

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Février 2016

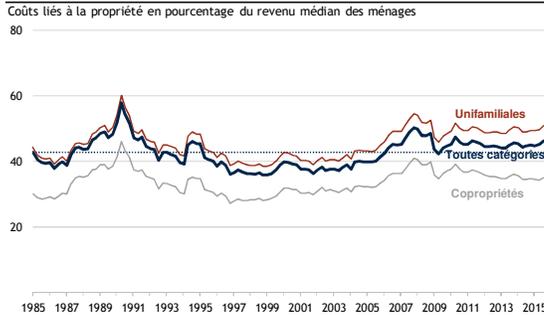
Les tendances régionales de l'accessibilité à la propriété continuent de diverger au Canada au T4 de 2015

- Les tendances de l'accessibilité à la propriété ont encore fortement divergé selon les marchés et les catégories de logement au Canada pendant le quatrième trimestre de 2015.
- Les conditions d'accessibilité se sont nettement détériorées dans la région de Vancouver et, dans une moindre mesure, sur les marchés de la région de Toronto. Ces conditions, qui étaient déjà mauvaises, ont empiré du fait de la hausse rapide des prix, en particulier dans le segment des maisons individuelles non attenantes.
- En fait, les maisons individuelles non attenantes n'ont jamais été aussi inabordables dans la région de Vancouver.
- Sur les autres marchés régionaux, les tendances sont généralement restées positives, les niveaux d'accessibilité dénotant soit une amélioration ou une certaine stabilité. Les marchés sur lesquels l'accessibilité a augmenté se caractérisent par un fléchissement des activités de revente et une conjoncture économique difficile.
- À l'échelle nationale, l'accessibilité à la propriété a légèrement reculé durant le dernier trimestre de 2015. La mesure globale de RBC, qui regroupe tous les types de logements, a augmenté de 0,6 point de pourcentage, à 46,7 % (une hausse de la mesure indique un recul de l'accessibilité à la propriété). Pour les maisons individuelles non attenantes et les appartements en copropriété, les deux principales catégories de logement, les mesures ont progressé pendant la période.
- Les différences régionales devraient persister à court terme. En ce qui concerne Vancouver et Toronto, cela signifie que les tensions liées à l'accessibilité s'intensifieront pour les acheteurs.

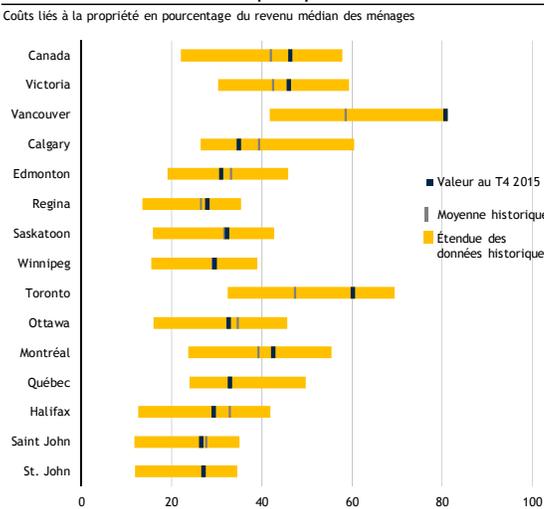
Changements apportés aux mesures d'accessibilité à la propriété de RBC

Le présent numéro de Tendances immobilières et accessibilité à la propriété intègre d'importants changements à la segmentation des régions et des catégories pour lesquelles RBC évalue l'accessibilité à la propriété. Ce rapport fait passer le nombre de marchés examinés de 6 à 14 ; il présente des données enrichies pour des régions qui étaient auparavant couvertes par une analyse provinciale. Le rapport passe également en revue une mesure d'accessibilité à la propriété globale pour l'ensemble des catégories de logements, en plus des mesures relatives aux maisons individuelles non attenantes et aux appartements en copropriété. La création de cette mesure globale vise à offrir un indicateur tout-en-un simple pour chaque marché, tandis que les mesures relatives à chaque catégorie mettent en lumière les tendances distinctives des différentes compo-

Mesure de l'accessibilité RBC - Canada



Mesure de l'accessibilité RBC - principaux marchés



Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du 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

santes des marchés locaux. Sur le plan technique, les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC se fondent désormais sur les données relatives aux prix des propriétés fournies par Brookfield RPS, étant donné que celles utilisées auparavant, obtenues auprès de Royal LePage, ne sont plus disponibles. En raison de ces nombreux changements, il n'est pas vraiment possible de comparer les nouvelles estimations de l'accessibilité à la propriété avec celles publiées dans les numéros précédents de Tendances immobilières et accessibilité à la propriété. Vous trouverez [ici](#) une description détaillée des changements et de leurs répercussions.

Vancouver et Toronto : Des marchés de plus en plus (dangereusement ?) inaccessibles

Le boom immobilier que connaissent Vancouver et Toronto a une conséquence inquiétante et persistante : la forte détérioration de l'accessibilité à la propriété. À Vancouver en particulier, le segment des maisons individuelles non attenantes donne des signes de surchauffe, alors que les prix des maisons ont grimpé en flèche l'année dernière. L'achat d'une maison individuelle aux prix courants est complètement hors de portée du ménage moyen et même de la vaste majorité des ménages. Heureusement, les appartements en copropriété demeurent accessibles pour bon nombre de gens de la région — c'est d'ailleurs la seule option réaliste pour les acheteurs d'une première maison — bien que leur attrait se soit émoissé au cours des deux derniers trimestres. Il en va de même à Toronto, où l'achat d'une maison individuelle est de plus en plus difficile, mais les conditions ne sont pas aussi tendues qu'à Vancouver.

La situation est bien meilleure dans les autres régions

L'accessibilité à la propriété ne semble guère problématique dans le reste du Canada. En général, les mesures de RBC se maintiennent autour des moyennes historiques et les récentes tendances sont stables ou en légère amélioration. Les marchés qui affichent des progrès réguliers se situent pour la plupart dans les provinces de l'Atlantique, où la demande est faible par rapport à l'offre depuis quelque temps en raison des difficultés économiques et démographiques qu'éprouvent un grand nombre de ces régions. En Alberta, la stabilité des tendances de l'accessibilité à la propriété s'explique par le déclin des prix des maisons et des revenus des ménages engendré par l'effondrement des prix de l'énergie et la récession.

Légère détérioration à l'échelle nationale

La hausse substantielle des coûts de propriété à Vancouver et à Toronto a eu une incidence déterminante sur les mesures d'accessibilité à la propriété pour l'ensemble du Canada au quatrième trimestre de 2015. La mesure globale de RBC pour l'ensemble du pays a gagné 0,6 point de pourcentage pour passer à 46,7 %, son niveau le plus haut en plus de cinq ans. Cette hausse concerne toutes les catégories de logements : la mesure des maisons individuelles non attenantes a pris 0,6 point de pourcentage, à 51,3 %, et celle des appartements en copropriété, 0,3 point de pourcentage, à 35,2 %.

Les divergences régionales devraient se maintenir

Si l'on se fie aux conditions actuelles du marché, l'accessibilité à la propriété devrait encore se dégrader à court terme à Vancouver et à Toronto. Les vendeurs sont en position de force sur ces deux marchés et les prix continueront vraisemblablement de monter rapidement au cours des prochains mois, entraî-

nant les coûts de propriété dans la même direction. Les modifications qui ont récemment été apportées aux règles sur l'assurance hypothécaire en vue d'enrayer l'envolée des prix sur certains marchés pourraient, au mieux, ralentir la hausse des prix. Nous sommes cependant d'avis qu'elles ne suffiront pas à renverser la tendance. Si son accessibilité recule davantage, le segment des maisons individuelles non attenantes de Vancouver et de Toronto pourrait définitivement être assimilé à celui des résidences de luxe, que seuls les ménages aisés peuvent envisager d'acquérir. L'équilibre entre l'offre et la demande observé dans la majorité des autres marchés canadiens indique que la progression des prix y est comparativement plus lente. Par conséquent, les mesures d'accessibilité à la propriété sont plus stables dans le reste du pays. La baisse probable des prix sur des marchés comme celui de Calgary devrait contribuer à l'amélioration de l'accessibilité au niveau régional.

Colombie-Britannique

Victoria – Le marché se redresse

Victoria fait partie des quelques marchés de la Colombie-Britannique où les ventes ont bondi en 2015. Le nombre de propriétés vendues dans la région a atteint un sommet sur huit ans grâce à un gain impressionnant de 23,5 % par rapport à 2014. Ce dynamisme s'explique par la hausse de la demande, elle-même stimulée par une nette amélioration de l'emploi au cours du second semestre de l'année, ainsi que par l'accélération de la croissance démographique. Le rapport entre la demande et l'offre s'est considérablement resserré, si bien qu'il penche fortement en faveur des vendeurs depuis le printemps dernier. Ce phénomène a accentué les pressions à la hausse sur le prix des maisons. L'augmentation des prix s'est répercutée sur les coûts de propriété dans la région, érodant légèrement l'accessibilité à la propriété. La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC pour Victoria a monté pour un troisième trimestre consécutif au cours de la dernière période. Elle a gagné 0,5 point de pourcentage pour s'établir à 46,4 %, un niveau très proche de la moyenne nationale. En dépit de la récente détérioration, l'accessibilité globale continue d'avoisiner les normales historiques, bien que des tensions inhabituellement fortes soient visibles dans le segment des maisons individuelles non attenantes.

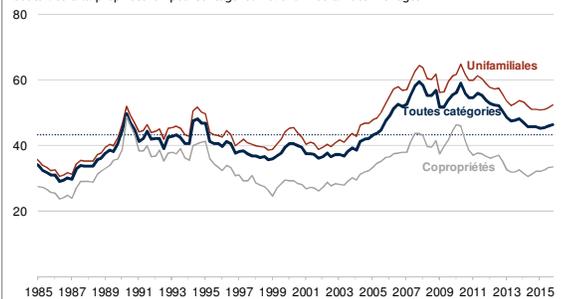
Vancouver – L'accessibilité des maisons individuelles non attenantes est-elle complètement détachée de la réalité ?

La région de Vancouver est le marché canadien qui a connu la plus grande effervescence en 2015. Les ventes ont grimpé de 28 % pour établir un nouveau record (plus de 43 000 unités), tandis que les prix ont augmenté de 11 %. Ces deux gains sont les plus importants enregistrés dans l'ensemble du Canada. La fébrilité du marché de Vancouver concerne surtout le segment des maisons individuelles non attenantes, où l'offre est nettement insuffisante par rapport à la demande et où la hausse des prix est la plus rapide (près de 18 % sur 12 mois au quatrième trimestre de 2015, soit le triple de la hausse de 6 % dans le cas des appartements en copropriété). Étant donné que leur prix moyen dépasse les 1,2 million de dollars, les maisons individuelles non attenantes sont depuis longtemps hors de portée de l'acheteur local moyen. La mesure de RBC pour cette catégorie, qui repose sur le revenu médian des ménages de Vancouver, s'est élevée à un niveau incroyable de 109,0 % au quatrième trimestre de 2015, soit une progression de 4,3 points de pourcentage

Mesures de l'accessibilité RBC

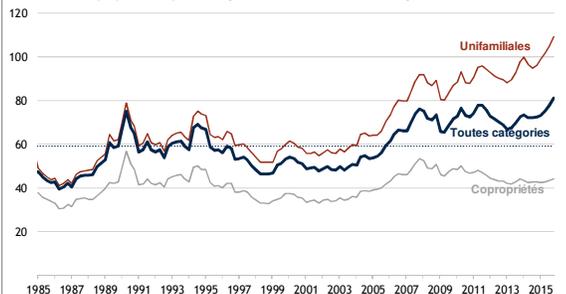
Victoria

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Vancouver

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages

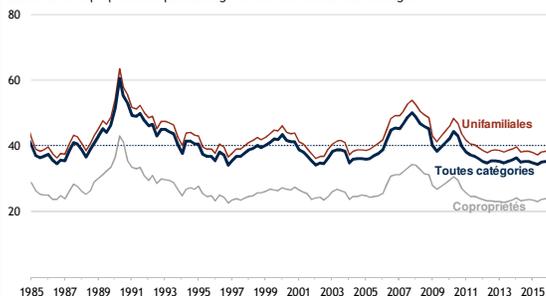


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

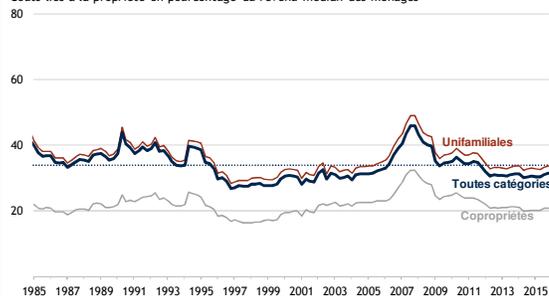
Calgary

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Edmonton

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

par rapport au trimestre précédent. Autrement dit, seul un nombre restreint de ménages aisés peuvent devenir propriétaires de ces maisons aux prix courants. Par contre, les appartements en copropriété sont comparativement plus abordables (44,1 %) et attirent par conséquent une plus grande clientèle d'acheteurs locaux. En fait, les appartements en copropriété représentent la plus grande part des ventes de logements existants dans la région en 2015 (42 % du total). Compte tenu des conditions actuelles extrêmement tendues de l'offre et de la demande, les pressions liées à l'accessibilité ne devraient pas retomber de sitôt.

Alberta

Calgary – Le marché se préoccupe davantage de l'économie que de l'accessibilité à la propriété

Étant donné que les prix mondiaux du pétrole ont plongé à des creux inégaux depuis plusieurs années, que les sociétés liées à l'énergie sont en chute libre et que les autres secteurs en subissent de plus en plus les répercussions, la situation économique de Calgary s'est gâtée en 2015. Le marché du logement de la région en a bien évidemment subi le contrecoup, comme le montre la chute de 29 % des reventes l'an dernier. Toutefois, comme le repli a débuté alors que le marché était particulièrement vigoureux (les conditions étaient très tendues avant le déclin) et que l'offre d'habitations à vendre s'est ajustée dans une certaine mesure, le relâchement du rapport entre la demande et l'offre est resté modéré jusque vers la fin de 2015. Les prix se sont donc assez bien maintenus en dépit des circonstances. Les prix sont restés relativement stables sur l'ensemble de l'année, n'affichant au pire que des déclin modestes. Grâce à la résistance des valeurs des propriétés, les tendances de l'accessibilité à la propriété sont demeurées stationnaires et la mesure globale de RBC pour la région ne s'est guère écartée de son niveau historiquement attrayant. Au quatrième trimestre, la mesure a gagné 0,2 point de pourcentage, à 35,3 %. D'après les premières données de 2016, les pressions à la baisse exercées sur les prix semblent s'intensifier. Nous estimons que cette évolution jouera en faveur de l'accessibilité à la propriété au cours de la prochaine période. Cependant, à lui seul, l'allègement des coûts de propriété ne parviendra probablement pas à relancer le marché de Calgary pour le moment.

Edmonton – Le marché tient bon, mais combien de temps pourra-t-il résister ?

Dans un contexte semblable à celui qui plombe le marché de Calgary, les reventes ont également chuté à Edmonton en 2015, quoique de seulement 8,2 %. Bien que leur ascension ait considérablement ralenti, les prix ont tout de même enregistré de légers gains d'une année sur l'autre. Les dernières données sur la demande et l'offre indiquent toutefois que ces gains ne devraient pas durer. Après avoir généralement stagné depuis 2012, l'accessibilité à la propriété s'est légèrement dégradée l'an dernier, principalement à cause du recul des revenus des ménages. Au quatrième trimestre de 2015, la mesure globale de RBC a pris 0,3 point de pourcentage pour atteindre 31,4 %. Ce niveau demeure inférieur à la moyenne à long terme de 33,9 %. On peut en conclure que les tensions en matière d'accessibilité ne sont pas excessives. En fait, la récession dans laquelle est plongée la province génère des tensions bien plus importantes et, d'après nous, elle tirera l'activité immobilière et les

prix vers le bas à court terme. Une hausse rapide du parc d'habitations neuves invendues devrait également accentuer les pressions à la baisse.

Saskatchewan

Saskatoon – Les turbulences secouent la région

Le marché du logement de Saskatoon a réussi à limiter ses pertes durant les turbulences qui ont ponctué l'année 2015. Les reventes ont diminué de 13 % l'an dernier pour passer à 5 215 unités, leur niveau le plus bas en quatre ans. Néanmoins, dans l'ensemble, les prix ont légèrement progressé. La confiance des acheteurs a été mise à rude épreuve par la hausse du taux de chômage de Saskatoon, qui a terminé l'année à un sommet sur 11 ans de 6,4 %. Parallèlement, le marché a dû composer avec un nombre élevé d'unités invendues à la suite de l'essor de la construction résidentielle au cours des deux années antérieures. Le rapport entre la demande et l'offre s'est desserré lentement, mais sûrement, si bien que les acheteurs sont passés en position de force au second semestre de l'année. Par conséquent, la faiblesse des prix devrait s'accroître au cours de la prochaine période. L'accessibilité à la propriété a encore fait du surplace en 2015. La mesure globale de RBC est restée constante durant l'année, à part un léger fléchissement de 0,1 point de pourcentage au quatrième trimestre, qui l'a portée à 32,7 %, un taux comparable à la moyenne à long terme de 32,3 %.

Regina – Le ralentissement du marché contribue à l'amélioration des tendances de l'accessibilité à la propriété

L'année 2015 a également été difficile pour le marché de Regina. Non seulement le nombre d'habitations vendues a-t-il chuté de 8,1 %, mais les prix ont aussi suivi une trajectoire légèrement descendante pendant l'année. Même si le marché du travail s'est mieux comporté qu'à Saskatoon, le ralentissement de la croissance démographique et le niveau élevé d'habitations neuves invendues ont assoupli le rapport entre la demande et l'offre à Regina. L'accessibilité à la propriété constitue peut-être encore un léger frein pour les acheteurs, étant donné qu'elle est un peu moins bonne que la normale historique et que son rétablissement, après la forte détérioration de 2007-2008, n'est pas terminé. Cependant, elle ne devrait pas avoir une incidence déterminante sur le marché pour le moment. La mesure globale de RBC a affiché une tendance à la baisse en 2015, reculant de 0,4 point de pourcentage, à 28,3 %, au quatrième trimestre. Nous prévoyons que cette tendance à l'amélioration persistera à court terme.

Manitoba

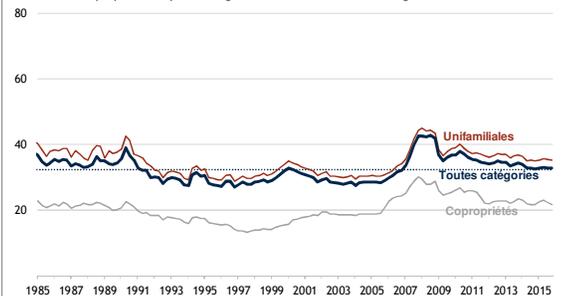
Winnipeg – Le marché est généralement équilibré ; l'accessibilité à la propriété a un effet neutre

La conjoncture économique assez favorable a soutenu la demande des acheteurs de la région de Winnipeg et assuré l'équilibre du marché des reventes l'an dernier. Le nombre d'habitations vendues a augmenté de 1,0 %, à 12 270 unités. Ce niveau est légèrement inférieur au sommet record de 12 320 unités enregistré en 2007. L'abondance des appartements en copropriété nouvellement construits continue de miner le marché : à la fin de 2015, le parc d'unités invendues représentait le quart du nombre total d'unités construites au cours des 12 mois précédents. Une offre aussi élevée explique en partie le

Mesures de l'accessibilité RBC

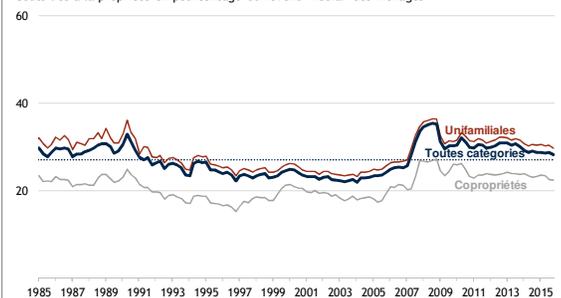
Saskatoon

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



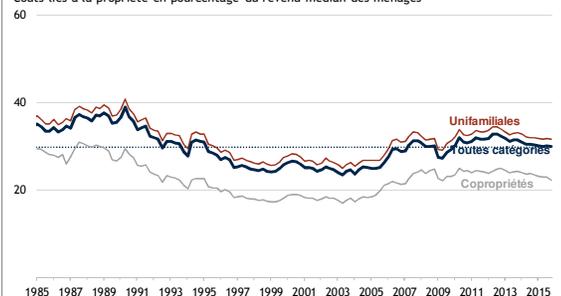
Regina

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Winnipeg

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages

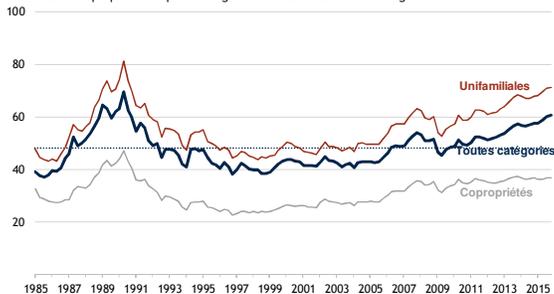


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

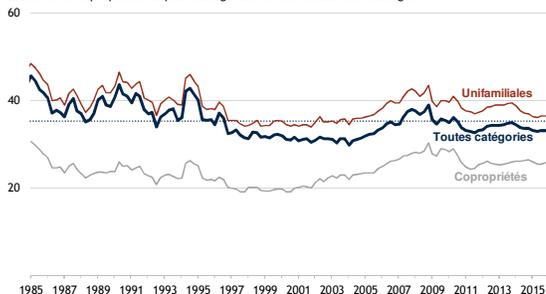
Toronto

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Ottawa

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

recul des prix dans ce segment. En règle générale, les prix sont restés stables, comme cela est habituellement le cas sur le marché de Winnipeg, affichant une très légère hausse sur 12 mois dans la catégorie des maisons individuelles non attenantes. Le manque de vigueur des prix a rehaussé l'accessibilité à la propriété. La mesure globale de RBC a fléchi en 2015, baissant notamment de 0,2 point de pourcentage au quatrième trimestre. Le dernier relevé étant de 29,9 %, la mesure globale est relativement neutre, puisqu'elle correspond à la moyenne à long terme de la région (29,8 %). Le segment des appartements en copropriété est celui qui a le plus gagné en accessibilité grâce à la récente baisse des prix.

Ontario

Toronto – L'accessibilité à la propriété se rapproche inexorablement des niveaux à risque

En 2015, le marché du logement de la région de Toronto est resté sous les feux des projecteurs à cause de l'appétit apparemment insatiable des acheteurs et du fait que l'envolée des prix ne semble pas les dissuader. Les reventes ont pulvérisé le record établi en 2007 (95 160 unités), en atteignant un nouveau sommet de 101 850 unités l'an dernier, soit une hausse de 9,2 % par rapport à 2014. Et dire que nous anticipions un atterrissage en douceur ! La faiblesse persistante des taux d'intérêt, combinée à un marché du travail dynamique, a créé des conditions favorables aux acheteurs. Les vendeurs, qui dominent le marché depuis la fin de 2014, ont vu leur pouvoir d'établissement des prix se renforcer durant l'année 2015. Par conséquent, les valeurs des propriétés se sont appréciées à un rythme croissant, qui a dépassé la barre des 10 % sur 12 mois à la fin de l'année. Même les prix des appartements en copropriété ont enregistré des gains non négligeables (4,4 % sur 12 mois au quatrième trimestre), alors qu'on craignait que le boom de la construction dans ce segment n'inonde le marché. En réalité, la hausse du nombre d'appartements en copropriété disponibles sur le marché des reventes a généralement été absorbée sans difficulté. L'effervescence du marché de Toronto a pour conséquence principale une détérioration rapide de l'accessibilité, en particulier dans le segment des maisons individuelles non attenantes. La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC a monté régulièrement en 2015 pour atteindre 60,6 % au quatrième trimestre, un niveau inégal depuis 1990. Cette détérioration est entièrement attribuable à la situation du segment des maisons individuelles non attenantes. Les coûts de l'accession à la propriété d'un appartement en copropriété restent relativement stables, à des niveaux acceptables pour les acheteurs.

Ottawa – Le marché rebondit

Le marché des reventes d'Ottawa a repris de la vigueur l'an dernier. Il avait stagné pendant les cinq années précédentes en raison de la grande incertitude entourant le marché du travail et suscitée par la restructuration du secteur public. Le nombre d'habitations qui ont changé de propriétaire a grimpé de 5,3 % en 2015, à 14 840 unités. Il s'agit du deuxième volume le plus élevé jamais enregistré dans la région. Malgré cet essor, le marché est resté équilibré dans l'ensemble, puisque le nombre d'habitations mises en vente chaque mois a aussi augmenté. Grâce à ces conditions généralement équilibrées, les prix n'ont pas beaucoup progressé. En fait, le segment des appartements en copropriété a même enregistré des baisses de prix à plusieurs reprises au cours de

l'année. Les appartements en copropriété neufs abondent sur le marché de la région d'Ottawa dans la foulée du boom de la construction des dernières années. À l'heure actuelle, il existe encore un parc important d'unités neuves invendues. L'accessibilité à la propriété ne devrait pas constituer un obstacle de taille pour les acheteurs éventuels de la région d'Ottawa. La mesure globale de RBC se situe en deçà de la moyenne à long terme depuis le début de 2014. Elle s'est maintenue à 33,1 % au quatrième trimestre.

Québec

Montréal – Le marché opère enfin un revirement

L'an dernier, les ventes ont gagné 6,1 %. Cette progression a mis fin au recul qui minait le marché de la région de Montréal depuis quatre ans. Bien qu'il s'agisse d'une bonne nouvelle, cette avancée n'annule qu'un tiers de la chute des ventes qui a eu lieu entre 2010 et 2014. En outre, le nombre total de ventes pour 2015 (37 900) demeure inférieur de 5,0 % à la moyenne annuelle de la dernière décennie. Autrement dit, le marché a encore beaucoup de chemin à parcourir avant qu'on puisse considérer qu'il tourne à plein régime. C'est dans le segment des maisons individuelles non attenantes que les ventes ont le plus augmenté l'an dernier (+7,4 %). Ce segment est équilibré et les prix suivent une trajectoire ascendante modérée (+2,6 % sur 12 mois au quatrième trimestre, contre 1,6 % durant la même période en 2014). Par contre, le segment des appartements en copropriété penche en faveur des acheteurs. Dans ce segment, le problème n'est pas tant du côté de la demande (les ventes ont augmenté de 3,3 % en 2015) que du côté de l'offre. La construction d'un nombre élevé d'unités d'appartements en copropriété a été achevée en 2014 et au début de 2015, et une grande partie d'entre elles se sont retrouvées sur le marché des ventes. Ce phénomène devrait continuer à court terme, car les constructeurs disposent encore d'un parc considérable d'unités invendues prêtes à l'occupation. Les tendances de l'accessibilité à la propriété ont été de stables à légèrement positives durant les dernières années. Il en a été de même en 2015. La mesure globale de RBC pour la région a oscillé entre des hausses et des baisses trimestrielles légères. Pour finir l'année, elle a affiché un gain de 0,9 point de pourcentage au quatrième trimestre, à 43,0 %.

Québec – L'accessibilité à la propriété ne devrait pas être un obstacle pour les acheteurs

En 2015, les ventes ont gagné du terrain pour la deuxième année consécutive dans la région de Québec (+2,4 % à 6 620 unités). Cependant, le niveau de l'activité est demeuré inférieur de près de 10 % à la moyenne sur 10 ans. Dans la plupart des cas, les prix ont légèrement monté à un rythme qui s'est un peu accéléré tout au long de l'année. Le segment des appartements en copropriété a fait figure d'exception puisque de faibles déclin y ont été relevés. Le dynamisme de la construction d'appartements en copropriété observé il y a quelques années a gonflé l'offre de ce type d'habitations dans la région. Par conséquent, ces propriétés abondent sur le marché des ventes, de sorte que les acheteurs ont plus de poids dans l'établissement des prix. L'accessibilité à la propriété aux prix courants s'est progressivement améliorée depuis 2013 dans la région de Québec. Elle avoisine actuellement le niveau moyen constaté depuis le milieu des années 1980. L'accessibilité à la propriété ne devrait donc pas avoir d'effet dissuasif majeur sur les acheteurs. Toutefois, au qua-

Mesures de l'accessibilité RBC

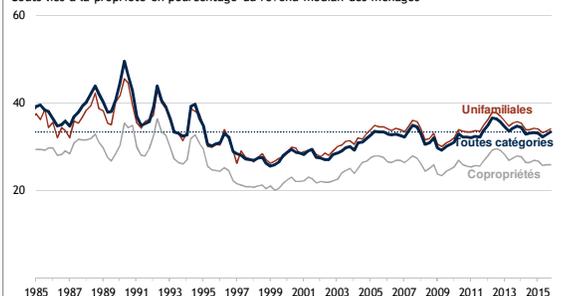
Montréal

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Québec

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages

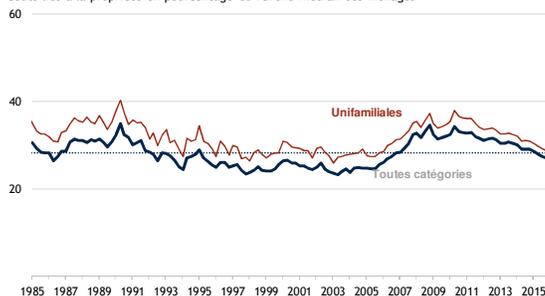


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

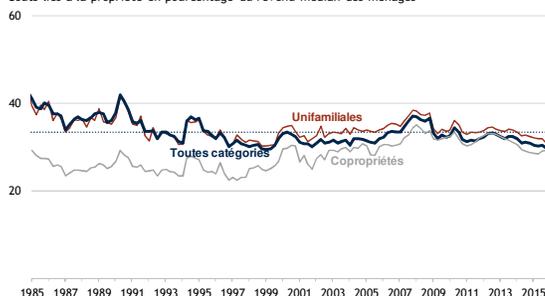
Saint John

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Halifax

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

trième trimestre, la mesure globale de RBC a faiblement reculé, de 0,6 point de pourcentage à 33,3 %, principalement à cause de la situation dans la catégorie des maisons individuelles non attenantes.

Provinces de l'Atlantique

Saint John – Les acheteurs restent en position de force

Même s'il a connu le niveau d'activité le plus élevé en cinq ans (les reventes ont bondi de 5,5 %, à 1 679 unités), le marché de Saint John est resté marqué par des conditions d'offre et de demande détendues en 2015. L'offre d'habitations à vendre est demeurée forte, accordant toujours un grand pouvoir de négociation aux acheteurs, si bien que les prix ont reculé dans la région. Le marché de Saint John est favorable aux acheteurs depuis 2011 et les prix y ont baissé régulièrement pendant cette période. Cette tendance a évidemment pour avantage de soutenir l'accessibilité à la propriété. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC pour la région ont affiché des déclinés substantiels généralisés au cours des cinq dernières années. La mesure globale a perdu au total 7,2 points de pourcentage pendant cette période. Cette tendance s'est maintenue au quatrième trimestre, alors que la mesure globale a encore perdu 0,3 point de pourcentage pour terminer l'année 2015 à 27,1 %. Comme l'accessibilité à la propriété est meilleure que la normale historique dans la région (la moyenne à long terme de la mesure globale est de 28,2 %), il est peu probable que ce soit un facteur dissuasif pour les acheteurs. En revanche, le marché est confronté à des problèmes beaucoup plus inquiétants : le déclin inexorable de la population de Saint John et la stagnation de son marché du travail.

Halifax – L'accessibilité à la propriété contribue à revigorer la demande

Dans la région d'Halifax, l'accession à la propriété aux prix courants est devenue de plus en plus abordable au cours des dernières années et l'amélioration s'est poursuivie en 2015. La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC a fléchi durant trois des quatre trimestres de l'année ; elle a notamment baissé de 0,7 point de pourcentage pendant la dernière période. Le niveau atteint à la fin de l'année, soit 29,7 %, est nettement inférieur à la moyenne à long terme de 33,5 % et fait partie des indicateurs les plus bas relevés dans les principaux marchés canadiens. Cela signifie qu'actuellement, l'accessibilité à la propriété est largement favorable aux acheteurs de Halifax. Ces conditions avantageuses ont probablement contribué à la (légère) hausse de l'activité notée l'année dernière, notamment au fait que les reventes ont augmenté (de 1,7 %) pour la première fois en trois ans. Un autre facteur a concouru à ce redressement. Il s'agit d'une accélération modeste de la croissance de la population, qui a renforcé les caractéristiques démographiques fondamentales de la région. Néanmoins, les reventes sont restées historiquement faibles en 2015, dépassant à peine le creux sur 20 ans atteint en 2014. L'incertitude économique élevée a sans aucun doute miné la confiance des acheteurs de Halifax au cours des dernières années. En 2015, elle s'est en partie dissipée grâce à une légère amélioration du rythme de la création d'emplois dans la région.

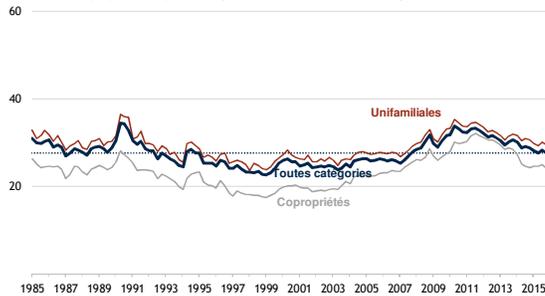
St. John's – Le marché perd de son éclat

Comme les revenus tirés du pétrole s'amenuisent de jour en jour, le marché du logement de St. John's a perdu de son éclat. Ébranlée par la hausse du chômage, le ralentissement de la croissance démographique et l'aggravation des incertitudes liées à l'économie, la demande de logements s'est tempérée dans la région au cours des deux dernières années. Malgré un gain de 3,7 % en 2015, les reventes ne se sont pas écartées de la partie inférieure de la four-

Mesures de l'accessibilité RBC

St. John

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

chète observée depuis 2007 et cette avancée n'annule qu'une partie de la chute de 4,7 % enregistrée en 2014. Le fait qu'un plus grand nombre de vendeurs sont entrés sur le marché depuis 2014 est tout aussi important. Par conséquent, le rapport entre la demande et l'offre penche en faveur des acheteurs depuis un an et demi. Récemment, cette tendance a accentué les pressions à la baisse sur les prix. Dans de telles conditions, l'amélioration des tendances de l'accessibilité à la propriété, en cours depuis 2011, devrait continuer. La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC a reculé durant la majeure partie de l'année 2015, diminuant de 0,6 point de pourcentage au quatrième trimestre. Le niveau de 27,6 % atteint à la fin de l'année était le plus bas en huit ans pour la région et correspond à la moyenne à long terme. À l'heure actuelle, l'accessibilité à la propriété n'a probablement pas d'incidence sur les décisions des acheteurs de St. John's

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

Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC indiquent, pour un marché donné, la part du revenu des ménages avant impôt médian qui serait nécessaire pour couvrir les versements hypothécaires (capital et intérêts), l'impôt foncier et le coût des services publics, en fonction du prix courant médian des maisons individuelles et des appartements en copropriété. Une mesure globale est également déterminée pour tous les types d'habitation.

Les prix courants des habitations sont transmis par Brookfield RPS. Ils sont établis à partir des prix médians des ventes effectuées chaque mois, desquels on retire les valeurs extrêmes ou aberrantes.

La mesure globale (qui porte sur l'ensemble des catégories d'habitation) comprend des données sur les prix de certains types d'habitation qui ne sont pas visés par le rapport (maisons jumelées, maisons en rangée, maisons à plus d'un logement), en plus des prix des maisons individuelles et des appartements en copropriété. En général, les maisons individuelles et les appartements en copropriété représentent la majeure partie des propriétés achetées sur les marchés canadiens.

Les mesures d'accessibilité prennent pour hypothèse une mise de fonds de 25 % et un prêt hypothécaire de 25 ans à taux fixe d'un terme de cinq ans. Elles sont estimées chaque trimestre pour 14 grands centres urbains du Canada et comprennent une mesure composite nationale. Les mesures se fondent sur le revenu des ménages, et non sur le revenu familial, afin de prendre en considération le fait qu'il y a de plus en plus de personnes seules sur le marché du logement. Elles sont établies à partir d'estimations trimestrielles de ce revenu annuel, calculées en annualisant et en pondérant les revenus hebdomadaires moyens par province et par centre urbain. (Le revenu médian des ménages est utilisé à la place de la moyenne arithmétique en vue d'éviter les distorsions créées par les valeurs qui se situent à chaque extrémité de la fourchette de distribution. La médiane correspond à la valeur au-dessus et au-dessous de laquelle se trouve un nombre égal d'observations.)

Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC s'appuient sur les estimations des revenus bruts des ménages. Par conséquent, elles ne reflètent pas l'incidence que les différents crédits d'impôt provinciaux offerts aux propriétaires peuvent avoir sur les niveaux d'accessibilité relatifs.

Plus la mesure est élevée, plus l'accession à la propriété est difficile. Ainsi, une mesure d'accessibilité à la propriété de 50 % signifie que les coûts de propriété, comprenant les versements hypothécaires, les services publics et l'impôt foncier, représentent 50 % du revenu avant impôt d'un ménage type.

Tableaux récapitulatifs

Toutes catégories							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T4 2015 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T4 2015 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	470 700	1,6	7,6	46,7	0,6	1,7	42,7
Victoria	551 800	1,2	4,5	46,4	0,5	0,7	43,1
Vancouver	910 300	4,5	16,5	81,1	3,1	8,7	59,3
Calgary	483 400	0,3	-0,5	35,3	0,2	0,2	40,1
Edmonton	399 000	0,0	1,7	31,4	0,3	0,8	33,9
Saskatoon	376 100	0,6	0,8	32,7	-0,1	0,2	32,3
Régina	319 400	-0,8	-2,5	28,3	-0,4	-0,5	27,1
Winnipeg	284 800	-1,0	1,4	29,9	-0,2	-0,3	29,8
Toronto	641 000	1,4	10,6	60,6	0,5	2,9	48,1
Ottawa	364 600	0,1	1,4	33,1	0,0	-0,6	35,3
Montréal	374 200	2,0	3,3	43,0	0,9	0,1	39,8
Québec	309 600	1,6	3,0	33,3	0,6	0,0	33,5
Saint John	206 700	-1,3	-4,4	27,1	-0,3	-1,9	28,2
Halifax	289 300	-3,1	-0,6	29,7	-0,7	-1,2	33,5
St. John's	326 300	-0,7	-1,9	27,6	-0,6	-1,2	27,6

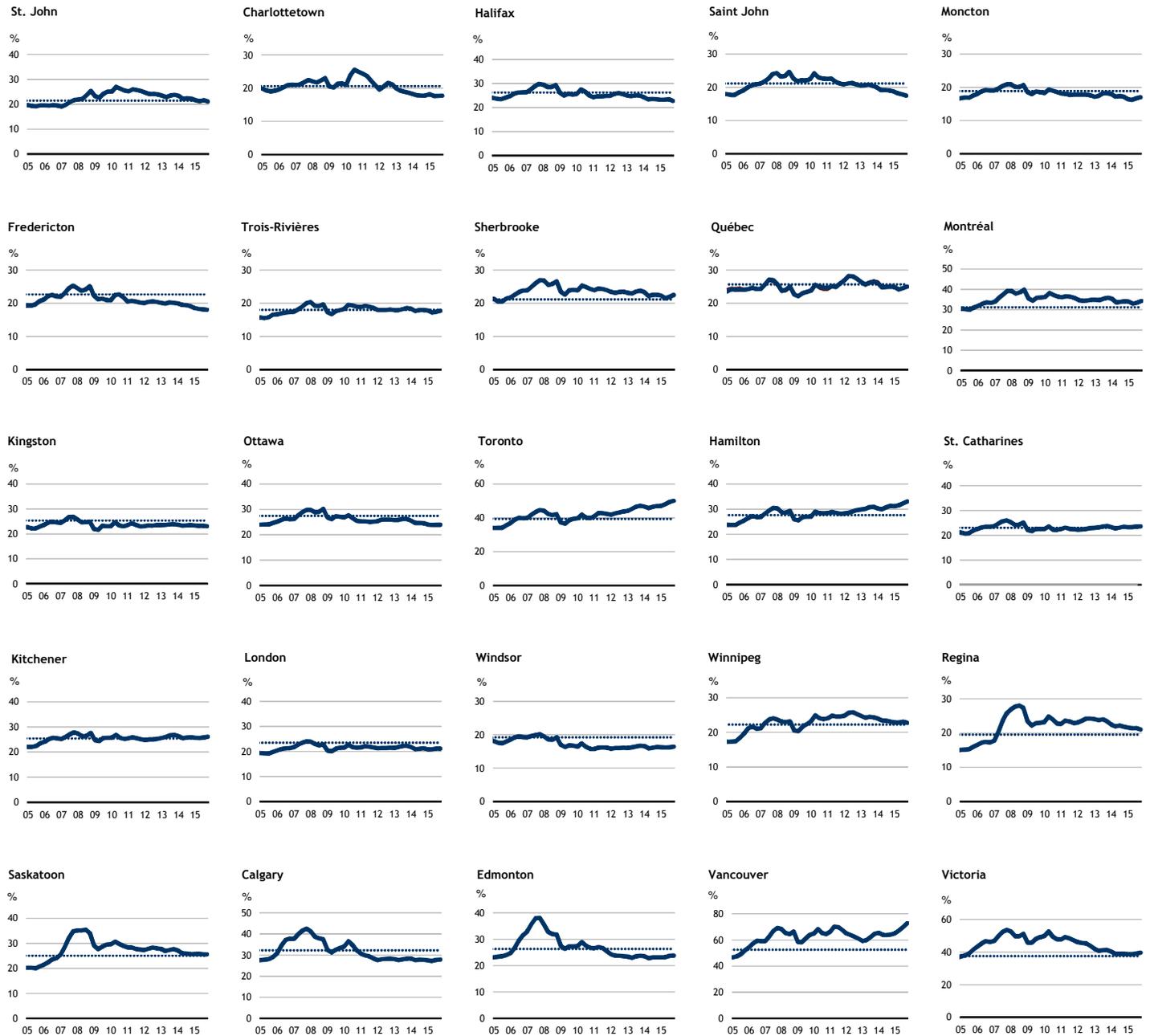
Unifamiliales							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T4 2015 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T4 2015 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	514 100	1,4	7,6	51,3	0,6	1,8	45,6
Victoria	624 400	1,9	5,9	52,3	0,8	1,4	46,8
Vancouver	1249 500	4,6	17,7	109,0	4,3	12,8	68,8
Calgary	522 800	0,2	-1,2	38,3	0,2	0,0	42,8
Edmonton	425 400	0,1	1,3	33,7	0,4	0,8	35,9
Saskatoon	399 900	-0,2	0,2	35,2	-0,3	0,1	34,6
Régina	328 100	-1,6	-3,0	29,8	-0,6	-0,6	28,6
Winnipeg	294 400	-0,8	1,4	31,6	-0,1	-0,3	31,5
Toronto	760 900	1,0	10,5	71,4	0,3	3,4	55,5
Ottawa	394 800	0,8	1,9	36,5	0,2	-0,5	38,8
Montréal	359 100	1,6	2,6	42,8	0,8	-0,1	39,6
Québec	304 400	1,3	2,6	34,1	0,5	-0,1	33,5
Saint John	213 200	-1,5	-4,7	28,8	-0,4	-2,1	31,7
Halifax	293 600	-3,9	-1,4	31,0	-0,9	-1,3	34,2
St. John's	343 700	-0,3	-0,8	29,5	-0,6	-1,0	29,1

Appartements en copropriété							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T4 2015 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T4 2015 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	355 400	0,8	4,0	35,2	0,3	0,4	33,8
Victoria	387 900	0,8	7,2	33,4	0,3	1,3	33,7
Vancouver	467 000	1,7	5,7	44,1	0,7	1,1	41,2
Calgary	309 900	0,5	0,8	24,0	0,3	0,4	27,0
Edmonton	248 700	-0,6	3,2	20,9	0,1	0,8	21,9
Saskatoon	241 500	-3,2	0,4	21,7	-0,7	0,1	20,3
Régina	257 700	-0,4	-4,6	22,4	-0,2	-0,8	21,1
Winnipeg	213 100	-3,7	-3,1	22,3	-0,7	-1,1	22,7
Toronto	372 600	0,5	4,4	36,7	0,0	0,0	31,1
Ottawa	298 500	1,5	0,0	25,7	0,2	-0,8	24,0
Montréal	290 300	1,0	2,0	33,0	0,4	-0,3	32,4
Québec	252 700	-0,4	-1,7	25,9	0,1	-0,9	26,6
Saint John	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Halifax	305 500	0,6	5,9	29,2	0,1	0,4	28,0
St. John's	297 300	-1,9	2,6	24,0	-0,8	-0,2	23,4

Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Poids des versements hypothécaires

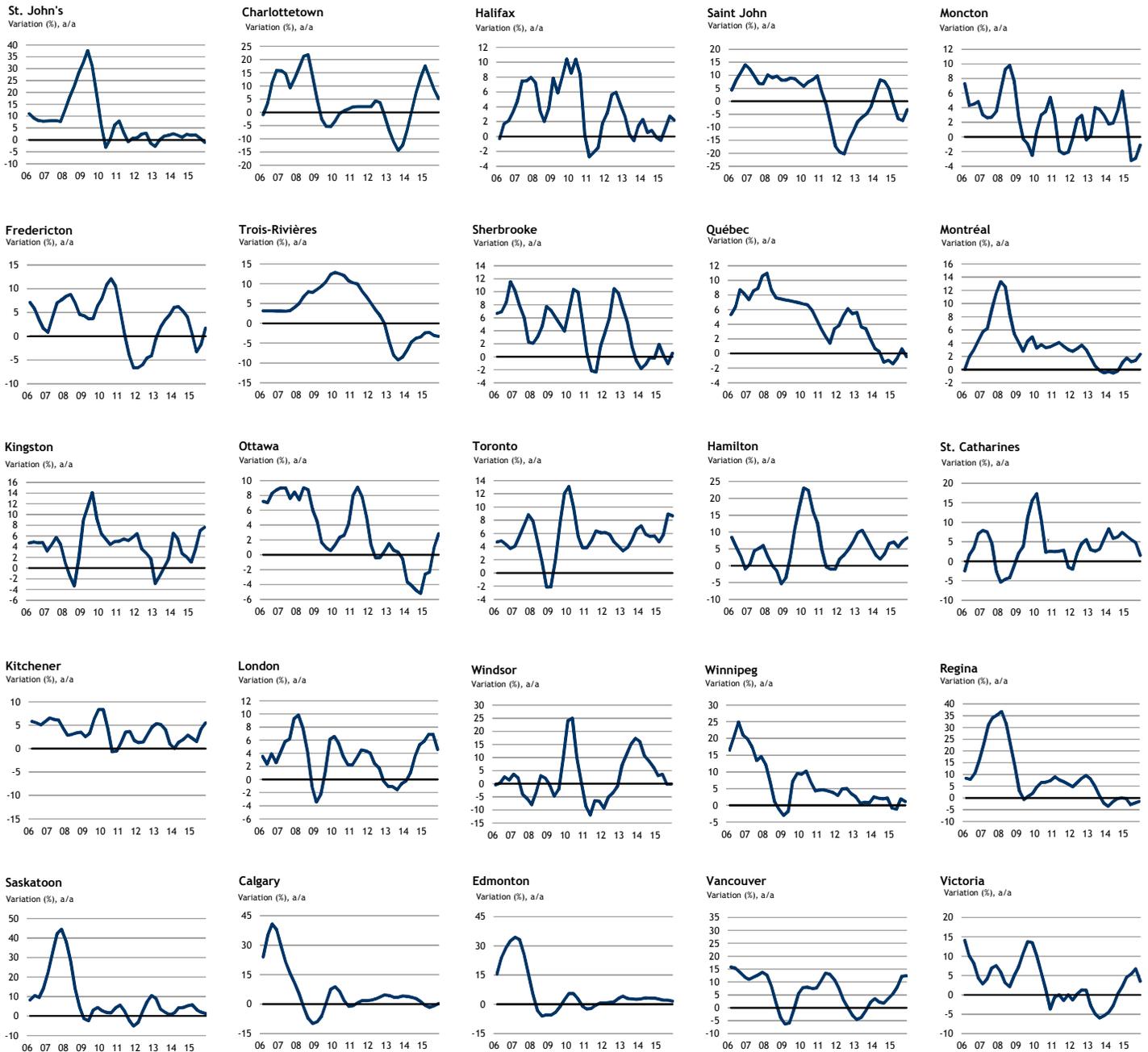
Dans sa version normale, notre mesure de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires, 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.



La ligne pointillée est à la moyenne historique.

Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Prix des propriétés résidentielles

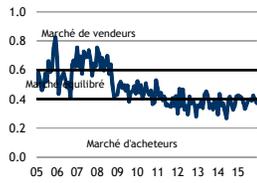


Source : Brookfiel RPS, Recherche économique RBC

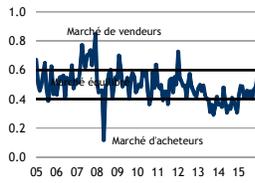


Ratio ventes–nouvelles inscriptions

St. John



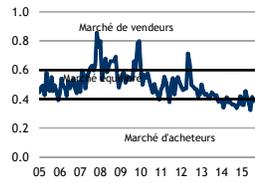
Charlottetown/IPE



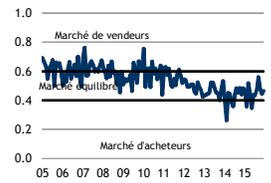
Halifax



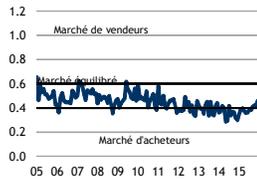
Saint John



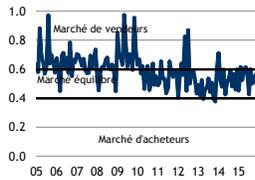
Moncton



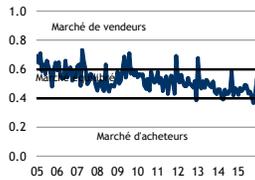
Fredericton



Trois-Rivières



Sherbrooke



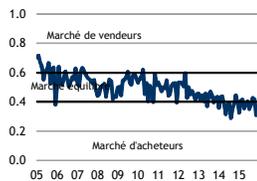
Québec



Montréal



Kingston



Ottawa



Toronto



Hamilton



St. Catharines



Kitchener



London



Windsor



Winnipeg



Regina



Saskatoon



Calgary



Edmonton



Vancouver



Victoria



Source : Association canadienne de l'immeuble, Fédération des chambres immobilières du Québec, 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.