

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Juin 2016

Au Canada, au premier trimestre de 2016, l'accessibilité à la propriété s'est nettement resserrée sur les marchés effervescents et elle s'est un peu détériorée sur les autres marchés.

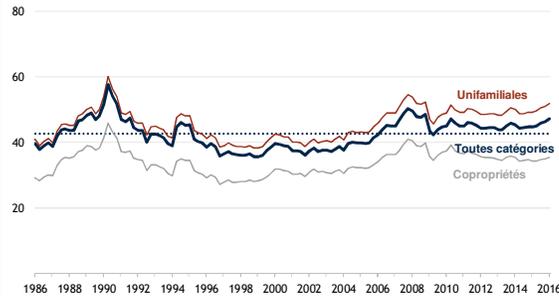
- Depuis le début de 2016, l'accessibilité à la propriété est demeurée contrastée d'une région canadienne à l'autre ; toutefois, sur la plupart des marchés locaux, les coûts de propriété ont augmenté par rapport au revenu des ménages au premier trimestre.
- Partout au pays, la mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC, dont la hausse signale une détérioration de l'accessibilité, a monté pour un quatrième trimestre d'affilée, s'adjudgeant 0,8 point de pourcentage, pour s'établir à 47,1 %, au premier trimestre de 2016. Cette hausse a été observable à la fois dans le segment des maisons individuelles non attenantes et dans celui des appartements en copropriété.
- Encore ce trimestre, les marchés canadiens effervescents que sont les régions de Vancouver et de Toronto ont été le théâtre de la plus forte érosion de l'accessibilité. Dans la plupart des autres régions, les coûts de propriété par rapport au revenu n'ont que légèrement augmenté.
- Ce sont généralement les hausses de prix du logement qui ont été le principal facteur d'augmentation des coûts de propriété, et cela surtout dans le segment des maisons individuelles non attenantes. À Calgary et Edmonton, l'accessibilité a principalement été réduite par une diminution du revenu des ménages.
- Aux prix courants, la propriété d'une maison individuelle dans la région de Vancouver est devenue hors de portée, si ce n'est pour une minorité de ménages fortunés. La mesure de RBC a enregistré, pour cette région au premier trimestre de 2016, le pire niveau d'accessibilité jamais vu au Canada.
- Les mesures de RBC ont aussi signalé des conditions d'accessibilité très difficiles dans le segment torontois des maisons individuelles non attenantes. Les conditions ont été beaucoup moins restrictives dans le segment des appartements en copropriété.
- L'état actuel de l'offre et de la demande laisse présager, à court terme, une détérioration plus marquée de l'accessibilité à Vancouver et Toronto.

Une effervescence qui ne se dément pas à Vancouver et Toronto

Au Canada, la flambée immobilière, qui ne semble pas vouloir s'éteindre à Vancouver et Toronto, continue d'attirer, à juste titre, beaucoup d'attention. Non seulement les prix du logement montent-ils rapidement sur ces deux mar-

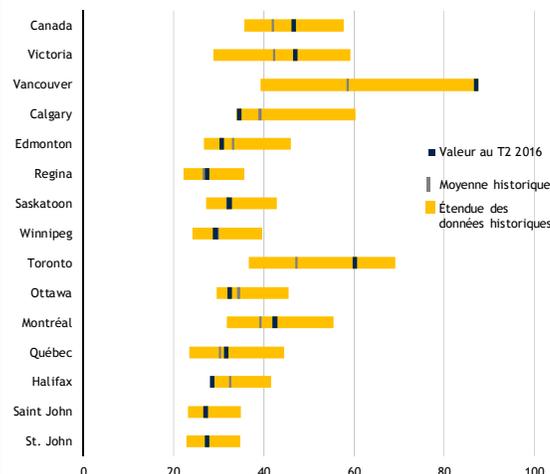
Mesure de l'accessibilité RBC - Canada

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



Mesure de l'accessibilité RBC - principaux marchés

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

Craig Wright

Économiste en chef
(416) 974-7457
craig.wright@rbc.com

Robert Hogue

Économiste principal
(416) 974-6192
robert.hogue@rbc.com

chés, mais ils le font à un rythme accéléré, ce qui accentue les craintes de surchauffe. Certes, les marchés de Vancouver et Toronto sont soutenus par des paramètres économiques favorables — notamment une impressionnante création d'emploi dans les 12 derniers mois — mais, à Vancouver, où le prix des maisons individuelles non attenantes a augmenté de plus de 25 % par rapport à l'an dernier, il est devenu de plus en plus évident que d'autres facteurs contribuent au phénomène. Pareil rythme d'augmentation est souvent un signe que ce sont des attentes de gains plus marqués, et non pas la valeur fondamentale des propriétés, qui font grimper les prix à des sommets vertigineux. Et, cela anéantit l'accessibilité. La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC a inscrit, pour la région de Vancouver au premier trimestre de 2016, la plus forte envolée (6,5 points de pourcentage) jamais vue depuis le milieu des années 1990. L'acquisition d'une maison individuelle — le segment qui connaît la plus forte détérioration — au prix courant dans cette région exigerait presque 120 % du revenu médian d'un ménage. En d'autres termes, elle est hors portée. Malgré cela, la demande de logements reste aussi élevée que jamais. Il est difficile également de faire l'acquisition d'une maison individuelle dans la région de Toronto, mais dans une moindre mesure. Heureusement, l'acquisition d'un appartement en copropriété est encore raisonnablement envisageable pour bien des ménages torontois puisque l'accessibilité à ce type de logement est restée à peu près stable ces quatre dernières années.

Une accessibilité peu entravée sur la plupart des autres marchés

Ailleurs que dans certaines régions de la Colombie-Britannique et du sud de l'Ontario, l'accessibilité à la propriété est peu entravée au Canada. Les mesures d'accessibilité de RBC restent, dans leur ensemble, à leurs niveaux historiques normaux. Il y a eu une détérioration généralisée à l'échelle du pays au premier trimestre de 2016, mais, dans la plupart des cas, elle n'a été que légère, de sorte que la situation reste généralement favorable. Winnipeg, Regina et Saskatoon ont défié la tendance et inscrit une amélioration de l'accessibilité dans la plupart des catégories de logement, sinon toutes, au premier trimestre.

Les disparités régionales persistent, mais Vancouver et Toronto font monter la moyenne nationale

En somme, le marché du logement canadien reste très contrasté d'une région à l'autre au chapitre de l'accessibilité. Étant donné leur ampleur et leur volume, les marchés de Vancouver et Toronto continuent d'influer fortement sur la moyenne nationale au gré de leur évolution. Au premier trimestre, la mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC s'est appréciée de 0,8 point de pourcentage pour s'établir à 47,1 %, son niveau le plus élevé depuis le deuxième trimestre de 2010. Seules les données relatives à Vancouver et Toronto ont surpassé la moyenne nationale et inscrit, avec Victoria, la plus forte hausse enregistrée dans l'ensemble des régions canadiennes pour la période la plus récente. C'est dans le segment des maisons individuelles non attenantes que l'influence de Vancouver, Toronto et, dans une moindre mesure, Victoria sur les données nationales a été la plus forte, ces trois régions ayant haussé d'un point de pourcentage la moyenne nationale pour la porter à 52,0 %, un sommet jamais vu en huit ans. D'après l'indicateur, la détérioration de l'accessibilité dans le segment pancanadien des appartements en copropriété a été relativement plus modérée, mais elle a quand même augmenté de 0,4 point de base, à 35,4 %. Or, cette mesure était assez stable depuis 2013.

Pas de changement en vue

Nous nous attendons à ce que les données contrastées sur l'accessibilité changent peu au Canada au cours de la prochaine période. Malgré de récents signes de plafonnement, pour l'heure, les activités de revente de logements restent très dynamiques à Vancouver (et dans les autres régions des basses-terres continentales de la Colombie-Britannique) ainsi qu'à Toronto, et la demande surpasse encore largement l'offre sur ces deux marchés. Nous pensons qu'à court terme les conditions prévalant sur ces marchés pourraient entraîner des hausses de prix encore rapides sur les marchés canadiens les plus effervescents. Pour le ménage moyen, cela se traduirait par une diminution probable de l'accessibilité à la propriété — et surtout à la maison individuelle — aux prix courants sur ces marchés. En revanche, les conditions équilibrées de la plupart des autres marchés maintiendront sans doute l'accessibilité à des niveaux raisonnables presque partout ailleurs au Canada.

Colombie-Britannique

Victoria – Un véritable essor, mais à quel prix

Le marché du logement de Victoria s'est nettement développé récemment ; il s'y est produit une expansion des reventes et une hausse rapide des prix. Cet essor a toutefois réduit l'accessibilité à la propriété. Après avoir signalé une tendance à l'amélioration entre 2010 et 2014, la mesure globale d'accessibilité de RBC pour cette région a grimpé pendant toute l'année 2015 et au premier trimestre de 2016, l'indicateur ayant fait un gain de 1,0 point de pourcentage pour s'établir à 47,2 %. Il s'agit de la troisième plus forte hausse (après celles de Vancouver et Toronto) observée sur les marchés locaux que nous avons suivis pendant cette période. C'est aux maisons individuelles non attenantes qu'est principalement attribuable cette détérioration, qui s'explique par de coûteuses hausses des prix dans ce segment. En fait, par rapport à la plupart des autres villes canadiennes, Victoria éprouve pas mal de difficulté au chapitre de l'accessibilité à la maison individuelle. Dans le segment des appartements en copropriété, cependant, l'accessibilité est meilleure, ne s'étant érodée que légèrement au premier trimestre.

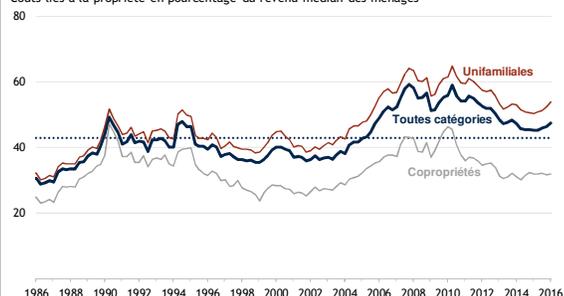
Vancouver – La flambée des prix anéantit l'accessibilité

Une très forte demande conjuguée à une rareté de l'offre de logements à vendre a provoqué une vive flambée des prix dans la région de Vancouver. Dans l'ensemble, les prix ont augmenté de 8,0 % entre le quatrième trimestre de 2015 et le premier trimestre de 2016, la plus forte hausse trimestrielle en 26 ans. Par rapport à l'année précédente, les prix ont augmenté de plus de 24 % dans leur ensemble au trimestre dernier. Les hausses ont été particulièrement marquées (presque 25 % sur 12 mois) dans le segment des maisons individuelles non attenantes, qui ont été très convoitées par les acheteurs fortunés. Une certaine vigoureuse avancée peut être justifiée par la robustesse de l'économie locale, mais une envolée aussi incroyable des prix signale une exubérance exagérée de la part des acheteurs de maisons individuelles non attenantes de Vancouver. Elle anéantit également l'accessibilité à la propriété dans cette région. La mesure globale d'accessibilité de RBC a monté de 6,5 points pour s'établir à 87,6 % au premier trimestre. L'indicateur a aussi bondi de 9,9 points de pourcentage pour atteindre le niveau stupéfiant de 119,5 % dans le segment des maisons individuelles non attenantes. La situation s'est avérée moins grave dans le segment des appartements en copropriété

Mesures de l'accessibilité RBC

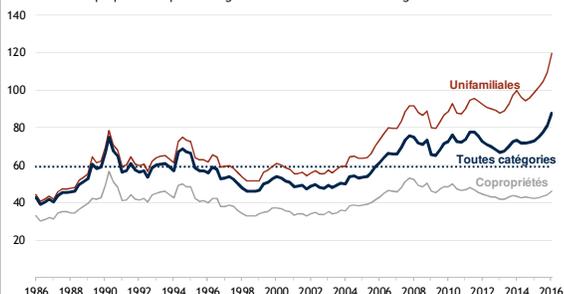
Victoria

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

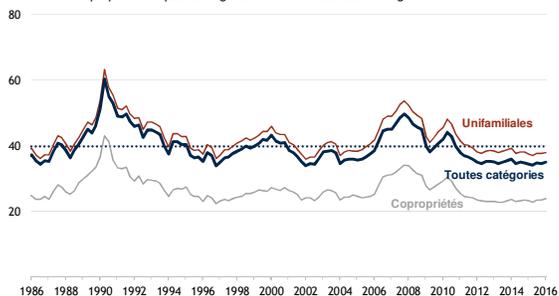


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

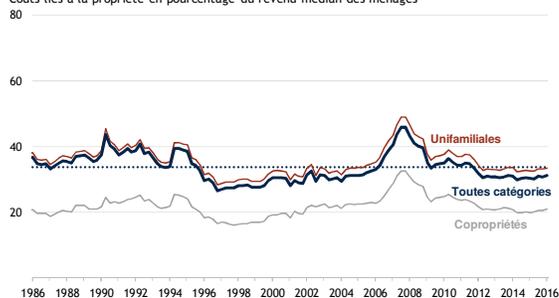
Calgary

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

(l'indicateur de RBC s'établissant à 46, % au premier trimestre), mais elle s'est aussi légèrement détériorée au cours du trimestre dernier. Malheureusement, le rythme accéléré des hausses de prix enregistré au cours des derniers mois donne à entendre que l'accessibilité se détériorera encore davantage au cours de la prochaine période.

Alberta

Calgary – Recul des prix dans un contexte de diminution des revenus

Le marché du logement de Calgary a éprouvé de grandes difficultés depuis que l'effondrement des cours pétroliers a ébranlé la confiance à la fin de 2014. Les activités de revente ont fait un plongeon de 29 % en 2015, éliminant de ce fait le facteur de soutien des prix du logement. La bonne nouvelle, dans ce climat de morosité, a été l'amélioration de l'accessibilité à la propriété jusqu'à la fin de l'an dernier, le glissement des prix du logement ayant contribué à réduire les coûts de propriété. Toutefois, la persistance d'une récession en Alberta et les pertes d'emploi de plus en plus nombreuses n'ont eu de cesse de gruger le revenu des Calgariens au cours des premiers mois de l'année courante, et cela a pesé sur l'accessibilité à la propriété dans cette région (l'accessibilité à la propriété étant calculée en fonction du revenu des ménages). Malgré un recul de 0,7 % du prix du logement, la mesure d'accessibilité à la propriété de RBC a monté de 0,5 point de pourcentage pour s'établir à 35,1 % au premier trimestre de 2016. Le principal facteur expliquant cette détérioration a été une diminution de 1,9 % du revenu des ménages. Cette dynamique s'est avérée à la fois dans le segment des maisons individuelles non attenantes et dans celui des appartements en copropriété. La faiblesse des prix et des revenus restera sans doute le principal facteur déterminant le niveau d'accessibilité à court terme.

Edmonton – L'accessibilité risque peu d'être un facteur dissuasif

Étant La pression baissière exercée sur le revenu des ménages a aussi érodé légèrement l'accessibilité à Edmonton au premier trimestre. La mesure globale d'accessibilité de RBC relative à cette région a augmenté de 0,4 point de pourcentage pour s'établir à 31,2 % malgré un léger recul des prix (0,5 %). Cette variation n'a cependant pas modifié la relative stabilité de la tendance favorable qu'affiche l'indicateur depuis 2012. En d'autres termes, pour l'heure, l'accessibilité risque peu d'être un important facteur dissuasif pour les acheteurs de logement. Le ralentissement économique de la province est sans aucun doute une source d'inquiétude plus importante et un facteur susceptible d'inciter les acheteurs à s'abstenir de passer à l'action. Les reventes de logements ont diminué de 13,8 % au premier trimestre, soit leur niveau le plus faible depuis le deuxième trimestre de 2010. Un récent regain d'activité depuis les creux du premier trimestre signale peut-être une amélioration du climat de confiance sur ce marché.

Saskatchewan

Saskatoon – Un lent début d'année 2016

L'activité a été plutôt molle sur le marché du logement de Saskatoon au début de 2016. Les ventes de logements ont poursuivi leur glissade et enregistré, au premier trimestre, un recul de 8,1 % par rapport à leur niveau du quatrième trimestre de 2015, et la détérioration des conditions de l'offre et de la demande (un recul plus marqué du ratio des ventes aux nouvelles inscriptions) n'a rien fait pour soutenir les prix. Le marché reste aux prises avec une abondance de nouvelles unités invendues. Dans ce contexte, l'accessibilité à la propriété a peu changé dans cette région au premier trimestre. La mesure globale de RBC a fait une légère avancée de 0,1 point de pourcentage pour se situer à 32,8 %, ce qui est très proche de la moyenne historique. La principale difficulté qu'éprouve ce marché à l'heure actuelle reste une morosité économique qui s'est traduite par la perte d'environ 5 000 emplois dans cette région au cours des cinq premiers mois de 2016 et un récent taux de chômage à 6,9 %.

Regina – L'accessibilité à un sommet jamais vu en neuf ans

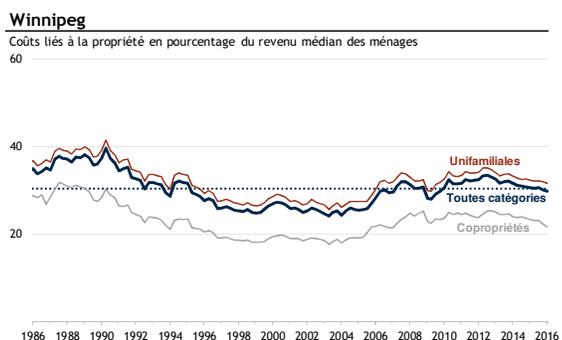
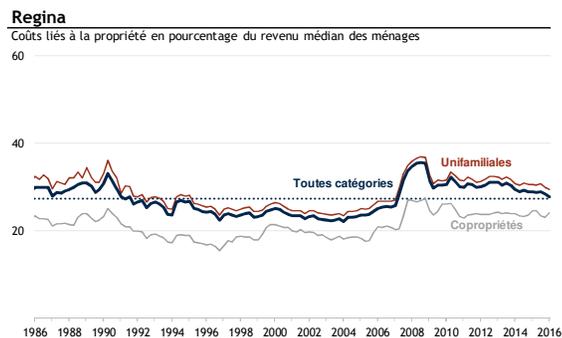
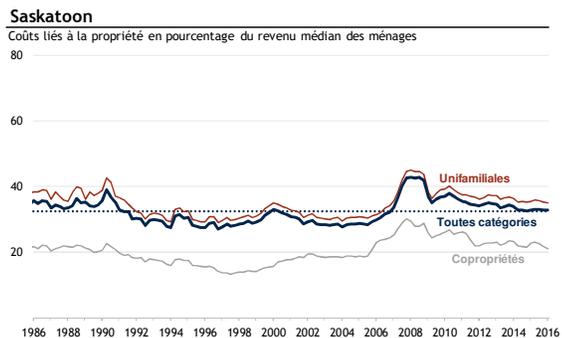
À Regina, le marché du logement a généralement été calme au début de 2016, l'offre y étant encore abondante (à la fois pour les logements existants et les nouvelles unités) par rapport à la demande. Les prix ont poursuivi la tendance amorcée en 2012 et ils ont continué à glisser (sauf pour les appartements en copropriété). Dans cette région, l'accessibilité à la propriété a reflété cette tendance et s'est encore accentuée au premier trimestre de 2016. La mesure globale d'accessibilité de RBC a fléchi de 0,5 point de pourcentage pour s'établir à 27,8 %. Pour les maisons individuelles non attenantes, cet indicateur a enregistré un repli légèrement plus marqué, soit 0,6 point de pourcentage (29,4 %), ce qui signale une plus forte compression des prix. Le segment des appartements en copropriété a défié la tendance, une détérioration de l'accessibilité s'y étant produite au premier trimestre. Dans l'ensemble, à Regina, au prix courant, le coût de propriété d'un logement représente une part moins importante du revenu d'un ménage que dans la plupart des grandes villes canadiennes.

Manitoba

Winnipeg – Un nouvel élan

À Winnipeg, le marché du logement est animé d'un nouvel élan cette année et les ventes ont récemment atteint un niveau record. Presque 13 100 logements ont changé de mains au premier trimestre (en données désaisonnalisées et annualisées), ce qui surpasse le sommet antérieur de 12 800 unités atteint au deuxième trimestre de 2008. Il s'agit d'un gain important de 6,8 % par rapport au niveau du quatrième trimestre de 2015. L'accessibilité à la propriété a été l'un des facteurs qui a contribué à stimuler la demande dans la région de Winnipeg. La tendance de ce paramètre s'améliore depuis 2012 et elle a continué à le faire au premier trimestre de l'année courante. La mesure globale de RBC a fléchi de 0,4 point de pourcentage pour passer à 29,7 %, son niveau le plus bas en plus de six ans. Malgré la vigueur de la demande, les prix ont diminué dans cette région en raison d'une abondance d'unités à

Mesures de l'accessibilité RBC

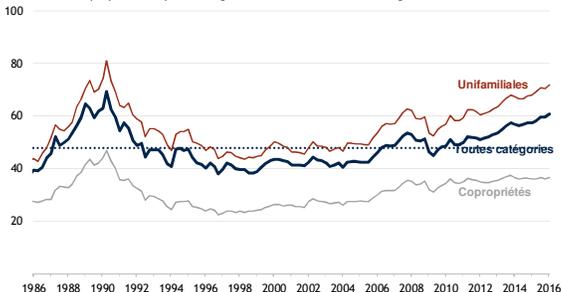


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

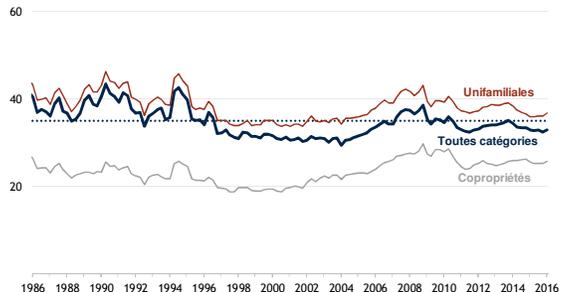
Toronto

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

vendre résultant notamment de la robuste activité de construction qui a eu lieu il y a quelques années et qui a généré un large parc d'unités invendues (composé principalement d'appartements en copropriété). Les prix ont glissé encore davantage au premier trimestre ; toutefois, il s'est créé un meilleur équilibre entre l'offre et la demande depuis, ce qui donne à entendre que les conditions sont réunies pour un certain raffermissement des prix au cours de la prochaine période.

Ontario

Toronto – Il n'y a plus de freins

Le boom immobilier pluriannuel que connaît la région de Toronto continue à défier des prévisions de ralentissement, quoique les données provisoires semblent signaler que l'accessibilité amoindrie commence à exercer un effet dissuasif. L'accessibilité à la propriété s'est considérablement détériorée dans cette région depuis 2010 et, au début de l'année, elle a glissé à ses niveaux les plus bas jamais atteints depuis 1990, surtout dans le segment des maisons individuelles non attenantes. La mesure globale de RBC a fait une avancée de 1,1 point de pourcentage, à 60,6 %, au premier trimestre de 2016, ce qui classe cette région au deuxième rang parmi les principaux marchés canadiens, après Vancouver. C'est dans le segment des maisons individuelles non attenantes que l'érosion de l'accessibilité est la plus intense : aux prix courants pratiqués dans ce segment, le ménage type aurait à affecter 71,7 % de son revenu aux coûts de propriété. Le segment des appartements en copropriété reste plus accessible ; au premier trimestre, les coûts de propriété y représentaient 36,5 % du revenu d'un ménage. Fait plutôt étonnant, c'est au chapitre de l'offre de propriétés à revendre que l'effet dissuasif provoqué par l'érosion de l'accessibilité semble commencer à se faire sentir. Le nombre de nouvelles inscriptions a diminué de plus de 30 % sur 12 mois, et il semble de plus en plus évident que les éventuels vendeurs s'abstiennent de passer à l'action par crainte de ne pas avoir les moyens d'acheter une autre propriété dans la région. La demande, elle, semble rester très forte. Les reventes ont grimpé à un nouveau sommet de 110 000 unités (en données annualisées) au premier trimestre, une augmentation de 5,4 % par rapport au quatrième trimestre de 2015.

Ottawa – Un parcours cahoteux

Le marché d'Ottawa a frappé un obstacle au début de l'année, les reventes ayant chuté de 6,2 % au premier trimestre. Cette contraction a suivi une période de progression qui avait duré presque toute l'année 2015 et avait suscité l'espoir que le marché allait finalement rebondir après la phase de stagnation des cinq années précédentes. Le petit resserrement des conditions de l'offre et de la demande qui s'est produit en 2015 a provoqué cette année un léger raffermissement des prix. Cette hausse des prix a été plus marquée dans le segment des maisons individuelles non attenantes que dans celui des appartements en copropriété, qui a encore été plombé par une abondance persistante d'unités neuves. L'accessibilité à la propriété est généralement bonne dans cette région, et la tendance légèrement haussière qui dure depuis la fin de 2013 reste peu compromise malgré une infime détérioration au premier trimestre cette année. La mesure globale de RBC a avancé de 0,5 point de pourcentage, à 33,0 %, un niveau encore inférieur à la moyenne à long terme, qui

est de 35,0 % dans cette région. À la fois dans le segment des maisons individuelles non attenantes et dans celui des appartements en copropriété, de petites avancées ont été observées.

Québec

Montréal – Le rythme (ré)accélère

Le marché de la région de Montréal a poursuivi sa progression au début de 2016. Après avoir fait un bond de 6,0 % en 2015, les activités de revente ont encore augmenté au premier trimestre (de 10 % par rapport à la même période l'an dernier) et le rapport entre l'offre et la demande s'est un peu resserré. Les conditions ont été équilibrées dans la plupart des catégories de logement, mais le segment des appartements en copropriété favorise encore les acheteurs étant donné le grand nombre d'unités à vendre (malgré leur diminution). Les hausses de prix restent modérées, mais en général elles s'accroissent par rapport à 2015 (ayant monté de 3,4 % sur 12 mois au premier trimestre contre 2,0 % en 2015), sauf dans le segment des appartements en copropriété, où se manifeste encore une pression baissière. Comme c'est le cas depuis 2012, l'accessibilité à la propriété a peu changé au premier trimestre ; les acheteurs n'ont donc pas eu à subir de grosse augmentation des coûts de propriété (contrairement à Vancouver et Toronto). La mesure globale de RBC a fait une légère avancée de 0,3 point de pourcentage pour s'établir à 42,9 %. Pour les appartements en copropriété, la mesure s'est maintenue à 32,7 %, tandis qu'elle a progressé de 0,2 point de pourcentage, à 42,4 %, pour les maisons individuelles non attenantes.

Québec – Une activité stable malgré quelques contraintes économiques

Dans la ville de Québec, l'état du marché du logement était peu différent au début de 2016 de ce qu'il a été la plupart du temps en 2015. Les activités de revente sont restées à peu près stables (en hausse d'à peine 2 % sur 12 mois au premier trimestre), et les prix ont accentué leurs tendances divergentes selon les segments. Les conditions de l'offre et de la demande restent favorables aux acheteurs, et les légères augmentations des coûts de propriété ont placé l'accessibilité en territoire neutre. La mesure globale de RBC a fait une légère avancée de 0,4 point de base, à 32,1 %, au premier trimestre, mais cette progression camoufle les tendances contraires du segment des appartements en copropriété, qui se reflètent dans un glissement de 0,2 point de pourcentage de la mesure. Un ralentissement de l'économie locale peut avoir fait souffler des vents contraires sur le marché de la revente de la ville de Québec. Les statistiques sur la main-d'œuvre signalent la perte d'environ 20 000 emplois dans cette région au cours des cinq premiers mois de 2016. Les tendances de l'accessibilité à la propriété ont été de stables à légèrement positives durant les dernières années.

Provinces de l'Atlantique

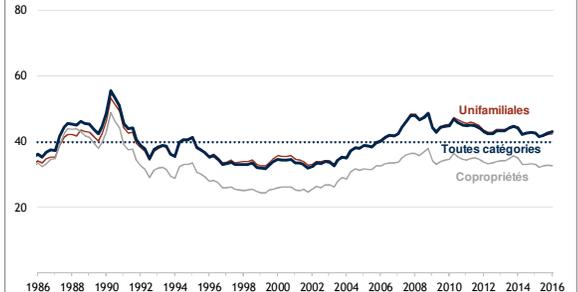
Saint John – Un (lent) redressement

Le marché du logement reste mou à Saint John, mais il montre de faibles signes d'amélioration. Les activités de revente ont augmenté pour un troisième trimestre d'affilée au premier trimestre de 2016. La progression a été plutôt négligeable (hausse de 0,9 % par rapport au niveau du quatrième tri-

Mesures de l'accessibilité RBC

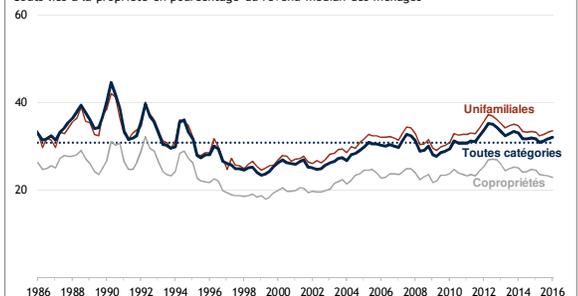
Montréal

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

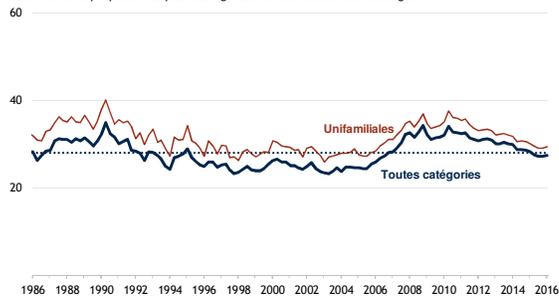


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

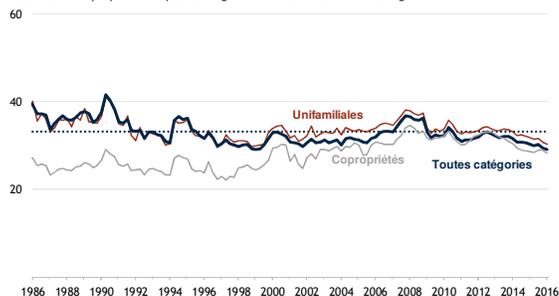
Saint John

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



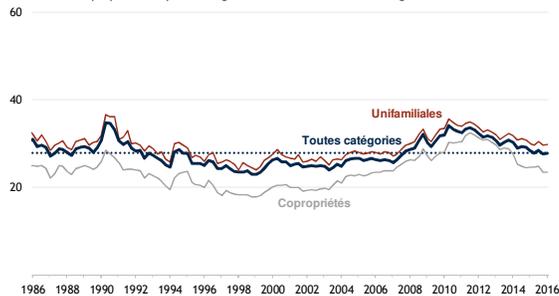
Halifax

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



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

mestre de 2015), mais elle fait suite à des poussées plus importantes aux deux trimestres précédents. Les acheteurs de Saint John profitent de niveaux d'accessibilité attrayants. En fait, les mesures de RBC indiquent, pour cette région, des niveaux plus faibles (c'est-à-dire une meilleure accessibilité à la propriété) que dans toute autre ville canadienne suivie. Fait intéressant à souligner, pour un acheteur de Saint John, une maison individuelle non attenante est plus accessible que ne l'est un appartement en copropriété dans bon nombre des grandes villes. Malgré une hausse de 0,3 point de pourcentage, à 27,5 %, au premier trimestre, la mesure globale de RBC est restée inférieure à sa moyenne à long terme (28,1 %). Plus récemment, le marché a évolué de manière à entraîner un resserrement de l'offre et de la demande de sorte qu'il a maintenant retrouvé son équilibre.

Halifax – Une accessibilité de plus en plus marquée

L'accessibilité, qui était déjà attrayante à Halifax, l'est devenue encore davantage au premier trimestre. La mesure globale de RBC a reculé de 0,5 point de pourcentage, à 29,0 %, soit son niveau le plus bas depuis le milieu des années 1980. Le glissement du dernier trimestre s'inscrit dans la tendance qui se manifeste depuis 2008. Cette forte accessibilité a sans aucun doute contribué à accélérer le rythme du redressement qu'a connu le marché de Halifax au premier trimestre de 2016. Après une plus faible avancée (1,6 %) au quatrième trimestre de 2015, les reventes ont augmenté d'un robuste 7,0 % par rapport au dernier trimestre. Malgré cela, en données historiques, l'activité reste assez faible, à savoir inférieure de presque 12 % à sa moyenne sur 10 ans, ce qui risque de faire durer la pression à la baisse sur les prix dans cette région. La valeur des propriétés a diminué encore davantage, et cela tant pour le segment des maisons individuelles non attenantes que pour celui des appartements en copropriété au premier trimestre. Si elle dure, l'amélioration locale de la création d'emploi qui a eu lieu ces derniers mois laisse présager une intensification des activités de revente.

St. John's – Un marché sous pression

Comme La récession provinciale et la hausse du chômage à St. John's se traduisent par de grosses difficultés pour le marché du logement de cette région. Les reventes, qui sont léthargiques depuis 2014, ont diminué de 4,8 % au premier trimestre de 2016. Les nouvelles inscriptions ont augmenté de plus de 10 % durant la même période, ce qui signale sans aucun doute une perte de confiance attribuable au ralentissement économique. Les conditions de l'offre et de la demande favorisent nettement les acheteurs cette année, ce qui exerce une pression baissière encore plus forte sur les prix. Au premier trimestre, les prix ont effectivement baissé pour tous les types de logements (et beaucoup dans le cas des appartements en copropriété). Normalement, une chute des prix engendre une meilleure accessibilité à la propriété. Dans le cas de St. John's cependant, si ce n'est dans le segment des appartements en copropriété, cet avantage a été plus qu'effacé par une diminution du revenu des ménages résultant d'une détérioration des conditions du marché de l'emploi. La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC a gagné 0,2 point de pourcentage, à 27,8 %, mais cette faible progression a peu contribué à accentuer les tendances généralement haussières observées depuis 2010.

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 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			
	T1 2016 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T1 2016 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	477 200	1,7	8,0	47,1	0,8	2,4	42,6
Victoria	568 000	1,8	7,1	47,4	1,0	2,3	42,9
Vancouver	992 200	8,0	24,1	87,6	6,5	14,8	59,2
Calgary	476 500	-0,7	-1,5	35,1	0,5	0,7	39,8
Edmonton	391 500	-0,5	-0,4	31,2	0,4	0,9	33,8
Saskatoon	378 600	0,6	1,0	32,8	0,1	0,0	32,5
Régina	312 000	-2,1	-4,2	27,8	-0,5	-1,1	27,3
Winnipeg	278 200	-1,2	-0,3	29,7	-0,4	-0,8	30,4
Toronto	643 900	1,0	9,1	60,6	1,1	3,4	47,8
Ottawa	365 200	0,7	1,9	33,0	0,5	0,2	35,0
Montréal	373 200	0,7	3,4	42,9	0,3	0,2	39,9
Québec	294 300	1,0	3,9	32,1	0,4	0,4	30,9
Saint John	217 000	2,3	0,7	27,5	0,3	-0,7	28,1
Halifax	289 600	-0,6	-0,6	29,0	-0,5	-1,2	33,1
St. John's	324 300	-0,6	-1,0	27,8	0,2	-0,4	27,9

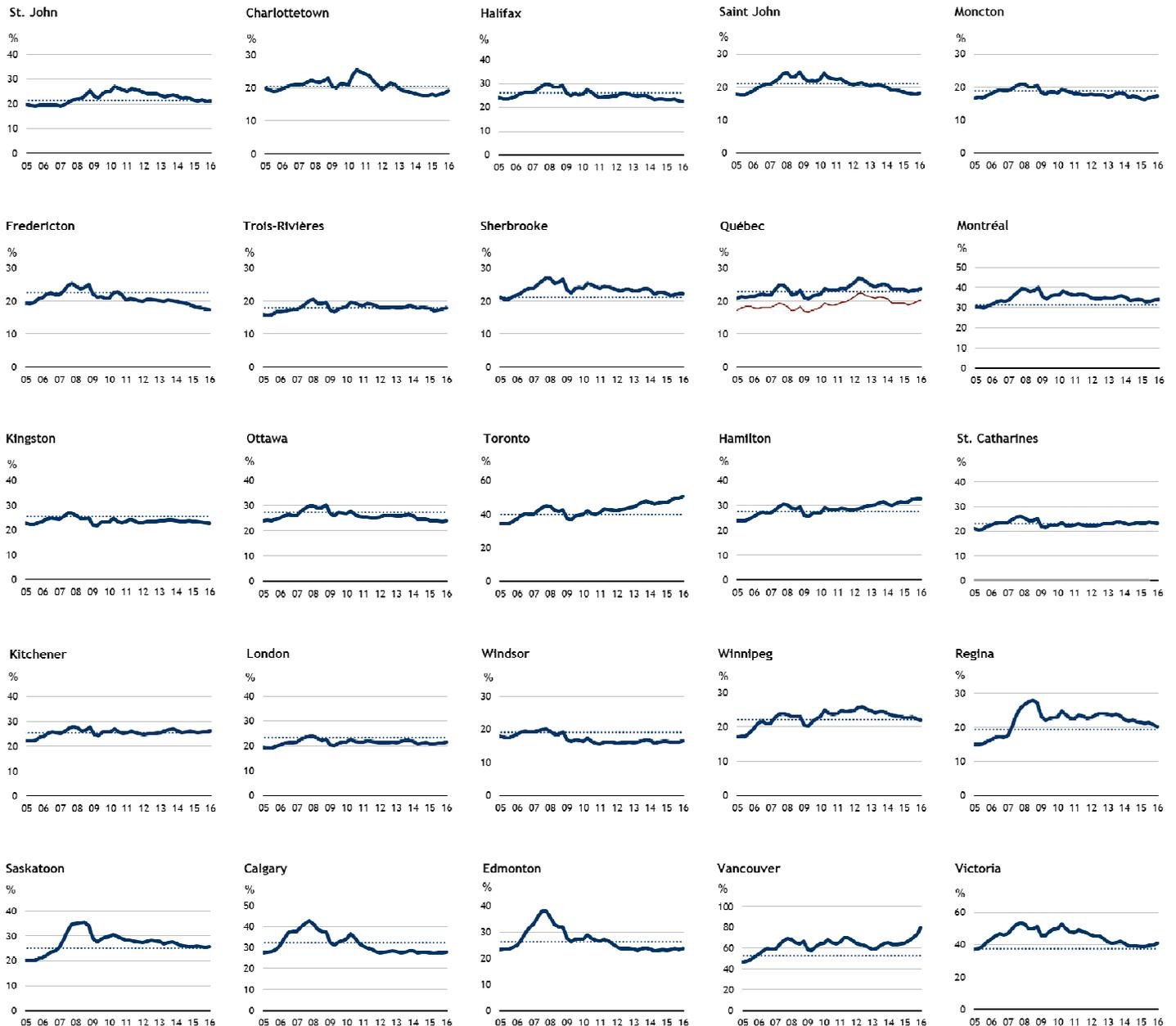
Unifamiliales							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T1 2016 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T1 2016 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	523 900	1,9	8,1	52,0	1,0	2,8	45,5
Victoria	648 100	2,4	9,0	53,8	1,5	3,4	46,6
Vancouver	1380 300	8,9	24,8	119,5	9,9	21,0	68,9
Calgary	513 900	-1,1	-2,4	37,9	0,3	0,4	42,5
Edmonton	418 500	-0,5	-0,7	33,5	0,4	0,9	35,8
Saskatoon	399 100	0,0	-0,2	35,1	0,0	-0,3	34,7
Régina	321 900	-2,3	-4,7	29,4	-0,6	-1,3	28,8
Winnipeg	289 400	-0,7	0,2	31,6	-0,2	-0,7	32,2
Toronto	768 500	1,1	9,1	71,7	1,2	3,9	55,3
Ottawa	402 000	1,4	4,5	36,8	0,7	0,8	38,5
Montréal	355 800	0,2	1,9	42,4	0,2	-0,2	39,6
Québec	297 600	1,0	3,5	33,6	0,4	0,3	31,7
Saint John	225 900	2,4	1,3	29,4	0,3	-0,7	31,5
Halifax	294 200	-1,0	-1,7	30,2	-0,6	-1,5	33,8
St. John's	342 000	-0,8	0,0	29,8	0,2	-0,1	29,4

Appartements en copropriété							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T1 2016 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T1 2016 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	358 900	0,9	4,5	35,4	0,4	1,0	33,7
Victoria	368 900	-0,2	0,5	31,9	0,2	-0,1	32,8
Vancouver	493 100	3,7	11,4	46,0	1,7	3,6	41,0
Calgary	307 000	-0,2	-0,2	23,9	0,4	0,7	26,8
Edmonton	247 400	0,7	2,2	21,0	0,5	1,1	21,9
Saskatoon	230 800	-4,4	-9,2	21,0	-0,7	-1,7	20,3
Régina	284 400	5,8	-1,0	24,1	0,9	-0,4	21,2
Winnipeg	201 200	-3,5	-6,6	21,6	-0,7	-1,7	23,3
Toronto	371 800	0,1	3,2	36,5	0,4	0,4	30,9
Ottawa	300 600	1,3	2,2	25,8	0,5	0,2	23,6
Montréal	286 200	-0,8	0,9	32,7	0,0	-0,4	32,5
Québec	215 800	-1,8	-6,6	23,0	-0,2	-1,6	23,8
Saint John	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Halifax	300 500	-2,1	2,0	28,2	-0,7	-0,5	27,8
St. John's	283 100	-2,1	-5,6	23,4	-0,1	-1,2	23,7

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

Poids des versements hypothécaires

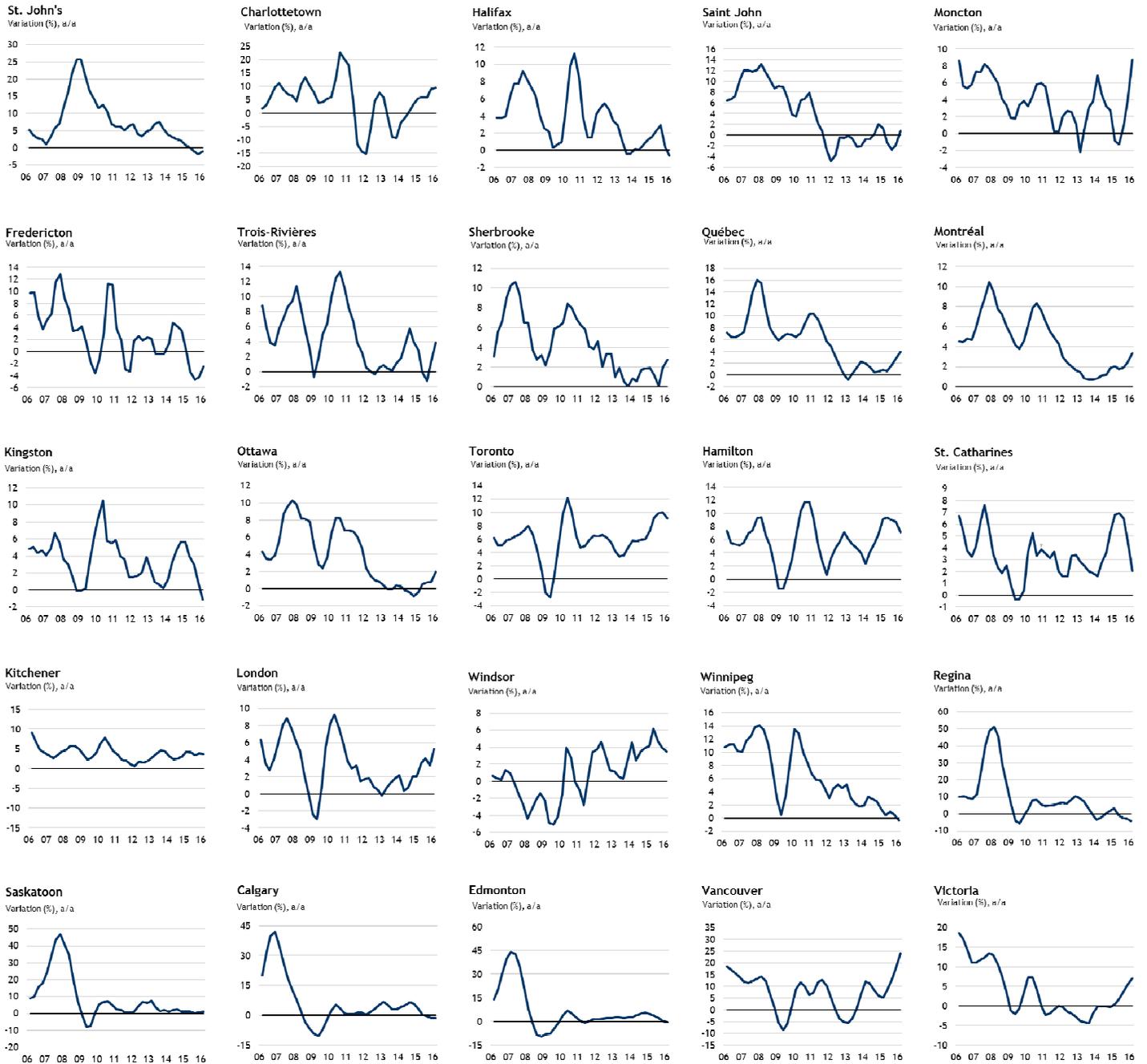
Dans sa version normale, notre mesure de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires,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

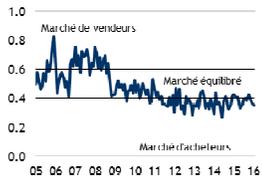


Source : Brookfiel RPS, Recherche économique RBC



Ratio ventes–nouvelles inscriptions

St. John



Charlottetown/IPE



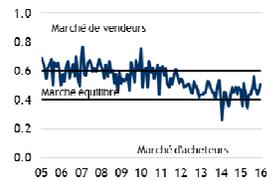
Halifax



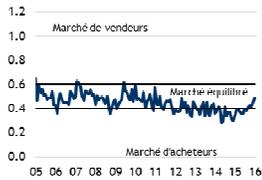
Saint John



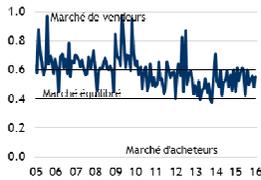
Moncton



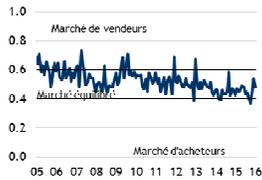
Fredericton



Trois-Rivières



Sherbrooke



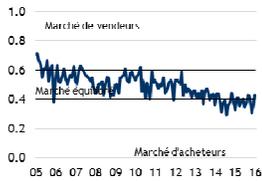
Québec



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 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.

