

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

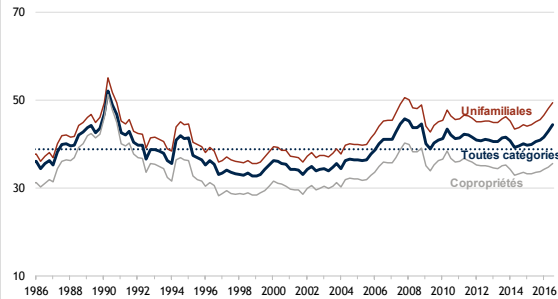
Décembre 2016

Aucune amélioration de l'accessibilité à la propriété au Canada au troisième trimestre de 2016

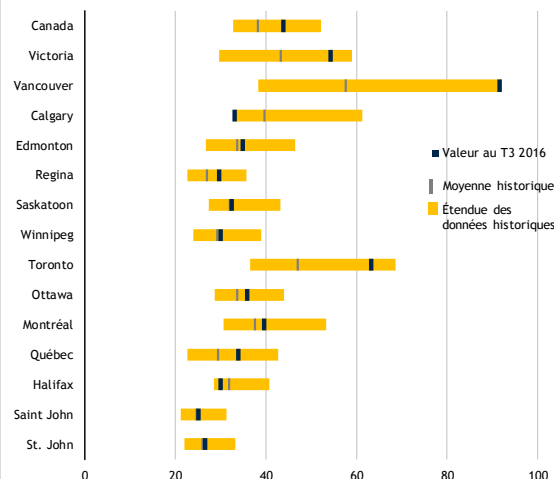
- Malgré un ralentissement des activités de revente dans l'ensemble, l'accessibilité à la propriété s'est détériorée encore dans tous les marchés du Canada au troisième trimestre de 2016.
- La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC pour le Canada a connu une augmentation pour un sixième trimestre d'affilée, de 1,3 point de pourcentage à 44,3 %, ce qui représente le niveau le plus élevé des huit dernières années (une hausse signale une détérioration de l'accessibilité). Le segment des maisons individuelles a encore une fois enregistré la plus forte progression, de 1,3 point à 49,4 %, suivi par celui des appartements en copropriété, qui a augmenté légèrement de 0,8 point pour s'établir à 35,6 %.
- Pour la première fois en presque deux ans, la région de Vancouver n'a pas enregistré la détérioration la plus importante de l'accessibilité au Canada. C'est à la région du Grand Toronto que ce titre est revenu au troisième trimestre, où la mesure globale d'accessibilité de RBC a bondi de 3,0 points à 63,7 % — le point culminant depuis le sommet historique atteint au printemps de 1990.
- Toujours est-il que la région de Vancouver constitue encore le marché où le coût de l'accession à la propriété est le plus élevé, s'établissant à 92,0 % du revenu des ménages (dans toutes les catégories de logements), après une hausse de 2,2 points au troisième trimestre.
- La dernière mesure globale dans la région de Vancouver est également la plus élevée jamais prise au pays depuis que RBC a commencé à compiler des statistiques sur l'accessibilité à la propriété au milieu des années 1980; toutefois, cette situation révèle parfaitement le prix exorbitant des maisons individuelles. Un appartement en copropriété dans la région demeure plus abordable, bien que la tendance se soit également infléchie quelque peu au cours de la dernière année.
- C'est à peu près la même chose dans la région de Toronto, où les tensions liées à l'accessibilité proviennent surtout du segment des maisons individuelles.
- Exception faite de Vancouver et de Toronto, l'accessibilité à la propriété a continué de suivre les normes historiques, de manière générale, dans la majorité des marchés locaux. Victoria (qui manifeste maintenant une hausse des tensions liées à l'accessibilité) et Calgary (où l'accessibilité à la propriété est devenue assez bonne) sont parmi les quelques exceptions.
- Le troisième trimestre pourrait représenter un tournant pour l'accessibilité dans la région de Vancouver, le prix des maisons individuelles ayant subi des pressions à la baisse ces derniers mois. Les perspectives à court terme de l'accessibilité dans les autres marchés demeurent à peu près inchangées : la détérioration se poursuivra probablement à Toronto et les conditions très souples sont susceptibles de se maintenir à Calgary, tandis qu'on s'attend à ce que les autres marchés restent stables. L'année 2017 est susceptible de voir la hausse des taux d'intérêt à plus long terme et les mesures de ralentissement du marché tirer l'accessibilité dans des directions opposées, et l'effet net de ce bras de fer n'est pas connu à ce stade.

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

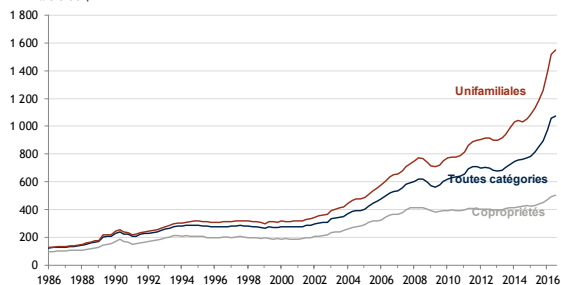
Économiste principal

(416) 974-6192

robert.hogue@rbc.com

Prix des maisons - région de Vancouver

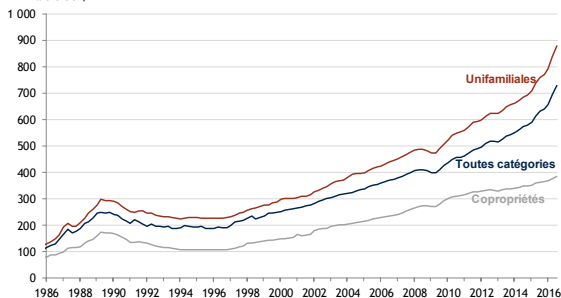
En milliers de \$



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

Vancouver et Toronto se relaient à titre de cause principale de détérioration de l'accessibilité au Canada...

Une maison au Canada à sa valeur marchande au troisième trimestre de 2016 n'a pas été aussi inabordable depuis le quatrième trimestre de 2008, puisque la mesure globale de RBC atteint 44,3 %. L'accessibilité s'est détériorée constamment dans l'ensemble au Canada depuis le milieu de 2015; toutefois, le rythme de la détérioration s'est accéléré considérablement au cours des deux derniers trimestres. Jusqu'à tout récemment, la montée en flèche du prix des maisons à Vancouver a été le principal déterminant de l'augmentation des coûts de l'accession à la propriété à l'échelle nationale, la montée des prix à Toronto y ayant aussi contribué de façon importante. Au troisième trimestre cependant, c'est la forte érosion dans la région de Toronto qui a occupé le devant de la scène. La mesure globale de RBC a fait le bond le plus important (3,0 points) en plus de 22 ans dans cette région, jusqu'à son point culminant (63,7 %) depuis le sommet historique atteint par Toronto au deuxième trimestre de 1990.

... Bien que le recul soit généralisé à l'échelle du pays

Toronto est loin d'être la seule à avoir vu les maisons devenir moins abordables au troisième trimestre. En fait, les mesures de RBC ont augmenté dans tous les grands marchés du Canada, notamment la région de Vancouver, qui a enregistré un neuvième trimestre de hausse consécutif (2,2 points) afin d'établir un nouveau record pour un marché canadien, 92,0 %. Victoria s'est aussi démarquée par une hausse de 2,7 points de sa mesure globale (à 54,8 %) au troisième trimestre. Tous les autres marchés ont vu leur mesure globale augmenter de moins que la moyenne nationale.

Les tensions liées à l'accessibilité demeurent principalement concentrées dans deux marchés...

Malgré le recul généralisé au troisième trimestre, il reste que les tensions liées à l'accessibilité sont concentrées surtout dans les régions de Vancouver et de Toronto — les faits portant à croire dans une certaine mesure que les tensions sont en train de s'étendre à d'autres marchés de la Colombie-Britannique (celui de Victoria, par exemple) et du sud de l'Ontario (celui de Hamilton, par exemple). À l'extérieur des rares zones de surchauffe du Canada, l'accessibilité à la propriété continue généralement de suivre les normes historiques. 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.

...et dans un segment de ces marchés — celui des maisons individuelles

Il est aussi encore vrai que dans les marchés des régions de Vancouver et de Toronto, les tensions liées à l'accessibilité sont de loin les plus grandes dans le segment des maisons individuelles, révélant une offre insuffisante face à la forte demande de ce type de logement. Les politiques d'aménagement de terrain destinées à limiter l'étalement urbain sont parmi les facteurs qui contribuent à limiter l'offre de nouvelles maisons individuelles. Les logements d'autres types, comme les appartements en copropriété, sont plus abordables et constituent un stock qui grandit rapidement, tant à Vancouver qu'à Toronto.

Les nouvelles règles hypothécaires pourraient bien contribuer à l'accessibilité au fil du temps

Si elle réussit à limiter le rythme des hausses du prix des maisons, la dernière ronde de resserrement des règles hypothécaires, effectuée en octobre et en novembre 2016 par le gouvernement fédéral, finirait par aider à atténuer les tensions liées à l'accessibilité. Les effets à court terme seront vraisemblable-

ment très complexes, toutefois. Des règles plus strictes pour établir l'admissibilité à un prêt hypothécaire représenteront en fait un plus grand obstacle à la propriété pour certains acheteurs (surtout lorsqu'il s'agit d'un premier achat). Les modifications aux règles aussi sont susceptibles de limiter ou de changer le prix de certaines options hypothécaires offertes dans le marché, constituant parallèlement d'autres obstacles à la propriété pour certains acheteurs.

La sensibilité aux hausses des taux d'intérêt à plus long terme, quelles qu'elles soient, est grande

Toute amélioration de l'accessibilité apportée par les nouvelles règles risque d'être éclipsée par une hausse des taux d'intérêt à plus long terme. L'essor prolongé du marché canadien du logement et le bond correspondant du prix des maisons ont rendu les coûts de l'accession à la propriété très sensibles à une variation des taux d'intérêt — surtout dans des marchés où les prix sont élevés, ceux de Vancouver et de Toronto, par exemple. Donc, le bond récent des rendements obligataires et la probabilité de nouvelles hausses au cours de la prochaine période comportent un risque important pour l'accessibilité à la propriété au Canada à court et à moyen terme.

Colombie-Britannique

Victoria — Attire plus l'attention

Une partie de l'échauffement du marché de Vancouver continue de se diriger vers Victoria, où le prix des maisons a encore augmenté au troisième trimestre. Malgré le ralentissement marqué des ventes depuis le sommet historique du deuxième trimestre, les conditions de l'offre et de la demande demeurent exceptionnellement tendues. Le bond des prix a sérieusement miné l'accessibilité du marché, qui a enregistré sa plus forte détérioration en plus de six ans. La mesure globale de RBC a grimpé de 2,7 points à 54,8 % au troisième trimestre, bien au-dessus de la moyenne historique de 43,9 %. Les dernières statistiques sur les transferts de propriété montrent que les acheteurs étrangers ont représenté plus de 10 % de la valeur des transactions dans le District régional de la capitale en octobre, une hausse comparativement à moins de 5 % en juin. Le gouvernement de la Colombie-Britannique a signalé qu'il suit les données de près dans un district où la taxe imposée aux acheteurs étrangers n'est pas exigée actuellement.

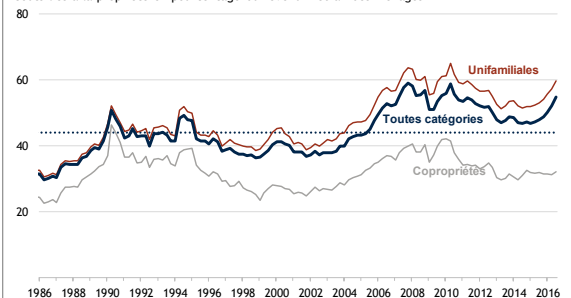
Région de Vancouver — Marque encore l'histoire de l'inaccessibilité

La baisse très marquée (de 41 %) des ventes depuis le sommet historique atteint à l'hiver de 2016 n'avait pas encore apporté d'amélioration à l'accessibilité à la région de Vancouver au troisième trimestre. La mesure globale de RBC pour la région a encore augmenté pendant la dernière période, de 2,2 points, établissant de ce fait un autre sommet record (92,0 %) depuis que RBC a commencé à compiler des statistiques sur l'accessibilité à la propriété au milieu des années 1980. Bien qu'une bonne partie des tensions et de l'érosion se soit présentée dans le segment des maisons individuelles — qui est déjà manifestement un type de logement de luxe à Vancouver —, le segment des appartements en copropriété a aussi présenté une légère tendance à la détérioration depuis un an. Le fait que la hausse de la mesure globale de RBC au troisième trimestre est la plus faible depuis le deuxième trimestre de 2015 indique peut-être que le marché est à un tournant. Effectivement, des signes récents de pressions à la baisse subies par le prix des maisons individuelles permettent de prévoir une certaine amélioration de l'accessibilité dans la région.

Mesures de l'accessibilité RBC

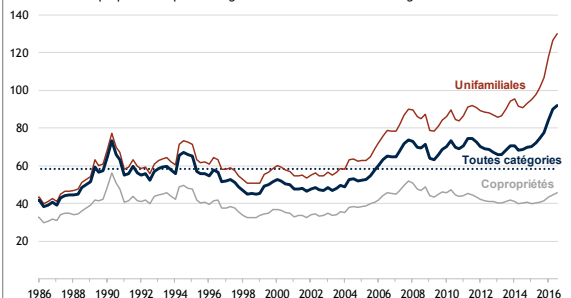
Victoria

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

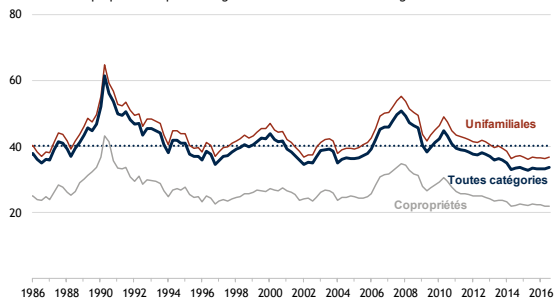


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

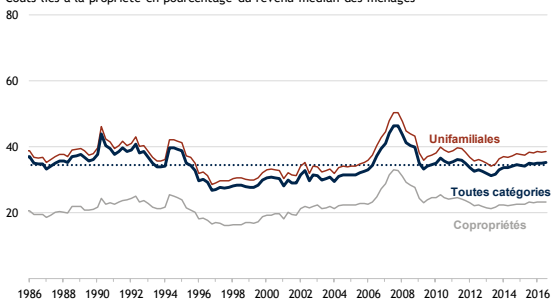
Calgary

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



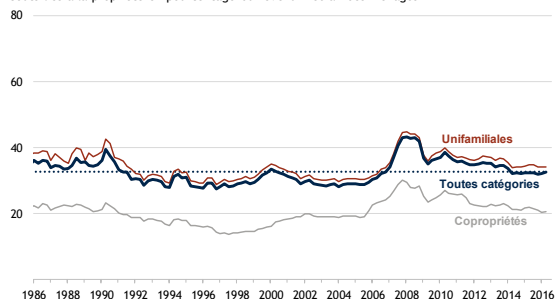
Edmonton

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



Saskatoon

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

Alberta

Calgary — La tendance du marché s'améliore

Malgré la forte volatilité des derniers mois, le pire du repli du marché immobilier de Calgary est peut-être passé puisque les reventes ont recommencé à augmenter légèrement comparativement à leur point le plus bas en six ans, atteint au premier trimestre de 2016. Néanmoins, le niveau d'activité est encore dans un creux historique et les prix sont mal soutenus dans un contexte où la conjoncture est encore difficile (le taux de chômage de Calgary a dépassé 10 % cet automne) et où la population diminue (les gens qui ont quitté Calgary sont plus nombreux que ceux qui s'y sont installés). Les améliorations passées de l'accessibilité à la propriété ont fait du marché de Calgary un de seulement deux au Canada où la mesure globale de RBC s'établit bien en dessous des moyennes historiques. Bien que la mesure ait augmenté petit à petit de 0,5 point au troisième trimestre pour s'établir à 33,6 %, elle soutient encore la comparaison avec sa moyenne à long terme de 40,3 %. Le niveau d'accessibilité plutôt intéressant pourrait contribuer à stimuler le marché une fois que l'économie provinciale passera le moment critique et que la confiance reviendra.

Edmonton — Avance au ralenti

À Edmonton, ni le niveau d'activité du marché ni les conditions d'accessibilité n'ont vraiment changé au troisième trimestre. Les activités de revente ont continué de stagner dans la région, mais demeurent supérieures aux points les plus bas en six ans enregistrés au début de 2016; de plus, l'accessibilité s'est détériorée légèrement pour la deuxième fois au cours des trois derniers trimestres. La mesure globale d'accessibilité de RBC a monté de 0,2 point pour s'établir à 35,3 % au troisième trimestre. Comme c'est le cas pour d'autres marchés en Alberta — y compris Calgary —, le marché du logement d'Edmonton est encore gêné par une économie difficile qui a fait monter le taux de chômage à 8,0 % en août, un sommet depuis des décennies (il s'est depuis modéré légèrement pour s'établir à un peu moins de 7 %). Si nos attentes d'un retour à une croissance positive pour l'économie provinciale en 2017 se réalisent, l'activité du marché du logement devrait repartir de plus belle à Edmonton.

Saskatchewan

Saskatoon — De retour à l'équilibre, mais toujours confrontée à des défis

La conjoncture s'est légèrement améliorée à Saskatoon au troisième trimestre, grâce à une hausse des reventes de 3,6 %. Le ratio ventes/nouvelles inscriptions a dépassé 0,40 — le seuil inférieur d'équilibre entre l'offre et la demande — pour la première fois depuis la fin de 2014, indiquant de ce fait que les vendeurs ont regagné un peu de leur influence sur les prix dans le marché. À ce stade toutefois, les hausses du prix des maisons sont moins marquées, ce qui a permis de contenir toute pression sur les coûts de l'accession à la propriété. La mesure globale de RBC pour la région a augmenté légèrement de 0,4 point à 32,7 % au troisième trimestre, arrivant effectivement à égalité avec la moyenne à long terme. Les perspectives à court terme du marché demeurent assombries par une importante dégradation des conditions d'emploi locales, révélant en partie le ralentissement prolongé dans le secteur énergétique et l'industrie minière de la province.

Regina — Se maintient à l'intérieur des fourchettes récentes

Les maisons étaient encore raisonnablement abordables, et l'équilibre entre l'offre et la demande s'est maintenu sur le marché de Regina au troisième trimestre. La mesure globale de l'accessibilité de RBC a augmenté de 1,2 point; toutefois, le niveau qu'elle a atteint (30,1 %) n'est qu'un peu au-dessus de la moyenne à long terme (27,6 %), ne dénotant de ce fait guère de tension excessive pour les acheteurs. Les activités de revente au troisième trimestre se sont déplacées vers le haut de la fourchette comprise entre 3 300 et 3 500 unités (sur une base annuelle) qui s'est mise en place au milieu de 2015. Chose importante, la chute du nombre de maisons nouvellement mises en vente pour un troisième trimestre d'affilée et la hausse des reventes ont contribué à un nouveau rééquilibrage du marché, après qu'il se soit approché de conditions favorables aux acheteurs en 2015. Bien que les gains soient encore modestes, les prix se sont un peu affermis depuis le deuxième trimestre.

Manitoba

Winnipeg — Liquide rapidement le stock jusque-là excédentaire

Le surplus de maisons qui a miné le marché du logement de Winnipeg pendant une bonne partie des deux dernières années a rapidement été absorbé au cours des deux derniers trimestres. Le nombre de nouvelles maisons toujours non vendues et le nombre de propriétés nouvellement mises en vente ont tous deux nettement baissé depuis le printemps, ce qui a durci les conditions de l'offre et de la demande dans le marché. Ce durcissement a, à son tour, donné une impulsion à la valeur des propriétés après une période de hausses mineures. Il n'y a guère eu de problèmes d'accessibilité pour contenir la demande des acheteurs en 2016, qui a été ferme toute l'année si on se fie aux niveaux historiquement élevés des reventes qui se sont maintenus pendant les trois premiers trimestres. La mesure globale de RBC a légèrement augmenté, de 0,7 point, pour atteindre 30,4 % au troisième trimestre, tout juste au-dessus de la moyenne de 29,9 % établie depuis 1985.

Ontario

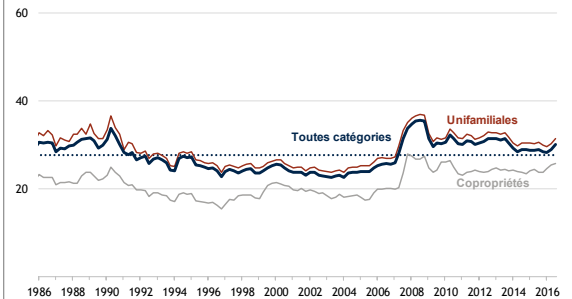
Région de Toronto — Le pied au plancher

Rien n'indique effectivement que le marché de la région de Toronto a ralenti sinon qu'il a obtenu un répit des grandes tensions liées à l'accessibilité au troisième trimestre. Alimentées par une économie régionale dynamique, des changements démographiques porteurs et l'intérêt soutenu des investisseurs, les reventes ont atteint un autre sommet (115 200 unités, sur une base annuelle) au troisième trimestre — plaçant le marché en bonne position pour connaître sa meilleure année de toutes en 2016. La mauvaise accessibilité, qui continue de se détériorer rapidement (surtout pour les maisons individuelles), ne semble pas gêner les acheteurs de façon importante à ce stade. Déjà situées à un sommet en 26 ans, les mesures globales de RBC pour la région sont celles, en fait, qui ont augmenté le plus (3,0 points) de toutes les mesures prises pour les grands marchés du Canada au troisième trimestre. La dernière mesure prise (63,7 %) dénote de grandes tensions liées à l'accessibilité, bien qu'une bonne partie soit encore concentrée dans le segment des maisons individuelles, caractérisé par une grave pénurie de l'offre par rapport à la demande. Le segment des appartements en copropriété (dont la mesure s'établit à 35,5 %) continue d'offrir un choix plus accessible dans la région, et représente une part du marché de la revente qui grandit rapidement. La montée des prix dans la région est sans aucun doute suivie de près par les responsables

Mesures de l'accessibilité RBC

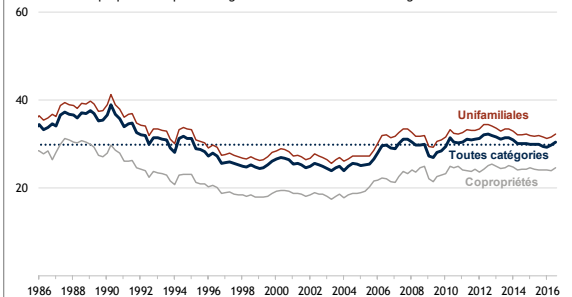
Regina

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



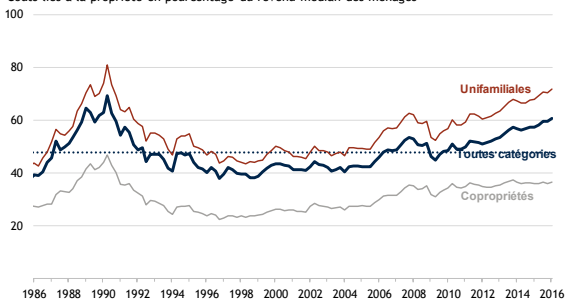
Winnipeg

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



Toronto

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

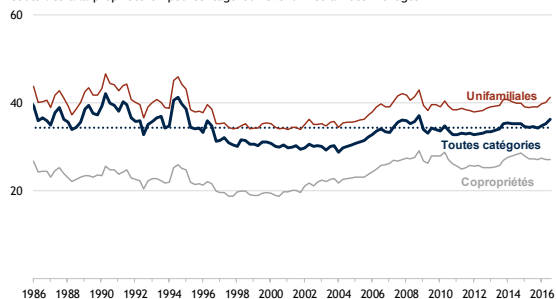


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

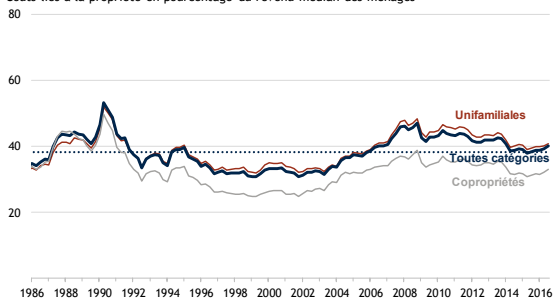
Ottawa

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



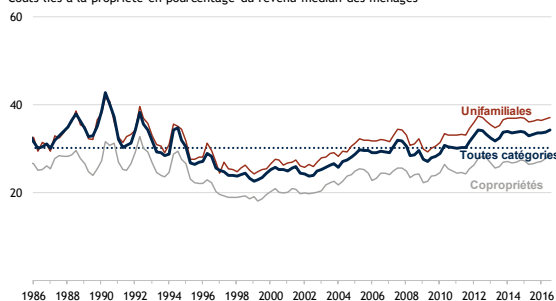
Montréal

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



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

des politiques, qui subissent peut-être des pressions pour intervenir encore dans le but de réduire les risques liés au marché du logement.

Ottawa — Continue sur sa lancée

On observe dans le marché de la région d'Ottawa depuis le printemps une reprise qui s'est accélérée brusquement au troisième trimestre lorsque les reventes ont atteint leur deuxième niveau le plus élevé jamais enregistré (16 500 unités, sur une base annuelle). L'amélioration de ce marché du travail, où le taux de chômage a chuté à son niveau le plus bas (6,2 % en octobre) en quatre ans, a vraisemblablement revigoré la demande des acheteurs cette année. La reprise du marché a contribué à faire baisser les stocks jusque-là élevés d'appartements invendus et à rétablir une partie du pouvoir des vendeurs sur les prix. Le prix des maisons a remonté très nettement au troisième trimestre — affichant le taux de croissance annuel le plus élevé (6,6 %) en cinq ans. L'inconvénient d'une appréciation aussi rapide, toutefois, c'est qu'elle a contribué à une détérioration de l'accessibilité à la propriété dans la région. La mesure globale de RBC a grimpé pour le troisième trimestre de suite, de 1,1 point, pour s'établir à 36,3 %.

Québec

Région de Montréal — Le redressement se poursuit

Les activités de revente ont continué de suivre une tendance à la hausse au troisième trimestre dans la région de Montréal, enregistrant des gains dans toutes les catégories de logements. Manifestement, la confiance dans le marché s'est rétablie cette année, en partie grâce aux meilleures conditions dans le marché du travail de la région et malgré une certaine réduction de l'accessibilité à la propriété. La mesure globale de RBC a augmenté de 0,7 point à 40,0 % au troisième trimestre; toutefois, ce niveau n'est toujours pas susceptible d'indiquer la présence de tensions excessives pour les acheteurs (puisque il demeure près de la moyenne à long terme de 38,3 % pour la région). La réduction récente de l'accessibilité révèle surtout l'accélération modérée des hausses de prix. Bien que dans l'ensemble, l'offre et la demande soient en équilibre, les vendeurs ont repris un peu de pouvoir sur les prix en 2016, dans un contexte d'écoulement constant d'un stock jusque-là élevé d'appartements en copropriété à vendre.

Québec — Acheteurs stressés par une accessibilité inférieure à la normale?

Bien qu'elle soutienne la comparaison avec la moyenne nationale et plusieurs grands marchés du Canada, il se peut que l'accessibilité à la propriété stresse les acheteurs à Québec. La mesure globale de RBC se situe invariablement — bien qu'un peu — au-dessus de la moyenne à long terme pour la région depuis 2012, et les activités de revente ont surtout stagné pendant cet intervalle. Le troisième trimestre de 2016 a vu cette tendance à la stagnation se poursuivre, les reventes ayant stagné par rapport à l'année précédente, ce qui est incompatible avec les signes raisonnablement positifs envoyés par ce marché du travail — le taux de chômage de Québec est parmi les plus bas au Canada (baissant à 4,4 % en novembre) — et avec la légère accélération de la croissance de la population. Les vendeurs du marché sont encore aux prises avec un important stock de maisons à vendre. En conséquence, l'équilibre entre l'offre et la demande continue de pencher en faveur des acheteurs à ce stade, ce qui empêche les prix de monter en général. La mesure globale d'accessibilité de RBC a monté petit à petit de 0,5 point pour s'établir à 34,3 % au troisième trimestre.

Provinces de l'Atlantique

Saint John — Acheteurs enhardis par une accessibilité intéressante

Les maisons individuelles demeurent plus abordables à Saint John qu'un appartement en copropriété dans bien d'autres villes canadiennes. Dans l'ensemble, aucun des grands marchés que nous étudions ne rivalise avec le marché de Saint John en matière d'accessibilité, la mesure de RBC s'établissant à 25,5 % — bien loin de la moyenne nationale de 44,3 %. Une légère détérioration s'est produite au troisième trimestre (la mesure de RBC a légèrement augmenté, de 0,7 point); toutefois, cela n'a pas fait grand-chose pour modifier les conditions d'accessibilité favorables dans la région. Il semble que les acheteurs de la localité aient commencé à profiter de ces conditions favorables depuis le milieu de 2015, étant donné que les reventes ont augmenté considérablement, de presque 19 %, au cours de la dernière année. En fait, les reventes dans la région ont été les plus fortes aux deuxième et troisième trimestres en plus de six ans.

Halifax — Connaît une accalmie

Le marché du logement a été assez calme en 2016. Les activités de revente sont demeurées plutôt stables à des niveaux modérés sur le plan historique, le nombre de mises en chantier a diminué après une bonne année 2015, le prix des maisons n'a augmenté que modérément et l'accessibilité à la propriété a peu changé. La mesure globale de RBC a légèrement augmenté, de 0,7 point, pour s'établir à 30,5 %. Le principal fait nouveau au troisième trimestre, c'est la seconde baisse consécutive du nombre de maisons nouvellement mises en vente, ce qui a le plus resserré les conditions de l'offre et de la demande depuis le milieu de 2012, dans un marché qui demeure pourtant équilibré. Cela dit, tout resserrement supplémentaire pendant la prochaine période est susceptible d'exercer une pression à la hausse sur les prix.

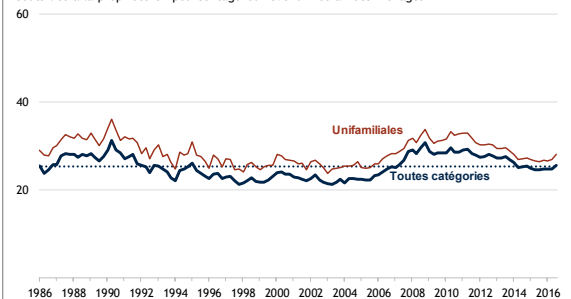
St. John's — Une période économique difficile mine le marché

Les activités de revente sont restées modérées à St. John's au troisième trimestre, puisqu'une baisse trimestrielle de 8,7 % a annulé la majeure partie du gain de 10,8 % enregistré au deuxième trimestre. En fait, compte non tenu de l'habituelle volatilité d'un mois à l'autre, la tendance des reventes est essentiellement restée inchangée à St. John's depuis 2014. Les acheteurs ont gardé le contrôle du marché pendant cette période, comme ce fut le cas au troisième trimestre de 2016, alors que le choix de maisons à vendre était large. Ces conditions ont permis de contrer les pressions à la hausse sur les prix en général, et contribué à une modeste amélioration de l'accessibilité ces dernières années. Cette tendance à l'amélioration de l'accessibilité a cependant marqué un temps d'arrêt au troisième trimestre, puisque la mesure globale de RBC a légèrement augmenté, de 0,6 point, bien que ce soit pour s'établir au même niveau (27,0 %) qu'il y a un an. Un contexte économique très difficile, découlant de la faiblesse des prix du pétrole et de l'austérité budgétaire de la province, nuit à la demande de logements à St. John's.

Mesures de l'accessibilité RBC

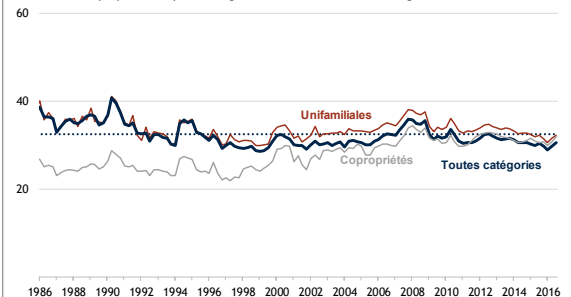
Saint John

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



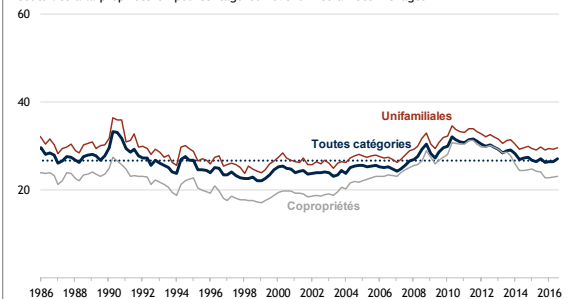
Halifax

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

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			
	T3 2016 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T3 2016 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	453 200	3,2	11,0	44,3	1,3	3,7	38,9
Victoria	655 600	4,6	16,8	54,8	2,7	6,9	43,9
Vancouver	1073 400	1,4	26,2	92,0	2,2	17,5	58,2
Calgary	477 800	1,3	-1,2	33,6	0,5	0,2	40,3
Edmonton	397 600	0,4	-1,3	35,3	0,2	0,3	34,4
Saskatoon	379 100	0,8	2,1	32,9	0,4	0,7	32,7
Régina	343 800	5,0	5,3	30,1	1,2	1,2	27,6
Winnipeg	288 400	1,8	1,6	30,4	0,7	0,5	29,9
Toronto	730 000	5,1	15,8	63,7	3,0	7,3	47,6
Ottawa	373 800	3,2	6,6	36,3	1,1	1,7	34,3
Montréal	370 000	2,0	5,3	40,0	0,7	1,7	38,3
Québec	287 900	1,5	3,9	34,3	0,5	1,0	30,1
Saint John	208 100	3,1	8,5	25,5	0,7	0,9	25,3
Halifax	299 800	3,1	2,0	30,5	0,7	0,2	32,5
St. John's	314 900	2,1	0,7	27,0	0,6	0,0	26,7

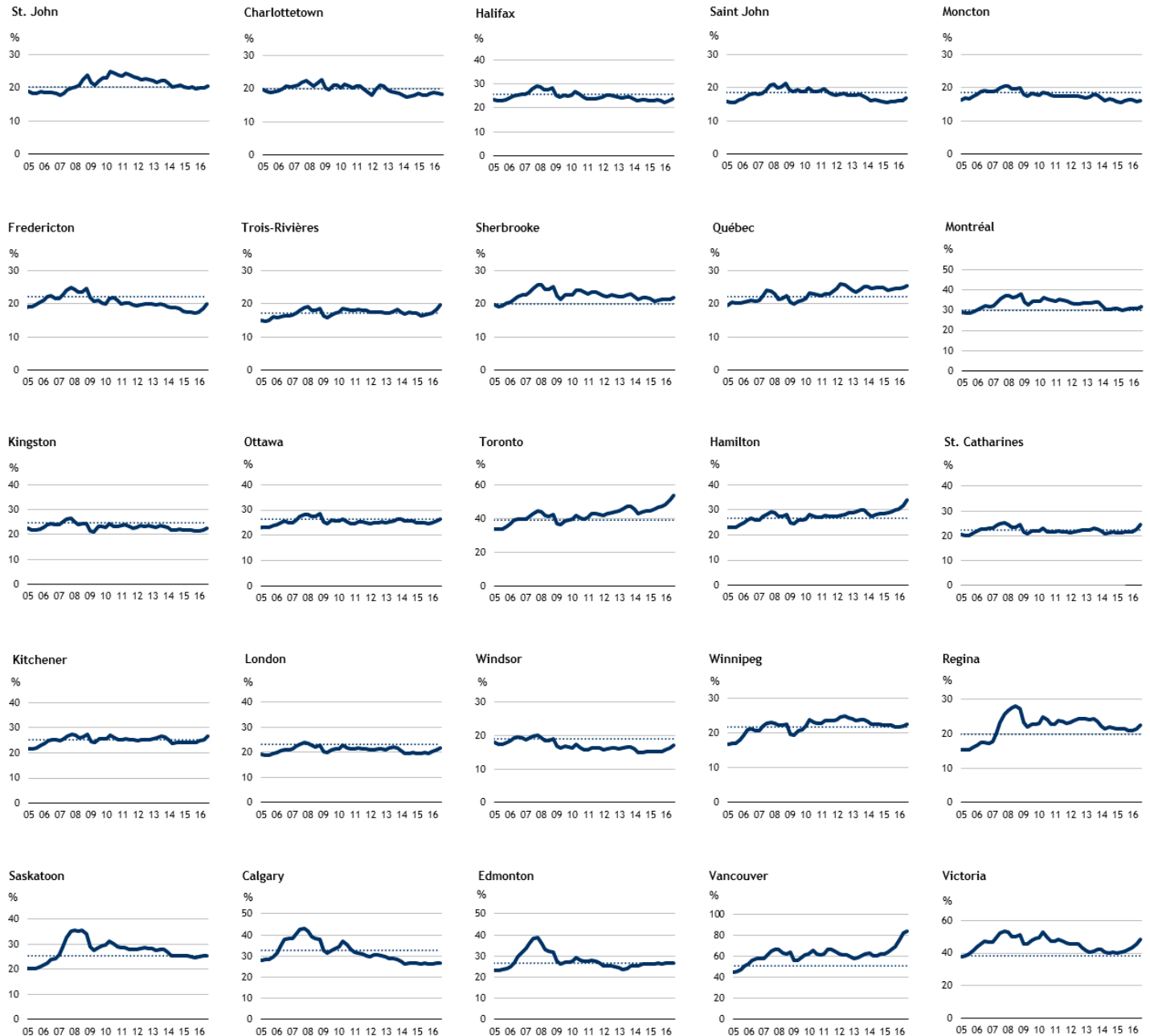
Unifamiliales							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T3 2016 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T3 2016 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	504 100	2,9	11,5	49,4	1,3	4,2	42,1
Victoria	713 400	3,5	14,6	59,7	2,4	6,7	47,0
Vancouver	1547 900	1,8	30,7	130,0	3,6	28,5	68,4
Calgary	524 000	1,1	-1,6	36,8	0,4	0,0	43,4
Edmonton	433 500	0,1	-1,5	38,5	0,1	0,3	36,9
Saskatoon	392 500	0,9	-0,6	34,7	0,4	0,0	34,6
Régina	349 500	4,6	3,1	31,4	1,2	0,8	29,0
Winnipeg	299 600	1,4	0,7	32,3	0,7	0,4	31,9
Toronto	880 000	4,6	16,0	76,1	3,3	8,9	56,0
Ottawa	422 000	2,8	7,2	41,2	1,1	2,1	39,0
Montréal	367 800	1,9	4,7	40,9	0,8	1,6	38,8
Québec	304 300	0,9	2,5	37,1	0,4	0,8	31,8
Saint John	225 800	4,7	11,9	28,0	1,1	1,5	28,6
Halifax	310 800	3,0	0,9	32,2	0,7	-0,1	33,9
St. John's	342 700	0,6	-0,1	29,6	0,3	-0,2	29,0

Appartements en copropriété							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T3 2016 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T3 2016 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	370 000	2,1	6,6	35,6	0,8	1,9	34,3
Victoria	365 000	2,8	1,1	32,2	1,0	0,3	32,0
Vancouver	503 700	2,6	14,5	45,8	1,4	5,0	40,2
Calgary	291 500	-0,1	-5,8	22,0	0,1	-0,6	27,0
Edmonton	243 000	-0,7	-2,8	23,1	-0,1	-0,1	22,0
Saskatoon	225 900	2,5	-6,3	20,7	0,5	-0,9	20,8
Régina	307 100	0,6	11,1	25,7	0,2	2,0	21,3
Winnipeg	238 500	2,0	1,5	24,5	0,6	0,4	23,1
Toronto	384 100	2,1	5,6	35,5	0,9	1,5	30,8
Ottawa	289 700	-0,6	-0,5	27,1	0,1	-0,1	23,9
Montréal	313 900	3,1	6,4	33,0	0,9	1,7	32,9
Québec	256 400	3,3	8,9	28,5	0,8	1,9	24,6
Saint John	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Halifax	339 900	4,8	6,3	32,0	1,3	1,4	27,8
St. John's	281 300	0,7	-4,6	23,1	0,2	-1,0	23,1

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

Poids des versements hypothécaires

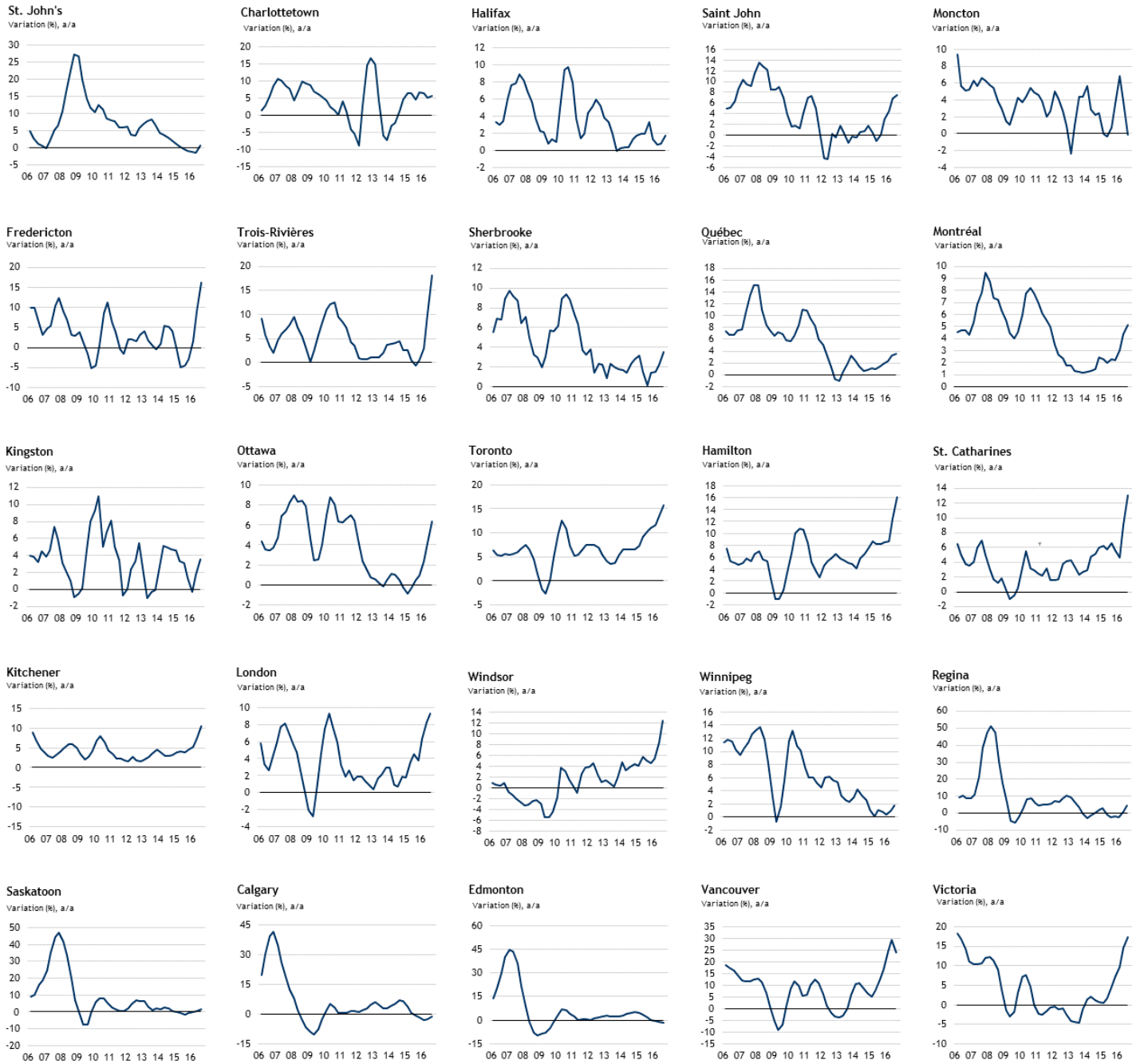
Dans sa version normale, notre mesure de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires, mais pas les taxes foncières ni les coûts des services publics en raison de limites inhérentes aux données sur les petites régions métropolitaines de recensement. Cette mesure est basée sur une mise de fonds de 25 % et sur un prêt hypothécaire de 25 ans à un taux d'intérêt fixe sur cinq ans ; elle est estimée tous les trimestres. Plus le chiffre est élevé, plus il est difficile d'accéder à la propriété.



La ligne pointillée est à la moyenne historique.

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

Prix des propriétés résidentielles

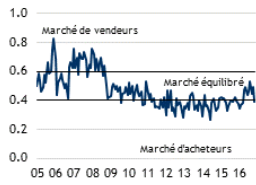


Source : Brookfiel RPS, Recherche économique RBC

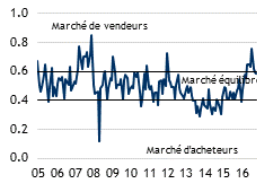


Ratio ventes–nouvelles inscriptions

St. John



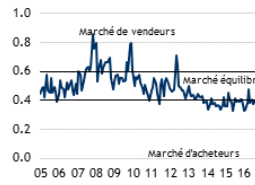
Charlottetown/IPE



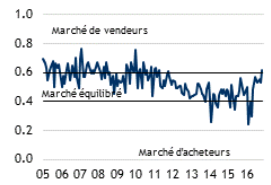
Halifax



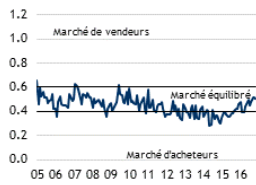
Saint John



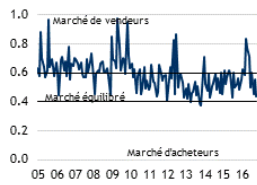
Moncton



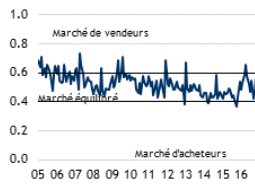
Fredericton



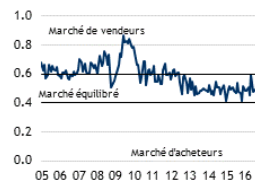
Trois-Rivières



Sherbrooke



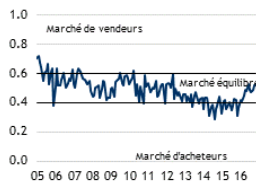
Québec



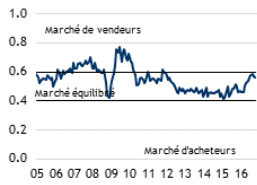
Montréal



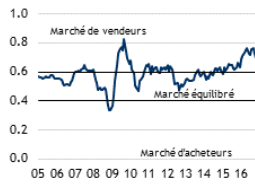
Kingston



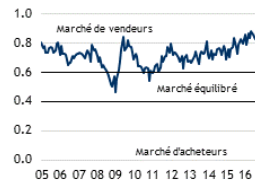
Ottawa



Toronto



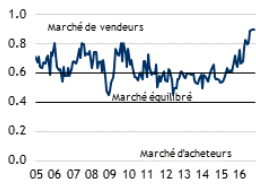
Hamilton



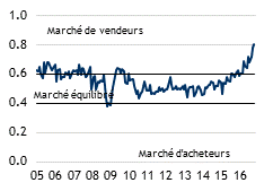
St. Catharines



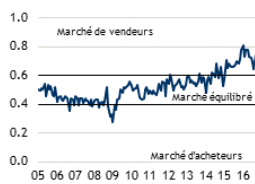
Kitchener



London



Windsor



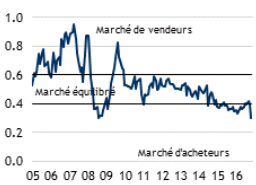
Winnipeg



Regina



Saskatoon



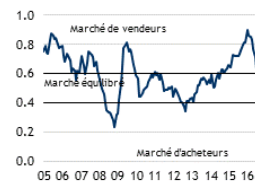
Calgary



Edmonton



Vancouver



Victoria



Source : Association canadienne de l'immeuble, Fédération des chambres immobilières du Québec, Recherche économique RBC

Le contenu de ce rapport est la propriété de la Banque Royal du Canada et ne peut être reproduit d'aucune manière, en tout ou en partie, sans l'autorisation expresse écrite du titulaire du droit d'auteur. Les informations et statistiques contenues dans les présentes ont été préparées par la Recherche économique RBC sur la base de renseignements provenant de sources jugées fiables. Nous ne faisons aucune déclaration ni ne donnons aucune garantie, expresse ou implicite, concernant leur précision ou leur exhaustivité. Cette publication est destinée à l'information des investisseurs et du monde des affaires et ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation visant l'achat de valeurs mobilières.

® Marque déposée de la Banque Royale du Canada

© Banque Royale du Canada.