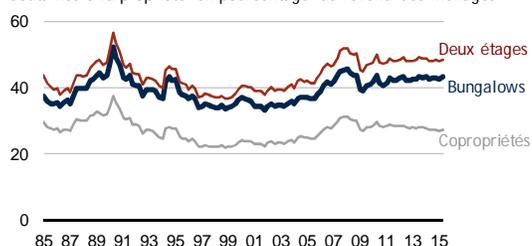


TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

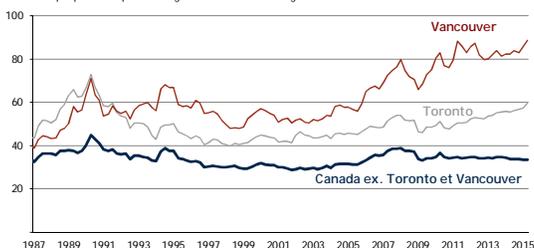
Août 2015

Mesures de l'accessibilité RBC - Canada

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages


Mesures de l'accessibilité RBC - bungalow

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



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

L'accessibilité à la propriété diminue à Toronto et à Vancouver, mais se maintient dans le reste du Canada au deuxième trimestre

Au Canada, l'accessibilité à la propriété demeure marquée par une profonde divergence entre les conditions difficiles régnant à Toronto et à Vancouver, et celles, plutôt neutres, qui règnent ailleurs. Or, l'écart s'est creusé au second trimestre de 2015: les fortes hausses des prix des maisons individuelles à Toronto et à Vancouver ont réduit davantage l'accessibilité dans ces marchés, tandis que la légère hausse des prix, au mieux, a laissé les coûts de propriété à peu près inchangés dans la majorité des autres marchés. Globalement, l'accessibilité à la propriété a légèrement diminué au pays pendant la dernière période, quoiqu'exclusivement dans les catégories des maisons individuelles. À l'échelle nationale, les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont monté de 0,7de pourcentage, à 43,3%, pour les bungalows et de 0,4de pourcentage, à 48,3%, pour les maisons à deuxétages (une hausse représente une détérioration de l'accessibilité). La mesure relative aux appartements en copropriété est demeurée à 27,1%. Depuis 2010, les mesures à l'échelle nationale sont plutôt stationnaires. Les niveaux d'accessibilité se situent près ou légèrement au-dessus des moyennes à long terme, ce qui semble indiquer que l'accessibilité à la propriété demeure, sauf à Toronto et à Vancouver, assez neutre au pays et que les signes de pressions exagérées s'exerçant sur les acheteurs y sont limités.

L'Alberta se ressent encore du choc pétrolier

Les reventes ayant commencé à reprendre et la cohue des nouvelles inscriptions étant passée ce printemps, il a semblé au deuxième trimestre que la confiance reprenait lentement sur le marché albertain, après avoir été minée par la chute des prix du pétrole pendant les deux trimestres précédents. Cette évolution a contribué à rééquilibrer les conditions de l'offre et de la demande. De légères pressions à la baisse ont néanmoins continué de s'exercer sur les prix pendant la plus grande partie du trimestre, ce qui a permis aux coûts de propriété de continuer à suivre une trajectoire généralement descendante dans la province. Il en a été autrement en Saskatchewan, où la progression des prix des maisons individuelles a nui à l'accessibilité des bungalows et des maisons à deuxétages.

L'amélioration des tendances en matière d'accessibilité se poursuit au Québec et dans la région de l'Atlantique

Malgré des signes indiquant que le marché québécois de la revente se rétablit (finalement), les prix des logements sont demeurés assez stationnaires au deuxième trimestre, ce qui a contribué à améliorer l'accessibilité à la propriété dans l'ensemble des catégories pour le troisième trimestre d'affilée dans la province. L'amélioration a également été généralisée dans les provinces de l'Atlantique, mais les signes de reprise de la demande de logements y demeurent rares. Les mesures de RBC se rapportant au Québec et aux provinces de l'Atlantique ont généralement baissé au cours de la dernière année, si bien que ces régions figurent parmi celles qui ont connu les plus fortes améliorations de l'accessibilité au pays depuis un.

Résultats contradictoires au Manitoba

Les tendances se sont légèrement améliorées dans la province depuis le milieu de 2013, quoique les données aient varié en sens contraire selon les catégories de logements au deuxième trimestre. Cette évolution n'a toutefois pas modifié de manière importante l'orientation assez neutre de l'accessibilité à la propriété au Manitoba.

Maintien du statu quo pendant les prochains mois

L'accessibilité à la propriété devrait continuer de se distinguer à court terme par le contraste entre Toronto et Vancouver, d'une part, et les autres régions du pays, d'autre part. Comme les prix des maisons s'accroissent encore à Toronto et à Vancouver en ce moment et que les conditions tendues de l'offre et de la demande semblent indiquer que l'accélération se poursuivra à court terme, il est probable que l'accessibilité continuera de se détériorer dans ces marchés au cours des prochains mois. En revanche, les conditions équilibrées de l'offre et de la demande dans la majorité des autres marchés laissent entrevoir une montée toujours modérée des prix et, par conséquent, la stabilisation des données sur l'accessibilité dans le reste du pays. Une hausse appréciable des taux d'intérêt pourrait changer la donne en causant une détérioration de l'accessibilité dans l'ensemble des régions du Canada et représente en fait un risque important pour le marché canadien du logement. Nous nous attendons néanmoins à ce que les taux d'intérêt demeurent bas au cours de la prochaine année. Un plus grand risque à court terme serait un dérapage inattendu de l'économie canadienne et une grimpe du chômage au pays.

Le marché canadien de la revente: résistant, mais inégal

La croissance du marché canadien du logement en 2015 devrait figurer parmi les plus élevées jamais enregistrée même si l'économie intérieure subit un choc considérable (la chute des prix du pétrole) et connaît un accroissement important des achèvements de copropriétés. À l'heure actuelle, la faiblesse des taux d'intérêt stimule toujours sensiblement la demande de logements. Celle-ci varie toutefois selon les régions du pays. Alors que les activités de revente se détériorent dans les marchés sensibles au secteur pétrolier (Alberta et Saskatchewan), elles atteignent des niveaux records ou s'en approchent en Ontario et en Colombie-Britannique. Selon notre prévision, les reventes augmenteront de 5,0% et s'élèveront à 505 milliards au Canada en 2015. Nous prévoyons que les reventes reculeront considérablement en Alberta (de 17,8%) et en Saskatchewan (de 7,9%), mais que ces reculs seront plus que compensés par une très forte hausse en Colombie-Britannique (de 20,5%) et des hausses respectables en Ontario (de 8,1%) et au Québec (de 5,8%). En 2015, les prix des logements devraient continuer de monter à un rythme modéré partout au pays, soit globalement de 4,6%, ce qui est similaire à la hausse enregistrée en 2014 (4,8%). Notre prévision table sur des hausses de prix dans toutes les provinces en 2015, sauf en Saskatchewan (baisse de 1,0%), quoique la progression des prix devrait être faible en Alberta (0,7%) et dans la région de l'Atlantique (0,7%). Nous nous attendons à ce que les hausses de prix soient vigoureuses en Ontario (8,1%) et en Colombie-Britannique (7,8%).

Résultats régionaux

Colombie-Britannique – La surchauffe à Vancouver réduit encore l'accessibilité à l'échelle provinciale

L'ascension rapide des prix à Vancouver a considérablement réduit l'accessibilité à la propriété en Colombie-Britannique au deuxième trimestre. La province a connu les hausses des mesures de RBC les plus fortes à l'échelle nationale: de 2,5de pourcentage pour les maisons à deuxétages, à 75,3%; de 2,1de pourcentage pour les bungalows, à 71,4%, et de 0,4de pourcentage pour les appartements en copropriété, à 33,3%. Les dernières données indiquent toujours la présence de pressions supérieures à la moyenne, en particulier dans les catégories des maisons individuelles, où les mesures se maintiennent largement au-dessus des moyennes provinciales à long terme. Cela dit, la faible accessibilité à l'échelle provinciale est principalement attribuable à la situation exceptionnelle qui règne à Vancouver. Les coûts de propriété demeurent relativement plus abordables dans les autres régions de la province. Par ailleurs, la détérioration de l'accessibilité n'a pas eu d'effet négatif sur les activités de revente au deuxième trimestre. En fait, les reventes se sont accrues dans la plupart des marchés de la province, notamment ceux de Victoria, de la vallée du Fraser, de Chilliwack, de Kamloops et de Vancouver.

Alberta – Le marché se stabilise en partie grâce aux conditions avantageuses

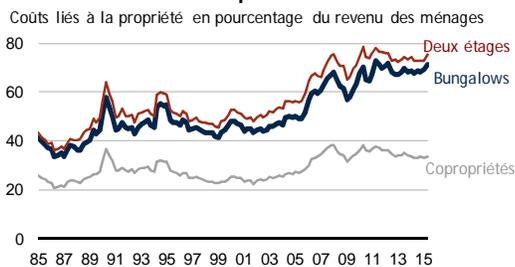
Après avoir été passablement secoué au premier trimestre de 2015, le marché albertain du logement s'est stabilisé au deuxième trimestre, quoique les niveaux d'activité y soient largement inférieurs à ce qu'ils étaient il y a un an. Les participants au marché ont été encouragés par le redressement des prix du pétrole au deuxième trimestre, qui a incité les acheteurs à revenir sur le marché et réduit l'empressement des vendeurs à le quitter. Toutefois, l'embellie du climat sera peut-être de courte durée si la nouvelle glissade des prix du pétrole amorcée au troisième trimestre se poursuit. Les conditions de l'offre et de la demande sont revenues à l'équilibre au printemps aussi rapidement qu'elles avaient penché en faveur des acheteurs l'hiver dernier, bien que cette évolution n'ait pas eu d'effet immédiat sur les prix dans de nombreuses régions de la province. Les prix ont donc continué de diminuer dans plusieurs marchés au deuxième trimestre, ce qui a entraîné une certaine amélioration de l'accessibilité en Alberta. La baisse des coûts des services publics a également joué un rôle favorable. A l'échelle provinciale, les mesures de RBC ont descendu pour les maisons à deux étages (de 0,5de pourcentage, à 32,5%) et pour les bungalows (de 0,1de pourcentage, à 31,7%). Par contre, la mesure relative aux copropriétés s'est légèrement accrue de 0,2de pourcentage, à 20,1%. Le marché albertain du logement demeure abordable, compte tenu des niveaux attrayants des mesures de RBC tant sur le plan historique que par comparaison avec les autres provinces.

Saskatchewan – Les signes de reprise abondent et l'accessibilité ne devrait pas troubler les acheteurs

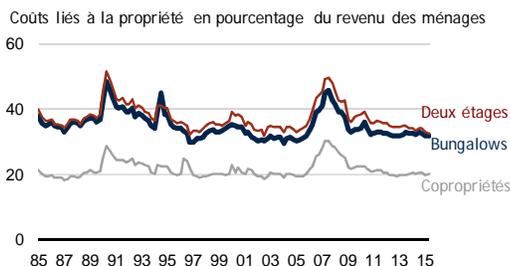
Les signes de reprise du marché de la revente ont été assez manifestes en Saskatchewan au deuxième trimestre. Comme en Alberta, les niveaux d'activité sont toutefois demeurés loin en deçà de ceux auxquels ils se situaient il y a un an. Les conditions de l'offre et de la demande se sont suffisamment raffermies pour entraîner des hausses de prix importantes dans les catégories des maisons individuelles, ce qui a compensé partiellement les baisses subies au cours des trimestres précédents. Dans la catégorie des copropriétés, les prix ont toutefois continué à subir des pressions à la baisse dans un contexte d'of-

Mesures de l'accessibilité RBC

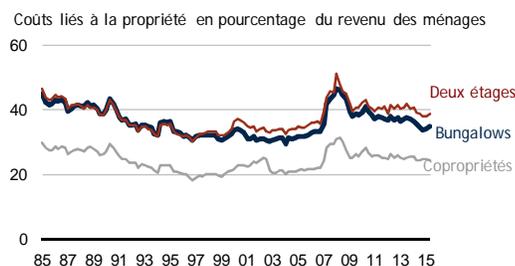
Colombie-Britannique



Alberta



Saskatchewan

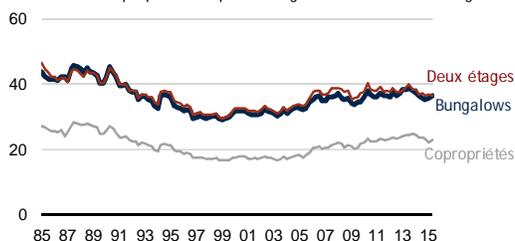


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

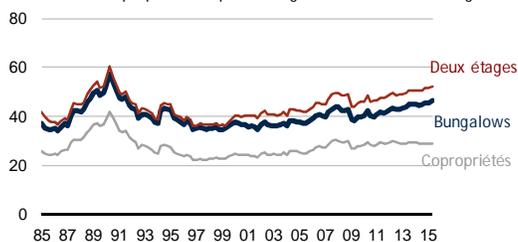
Manitoba

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

fre abondante. Ainsi, Regina est demeurée aux prises avec des stocks considérables de copropriétés nouvellement achevées, mais non écoulées. Par conséquent, l'accessibilité à la propriété a diminué dans les catégories des maisons individuelles et s'est légèrement améliorée dans la catégorie des copropriétés. Les mesures de RBC ont monté de 0,8de pourcentage pour les bungalows (à 34,7%) et les maisons à deuxétages (à 38,8%) au deuxième trimestre, tandis que la mesure relative aux copropriétés est descendue de 0,2de pourcentage (à 24,5%). Toutes les mesures demeurent assez près de leurs moyennes à long terme dans la province et indiquent qu'il n'y a guère de tensions exagérées liées à l'accessibilité en ce moment.

Manitoba – L'accessibilité n'est pas un enjeu, alors que l'écoulement des copropriétés neuves le demeure

Au deuxième trimestre, l'accessibilité à la propriété n'a pas évolué uniformément au Manitoba. La propriété d'un bungalow ou d'un appartement en copropriété au prix du marché est devenue moins abordable, contrairement à celle d'une maison à deuxétages. Dans tous les cas, les variations ont été faibles. Les mesures de RBC ont monté de 0,7point de pourcentage pour les bungalows (à 36,3%) et les copropriétés (à 22,9%), tandis que la mesure relative aux maisons à deuxétages est descendue de 0,5de pourcentage (à 36,5%). L'accessibilité demeure globalement très près des normales historiques de la province, ce qui indique que les acheteurs sont rarement soumis à des tensions excessives. De fait, ils ont été plus nombreux durant le premier semestre de 2015. Les reventes ont connu deux hausses trimestrielles consécutives et légèrement dépassé la moyenne provinciale sur cinq. La présence d'une offre abondante de logements à vendre (en forte proportion des copropriétés) sur le marché de Winnipeg demeure un enjeu important, même si la situation s'est un peu améliorée au deuxième trimestre en raison du léger repli des nouvelles inscriptions. Une série de logements collectifs ont été achevés à Winnipeg en 2014, ce qui a gêné l'écoulement dans la catégorie des copropriétés.

Ontario – L'accessibilité des maisons individuelles diminue encore, mais celle des copropriétés s'améliore un peu

La disparité des tendances liées à l'accessibilité entre les catégories des maisons individuelles et des copropriétés en Ontario est demeurée flagrante au deuxième trimestre. Les mesures de RBC se sont détériorées de nouveau pour les bungalows (hausse de 1,1de pourcentage) et les maisons à deuxétages (hausse de 0,7de pourcentage), tandis que la situation est restée stable dans la catégorie des appartements en copropriété (faible baisse de 0,1de pourcentage). Les mesures relatives aux bungalows (46,5%) et aux maisons à deuxétages (52,3%) ont atteint leurs plus hauts niveaux en 24. Il est évident que la propriété d'une maison individuelle au prix du marché en Ontario grève les finances des ménages types dans les régions névralgiques de la province telles que Toronto. Par contre, la propriété d'un appartement en copropriété semble encore à leur portée, étant donné que la mesure de RBC (28,8%) se situe juste un peu au-dessus de sa moyenne à long terme (27,6%). Dans une large mesure, ces tendances divergentes en matière d'accessibilité reflètent l'augmentation de la part des logements collectifs sur le marché des constructions neuves dans la province, où environ deux fois moins de maisons unifamiliales sont construites qu'il y a dix, tandis que la construction de copropriétés était en plein essor. La rareté relative des maisons unifamiliales, conjuguée à l'accroissement de la demande dans des régions comme Toronto, a donc engendré des hausses de prix plus importantes que dans la catégorie bien approvisionnée des copropriétés.

Québec – Les tendances en matière d'accessibilité continuent de s'améliorer

L'amélioration générale de l'accessibilité à la propriété s'est poursuivie au Québec au deuxième trimestre, comme c'est le cas depuis le début de 2014. Les mesures de RBC sont descendues dans les trois catégories pour le troisième trimestre de suite, et ce, dans des proportions figurant parmi les plus fortes à l'échelle nationale: de 1,1de pourcentage pour les maisons à deux étages, de 0,9de pourcentage pour les bungalows et de 0,5de pourcentage pour les appartements en copropriété. Les mesures, qui s'établissent respectivement à 40,0%, à 32,0% et à 25,0%, ont ainsi atteint ou avoisinent leurs plus faibles niveaux en dix dans la province. Autrement dit, les acheteurs québécois bénéficient de conditions qui n'ont pas été aussi avantageuses depuis longtemps. L'accroissement de l'accessibilité, allié à une augmentation encourageante de l'emploi, a sans aucun doute contribué à tirer le marché provincial de son marasme. Après deux baisses trimestrielles consécutives, les reventes ont progressé au rythme respectable de 5,5% dans la province au deuxième trimestre et remonté à leur valeur moyenne sur dix pour la première fois depuis trois. Bien que des difficultés se dressent encore sur le marché québécois, par exemple le ralentissement de la croissance de la population, la croissance économique atone et les stocks élevés de nouvelles unités de copropriétés non écoulées à Montréal, il est peu probable que des considérations liées à l'accessibilité y figurent.

Provinces de l'Atlantique – L'accessibilité est bonne, mais elle ne suffit pas à amorcer une reprise généralisée du marché

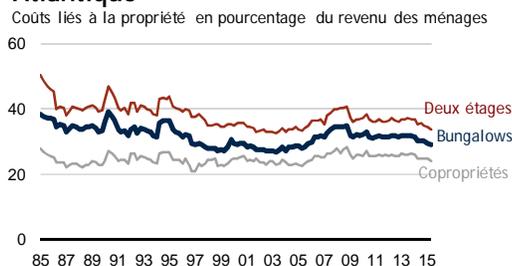
Les conditions toujours détendues de l'offre et de la demande sur de nombreux marchés de la région de l'Atlantique ont continué de se répercuter sur les prix des maisons et entraîné de nouvelles réductions des coûts de propriété pendant la dernière période. Si les reventes sont remontées au Nouveau-Brunswick (hausse de 4,4%) et à l'Île-du-Prince-Édouard (hausse de 13,5%) par rapport aux niveaux où elles étaient tombées en raison du mauvais temps au premier trimestre, les activités ont encore fléchi en Nouvelle-Écosse (baisse de 2,9%) et à Terre-Neuve-et-Labrador (baisse de 4,0%). Le tableau a été particulièrement sombre dans la région d'Halifax, où les reventes ont reculé pour le troisième trimestre d'affilée et atteint un creux de 17 au moment où les nouvelles inscriptions ont bondi, ce qui s'est traduit par une brusque détérioration des conditions de l'offre et de la demande dans la région (qui favoriseraient maintenant les acheteurs). La stagnation persistante des prix dans une grande partie des provinces de l'Atlantique a toutefois entraîné une nouvelle amélioration de l'accessibilité à la propriété dans la région. Les mesures de RBC ont cédé entre 0,3 et 0,7de pourcentage et ainsi poursuivi leur descente amorcée depuis la fin de 2013. Comme les mesures de la région comptent parmi les plus faibles du pays et se situent sous leur moyenne à long terme, il est peu probable que l'accessibilité contribue à affaiblir la demande. En fait, elle a de bonnes chances d'avoir l'effet contraire. La faiblesse du marché de l'emploi et le profil démographique défavorable posent davantage problème.

Mesures de l'accessibilité RBC

Québec



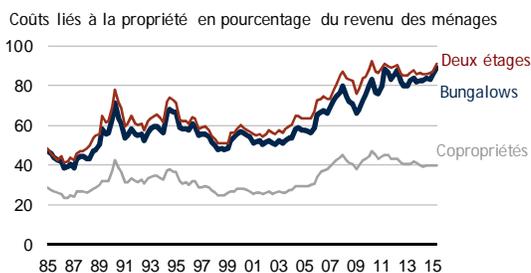
Atlantique



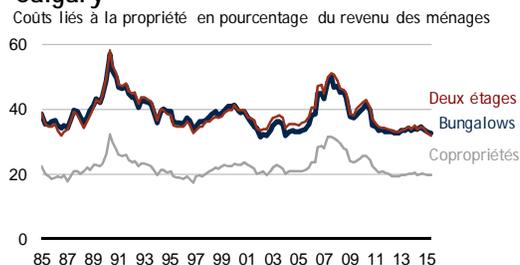
Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

Vancouver



Calgary



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Marchés métropolitains

Vancouver – La surchauffe du marché réduit grandement l'accessibilité

Le marché de la région de Vancouver, de même que celui de Toronto, accapare l'attention depuis le début de 2015. La forte demande de logements dépasse l'offre, surtout en ce qui a trait aux maisons individuelles, ce qui a engendré des hausses de prix des propriétés figurant parmi les plus élevées du pays. Cette dynamique a joué pleinement au deuxième trimestre: les reventes ont connu une cinquième augmentation trimestrielle d'affilée (5,6%), le ratio ventes/nouvelles inscriptions (0,72) a penché encore davantage en faveur des vendeurs et les hausses de prix se sont accélérées dans l'ensemble des catégories (plus de 10% sur un an dans les catégories des maisons individuelles). Il n'est pas étonnant que cette flambée des prix ait réduit encore plus l'accessibilité à la propriété, déjà médiocre, dans la région. Les mesures de RBC ont enregistré des hausses dans toutes les catégories et atteint notamment une ampleur démesurée dans le cas des maisons à deux étages (3,7de pourcentage) et des bungalows (3,0de pourcentage). La hausse de la mesure relative aux copropriétés a été comparativement modérée (0,5de pourcentage). Même si les données sur l'accessibilité à Vancouver se rapprochent des sommets nationaux records, quoiqu'elles en soient plus proches pour les maisons individuelles que pour les copropriétés, elles ne restreignent guère la demande des acheteurs pour le moment. Compte tenu du degré actuellement élevé de tension sur le marché, il est probable que l'accélération des prix et la détérioration de l'accessibilité se poursuivront à court terme.

Calgary – La confiance reprend

Au deuxième trimestre, les reventes ont remonté un peu après avoir atteint un creux de cinq trimestre précédent en raison de la perte de confiance suscitée par la chute des prix du pétrole. La confiance des acheteurs a été confortée par la progression modérée des prix du pétrole au deuxième trimestre, mais elle pourrait à nouveau être mise à l'épreuve, puisque les prix du pétrole sont repartis à la baisse au troisième trimestre. L'offre a aussi bénéficié du regain de confiance au deuxième trimestre, qui s'est manifesté sous la forme d'une diminution marquée des nouvelles inscriptions. Le relèvement des reventes (quoiqu'elles aient baissé d'environ 26% par rapport à il y a un an) ainsi que la diminution de nombre de logements à vendre ont rééquilibré les conditions de l'offre et de la demande dans la région, qui avaient brièvement favorisé les acheteurs en début d'année. Néanmoins, les prix des maisons n'ont pas réagi tout de suite à ce rééquilibrage et ont généralement continué à diminuer lentement au deuxième trimestre. Le maintien de la trajectoire des prix a contribué à améliorer l'accessibilité à la propriété pour un troisième trimestre de suite. Les mesures de RBC à Calgary sont descendues pour les maisons à deux étages (de 0,8de pourcentage, à 31,9%) et pour les bungalows (de 0,4de pourcentage, à 32,4%), tandis que la mesure pour les copropriétés est demeurée à peu près inchangée (montée de 0,1de pourcentage, à 19,5%). La propriété d'un logement à Calgary au prix du marché demeure plus abordable qu'elle l'a été en moyenne depuis le milieu des années. Toutefois, les mouvements des prix du pétrole devraient exercer une influence prépondérante sur l'orientation du marché à court terme.

Toronto – L'accessibilité se rapproche plus que jamais des niveaux à risque

La montée inexorable du marché du logement dans la région de Toronto s'est poursuivie au deuxième trimestre. Les reventes ont frôlé un niveau record et le rythme de progression des prix s'est accéléré pour atteindre presque 10%.

Bien que le marché compte manifestement plusieurs atouts, par exemple la faiblesse des taux d'intérêt, la vigueur relative du marché du travail et l'arrivée constante d'immigrants, les conditions d'accessibilité à la propriété s'y dégradent de plus en plus, surtout en ce qui a trait aux maisons individuelles. À Toronto, l'accessibilité continue de se rapprocher des piètres niveaux historiques de 1990, ce qui signale peut-être une augmentation des risques, puisque ces niveaux étaient alors symptomatiques d'une bulle immobilière. Les mesures de RBC ont augmenté de 2,1de pourcentage pour les bungalows et de 0,7point de pourcentage pour les maisons à deuxétages(pour s'élever respectivement à 59,4% et à 67,5%, soit leurs niveaux les plus élevés en 24). Soulignons que la situation actuelle présente une différence importante en ce sens que les niveaux d'accessibilité des copropriétés demeurent généralement stables: la mesure de RBC ne s'est guère détériorée au cours des cinqères années et s'est maintenue à 33,8% au deuxième trimestre. Le marché actuel offre donc aux acheteurs des logements plus abordables, ce qui n'était pas le cas en 1990. Il est peu probable que les prix des copropriétés grimpent à court terme, puisque l'accroissement important des achèvements de copropriétés pendant les premiers mois de 2015 est susceptible de maintenir une offre suffisante d'appartements en copropriété sur le marché de la revente.

Ottawa – L'accessibilité demeure généralement stable

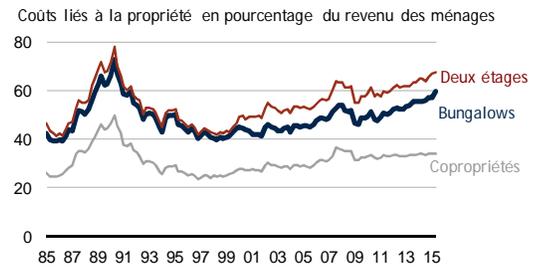
La situation de l'accessibilité à la propriété n'a guère varié dans la région d'Ottawa entre les premier et deuxième trimestres de l'année. L'amélioration des tendances, amorcée en 2009, s'est poursuivie et la propriété d'un logement dans la région est demeurée aussi abordable, ou un peu plus, qu'elle l'a été en moyenne à long terme. Au deuxième trimestre, les mesures de RBC sont restées stationnaires pour les bungalows et les maisons à deuxétages, et se sont établies respectivement à 35,4% et à 37,1%. La mesure relative aux appartements en copropriété s'est pour sa part légèrement améliorée en descendant de 0,5de pourcentage (à 23,4%). L'accessibilité n'étant pas un frein à Ottawa, les acheteurs ont été assez actifs au printemps, ce qui s'est soldé par une hausse appréciable des reventes de 6,3% par rapport au premier trimestre, soit la progression trimestrielle la plus forte depuis près de quatre. Cette vigueur a favorisé un léger resserrement des conditions de l'offre et de la demande, même s'il faudra encore du temps avant d'écouler les stocks importants de copropriétés récemment achevés.

Montréal – L'activité sur le marché se raffermi dans un contexte d'amélioration de l'accessibilité

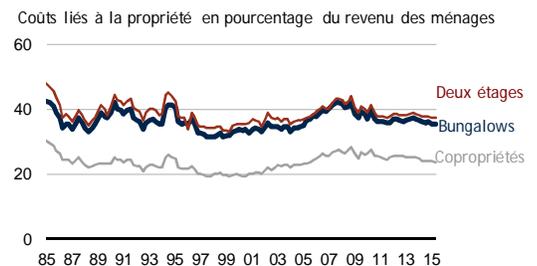
L'accessibilité à la propriété dans la région de Montréal a continué de s'améliorer progressivement au deuxième trimestre de 2015. L'accessibilité s'est accrue dans les trois catégories de logements pendant la dernière période. Les mesures de RBC sont descendues de 1,5de pourcentage, à 46,3%, pour les maisons à deuxétages; de 1,1de pourcentage, à 36,0%, pour les bungalows, et de 0,7de pourcentage, à 28,5%, pour les appartements en copropriété. Comme ces diminutions font suite à une série de baisses notables au début de l'année et en 2014, Montréal est le marché où le fardeau financier que représente la propriété d'un logement s'est le plus allégé au cours de la dernière année parmi les grandes régions urbaines du Canada. Le contexte d'établissement des prix est demeuré difficile au deuxième trimestre en raison des conditions encore passablement relâchées de l'offre et de la demande dans la région. Toutefois, la demande et les activités de revente ont donné entre-temps des signes probants de vigueur. Les stocks élevés de copropriétés récemment achevés, mais encore inoccupées, constituent toujours un défi important sur le marché. Ceux-ci ont cependant diminué un peu pendant la dernière période, ce qui porte à croire que l'écoulement de copropriétés évolue de façon positive.

Mesures de l'accessibilité RBC

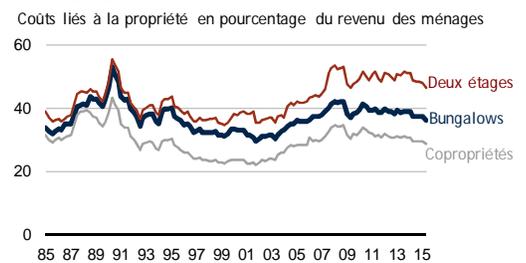
Toronto



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 (\$) T2 2015	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T2 2015 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T2 2015 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	422 100	3,2	6,6	83 800	43,3	0,7	0,9	39,3
Colombie- Britannique	716 800	4,0	9,4	129 000	71,4	2,1	3,6	51,4
Alberta	407 700	0,7	1,8	80 300	31,7	-0,1	-0,4	35,0
Saskatchewan	348 100	2,5	-2,4	72 300	34,7	0,8	-0,9	36,1
Manitoba	324 800	3,6	3,3	68 100	36,3	0,7	0,1	35,8
Ontario	474 400	4,6	10,5	95 000	46,5	1,1	1,9	40,4
Québec	256 100	0,3	-0,9	54 700	32,0	-0,9	-1,4	33,3
Provinces Atlantiques	222 500	0,6	-0,6	50 900	29,1	-0,3	-1,3	31,7
Toronto	693 600	6,1	13,6	130 700	59,4	2,1	3,9	48,9
Montréal	302 600	-0,3	-0,2	63 100	36,0	-1,2	-1,4	36,9
Vancouver	967 500	4,6	12,3	170 000	88,6	3,0	6,5	61,1
Ottawa	410 500	1,2	1,9	89 600	35,4	0,0	-0,6	36,3
Calgary	496 700	-0,3	-0,9	92 900	32,4	-0,4	-1,2	38,2
Edmonton	378 100	-0,3	3,7	76 600	32,5	-0,4	0,1	33,3

Maison de deux étages								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T2 2015	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T2 2015 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T2 2015 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	466 100	2,4	5,3	93 600	48,3	0,4	0,4	43,8
Colombie- Britannique	749 500	4,7	7,4	136 100	75,3	2,5	2,6	56,6
Alberta	405 000	-0,4	1,4	82 500	32,5	-0,5	-0,7	37,4
Saskatchewan	384 500	2,4	0,0	80 800	38,8	0,8	-0,2	37,7
Manitoba	322 600	-0,6	1,4	68 600	36,5	-0,5	-0,5	36,7
Ontario	528 900	3,1	8,9	106 700	52,3	0,7	1,6	44,2
Québec	323 700	0,6	-1,3	68 500	40,0	-1,1	-2,0	39,9
Provinces Atlantiques	252 000	-0,1	-0,3	59 100	33,8	-0,5	-1,5	37,9
Toronto	779 500	2,8	10,2	148 500	67,5	0,7	2,8	54,5
Montréal	395 800	-0,4	-1,5	81 100	46,3	-1,5	-2,3	42,7
Vancouver	979 600	5,4	10,3	173 700	90,6	3,7	5,2	66,2
Ottawa	417 800	1,1	2,3	93 800	37,1	0,0	-0,5	38,5
Calgary	473 000	-1,6	-3,4	91 400	31,9	-0,8	-1,9	38,7
Edmonton	397 300	-0,7	4,1	82 300	34,9	-0,5	0,2	36,5

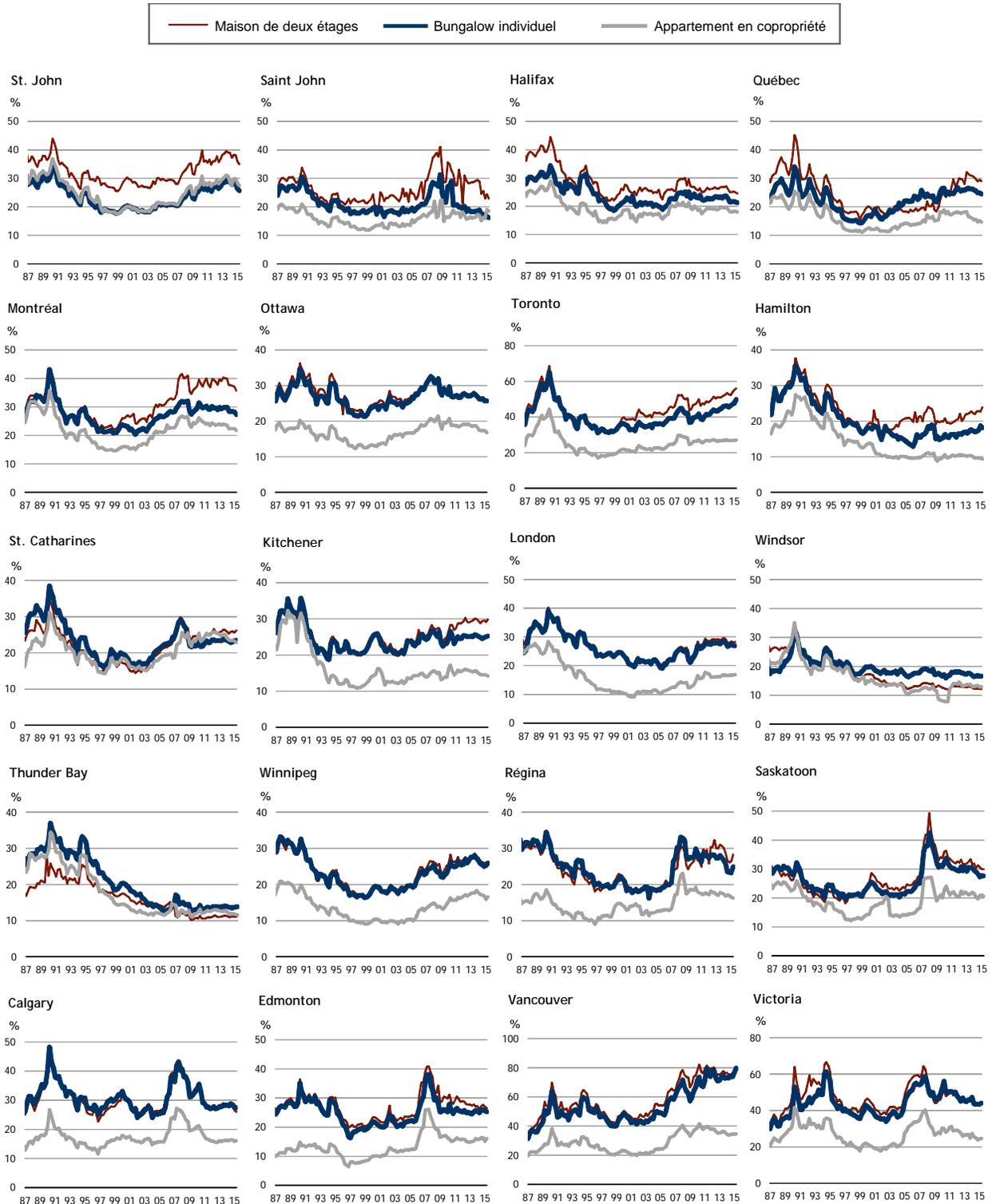
Appartement en copropriété								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T2 2015	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T2 2015 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T2 2015 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	254 800	1,4	2,8	52 500	27,1	0,0	-0,3	27,0
Colombie- Britannique	319 400	2,2	4,7	60 300	33,3	0,4	0,3	28,7
Alberta	255 100	3,0	2,6	51 000	20,1	0,2	-0,2	21,5
Saskatchewan	246 100	-1,7	1,6	51 000	24,5	-0,2	0,1	24,2
Manitoba	207 500	5,1	-1,5	43 000	22,9	0,7	-0,8	21,4
Ontario	280 800	0,9	3,2	58 800	28,8	-0,1	-0,3	27,6
Québec	201 400	1,7	1,1	42 800	25,0	-0,5	-0,8	27,6
Provinces Atlantiques	190 400	-1,7	2,6	42 200	24,1	-0,7	-0,5	24,6
Toronto	376 000	1,6	4,8	74 400	33,8	0,0	0,0	31,2
Montréal	241 100	0,3	1,3	49 900	28,5	-0,7	-0,7	29,5
Vancouver	421 200	2,3	6,0	76 900	40,1	0,5	0,9	33,2
Ottawa	268 100	-1,8	0,0	59 200	23,4	-0,5	-0,7	23,5
Calgary	291 900	1,7	1,9	55 800	19,5	0,1	-0,3	22,2
Edmonton	240 500	7,0	3,8	48 900	20,7	0,8	0,0	18,3

* Moyenne pondérée de la population

Sources : Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

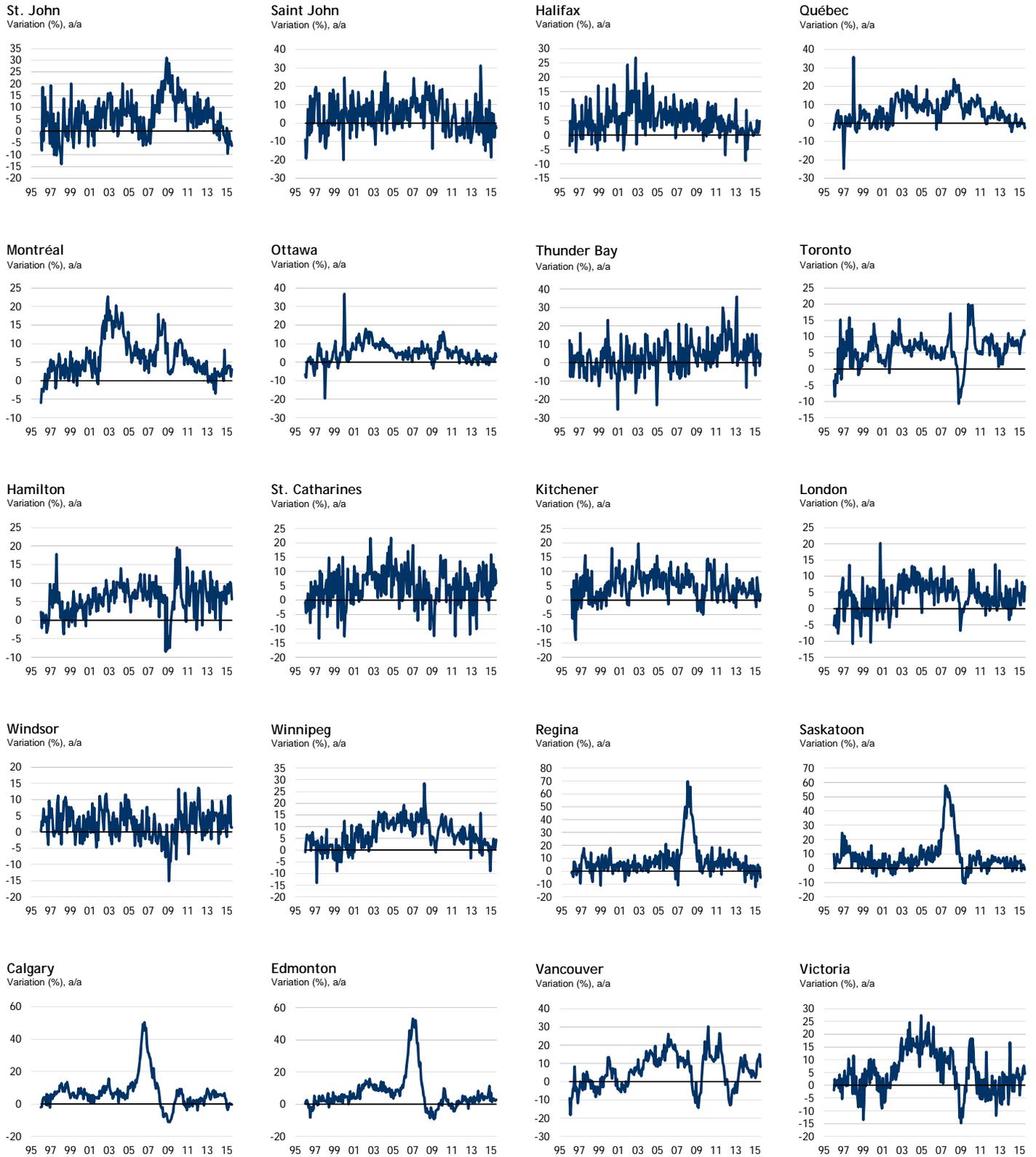
Poids des versements hypothécaires

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.



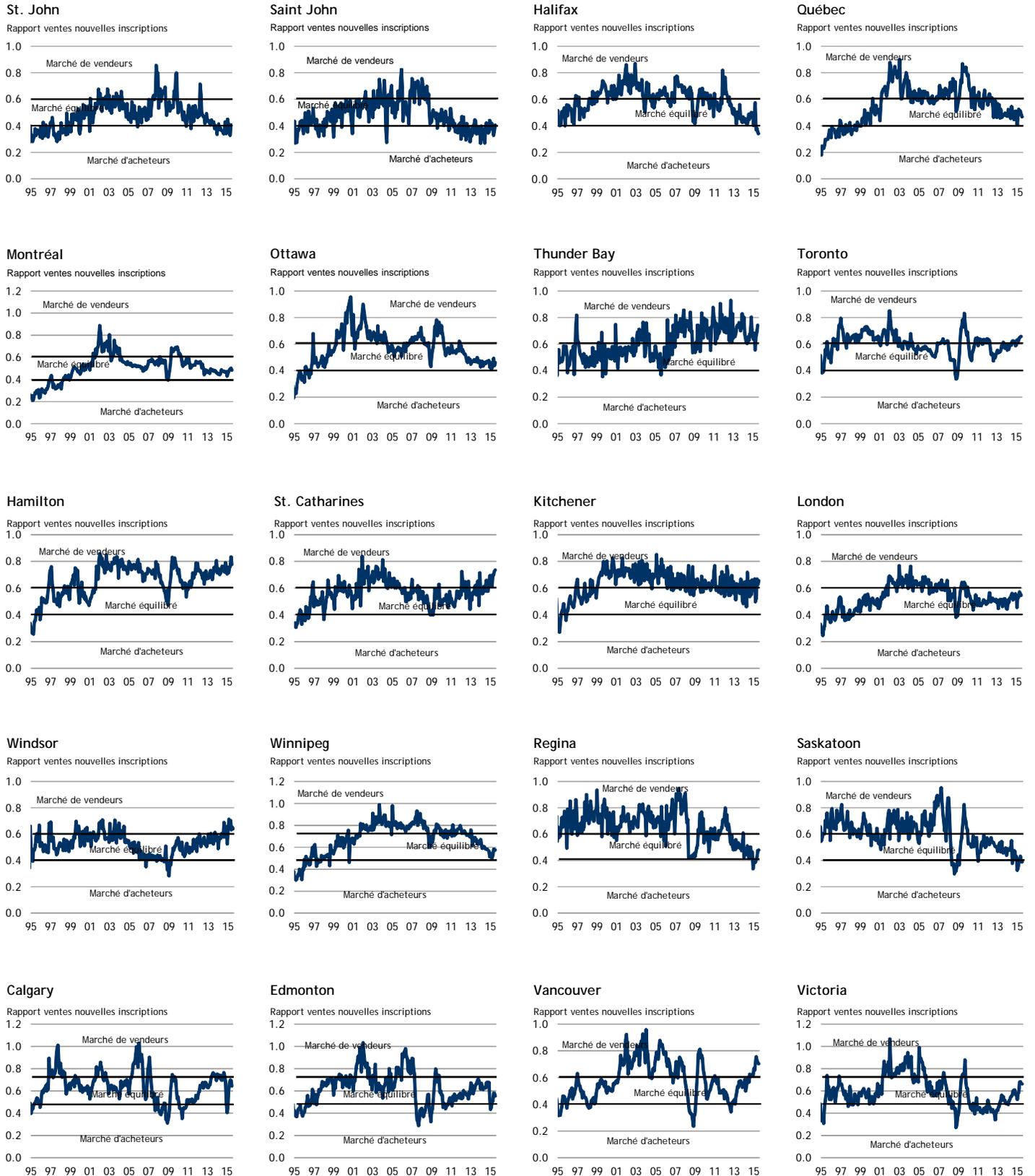
Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

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



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.