

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Août 2016

Les tensions liées à l'accessibilité à la propriété se sont intensifiées au T2/2016 sur les marchés les plus fébriles du Canada

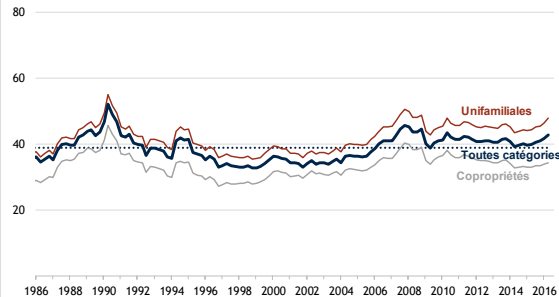
- La flambée des coûts d'accès à la propriété dans les régions de Vancouver et de Toronto a encore réduit le niveau national de l'accessibilité au deuxième trimestre de 2016.
- Pendant la période, la mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC pour le Canada a connu l'augmentation la plus importante en six ans, de 1,2 point à 42,8 %, laquelle s'ajoute à cinq hausses trimestrielles consécutives (une hausse signale une détérioration de l'accessibilité). Le segment des maisons individuelles a enregistré la plus forte progression (+1,4 point de pourcentage à 47,8 %), suivi par celui des appartements en copropriété (+0,4 point de pourcentage à 34,4 %).
- La mesure globale pour la région de Vancouver a bondi de 6,1 points de pourcentage pour marquer un nouveau record de 90,3 %. En raison des hausses successives aux premier et deuxième trimestres de 2016, la détérioration de l'accessibilité sur six mois est la pire des 26 dernières années dans la région.
- Dans la région de Toronto, la mesure globale a grimpé de 2,1 points de pourcentage pour s'établir à 60,2 %. Cette envolée est principalement attribuable aux coûts d'accès à la propriété des maisons individuelles. La mesure globale a atteint son niveau le plus élevé depuis le troisième trimestre de 1990.
- Dans les autres grandes villes canadiennes, l'accessibilité à la propriété s'est un peu détériorée dans l'ensemble au cours de la dernière période. Les marchés de Calgary, Saint John et St. John's sont allés à contre-courant de la tendance puisque les mesures de RBC y ont légèrement reculé.
- Les perspectives de l'accessibilité pour l'ensemble du Canada ne laissent entrevoir aucun changement à court terme, les pressions intenses à Vancouver et à Toronto contrastant avec des conditions d'accessibilité favorables à Calgary et plus normales dans la majorité des autres marchés.
- Au cours des derniers mois, on a observé des signes de ralentissement sur le marché de Vancouver et de façon plus ténue, sur celui de Toronto. Si cette accalmie perdure, elle apportera peut-être un certain répit sur le plan de l'accessibilité à la fin de cette année ou en 2017.

Vancouver et Toronto monopolisent (encore) l'attention

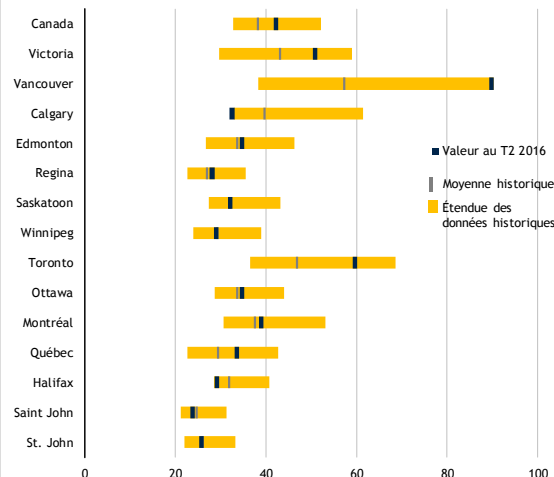
Ce trimestre n'échappe pas à ce qui semble être la règle : les données sur le logement mettent en évidence de profondes divergences entre les différents marchés du Canada. Pourtant, c'est la situation des marchés les plus fébriles du pays, Vancouver et Toronto, qui continue d'alimenter les discussions sur le logement à l'échelle nationale. La flambée des prix à Vancouver et, dans une

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

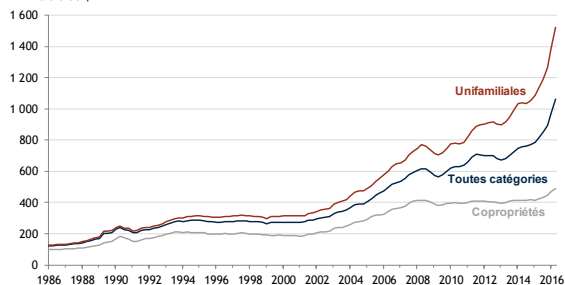
Économiste principal

(416) 974-6192

robert.hogue@rbc.com

Prix des maisons - région de Vancouver

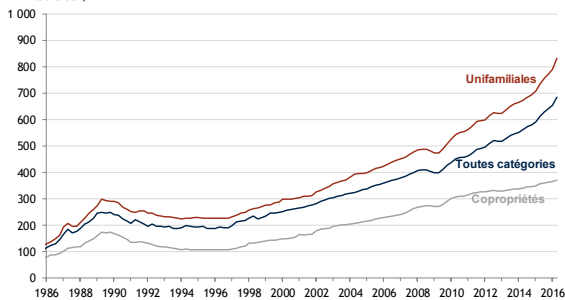
En milliers de \$



Sources : Brookfield RPS, ACI, Royal LePage, Recherche économique RBC

Prix des maisons - région de Toronto

En milliers de \$



Sources : Brookfield RPS, ACI, Royal LePage, Recherche économique RBC

moindre mesure, à Toronto suscite de réelles préoccupations à propos d'une surchauffe de ces marchés. Alors qu'elle était déjà déplorable, l'accessibilité à la propriété a encore considérablement reculé au deuxième trimestre, en particulier dans la région de Vancouver, où la valeur des propriétés a bondi de plus de 30 % au cours de l'année écoulée (incluant un gain exceptionnel de 9,1 % au deuxième trimestre). Certes, l'effervescence des marchés de Vancouver et de Toronto s'explique en partie par des facteurs économiques fondamentaux favorables, notamment la faiblesse des taux d'intérêt et la croissance soutenue de l'emploi, ainsi que par l'offre limitée de maisons individuelles. Cependant, ces conditions ne peuvent à elles seules justifier la totalité de l'escalade des prix à Vancouver. Les attentes exagérées à l'égard des prix ont aussi probablement joué un rôle clé dans l'augmentation exponentielle de la valeur des propriétés dans la région.

La nouvelle taxe foncière de la Colombie-Britannique pourrait signaler une réorientation de la politique du logement dans la province...

Après les quatre resserrements de la politique fédérale du logement (et plusieurs autres ajustements de la réglementation) entrepris depuis 2008, le gouvernement de la Colombie-Britannique a, à son tour, décidé de s'attaquer aux risques qui pèsent sur le marché du logement. Depuis le 2 août 2016, une nouvelle taxe foncière de 15 % est imposée aux étrangers qui acquièrent une résidence à Metro Vancouver. Cette nouvelle taxe constitue la mesure la plus importante que le gouvernement de la Colombie-Britannique a prise jusqu'à présent, après avoir lancé la collecte de données sur les propriétaires étrangers et mis fin à l'autoréglementation du secteur immobilier en juin. Elle pourrait signaler une réorientation de la politique provinciale du logement en vue de lutter activement contre la surchauffe du marché dans la région de Vancouver. Sur ce marché, les ventes avaient déjà amorcé une baisse avant l'annonce ; elles pourraient donc aisément chuter de façon notable à court terme si toute perception d'un changement de politique entraînait une importante révision à la baisse des prévisions concernant les prix et endiguait la spéculation.

...mais pas forcément dans le reste du Canada

Comme les conditions qui caractérisent le marché de Vancouver sont uniques, il est peu probable que la nouvelle taxe foncière de la Colombie-Britannique soit adoptée dans d'autres provinces. À Toronto, même si l'accessibilité à la propriété des maisons individuelles demeure préoccupante, la situation est beaucoup moins inquiétante qu'à Vancouver, notamment en ce qui concerne les appartements en copropriété, qui constituent un choix relativement plus accessible. Par conséquent, les responsables de la politique disposent d'une marge de manœuvre et peuvent envisager des mesures à plus long terme, comme la levée des obstacles qui freinent l'offre de nouveaux logements de faible hauteur.

L'accessibilité est proche des moyennes historiques dans la plupart des marchés

En dehors des régions de Vancouver et de Toronto, l'accessibilité à la propriété a légèrement reculé dans l'ensemble au deuxième trimestre de 2016. Elle s'est maintenue près des normes historiques dans la majorité des marchés. Calgary continue de faire figure d'exception, puisque la mesure d'accessibilité à la propriété de RBC y était nettement inférieure à la moyenne à long

terme. Halifax se démarque aussi par un niveau d'accessibilité attrayant. À l'inverse, la hausse rapide des prix au cours de l'année écoulée a entravé l'accessibilité à Victoria. La mesure de ce marché a grimpé à son plus haut niveau en quatre ans pendant le trimestre.

Les conditions d'accessibilité devraient rester contrastées, mais un répit est en vue

Nous prévoyons qu'à l'avenir, l'accessibilité à la propriété restera inégale sur l'ensemble du territoire canadien : d'un côté, des conditions extrêmement tendues règnent à Vancouver et à Toronto, et de l'autre, la situation est relativement neutre dans la majorité des autres marchés. Cela dit, les activités de revente donnent des signes de ralentissement à Vancouver et, de façon plus ténue, à Toronto. Selon nous, cette décélération contribuera à freiner l'appréciation des propriétés d'ici la fin de l'année sur les deux marchés. Il ne faut cependant pas compter sur une amélioration de l'accessibilité à court terme, étant donné que le rapport entre la demande et l'offre est très serré, mais un certain répit pourrait se manifester vers la fin de 2016 ou au début de 2017.

Colombie-Britannique

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

Victoria est l'autre marché de la Colombie-Britannique où le logement a enregistré un redressement impressionnant et où les prix ont fortement monté durant l'année écoulée. Sans surprise, le contrecoup de cette progression a été une érosion de l'accessibilité à la propriété, alors qu'elle se situait à son meilleur niveau en neuf ans au début de 2015. Au deuxième trimestre de 2016, la mesure globale de RBC pour cette région a grimpé pour une cinquième fois d'affilée, passant à 51,4 % après un gain non négligeable de 1,6 point de pourcentage. Ce niveau est nettement supérieur à la moyenne à long terme de 43,8 %. Autrement dit, le marché pourrait connaître des tensions inaccoutumées liées à l'accessibilité. Ces tensions sont peut-être l'une des causes du déclin des ventes enregistré à la fin du printemps (elles ont baissé de plus de 10 % d'avril à juin), ce qui indiquerait que le marché plafonne. D'un autre côté, le recul pourrait être neutralisé en partie ou en totalité au cours des prochains mois si la nouvelle taxe foncière de 15 % imposée aux acheteurs étrangers à Vancouver attisait l'intérêt des investisseurs étrangers pour le marché de Victoria.

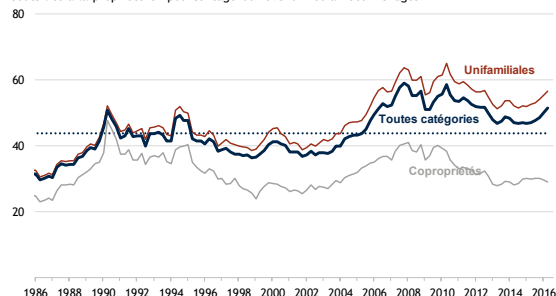
Vancouver – Avancée en territoire inconnu

L'ascension apparemment inexorable des prix des logements à Vancouver a porté les mesures de l'accessibilité pour cette région à des niveaux sans précédent en 2016. Au deuxième trimestre, la mesure globale de RBC a grimpé de 6,1 points de pourcentage dans la foulée de la hausse encore plus importante (6,6 points de pourcentage) relevée au premier trimestre. Pendant la dernière année, la mesure a bondi de 18,3 points de pourcentage pour atteindre le record ahurissant de 90,3 %. La mesure des maisons individuelles a enregistré une hausse vertigineuse de 28,9 points de pourcentage au cours de la même période, s'établissant à 126,8 %. Il est évident que compte tenu des prix actuels, l'accession à la propriété d'une maison individuelle à Vancouver est un luxe que peu de résidents de la région peuvent se permettre. La nouvelle taxe foncière de 15 % que le gouvernement de la Colombie-Britannique impose aux acheteurs étrangers depuis le 2 août 2016 vise clairement à tempérer

Mesures de l'accessibilité RBC

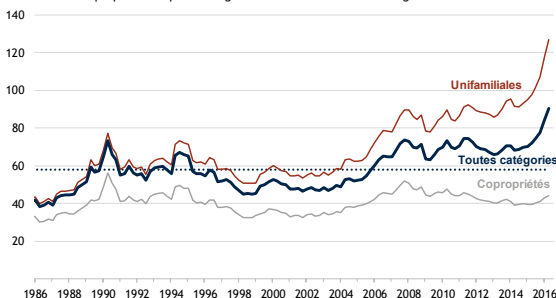
Victoria

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

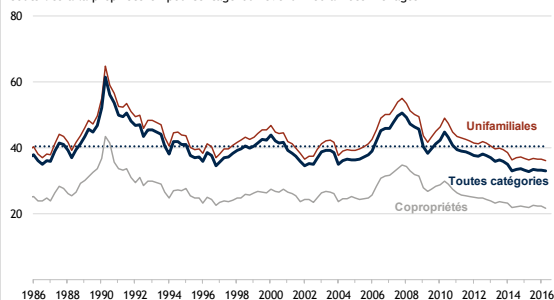


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

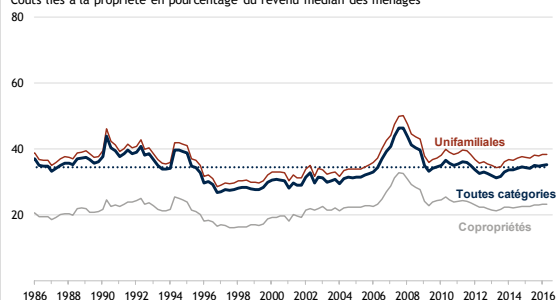
Calgary

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'intérêt de ces investisseurs pour le marché de Vancouver. D'abord et avant tout, la taxe montre peut-être que le gouvernement provincial est désormais déterminé à intervenir pour apaiser le marché. Dans la région, les reventes avaient déjà chuté de plus de 20 % (par rapport au sommet record de février 2016) avant l'annonce de la nouvelle taxe. Si la taxe entraînait un ajustement des attentes du marché, on pourrait assister à un ralentissement plus prononcé à court terme.

Alberta

Calgary – Les facteurs démographiques sous pression

Les activités de revente ont légèrement repris, bien que ce soit par rapport à un creux historique. Toutefois, le marché du logement de Calgary continue d'éprouver des difficultés, miné par l'abondance des propriétés à vendre, la baisse des prix et la détérioration des facteurs démographiques fondamentaux. Les récentes statistiques du recensement civique montrent clairement que la récession de l'économie provinciale a eu des répercussions sur le plan démographique. 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 est négatif pour la première fois depuis 2010 et pour la deuxième fois seulement en 25 ans. Les obstacles auxquels le marché fait face ont éclipsé l'amélioration soutenue de l'accessibilité à la propriété dans la région. 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, soit 40,4 %. Le segment des maisons individuelles et celui des appartements en copropriété ont tous deux enregistré un léger progrès. L'attrait de l'accessibilité n'entrera probablement pas en ligne de compte pour les acheteurs dans l'immédiat, mais il pourrait représenter un puissant incitatif une fois que l'économie provinciale se redressera et que la confiance reviendra.

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

À Edmonton, l'accessibilité à la propriété n'a pas changé entre le premier et le deuxième trimestre, se maintenant à un niveau neutre. En fait, la mesure globale de RBC a non seulement stagné à 35,1 % pendant la dernière période, mais elle a aussi à peine augmenté (+0,9 point de pourcentage) par rapport à l'an dernier. Les conditions d'accessibilité ont donc été particulièrement stables dans la région pendant l'année écoulée. Les changements relevés au deuxième trimestre dans le segment des maisons individuelles et celui des appartements en copropriété ont été minimes. Au printemps, les reventes ont regagné une partie du terrain perdu au semestre précédent (hausse de près de 14 % au deuxième trimestre). Toutefois, cette reprise semble être tombée au point mort pendant l'été. Le fléchissement des tendances sur le marché du travail en est peut-être la cause.

Saskatchewan

Saskatoon – Le recul de l'offre entraîne un rééquilibrage

Sur le marché du logement de Saskatoon, le fait saillant du trimestre a été un deuxième déclin consécutif du nombre de propriétés à vendre. L'an dernier et au début de l'année en cours, l'abondance du parc immobilier par rapport à la

demande, en particulier dans le segment des appartements en copropriété, a exercé des pressions sur les prix. Cependant, la baisse de l'offre de logements existants et la stabilisation des activités de revente (après un déclin régulier depuis le milieu de 2014) observées au deuxième trimestre ont contribué à un léger relèvement des prix au printemps et cet été. Parallèlement, les difficultés économiques persistantes ont pesé sur le revenu des ménages, de sorte que ceux-ci n'ont pas pu compenser la hausse des coûts de l'accession à la propriété. Par conséquent, l'accessibilité à la propriété a un peu reculé 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. Malgré cette légère détérioration, l'accessibilité ne constitue toujours pas un obstacle dans la région, puisqu'elle se maintient dans les normales historiques. À ce stade, le marché local de l'emploi représente un problème plus important, le taux de chômage ayant récemment atteint un pic inégalé depuis plusieurs années.

Regina – Le marché fait du surplace

À Regina, les tendances de l'accessibilité à la propriété se sont généralement maintenues autour des moyennes à long terme. Au deuxième trimestre, la mesure globale de RBC a pris 0,5 point de pourcentage pour s'établir à 32,6 %. Cependant, ce gain fait suite à des baisses de 0,4 point de pourcentage et de 0,3 point de pourcentage au cours des deux trimestres précédents. Au final, la mesure n'a guère changé par rapport à l'an dernier. Les activités de revente ont également fait du surplace au cours de la dernière année, bien que le rapport entre la demande et l'offre se soit légèrement resserré en raison du déclin du nombre de logements à vendre. Ces conditions ont favorisé une hausse modérée des prix au premier semestre de 2016.

Manitoba

Winnipeg – Demande élevée, offre abondante, accessibilité stable

Au deuxième trimestre, le dynamisme du marché du logement de Winnipeg ne s'est pas essoufflé, comme en témoignent les activités de revente, qui ont été presque aussi élevées que les sommets records du trimestre précédent. Malgré la forte demande, les prix n'ont pas beaucoup augmenté, car les propriétés mises en vente restent nombreuses, même si le parc immobilier a quelque peu diminué cette année. Les nouvelles inscriptions ont en effet reculé de 5,1 % par rapport au premier trimestre. En fin de compte, les conditions d'accessibilité à la propriété n'ont guère évolué au cours de la dernière année, y compris durant la dernière période, et se maintiennent à un niveau relativement neutre. La mesure globale de RBC a gagné 0,2 point de pourcentage à 29,5 % au deuxième trimestre, ce qui est très proche de la moyenne à long terme de 29,9 %.

Ontario

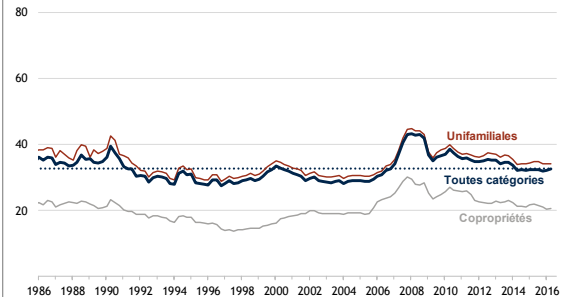
Toronto – Toujours en plein essor, mais un ralentissement pourrait se dessiner

Les statistiques du deuxième trimestre ont confirmé que le marché du logement était toujours en plein essor au printemps dans la région de Toronto. Les reventes ont atteint de nouveaux records, tandis que la hausse des prix s'est encore accélérée. De toute évidence, la détérioration rapide de l'accessibilité n'a pas freiné la demande galopante. La mesure globale d'accessibilité à la

Mesures de l'accessibilité RBC

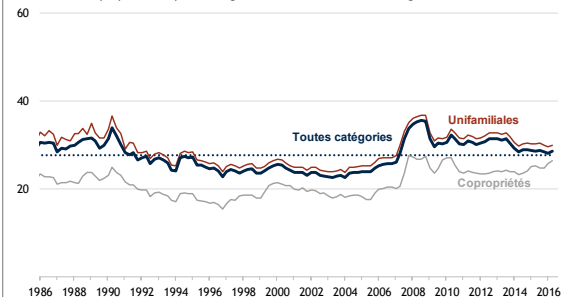
Saskatoon

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



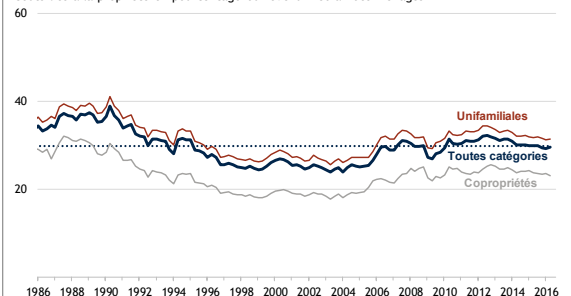
Regina

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

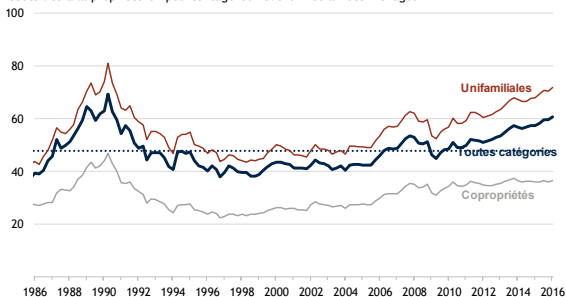


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

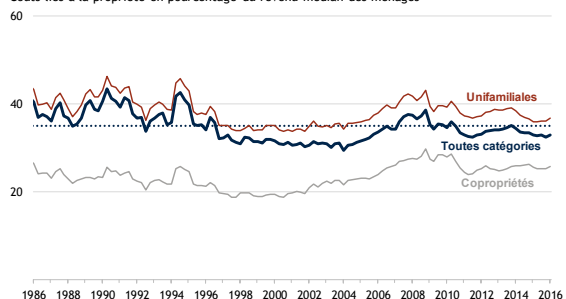
Toronto

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



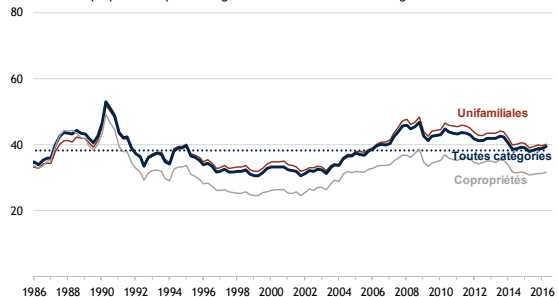
Ottawa

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



Montréal

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

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 des 25 dernières années (60,2 %). Une fois de plus, la détérioration est largement attribuable au segment des maisons individuelles. En valeur relative, les appartements en copropriété ont eu un effet négatif sensiblement moindre. Les conditions demeurent très tendues sur le marché de Toronto, étant donné que la demande excède grandement l'offre, surtout dans le segment des maisons individuelles. Toutefois, on note des signes timides de plafonnement du marché. D'après les dernières données mensuelles, les reventes ont légèrement fléchi après avoir culminé en mai, tandis que les nouvelles inscriptions ont commencé à remonter durant l'été, alors qu'elles avaient baissé régulièrement au premier semestre de 2016. Si ces tendances se maintiennent au cours des prochains mois, le rythme de la hausse des prix ralentira peut-être dans le courant de l'année ou au début de l'an prochain.

Ottawa – Reprise sur les chapeaux de roues

Dans la région d'Ottawa, le ralentissement des reventes observé en début d'année a été de courte durée. L'activité a repris de la vigueur au deuxième trimestre, ayant progressé de 12,4 %, et le nombre de reventes en un trimestre est le deuxième en importance jamais enregistré (en données désaisonnalisées). Le fait que le nombre de logements à vendre a continué de chuter mérite également d'être souligné. Après l'achèvement d'une série de projets d'appartements en copropriété en 2014 et pendant la première moitié de 2015, l'abondance de l'offre, notamment dans le segment des appartements en copropriété, a miné le marché d'Ottawa pendant une bonne partie des deux dernières années. Comme le nombre de nouvelles unités achevées a baissé récemment, l'offre de logements à vendre s'est rapproché de niveaux plus raisonnables, d'où un resserrement du rapport entre la demande et l'offre et un soutien accru des prix. Dans ce contexte, l'accessibilité à la propriété s'est légèrement détériorée au deuxième trimestre, tout en restant proche de la moyenne historique. La mesure globale d'accessibilité de RBC a monté de 0,5 point pour s'établir à 35,2 % au deuxième trimestre.

Québec

Montréal – Le niveau d'accessibilité ne change guère

Dans la région de Montréal, le coût de l'accession à la propriété en part du revenu des ménages n'a guère évolué au cours des deux dernières années. Cette stabilité s'explique à la fois par la hausse modérée des prix et les gains modestes, mais constants du revenu des ménages qui ont eu lieu pendant la période. La situation est restée stable au deuxième trimestre de 2016. 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. À ce niveau, l'accessibilité ne devrait pas freiner les acheteurs dans la région, étant donné qu'elle dépasse à peine la moyenne à long terme de 38,2 %. Après avoir régulièrement gagné en dynamisme depuis le printemps 2015, le marché de Montréal s'est un peu essoufflé au printemps dernier : le rythme des reventes a légèrement ralenti, bien que l'activité soit restée plus élevée que l'an dernier à la même période. En dépit de cette pause, on a constaté un léger resserrement du rapport entre la demande et l'offre en raison d'un déclin du nombre de logements à vendre.

Pendant quelque temps, le marché a composé avec un nombre très élevé d'appartements en copropriété à vendre, après l'achèvement d'une vague de construction en 2014 et en 2015. Il est probable que l'offre diminuera encore au cours de la prochaine période.

Québec – Acheteurs en position de force

Caractérisé par la persistance d'une offre abondante, une croissance des ventes plus lente qu'il y a un an et une progression négligeable des prix, le marché du logement de Québec a stagné au premier semestre de 2016. Au deuxième trimestre, les acheteurs ont encore joui d'une situation confortable, profitant d'une abondance de choix et de tout le temps nécessaire pour prendre une décision (par exemple, les appartements en copropriété sont restés en moyenne 170 jours sur le marché). En outre, aucune crainte que l'accessibilité recule ne pressait les acheteurs. Les mesures de RBC ont fait du surplace durant la majeure partie des quatre dernières années. Au deuxième trimestre, la tendance à la stabilité s'est maintenue malgré une progression de 0,4 point de pourcentage, puisque celle-ci n'a fait qu'annuler des déclinés précédents. La mesure globale, qui se situe à 34,0 % selon le dernier relevé, signifie peut-être que l'accessibilité est assez tendue, étant donné qu'elle excède la moyenne à long terme (30,1 %). Cependant, de telles tensions ne sont probablement pas graves pour le moment. Le nombre important de logements à vendre, en particulier dans le segment des appartements en copropriété, représente assurément un problème plus grand pour le marché.

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. Au deuxième trimestre, les mesures de RBC pour cette région sont demeurées plus basses (c'est-à-dire l'accessibilité à la propriété y est meilleure) que dans toute autre ville canadienne que nous étudions. La mesure globale pour Saint John était de 24,3 % durant la dernière période, en baisse de 0,2 point de pourcentage par rapport au premier trimestre, soit bien en deçà de la moyenne nationale de 42,8 %. Cette accessibilité exceptionnelle a peut-être incité les acheteurs à se décider. Après avoir stagné à un creux historique depuis 2010, les reventes ont commencé à se redresser l'an dernier, mais c'est au deuxième trimestre de 2016 qu'elles ont véritablement décollé, ayant grimpé de près de 14 %. Ce gain trimestriel est le deuxième en importance des dix dernières années. Les dernières données mensuelles sur les reventes montrent que l'activité a un peu ralenti durant l'été, mais elle conserve une trajectoire ascendante.

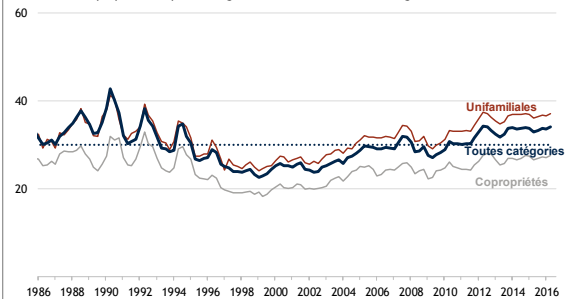
Halifax – L'amélioration de l'accessibilité marque une pause

À Halifax, la tendance pluriannuelle à l'amélioration de l'accessibilité a marqué une pause au deuxième trimestre de 2016. La mesure globale de RBC a gagné 0,8 point de pourcentage à 29,6 %, cette hausse n'étant que la troisième en trois ans sur ce marché. La progression n'a pas annulé les déclinés enregistrés durant les trimestres précédents, si bien que la mesure est restée inférieure au niveau où elle se trouvait il y a un an, ainsi qu'à la moyenne à long terme. L'accession à la propriété est donc demeurée abordable dans la région de Halifax. Pourtant les acheteurs se sont encore montrés hésitants. Les reventes ont manqué de vigueur au cours des trois dernières années et n'ont pas réussi à

Mesures de l'accessibilité RBC

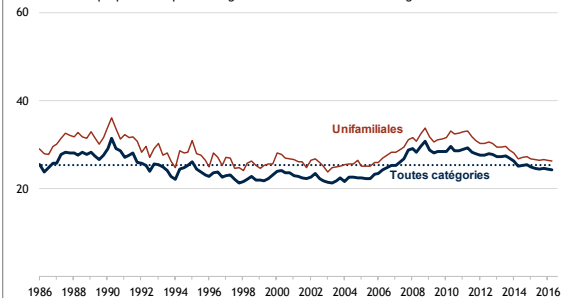
Québec

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



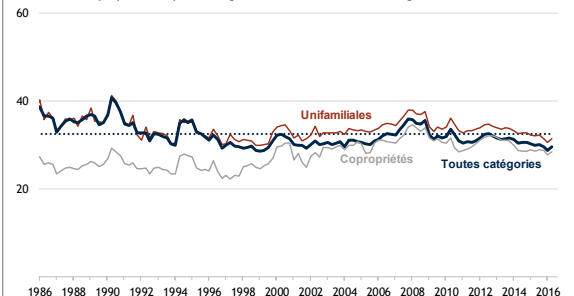
Saint John

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

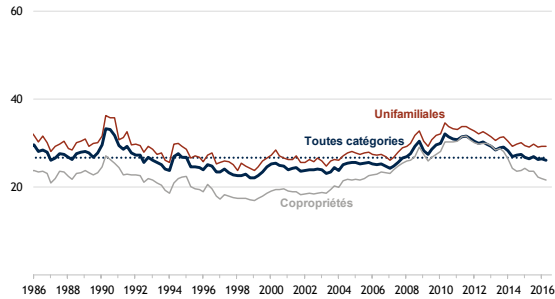


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

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

atteindre un rythme significatif. Elles ont stagné au deuxième trimestre après un gain prometteur au début de l'année. Le rapport entre la demande et l'offre s'est néanmoins resserré cette année en raison de la forte baisse du nombre de logements à vendre. Les nouvelles inscriptions ont chuté de 8,5 % au cours des six premiers mois de 2016. Le raffermissement des conditions du marché soutient les prix depuis le printemps (mais de façon encore modeste).

St. John's – Aux prises avec des difficultés

Les pressions baissières exercées sur les prix ont persisté à St. John's, où la conjoncture économique morose (sous le poids des problèmes persistants du secteur énergétique) mine la confiance et suscite une incertitude substantielle chez les acheteurs comme chez les vendeurs. Malgré les fluctuations d'un mois à l'autre, la tendance des reventes reste positive depuis le début de l'année, ce qui peut paraître étonnant compte tenu de la situation. Toutefois, la quantité résolument élevée de logements à vendre représente le problème le plus sérieux à ce stade. L'abondance de l'offre comparativement à la demande continue de faire pencher la balance en faveur des acheteurs. 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 à 26,2 %. Cette baisse, la quatrième en six trimestres, confirme la tendance baissière qui prédomine dans la région depuis 2011.

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			
	T2 2016 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T2 2016 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	435 700	3,5	9,1	42,8	1,2	2,9	38,8
Victoria	614 600	4,5	12,5	51,4	1,6	4,3	43,8
Vancouver	1061 700	9,1	30,3	90,3	6,1	18,3	57,9
Calgary	469 600	-0,9	-2,9	33,0	-0,3	0,2	40,4
Edmonton	396 800	-0,1	-1,0	35,1	0,0	0,9	34,4
Saskatoon	377 000	0,8	0,8	32,6	0,5	0,2	32,8
Régina	322 600	1,0	-0,4	28,6	0,5	-0,1	27,6
Winnipeg	282 600	1,9	0,5	29,5	0,2	-0,3	29,9
Toronto	685 200	4,7	12,1	60,2	2,1	5,2	47,5
Ottawa	359 900	2,2	3,8	35,2	0,5	0,8	34,3
Montréal	362 800	1,2	4,7	39,4	0,6	1,6	38,2
Québec	284 500	1,0	3,7	34,0	0,4	1,1	30,1
Saint John	196 700	0,6	4,8	24,3	-0,2	-0,3	25,3
Halifax	288 300	1,1	0,2	29,6	0,8	-0,3	32,5
St. John's	304 100	-1,1	-2,7	26,2	-0,2	-0,2	26,7

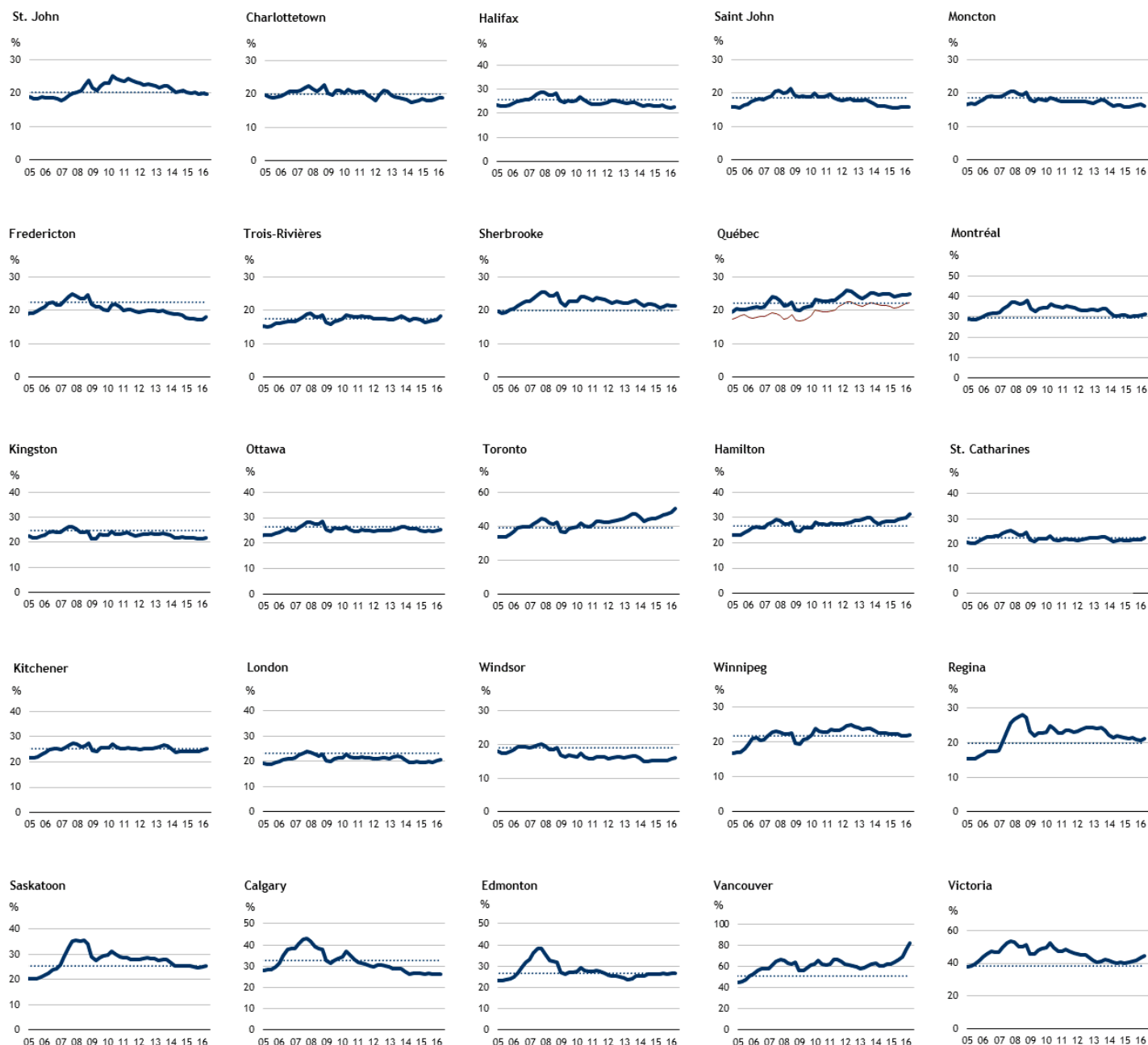
Unifamiliales							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T2 2016 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T2 2016 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	486 000	3,6	9,8	47,8	1,4	3,5	42,1
Victoria	676 600	3,4	10,8	56,5	1,2	4,0	46,9
Vancouver	1522 300	9,4	34,3	126,8	9,1	28,9	67,9
Calgary	513 600	-1,1	-4,0	36,1	-0,4	-0,1	43,4
Edmonton	431 300	-0,4	-0,9	38,2	-0,1	1,0	36,8
Saskatoon	387 000	-0,4	-2,1	34,2	0,2	-0,5	34,6
Régina	329 400	0,3	-1,1	30,0	0,4	-0,2	29,1
Winnipeg	294 900	1,3	0,3	31,4	0,1	-0,4	31,9
Toronto	830 600	5,0	12,9	72,2	2,7	6,6	55,8
Ottawa	410 000	1,9	5,8	40,2	0,5	1,5	39,0
Montréal	360 100	0,7	3,2	40,2	0,4	1,2	38,8
Québec	305 000	1,3	3,3	37,2	0,6	1,2	31,6
Saint John	207 300	1,1	4,8	26,3	-0,1	-0,2	28,6
Halifax	299 800	1,3	-1,2	31,4	0,9	-0,6	33,9
St. John's	339 600	0,1	-0,6	29,3	0,0	0,3	29,0

Appartements en copropriété							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T2 2016 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T2 2016 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	357 700	1,7	5,6	34,4	0,4	1,5	33,4
Victoria	325 800	-1,7	-1,4	29,1	-0,6	-0,7	32,1
Vancouver	487 800	4,1	15,3	44,2	1,1	4,6	40,3
Calgary	289 400	-3,2	-5,3	21,7	-0,6	-0,3	27,0
Edmonton	246 100	0,5	-0,8	23,3	0,1	0,7	22,0
Saskatoon	224 400	-0,4	-8,9	20,5	0,1	-1,4	20,6
Régina	318 700	1,8	6,2	26,4	0,6	1,2	21,3
Winnipeg	225 700	-1,2	-1,3	23,2	-0,3	-0,5	23,4
Toronto	371 100	1,4	4,2	34,4	0,4	1,0	30,8
Ottawa	283 500	-1,5	1,9	26,6	-0,3	0,3	23,7
Montréal	297 700	1,2	3,1	31,6	0,4	0,9	32,7
Québec	245 100	1,2	3,7	27,5	0,3	0,9	24,6
Saint John	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Halifax	295 600	1,2	0,7	28,4	0,7	-0,2	27,8
St. John's	260 400	-1,3	-11,9	21,7	-0,2	-1,9	22,8

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

Poids des versements hypothécaires

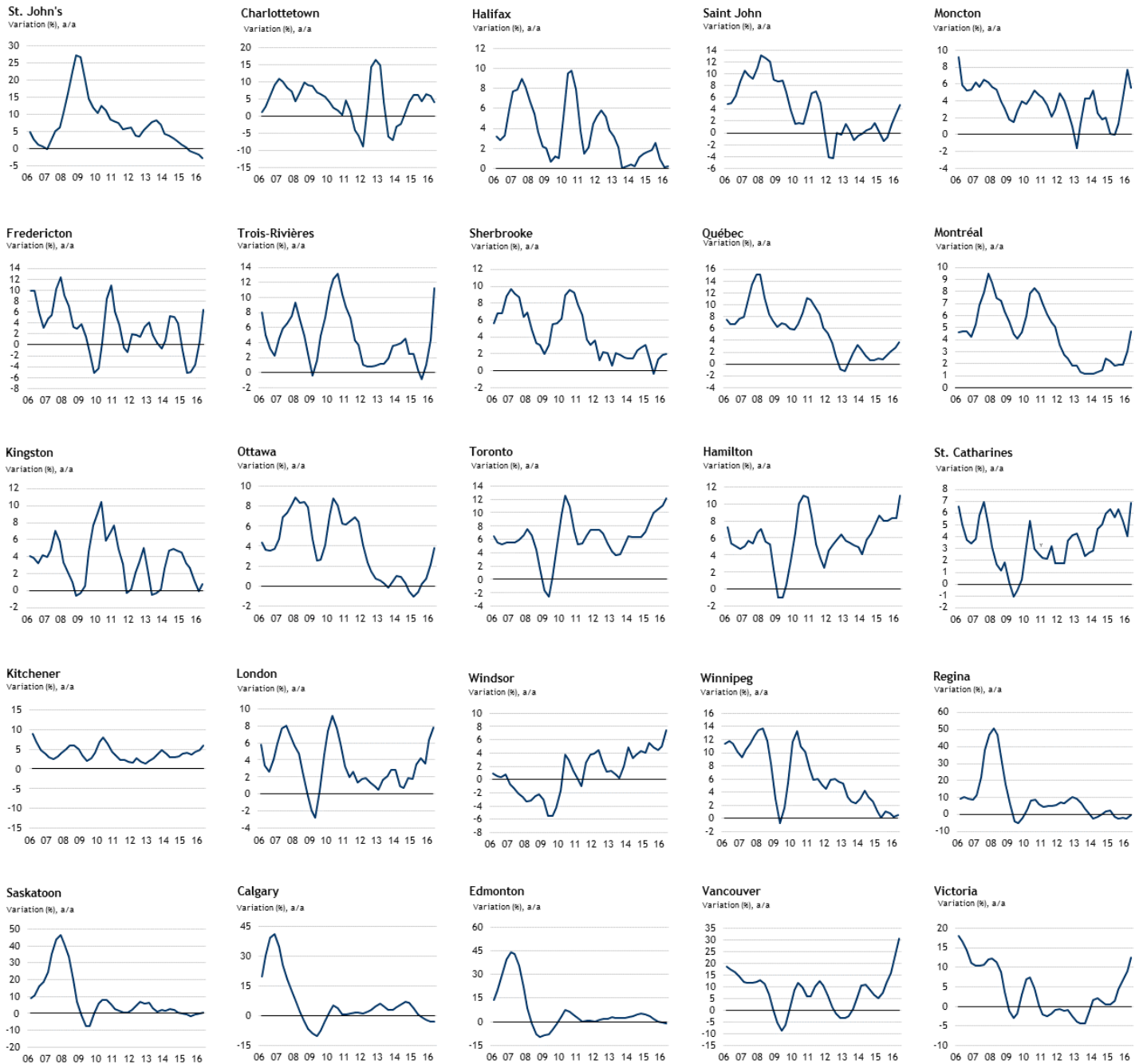
Dans sa version normale, notre mesure de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires,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

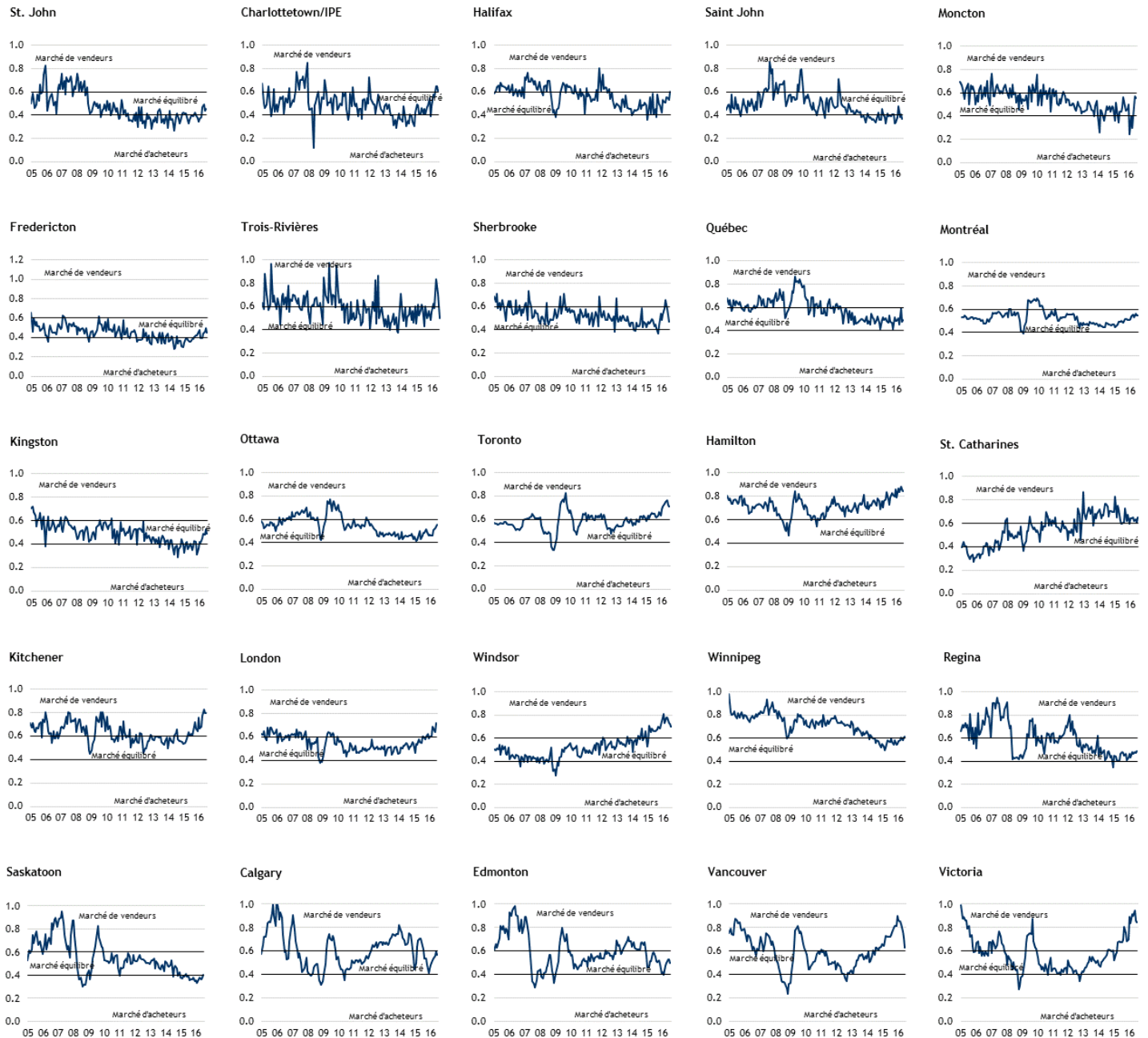
Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Prix des propriétés résidentielles



Source : Brookfiel RPS, Recherche économique RBC

Ratio ventes–nouvelles inscriptions



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.

