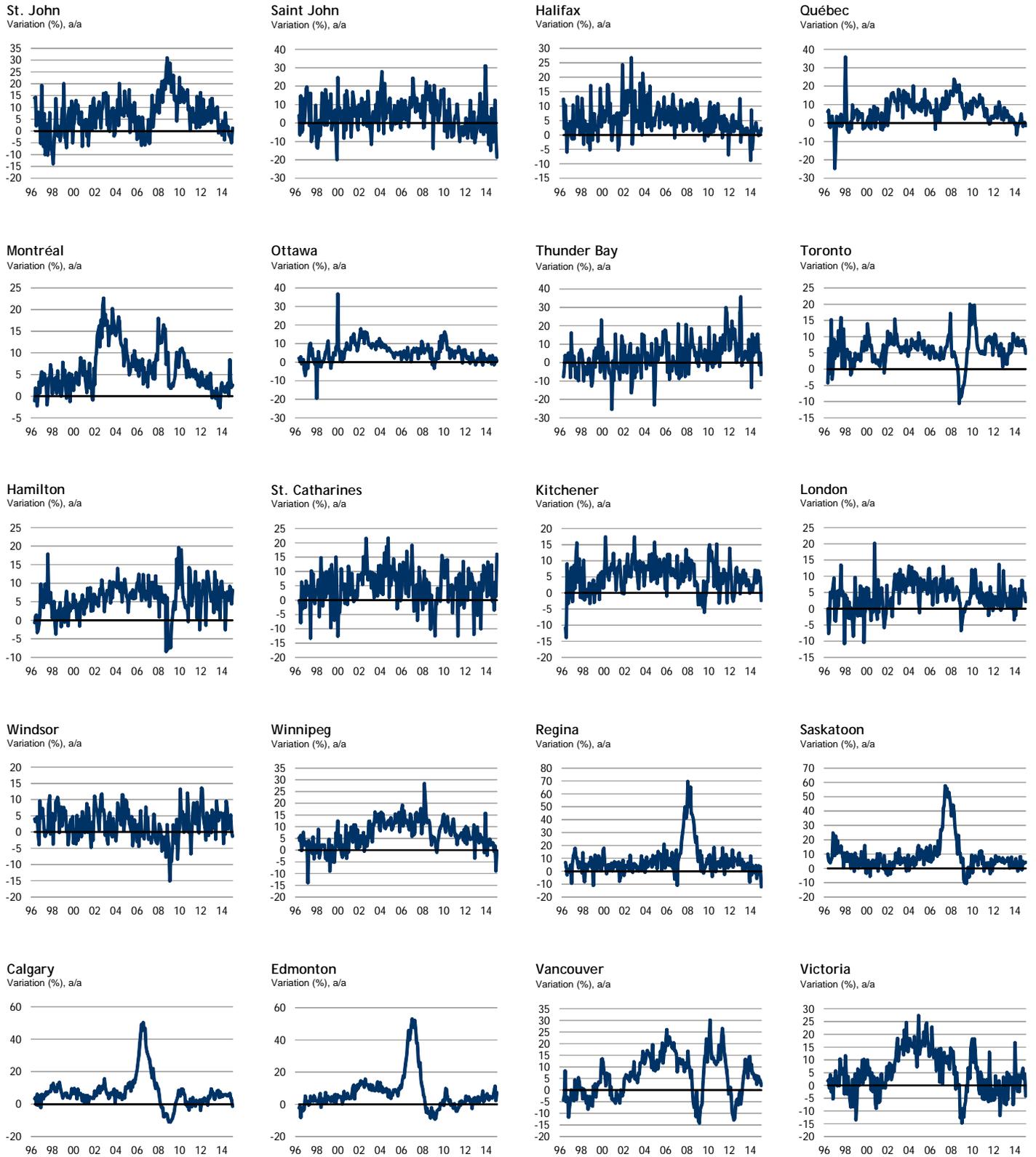
Poids des versements hypothécaires

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

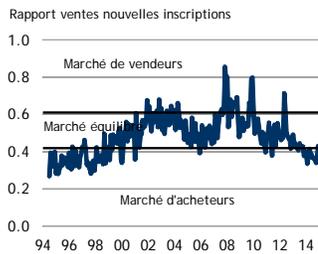


Sources : Statistique Canada, l'Association canadienne de l'immeuble, Recherche économique RBC

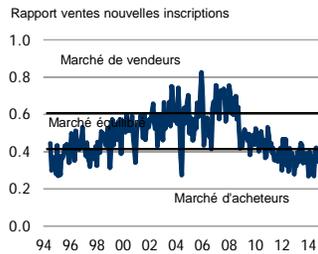


Ratio ventes–nouvelles inscriptions

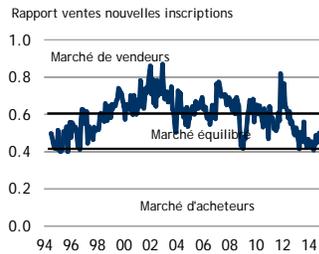
St. John



Saint John



Halifax



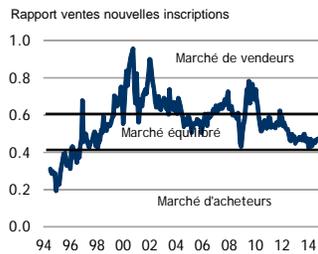
Québec



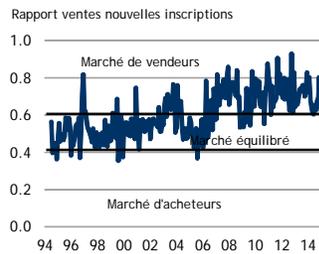
Montréal



Ottawa



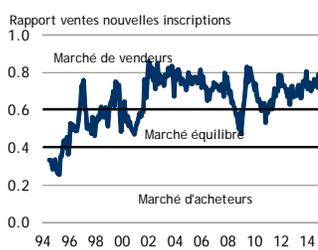
Thunder Bay



Toronto



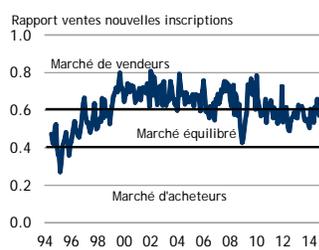
Hamilton



St. Catharines



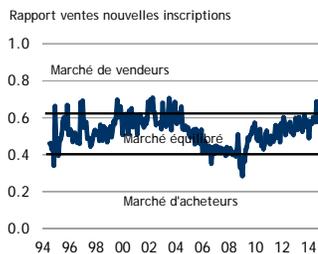
Kitchener



London



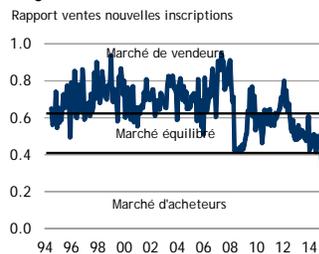
Windsor



Winnipeg



Regina



Saskatoon



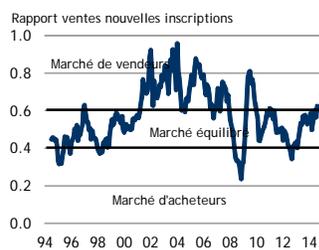
Calgary



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.