



ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ RBC – INFOFICHE PROVINCIALE

Faits saillants par région

30 août 2016

- Consultez le dernier rapport [Tendances immobilières et accessibilité à la propriété de RBC](#)
- [Communiqué](#) : Détérioration de l'accessibilité à la propriété au Canada la plus marquée en six ans, selon les Services économiques RBC

Colombie-Britannique

Victoria – Le marché approche-t-il de son plafond ?

La mesure globale de RBC pour cette région a affiché un gain non négligeable de 1,6 point de pourcentage, à 51,4 %, au deuxième trimestre. C'est nettement plus que la moyenne à long terme de 43,8 %, ce qui indique que le marché pourrait connaître des tensions inaccoutumées liées à l'accessibilité.

« Les reventes ont enregistré un recul au printemps, ce qui pourrait être un signe du plafonnement de ce marché, a souligné Craig Wright, économiste en chef, RBC. De surcroît, la nouvelle taxe foncière de 15 % imposée aux acheteurs étrangers à Vancouver pourrait motiver les investisseurs étrangers à regarder plutôt du côté du marché de Victoria. »

Vancouver – Avancée en territoire inconnu

Les mesures de l'accessibilité pour la région de Vancouver atteignent des niveaux sans précédent. La mesure globale de RBC a gagné 6,1 points de pourcentage au deuxième trimestre pour atteindre le record ahurissant de 90,3 %. La nouvelle taxe foncière de 15 % que le gouvernement de la Colombie-Britannique impose aux acheteurs étrangers montre peut-être que le gouvernement provincial est désormais déterminé à intervenir pour apaiser le marché.

« Les reventes dans la région avaient déjà ralenti avant l'annonce de la nouvelle taxe. Si la taxe entraîne une détérioration des attentes du marché quant aux politiques et aux prix immobiliers, on pourrait assister, à court terme, à un ralentissement encore plus marqué », a expliqué Craig Wright, économiste en chef, RBC.

.../2

Alberta

Calgary – Les facteurs démographiques sous pression

Miné par l'abondance des propriétés à vendre, la baisse des prix et la détérioration des facteurs démographiques, le marché du logement de Calgary continue d'éprouver des difficultés. Pendant la période de 12 mois terminée en avril 2016, les gens qui ont quitté Calgary sont plus nombreux que ceux qui y ont emménagé. Le solde migratoire y est négatif pour la première fois depuis 2010. La mesure globale de RBC a cédé 0,3 point de pourcentage au deuxième trimestre pour passer à 33,0 %, ce qui reste nettement inférieur à la moyenne à long terme de la région (40,4 %).

« L'activité n'est pas très forte actuellement, mais l'accessibilité attrayante pourrait représenter un incitatif une fois la confiance revenue », a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC.

Edmonton – Les conditions d'accessibilité sont neutres et n'évoluent guère

L'accessibilité à la propriété à Edmonton est demeurée inchangée au deuxième trimestre. En fait, la mesure globale de RBC a non seulement stagné à 35,1 % pendant le trimestre, elle a à peine augmenté (+0,9 point de pourcentage) par rapport à l'an dernier.

« La reprise des reventes au printemps s'est interrompue pendant l'été, et l'affaiblissement de l'emploi en est peut-être la cause », a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC.

Saskatchewan

Saskatoon – Le recul de l'offre entraîne un rééquilibrage

La baisse de l'offre de logements existants et la stabilisation des activités de revente (après un récent recul) ont contribué à un léger relèvement des prix au printemps et cet été. Toutefois, la conjoncture économique a pesé sur le revenu des ménages. L'accession à la propriété s'est donc légèrement détériorée au deuxième trimestre, comme en témoigne la progression de 0,5 point de pourcentage, à 32,6 %, de la mesure globale de RBC pour Saskatoon. Elle demeure toutefois dans les normales historiques.

« À ce stade, le marché local de l'emploi représente un plus gros problème, le taux de chômage ayant récemment atteint un pic inégalé depuis plusieurs années, a précisé Craig Wright, économiste en chef, RBC. La demande pourrait s'en trouver affectée. »

Regina – Le marché fait du surplace

L'accessibilité à la propriété à Regina est stationnaire. Au deuxième trimestre, en effet, la mesure globale de RBC a pris 0,5 point de pourcentage pour s'établir à 28,6 %, à peu de chose près comme il y a un an. Les activités de revente ont également fait du surplace au cours de la dernière année.

« Le nombre de propriétés à vendre à Regina a baissé récemment, et cette baisse a entraîné une légère hausse des prix au premier semestre de 2016 », a expliqué Craig Wright, économiste en chef, RBC.

Manitoba

Winnipeg – Demande élevée, offre abondante, accessibilité stable

Le dynamisme du marché de Winnipeg s'est maintenu au deuxième trimestre, comme en témoignent les activités de revente élevées. Cependant, les prix ont peu augmenté, l'offre demeurant abondante. La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC a gagné 0,2 point de pourcentage, à 29,5 %, ce qui est très proche de la moyenne à long terme de 29,9 %.

« Le nombre de propriétés à vendre à Winnipeg diminue. Les nouvelles inscriptions ont en effet reculé de 5,1 % par rapport au premier trimestre. Si cette tendance se maintient, on pourrait observer une légère pression à la hausse sur les prix », a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC.

Ontario

Toronto – Toujours en plein essor, mais un ralentissement se dessine à l'horizon

Le marché du logement était toujours en plein essor dans la région de Toronto ce printemps : les reventes ont atteint de nouveaux sommets tandis que la hausse des prix s'accélérait. La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC pour la région a affiché sa plus forte hausse en cinq ans, soit 2,1 points de pourcentage, pour atteindre le niveau le plus élevé (60,2 %) des 25 dernières années. La demande continue d'excéder l'offre, surtout dans le segment des maisons individuelles.

« On note de timides signes de ralentissement dans le marché surchauffé de Toronto. Les reventes ont légèrement fléchi après avoir atteint un pic en mai, et les nouvelles inscriptions ont commencé à remonter durant l'été alors qu'elles avaient baissé régulièrement au premier semestre, a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. Si ces tendances se maintiennent, le rythme de la hausse des prix pourrait ralentir dans le courant de l'année ou au début de l'an prochain. »

Ottawa – Reprise sur les chapeaux des roues

Le ralentissement des reventes observé en début d'année dans la région d'Ottawa a été de courte durée. Les reventes au deuxième trimestre ont affiché un gain de 12,4 %, et le nombre de propriétés à vendre (en particulier dans le segment des appartements en copropriété) a continué de chuter. Cette conjoncture s'est traduite par une hausse des prix. La mesure globale d'accessibilité de RBC a monté de 0,5 point de pourcentage pour s'établir à 35,2 %, près de sa moyenne historique.

« L'abondance des stocks, notamment d'appartements en copropriété, a miné le marché d'Ottawa pendant une bonne partie des deux dernières années. Le nombre de nouveaux appartements en copropriété ayant diminué, le rapport entre la demande et l'offre s'est resserré », a exposé Craig Wright, économiste en chef, RBC.

Québec

Montréal – Le niveau d'accessibilité ne change guère

L'accession à la propriété dans la région de Montréal n'a guère évolué au cours des deux dernières années. Cette stabilité s'explique à la fois par une hausse modérée des prix et par les gains modestes, mais constants, du revenu des ménages. La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC a pris seulement 0,6 point de pourcentage pour atteindre 39,4 %, un niveau qui reste dans l'étroite fourchette de 38 % à 40 % des deux dernières années.

« Le marché de Montréal a composé avec un nombre très élevé d'appartements en copropriété à vendre après l'achèvement d'une vague de construction en 2014 et au début de 2015. Cette vague maintenant passée, il est probable que les stocks reculeront encore au cours de la prochaine période », a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC.

Québec – Acheteurs en position de force

Le marché du logement de Québec a affiché une combinaison de stocks résolument importants, de croissance des ventes plus lente qu'il y a un an, et de progression à peine notable des prix au premier semestre. Au deuxième trimestre, la mesure globale de l'accessibilité de RBC s'est accrue de 0,4 point de pourcentage, à 34,0 %, au-dessus de sa moyenne à long terme. Toutefois, le stock important de propriétés à vendre représente assurément un problème pour le marché.

« Au deuxième trimestre, les acheteurs de la région de Québec ont bénéficié d'une situation avantageuse, profitant d'une abondance de choix et de tout le temps nécessaire pour prendre une décision », a expliqué Craig Wright, économiste en chef, RBC.

Provinces de l'Atlantique

Saint John – Au premier rang de l'accessibilité à la propriété

Saint John reste en tête des grands marchés canadiens sur le plan de l'accessibilité à la propriété. La mesure globale de RBC pour Saint John était de 24,3 % au deuxième trimestre, soit bien en deçà de la moyenne nationale de 42,8 %. Cette accessibilité a peut-être incité les acheteurs à se décider. Les reventes ont commencé à se redresser l'an dernier, mais c'est au deuxième trimestre qu'elles ont véritablement décollé, grim pant de près de 14 %.

« Les activités de revente à Saint John ont un peu ralenti durant l'été, comparativement au printemps, mais elles conservent leur trajectoire ascendante », a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC.

Halifax – L'amélioration de l'accessibilité marque une pause

La mesure globale de RBC a gagné 0,8 point de pourcentage, à 29,6 %, au deuxième trimestre, cette hausse n'étant que la troisième en trois ans dans ce marché. La mesure est donc demeurée inférieure à la moyenne à long terme. L'accession à la propriété dans la région de Halifax est restée bonne, mais les acheteurs continuent à hésiter.

« Les reventes ont manqué de vigueur ces dernières années. On a observé une baisse importante du nombre de propriétés à vendre en 2016, mais ce resserrement de l'offre ne s'est traduit que par une légère hausse des prix », a affirmé Craig Wright, économiste en chef, RBC.

St. John's – Aux prises avec des difficultés

Les pressions baissières exercées sur les prix ont persisté à St. John's. La conjoncture économique morose, qui s'explique en grande partie par la faiblesse des prix du pétrole, mine la confiance et suscite une incertitude substantielle chez les acheteurs comme chez les vendeurs. L'amélioration de l'accessibilité à la propriété au deuxième trimestre est essentiellement attribuable à un léger recul des prix. La mesure globale de RBC a cédé 0,2 point de pourcentage pour s'établir 26,2 %.

« Les stocks résolument élevés de propriétés à vendre à St. John's représentent le problème le plus sérieux à ce stade, a dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. L'offre abondante comparativement à la demande continue de faire pencher la balance en faveur des acheteurs. »