



## Accessibilité à la propriété RBC – INFOFICHE PROVINCIALE

Faits saillants par région

**Le 21 décembre 2016**

### Colombie-Britannique

#### **Victoria – Davantage sous les projecteurs**

Les tensions du marché du logement présentes à Vancouver ont continué de s'étendre à Victoria, où le prix des logements a poursuivi sa hausse et où les conditions de l'offre et de la demande sont demeurées extrêmement serrées. Au troisième trimestre, la mesure globale d'accessibilité de RBC a grimpé de 2,7 points de pourcentage pour atteindre 54,8 %, ce qui surpasse largement la moyenne historique de 43,9 %.

« La flambée des prix continue de peser sur l'accessibilité à la propriété immobilière à Victoria, affirme Craig Wright, économiste en chef, RBC. Les récentes statistiques sur les mutations immobilières indiquent une présence accrue d'acheteurs étrangers dans le District régional de la capitale, région où la taxe imposée par la Colombie-Britannique aux acheteurs étrangers ne s'applique pas actuellement. »

#### **Région de Vancouver – L'inaccessibilité demeure sans précédent**

Les reventes de logements ont chuté de 41 % depuis le sommet affiché à l'hiver 2016, mais une amélioration de l'accessibilité se fait toujours attendre dans la région de Vancouver. La mesure globale de RBC pour la région a poursuivi sa croissance : elle a gagné 2,2 points de pourcentage, établissant ainsi un nouveau sommet record (92,0 %) pour l'ensemble des marchés canadiens depuis que RBC a commencé à compiler les données sur l'accessibilité au milieu des années 1980.

« Une maison isolée est sans contredit une habitation de luxe à Vancouver, déclare Craig Wright, économiste en chef, RBC. Bien que la région de Vancouver continue d'établir des records, de récents signes de pressions à la baisse sur le prix des maisons isolées suggèrent une certaine amélioration de l'accessibilité pointant à l'horizon. »

### Alberta

#### **Calgary – La tendance est à l'amélioration**

Malgré la récente volatilité mensuelle, la pire période de repli du marché du logement pourrait être terminée pour Calgary. Cependant, l'activité demeure à des niveaux historiquement faibles, alors que le taux de chômage de la ville s'est hissé au-dessus de 10 % et que la détérioration des tendances démographiques s'est poursuivie au troisième trimestre. La mesure globale de RBC a progressé de 0,5 point de pourcentage au troisième trimestre pour atteindre 33,6 %.

« Malgré le contexte économique difficile, les reventes de logements ont repris un peu de vigueur à Calgary par rapport aux creux cycliques affichés plus tôt cette année, dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. Des conditions relativement favorables à l'accessibilité à la propriété pourraient stimuler le marché de Calgary, surtout après une reprise de l'économie provinciale et un retour de la confiance. »

### **Edmonton – Progression au ralenti**

L'activité de revente dans la région d'Edmonton est demeurée léthargique, mais néanmoins supérieure aux creux de six ans enregistrés au début de 2016. Au troisième trimestre, la mesure globale de RBC a enregistré une légère hausse de 0,2 point de pourcentage pour s'établir à 35,3 %. Comme c'est aussi le cas dans d'autres marchés de l'Alberta, le marché du logement d'Edmonton demeure freiné par des conditions économiques difficiles qui ont fait grimper, en août, le taux de chômage à 8 %, un sommet de plusieurs décennies.

« L'activité dans le marché d'Edmonton n'a pas beaucoup changé au troisième trimestre, mais le retour attendu à la croissance pour l'économie provinciale en 2017 devrait avoir un effet positif sur le logement », estime Craig Wright, économiste en chef, RBC.

### **Saskatchewan**

#### **Saskatoon – L'équilibre revient, mais des difficultés persistent**

Les conditions du marché se sont quelque peu améliorées à Saskatoon au troisième trimestre, alors que les reventes de logements ont affiché une hausse de 3,6 %. Le ratio ventes/nouvelles inscriptions a dépassé 0,40, soit le seuil au-dessus duquel l'offre et la demande sont considérées comme équilibrées. Au troisième trimestre, la mesure globale de RBC pour la région a enregistré une légère hausse de 0,4 point de pourcentage pour s'établir à 32,7 %, ce qui équivaut à la moyenne à long terme.

« Même si l'on se dirige vers un marché du logement plus équilibré, la faiblesse de l'emploi à Saskatoon assombrit les perspectives à court terme », affirme Craig Wright, économiste en chef, RBC.

#### **Regina – Toujours dans les mêmes eaux**

La propriété immobilière dans le marché de Regina était encore raisonnablement accessible et l'offre et la demande demeuraient équilibrées au troisième trimestre. La mesure globale d'accessibilité de RBC a augmenté de 1,2 point de pourcentage pour s'établir à 30,1 %. Bien que les gains demeurent modestes, les prix ont pris un certain essor depuis le deuxième trimestre.

« Le nombre de nouvelles maisons mises en vente a diminué pour un troisième trimestre consécutif, ce qui, avec le renforcement des reventes, a contribué à rééquilibrer le marché de Regina », explique Craig Wright, économiste en chef, RBC.

## Manitoba

### **Winnipeg – L’offre excédentaire précédente s’élimine rapidement**

L’abondance des logements à vendre à Winnipeg s’est affaiblie au cours des deux derniers trimestres. Par conséquent, les conditions de l’offre et de la demande se sont raffermies dans le marché, ce qui a stimulé le prix des propriétés après une période de hausses minimales. Au troisième trimestre, la mesure globale de RBC a enregistré une légère augmentation de 0,7 point de pourcentage pour s’établir à 30,4 %.

« L’année 2016 a été bonne pour le marché du logement à Winnipeg, affirme Craig Wright, économiste en chef, RBC. Le nombre de maisons neuves invendues et de nouvelles inscriptions a diminué de manière notable depuis le printemps, ce qui raffermi les conditions de l’offre et de la demande dans ce marché. »

## Ontario

### **Toronto – À fond de train**

Peu de signes portent à croire que le marché du logement ralentit ou que les tensions liées à l’accessibilité s’allègent dans la région de Toronto. Au troisième trimestre, la mesure globale de RBC pour la région a enregistré la hausse la plus importante de tous les marchés du Canada, soit 3,0 points de pourcentage. À 63,7 %, cette mesure indique d’importantes tensions liées à l’accessibilité, concentrées dans le segment des maisons isolées, où l’offre est considérablement inférieure à la demande. Le segment des appartements en copropriété, affichant une mesure de 35,5 %, demeure une option plus accessible, et la part du marché de la revente occupée par ce segment s’accroît rapidement.

« Stimulées par le dynamisme de l’économie régionale, les importants flux démographiques et l’intérêt soutenu des investisseurs, les reventes de logements ont atteint un autre sommet record à Toronto au troisième trimestre, dit Craig Wright, économiste en chef, RBC. L’année 2016 est en voie de devenir la meilleure à ce jour pour le marché du logement de Toronto. »

### **Ottawa – Regain de dynamisme**

Le marché du logement d’Ottawa est en hausse depuis le printemps et a affiché un regain de vigueur au troisième trimestre, lorsque les reventes ont atteint un sommet surpassé une seule fois dans l’histoire. Le regain de vigueur de la demande suscité par une amélioration du marché de l’emploi a contribué à réduire le nombre de copropriétés invendues, qui avait affiché une hausse, ainsi qu’à rétablir le pouvoir d’établissement des prix pour les vendeurs. En hausse pour un troisième trimestre consécutif, la mesure globale de RBC a augmenté de 1,1 point de pourcentage pour s’établir à 36,3 %.

« Le prix des logements à Ottawa a pris un essor considérable au troisième trimestre, affichant le taux de croissance transannuel le plus élevé en cinq ans, mentionne Craig Wright, économiste en chef, RBC. Un tel rythme a cependant l'effet négatif de contribuer à un recul de l'accessibilité à la propriété immobilière dans la région d'Ottawa. »

## Québec

### **Montréal – Le redressement se poursuit**

À Montréal, l'activité de revente est demeurée à la hausse au troisième trimestre, affichant des gains dans toutes les catégories de logement. La confiance s'est renforcée cette année grâce à une amélioration du marché de l'emploi et malgré une légère baisse de l'accessibilité à la propriété. La mesure globale de RBC a grimpé de 0,7 point de pourcentage pour se fixer à 40,0 % au troisième trimestre, ce qui ne devrait toutefois pas signaler de tensions pour les acheteurs.

« La récente érosion de l'accessibilité est attribuable à une accélération modérée de la hausse des prix à Montréal, soutient Craig Wright, économiste en chef, RBC. Les vendeurs ont recouvré un certain pouvoir d'établissement des prix en 2016 grâce au resserrement des conditions de l'offre et de la demande, bien que ces dernières demeurent équilibrées. »

### **Québec – L'accessibilité médiocre exerce peut-être une pression sur les acheteurs**

Il est possible que l'accessibilité à la propriété immobilière, légèrement tendue, exerce des pressions sur les acheteurs de maison à Québec. La mesure globale de RBC est demeurée supérieure à la moyenne à long terme de la région depuis 2012, augmentant légèrement d'un autre 0,5 point de pourcentage pour atteindre 34,3 % au troisième trimestre de 2016. La lenteur de l'activité de revente est en contradiction avec les signes positifs du marché de l'emploi à Québec, où le taux de chômage est faible, et avec l'accélération de la croissance de la population.

« À Québec, la revente demeure peu vigoureuse alors que l'offre continue de subir les effets du grand nombre de logements à vendre, affirme Craig Wright, économiste en chef, RBC. En ce moment, l'équilibre entre l'offre et la demande continue de favoriser les acheteurs, ce qui atténue habituellement la hausse des prix. »

## Provinces de l'Atlantique

### **Saint John – L'accessibilité attrayante encourage les acheteurs**

Le marché du logement de Saint John est le plus accessible des grands marchés que nous couvrons : la mesure globale de RBC y est de 25,5 %, ce qui est considérablement inférieur à la moyenne nationale de 44,3 %. La propriété d'une maison individuelle à Saint John demeure plus accessible que celle d'un appartement en copropriété dans bon nombre de villes canadiennes.

« Les acheteurs de Saint John ont commencé à profiter des conditions favorables au milieu de 2015, poussant à la hausse les reventes, souligne Craig Wright, économiste en chef, RBC. Aux deuxième et troisième trimestres, les reventes de logements à Saint John ont atteint leur niveau le plus élevé en plus de six ans. »

### **Halifax – Période de calme**

Le marché du logement à Halifax a été relativement calme en 2016. L'activité de revente est demeurée stable à des niveaux historiquement modérés, les mises en chantier ont diminué et l'accessibilité à la propriété a peu changé. Au troisième trimestre, la mesure globale de RBC a enregistré une légère augmentation de 0,7 point de pourcentage pour s'établir à 30,5 %.

« Un deuxième recul consécutif du nombre de logements en vente à Halifax a considérablement resserré les conditions de l'offre et de la demande, affirme Craig Wright, économiste en chef, RBC. Si ce resserrement se poursuit, les pressions exercées sur les prix à Halifax s'accroîtront probablement. »

### **St. John's – Les difficultés économiques pèsent sur le marché**

L'activité de revente de logements est restée faible à St. John's au troisième trimestre, alors qu'un recul trimestriel de 8,7 % a renversé le gain de 10,8 % enregistré au deuxième trimestre. Les reventes demeurent peu vigoureuses et les acheteurs ont conservé la maîtrise du marché, étant donné l'abondance des logements à vendre. Ces conditions ont limité les pressions sur les prix et contribué à une légère amélioration de l'accessibilité au cours des dernières années. La mesure globale de RBC a tout de même progressé de 0,6 point de pourcentage au troisième trimestre, mais demeure la même qu'il y a un an, soit 27,0 %.

« À St. John's, la demande de logements est mise à l'épreuve par un contexte économique difficile entraîné par la faiblesse des prix du pétrole et les mesures d'austérité budgétaire adoptées par la province. Il ne fait aucun doute que ces pressions économiques sont bien présentes dans l'esprit des acheteurs », fait remarquer Craig Wright, économiste en chef, RBC.

**Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :**

[Robert Hogue](#), économiste principal, Recherche économique RBC, 416 974-6192  
[Catherine Hudon](#), Communications, RBC, 416 974-5506