



Accessibilité à la propriété RBC – Faits saillants par région

Colombie-Britannique

Victoria – Les ventes en hausse

Victoria comptait parmi les nombreux marchés de Colombie-Britannique où les activités de revente étaient en hausse en 2015, le nombre de propriétés vendues dans la région ayant augmenté de 23,5 % par rapport à 2014 pour atteindre son niveau le plus élevé en huit ans. « Le nombre important de reventes était attribuable à une augmentation de la demande alimentée par la création d'emplois au cours de la deuxième moitié de l'année et par l'accélération de la croissance de la population. En conséquence, la mesure générale d'accessibilité de RBC pour Victoria s'est appréciée pour un troisième trimestre de suite, en hausse de 0,5 point de pourcentage à 46,4 %, ce qui se situe près de la moyenne nationale », dit Craig Wright, économiste en chef, RBC.

Vancouver – L'achat d'une maison individuelle non attenante demeure un rêve pour la plupart des ménages

« Les reventes ont bondi de 28 % en 2015 au sein du marché immobilier le plus actif au pays et établi un nouveau record. Les prix ont pour leur part augmenté de 11 %. Dans les deux cas, il s'agit des gains les plus importants à l'échelle canadienne. La mesure de RBC pour les maisons individuelles non attenantes a atteint un impressionnant 109 % au quatrième trimestre de 2015, en hausse de 4,3 points de pourcentage par rapport au trimestre précédent. Un tel niveau indique que seuls les ménages les plus fortunés sont en mesure de posséder une maison individuelle non attenante dans cette région », dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. En comparaison, les appartements en copropriété demeurent relativement abordables - la mesure s'établissant à 44,1 % - et sont donc à la portée d'un plus grand nombre d'acheteurs. En raison des conditions extrêmement tendues de l'offre et de la demande, les pressions liées à l'accessibilité risquent fort de se poursuivre indéfiniment.

Alberta

Calgary – Le marché préoccupé par l'économie, et non par l'accessibilité à la propriété

« Alors que le prix du pétrole atteignait des creux de plusieurs années, que les entreprises énergétiques adoptaient des comportements défensifs et que les autres secteurs d'activité étaient de plus en plus minés par le passage à vide du secteur de l'énergie, le l'économie de Calgary s'est détériorée en 2015 », dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. Le marché immobilier de la région a clairement souffert, comme la chute des activités de revente, qui ont reculé de 29 %, en a fourni la preuve. Grâce à la vigueur antérieure du marché de Calgary et à l'augmentation du nombre de maisons à vendre, toutefois, les répercussions des difficultés économiques ne se sont véritablement fait sentir qu'à la fin de l'année. Dans l'ensemble, les prix immobiliers se sont maintenus tout au long de l'année, de sorte que la mesure générale de RBC pour la région est demeurée essentiellement inchangée. Au quatrième trimestre, la mesure était en légère hausse de 0,2 point de pourcentage, à 35,3 %.

Edmonton – Le marché tient bon, mais pour combien de temps encore ?

« Aux prises avec des défis semblables à ceux de Calgary, les reventes de maisons à Edmonton ont également reculé en 2015, bien que dans une moindre mesure à 8,2 %. La hausse des prix a fortement ralenti, mais on a tout de même enregistré une légère progression transannuelle. La mesure générale de RBC était en légère hausse de 0,3 point de pourcentage, à 31,4 %, au quatrième trimestre, demeurant néanmoins sous la moyenne à long terme de 33,9 % », dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. Des données plus récentes sur l'offre et la demande suggèrent toutefois que la hausse des prix ne sera que temporaire. « À court terme, nous prévoyons que la récession en cours en Alberta aura un effet à la baisse sur l'activité immobilière et les prix ».

Saskatchewan

Saskatoon – Navigation en eaux troubles

« Le marché de Saskatoon a été mouvementé en 2015, mais les pertes ont été somme toute limitées. Les reventes de maisons ont chuté de 13 % pour atteindre leur plus bas niveau en quatre ans, mais les prix en général ont légèrement augmenté. Une recrudescence du chômage à Saskatoon, qui a atteint son plus haut niveau en 11 ans (6,4 %), a sérieusement affecté l'humeur des acheteurs », dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. Or, le marché était déjà saturé en raison de la vigueur de la construction résidentielle au cours des deux années précédentes. La mesure générale de RBC est demeurée inchangée pour l'année, mais a reculé légèrement de 0,1 point de pourcentage, à 32,7 %, au quatrième trimestre, ce qui se compare à la moyenne à long terme de 32,3 %.

Regina – La faiblesse du marché contribue à l'amélioration de l'accession à la propriété

« Le marché immobilier de Regina a connu des nombreuses difficultés en 2015. Non seulement le nombre d'habitations vendues a-t-il chuté de 8,1 %, les prix affichaient une légère tendance à la baisse. Le marché de l'emploi de Regina était plus sain que celui de Saskatoon, mais l'offre de maisons est demeurée supérieure à la demande en raison du recul du taux de croissance de la population et du nombre important d'habitations invendues », dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. La mesure générale de RBC a continué de chuter en 2015, affichant une baisse de 0,4 point de pourcentage, à 28,3 %, au quatrième trimestre. Nous prévoyons que cette tendance à l'amélioration de l'accessibilité se poursuivra à court terme.

Manitoba

Winnipeg – Le marché est équilibré et l'accessibilité demeure bonne

« Le contexte économique étant raisonnablement positif, la demande s'est maintenue dans la région de Winnipeg et la revente de maisons est demeurée équilibrée l'an dernier. Le nombre d'habitations vendues a augmenté de 1 %, ce qui est tout juste inférieur au record établi en 2007. Le segment de la copropriété demeure toutefois problématique, 25 % des appartements construits au cours des 12 mois précédents étant toujours invendus à la fin de l'année », dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. La mesure générale d'accessibilité de RBC s'est améliorée en 2015, notamment par une marge de 0,2 point de pourcentage, à 29,9 %, au quatrième trimestre.

Ontario

Toronto – Un marché toujours florissant, mais l’accessibilité de plus en plus inquiétante

« Les acheteurs à Toronto se sont montrés insatiables et prêts à débours des sommes de plus en plus élevées. L’an dernier, les reventes de maisons y ont éclipsé la marque précédente (95 160 unités en 2007) et établi un nouveau record de 101 850 unités, ce qui représente une augmentation de 9,2 % par rapport à 2014. La faiblesse continue des taux d’intérêt et la solidité du marché de l’emploi ont établi un climat propice aux achats », dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. Les vendeurs, qui ont pris le contrôle du marché vers la fin de 2014, ont vu leur pouvoir d’établissement des prix augmenter encore davantage. En conséquence, la hausse des prix des propriétés, en glissement annuel, dépassait les 10 % en fin d’année. Même les prix des appartements en copropriété se sont appréciés de façon substantielle (4,4 %, en glissement annuel, au quatrième trimestre) malgré le nombre important de nouvelles unités construites. « L’intense activité qui caractérise le marché de Toronto a pour principale conséquence la détérioration rapide de l’accessibilité, particulièrement en ce qui a trait aux maisons individuelles non attenantes. La mesure générale d’accessibilité de RBC a augmenté de façon soutenue en 2015 pour atteindre 60,6 % au quatrième trimestre, un niveau inégalé depuis les années 90 » dit Craig Wright, économiste en chef, RBC.

Ottawa – Le retour à la vie

« Après avoir stagné pendant cinq ans, le marché de la revente à Ottawa a recommencé à donner des signes de vie l’an dernier. Le nombre de propriétés résidentielles ayant changé de mains a augmenté de 5,3 % en 2015, la deuxième plus importante hausse de l’histoire dans la région », dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. En général, les conditions équilibrées ont limité la hausse des prix, le segment des appartements en copropriété affichant même un recul à certains moments au cours de l’année. Par suite d’un essor de la construction, l’offre d’appartements en copropriété à Ottawa est élevée, et un grand nombre de ces unités demeurent invendues. L’accessibilité à la propriété dans la région d’Ottawa ne sera donc vraisemblablement pas problématique. La mesure générale d’accessibilité de RBC à Ottawa se situe sous sa moyenne à long terme depuis le début de 2014. Elle est demeurée inchangée au quatrième trimestre, à 33,1 %.

Québec

Montréal – Enfin, une lueur d’espoir

« Après quatre années consécutives de baisses au chapitre des reventes de maisons, un gain de 6,1 % a été enregistré à Montréal en 2015. L’accessibilité à la propriété est stable ou en légère amélioration depuis plusieurs années, et c’était encore le cas en 2015 », dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. La mesure générale de RBC affichait une augmentation de 0,9 point de pourcentage, à 43 %, en fin d’année. L’an dernier, les ventes de maisons individuelles non attenantes ont enregistré leur plus forte hausse (7,4 %). « Bien qu’encourageantes, les ventes totales l’an dernier sont demeurées 5 % sous la moyenne annuelle des 10 dernières années. Autrement dit, le marché est encore insuffisamment vigoureux », ajoute M. Wright. Le segment de la copropriété est favorable aux acheteurs étant donné que bon nombre des unités construites en 2014 et au début de 2015 étaient de retour sur le marché et qu’un nombre élevé de nouvelles unités demeurent invendues.

Québec – L’accessibilité à la propriété est élevée

« Les reventes de maisons dans la région de Québec ont augmenté pour la deuxième année de suite en 2015 (2,4 %), mais l’activité était tout de même inférieure de 10 % à la moyenne sur 10 ans. L’accessibilité à la propriété s’améliore graduellement depuis 2013 et se situe maintenant près de sa moyenne du milieu des années 80 à aujourd’hui », dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. La mesure générale de RBC affichait légère hausse de 0,6 point de pourcentage, à 33,3 %, au quatrième trimestre par suite de l’augmentation des prix dans le segment des maisons individuelles non attenantes. Exception faite des appartements en copropriété, où ils ont enregistré une faible baisse, les prix ont augmenté de façon modeste. La construction intensive d’appartements en copropriété il y a quelques années a fait grimper le nombre d’unités disponibles, donnant ainsi aux acheteurs un plus grand pouvoir de négociation.

Provinces de l’Atlantique

Saint John – Encore et toujours un marché d’acheteurs

« Bien que l’activité ait atteint un sommet de cinq ans, l’offre est demeurée supérieure à la demande dans le marché de Saint John en 2015. Étant donné le grand nombre de propriétés à vendre, les acheteurs disposent toujours d’un grand pouvoir de négociation, ce qui exerce une pression à la baisse sur les prix », dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. Les mesures d’accessibilité de RBC pour la région baissent de façon substantielle depuis cinq ans et la tendance s’est poursuivie au quatrième trimestre, la mesure générale affichant un recul additionnel de 0,3 point de pourcentage, à 27,1 % (en comparaison, la moyenne à long terme s’établit à 28,2 %). « Le marché de Saint John est un marché d’acheteurs depuis 2011 et les prix ont affiché une tendance à la baisse tout au long de cette période », ajoute Wright. Cependant, la chute soutenue de la population de Saint John et le marasme de son marché de l’emploi représentent des défis autrement plus importants que l’accession à la propriété.

Halifax – La tendance favorable en matière d’accessibilité redonne confiance aux acheteurs

« L’accessibilité à la propriété dans la région d’Halifax s’est constamment améliorée au cours des dernières années », dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. La mesure générale d’accessibilité de RBC a reculé lors de trois des quatre trimestres de 2015, y compris par une marge de 0,7 point de pourcentage au quatrième trimestre. La valeur de clôture de la mesure, qui s’établissait à 29,7 %, se situait bien en deçà de sa moyenne à long terme de 33,5 % et comptait parmi les plus faibles valeurs enregistrées sur le marché canadien. « Les conditions à Halifax favorisent grandement les acheteurs, ce qui a probablement contribué à la modeste reprise de l’activité l’an dernier, alors que les reventes de maisons ont augmenté (de 1,7 %) pour la première fois en trois ans », ajoute M. Wright. Une légère augmentation du taux de croissance de la population a également joué un rôle pour stimuler le marché dans la région. Les reventes ont toutefois atteint des niveaux historiquement bas en 2015 et l’incertitude économique a miné la confiance des acheteurs.

St. John's – L'enthousiasme pour la propriété s'est évanoui

« Le marché de l'immobilier de St. John's a souffert de la diminution marquée des revenus liés au pétrole. Affaiblie par l'augmentation du taux de chômage, le ralentissement de la croissance de la population et un climat d'incertitude économique grandissante, la demande de logements a baissé ces dernières années et l'accessibilité à la propriété s'est améliorée », dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. La mesure générale d'accessibilité de RBC a reculé pendant une grande partie de 2015, affichant notamment une baisse de 0,6 point de pourcentage, à 27,6 %, au quatrième trimestre, un creux de huit ans. Malgré un gain de 3,7 % en 2015, les reventes sont demeurées près de la limite inférieure de leur fourchette depuis 2007 et la hausse n'a permis de récupérer qu'une partie du recul de 4,7 % enregistré en 2014. En raison du nombre croissant de vendeurs depuis 2014, les conditions de l'offre et de la demande ont basculé en faveur des acheteurs et exercé une pression à la baisse sur les prix. Ces conditions assurent le maintien de l'accessibilité qui prévaut depuis 2011.