

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

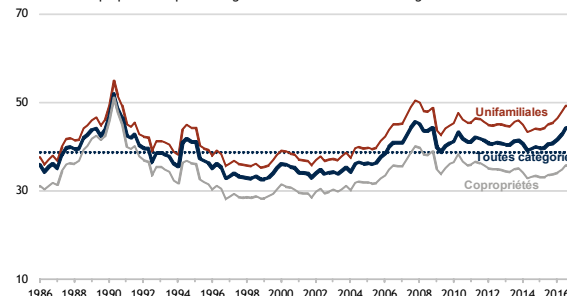
Mars 2017

L'accessibilité à la propriété a perdu du terrain à Toronto et s'est améliorée à Vancouver à la fin de 2016

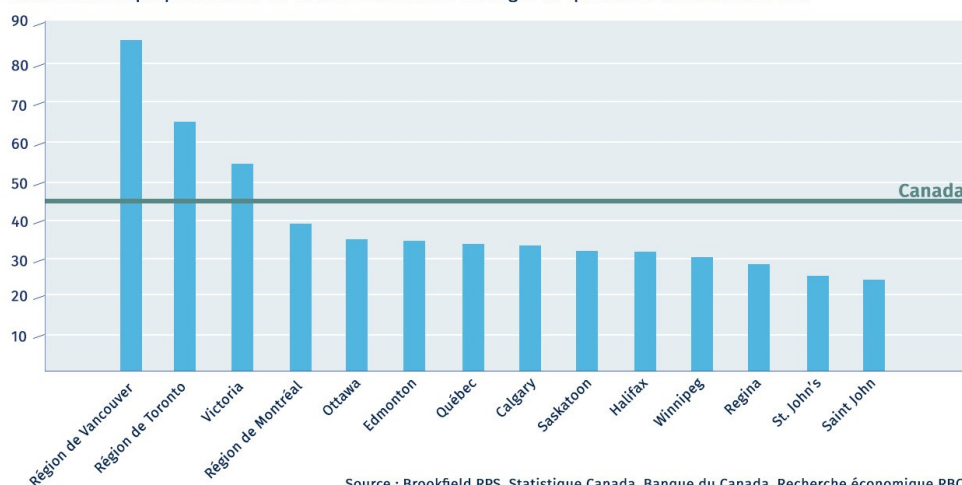
- L'accessibilité à la propriété est restée tendue au Canada, mais ne s'est pas érodée davantage au quatrième trimestre de 2016.
- La stabilité générale a masqué des disparités régionales : l'accessibilité à la propriété s'est détériorée à Toronto et dans d'autres parties du sud de l'Ontario, tandis qu'elle s'est améliorée à Vancouver pour la première fois en plus de trois ans.
- Malgré un certain répit observé à la fin de 2016, les éventuels acheteurs de Vancouver continuent de faire face aux obstacles de loin les plus dissuasifs à l'accession à la propriété au Canada.
- À Toronto, l'accessibilité a enregistré son niveau le plus défavorable depuis 1990. Les tensions sont particulièrement fortes dans le segment des maisons individuelles, et l'accession à la propriété est également difficile, quoique dans une moindre mesure, dans le segment des appartements en copropriété.
- L'accessibilité se maintient à des niveaux avoisinant les normes historiques dans la majorité des autres marchés canadiens. Calgary (où les logements sont plus abordables que d'habitude) et Victoria (où l'accessibilité est plus difficile qu'elle ne l'a été historiquement) font figure d'exceptions.
- Les tensions liées à l'accessibilité à Toronto sont appelées à s'intensifier à court terme, exacerbant des risques déjà élevés et mettant en lumière la nécessité d'une intervention publique ciblée.

Mesure de l'accessibilité RBC - Canada

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



Quelle part de votre revenu consacrez-vous à votre maison ? Vancouver et Toronto arrivent en tête
Accession à la propriété en % du revenu médian des ménages au quatrième trimestre de 2016



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

L'érosion de l'accessibilité marque une pause à l'échelle nationale ...

Le coût de propriété d'un logement, aux prix courants, au Canada a continué d'absorber une part anormalement élevée du revenu des ménages au quatrième trimestre de 2016. Il a cependant été encourageant de constater la fin d'une vague de six hausses trimestrielles consécutives. La mesure globale de l'accessibilité à la propriété calculée par RBC a été inchangée au quatrième trimestre, soit 44,2 %, ce qui représente néanmoins le niveau le plus défavorable depuis la fin de 2008. De légères

variations dans les catégories de logements ont fait contrepoids, mais la mesure de l'accessibilité aux maisons individuelles a marqué une faible baisse de 0,1 point de pourcentage pour s'établir à 49,2 %, et la mesure de l'accessibilité aux appartements en copropriété a enregistré une hausse modérée de 0,2 point de pourcentage pour atteindre 35,9 % (une hausse signale une détérioration de l'accessibilité).

Craig Wright

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

Robert Hogue

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

... sauf qu'à Toronto, l'accession à la propriété n'a jamais été aussi difficile depuis 1990

La stabilité de l'accessibilité à l'échelle nationale a occulté les disparités observées dans les marchés locaux. L'érosion persistante de l'accessibilité dans la région de Toronto – où la montée en flèche des prix des logements a propulsé les coûts de propriété (calculés en fonction des prix courants du marché) à un sommet, en proportion du revenu des ménages, depuis le deuxième trimestre de 1990 – a été particulièrement préoccupante. Plus précisément, la mesure globale de RBC pour ce secteur (64,6 % au quatrième trimestre) a été la deuxième en importance depuis le milieu des années 1980. Le resserrement prononcé des conditions auxquelles ont fait face les acheteurs de la région de Toronto reflète essentiellement les prix élevés, dont l'escalade ne s'essouffle toujours pas, des maisons individuelles (en raison de la faiblesse de l'offre par rapport à la vigueur de la demande). Toutefois, la valeur à la hausse des appartements en copropriété est également entrée en ligne de compte. Les données sur l'accessibilité de RBC indiquent clairement que le marché de la région de Toronto est très vulnérable.

Le marché de Vancouver, qui était très tendu, a connu une amélioration salubre

L'accessibilité à la propriété s'est améliorée dans la région de Vancouver pour la première fois en près de trois ans. Le répit qui a succédé à de fortes tensions a été attribuable au ralentissement marqué des reventes de logements depuis le printemps de 2016, ce qui a eu un effet modérateur sur les prix des maisons individuelles vers la fin de l'année. La mesure de l'accessibilité aux maisons individuelles calculée par RBC pour ce secteur a enregistré la baisse la plus prononcée depuis le premier trimestre de 2009 (pendant lequel la crise financière mondiale était à son paroxysme). Le segment des appartements en copropriété n'a cependant pas connu un tel répit puisque la mesure de leur accessibilité établie par RBC a légèrement augmenté pour un septième trimestre d'affilée. Une succession de mesures publiques adoptées tant par le gouvernement fédéral que par celui de la Colombie-Britannique – notamment l'imposition d'une taxe de 15 % sur les propriétés acquises par des acheteurs étrangers dans le Grand Vancouver – a contribué au recul des reventes de logements dans cette région.

Des signes indiquent que les tensions liées à l'accessibilité s'étendent aux régions périphériques des marchés en surchauffe

Nous observons aussi des signes indiquant que le resserrement de l'accessibilité à Toronto et Vancouver s'étend aux régions avoisinantes. Dans le sud de l'Ontario, des marchés comme ceux de Hamilton et de St. Catharines ont émis des signaux clairs indiquant que les tensions liées à l'accessibilité étaient inhabituellement fortes ces derniers temps, compte tenu du coût de détention d'une hypothèque (une variante de la mesure de l'accessibilité de RBC, qui exclut les impôts fonciers et les services publics). En Colombie-Britannique, Victoria a connu en 2016 une explosion de la demande, qui a fait bondir les prix à un niveau nettement plus élevé et la mesure globale de RBC à un niveau bien supérieur à sa moyenne à long terme.

Il est improbable que l'accessibilité soit problématique ailleurs au Canada

Mis à part le sud de l'Ontario et quelques régions de la Colombie-Britannique, les niveaux d'accessibilité et les tendances à cet égard ont continué d'être passablement neutres dans la plupart des marchés au quatrième trimestre. Les mesures de RBC ont généralement avoisiné les moyennes à long terme, ce qui indique que les tensions liées à l'accessibilité risquent peu de devenir excessives. Les marchés de Saskatoon, de Regina, de St. John's et d'Ottawa ont connu de modestes améliorations au quatrième trimestre, alors que ceux de Montréal, de Halifax et d'Edmonton ont accusé de légères détériorations. Calgary a continué de se démarquer en raison de son niveau d'accessibilité historiquement attrayant, malgré une érosion modérée au quatrième trimestre.

À court terme, la tendance actuelle se maintient

Les tendances observées récemment en matière d'accessibilité se poursuivront vraisemblablement à court terme. Le durcissement incessant des conditions de l'offre et de la demande dans la région de Toronto, dans les autres parties du sud de l'Ontario et à Victoria devrait continuer à alimenter les hausses rapides des prix et à éroder davantage l'accessibilité à la propriété sur ces marchés. Les conditions plus équilibrées à Vancouver et dans la plupart des autres marchés canadiens devraient s'accompagner de variations de prix comparativement faibles. Dans le cas de Vancouver, cela laisse la porte ouverte à une accessibilité moins tendue pour les acheteurs. Ailleurs, les prix devraient continuer de progresser modérément.

La précarité accrue du marché torontois justifie-t-elle une intervention publique ?

La dégradation rapide de l'accessibilité dans la région de Toronto et dans d'autres parties du sud de l'Ontario – et la probabilité que la situation se détériore davantage si rien n'est fait – sont des motifs de préoccupation certains. Les hausses ininterrompues des coûts de propriété, qui imposent un fardeau très lourd à de nombreux acheteurs de la région, font considérablement croître le risque d'un choc. Les mesures publiques mises en œuvre par le gouvernement fédéral – les plus récentes datent d'octobre et de novembre 2016 – pour tempérer les « marchés survoltés » du Canada ont, jusqu'à maintenant, eu peu d'effets modérateurs perceptibles sur les marchés du sud de l'Ontario, alors que nous avons estimé qu'elles ralentiraient substantiellement la demande. Il serait prudent que les décideurs (en particulier ceux du gouvernement provincial et des administrations locales) envisagent la mise en place de mesures publiques additionnelles visant expressément à parer à la vulnérabilité grandissante des marchés de la région de Toronto et du sud de l'Ontario, afin d'atténuer les éléments potentiellement déstabilisateurs ou d'empêcher leur apparition.

Colombie-Britannique

Victoria — L'accessibilité moindre nuit-elle aux reventes?

La vague d'achats de logements que Victoria connaît depuis 2015 a donné des signes d'essoufflement vers la fin de 2016. L'un des facteurs d'attraction de la région auprès des acheteurs – les prix abordables, en particulier par rapport à ceux de Vancouver – a perdu de son lustre en 2016 parce que la récente flambée des prix des logements a alourdi considérablement les coûts de propriété. La mesure globale de RBC a atteint un sommet inégalé en six ans, soit 55,1 %, au quatrième trimestre de 2016, ce qui représente un gain de 6,6 points de pourcentage comparativement à la période correspondante de 2015. De fait, la détérioration sur 12 mois enregistrée à Victoria a été la troisième en importance sur les marchés locaux du Canada, après ceux de Vancouver et de Toronto. Les conditions de l'offre et de la demande ont continué d'être exceptionnellement serrées au début de 2017, ce qui donne à penser que les fortes pressions à la hausse se maintiendront à court terme et que l'accessibilité risque de diminuer encore plus.

Région de Vancouver — Il est improbable que le répit change la donne

Les acheteurs de la région de Vancouver ont enfin bénéficié d'un répit au quatrième trimestre, la mesure globale de RBC ayant fléchi – de 5,2 points de pourcentage – pour la première fois en près de trois ans. Cependant, ce répit n'a vraisemblablement pas changé la donne parce que les coûts de propriété sont restés exorbitants. La mesure globale de RBC s'est chiffrée à 84,8 % au quatrième trimestre, ce qui indique clairement que la possession d'un logement au prix courant – en particulier s'il s'agit d'une maison individuelle – reste hors de la portée des ménages types de la région. Être propriétaire d'un appartement en copropriété représente un fardeau moins lourd (la mesure de RBC s'est établie à 46,1 %), mais ce type de logement reste inabordable pour de nombreux ménages. Une série de mesures publiques a considérablement modéré les reventes depuis le sommet sans précédent de l'activité au début de 2016, et les conditions de l'offre et de la demande sont devenues plus équilibrées au deuxième semestre. Les prix astronomiques des maisons individuelles se sont quelque peu affaiblis au cours des derniers mois, sauf ceux des appartements en copropriété, qui ont poursuivi leur ascension.

Alberta

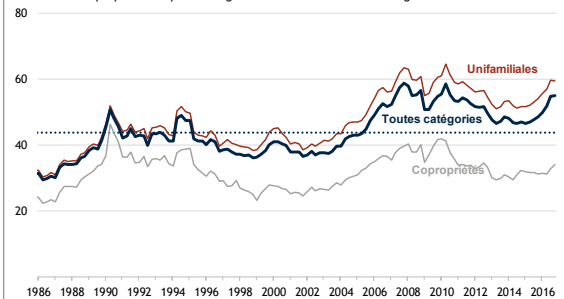
Calgary — Des prix abordables de nature à capter l'attention des acheteurs

L'accessibilité à la propriété n'a pas fait la manchette à Calgary au cours des deux dernières années puisque la récession provinciale a, à juste titre, été au centre de l'attention. La flambée du chômage, la perte de confiance et l'affaiblissement des flux démographiques ont éloigné les acheteurs du marché, de sorte que les reventes ont chuté et que les prix des logements se sont tassés. Pendant ce temps, l'accessibilité à la propriété a oscillé autour de niveaux historiquement attrayants qui ont avoisiné le niveau le plus favorable enregistré depuis le milieu des années 1980, mais ce facteur a eu peu d'effet sur les acheteurs en raison de la morosité économique ambiante. Il se peut cependant que l'accessibilité capte davantage l'attention à partir de maintenant. Comme le marché reprend peu à peu confiance et les conditions économiques s'améliorent – nous avons observé l'émergence de « jeunes pousses » ces derniers temps – les prix des logements à Calgary exerceront selon toute probabilité un attrait plus grand sur les acheteurs. Il se peut que ce soit déjà le cas, car les reventes de logements ont récemment affiché une légère tendance à la hausse.

Mesures de l'accessibilité RBC

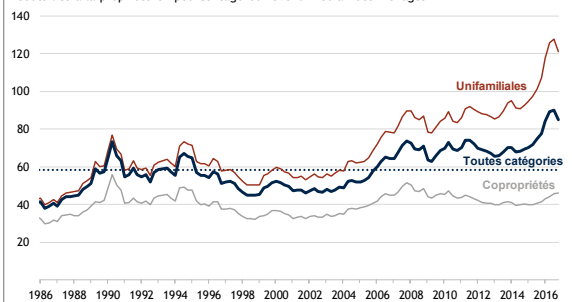
Victoria

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



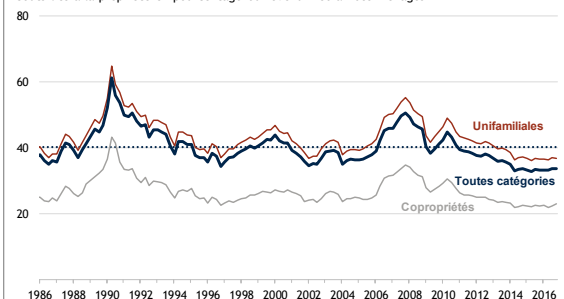
Vancouver

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



Calgary

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

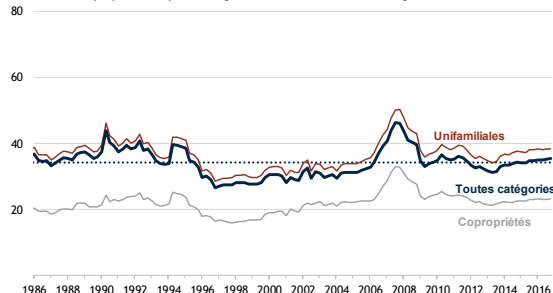


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

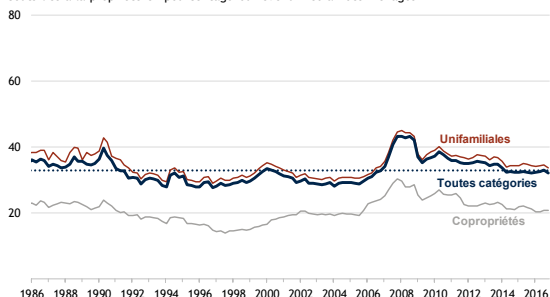
Edmonton

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



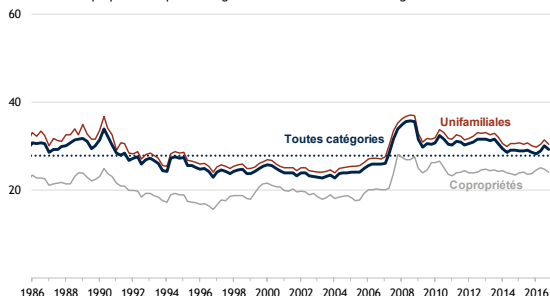
Saskatoon

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



Regina

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

La mesure globale de RBC pour la région a peu varié, car elle s'est établie à 33,8 % au quatrième trimestre, ce qui reste nettement inférieur à la moyenne à long terme de 40,3 %.

Edmonton — Un point tournant

La lente détérioration de l'accessibilité à Edmonton s'est poursuivie au quatrième trimestre, mais n'a pas représenté un risque important pour le marché. La mesure globale de RBC – 35,4 % au quatrième trimestre, en hausse d'à peine 0,2 point de pourcentage par rapport au trimestre précédent – s'est largement maintenue dans les normes historiques. En fait, la hausse modérée de cette mesure en 2016 préfigure selon toute vraisemblance un raffermissement du marché, après une période de tassement au début de 2016. Notons que les reventes de logements ont démarré 2017 sur une note très positive (marquant une avance de 20 % sur 12 mois pendant les deux premiers mois de l'année), et que les conditions de l'offre et de la demande se sont modérément resserrées. Cela donne à penser que le marché d'Edmonton est peut-être parvenu à un point tournant. Néanmoins, dans un contexte où le taux de chômage local a atteint un sommet inégalé en dix ans, soit plus de 8 %, les perspectives d'un regain de confiance rapide sont peu prometteuses dans l'immédiat, ce qui risque de ralentir le rythme de la reprise.

Saskatchewan

Saskatoon — Toujours dans l'expectative

Sur le marché de Saskatoon, la reprise reste hors d'atteinte. L'augmentation des reventes de logements enregistrée au troisième trimestre de 2016 – le deuxième gain trimestriel seulement depuis le milieu de 2014 – a été en grande partie neutralisée au quatrième trimestre. Les conditions de l'offre et de la demande se sont également affaiblies vers la fin de 2016, de sorte que le marché est devenu plus favorable aux acheteurs et que les prix ont continué de subir des pressions à la baisse. Ces pressions se sont accentuées en raison d'une forte augmentation du parc de logements récents invendus dans le segment des immeubles à logements multiples. Malgré l'affaiblissement des prix et une légère amélioration de l'accessibilité, les acheteurs se sont montrés peu enclins à faire le saut, préoccupés sans aucun doute par les perspectives économiques. À Saskatoon, le taux de chômage a atteint un niveau inégalé depuis des décennies, culminant à 7,6 % vers la fin de 2016 ; depuis, il n'a ralenti que modérément. Il est peu probable que l'accessibilité à la propriété fasse obstacle aux démarches des acheteurs. La mesure globale de RBC s'est établie à 32,0 % au quatrième trimestre, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne à long terme de 32,9 % et représente un recul de 0,9 point de pourcentage par rapport au troisième trimestre.

Regina — L'embellie se poursuit

L'état du marché de l'habitation a continué de s'améliorer légèrement à Regina vers la fin de 2016 : les reventes de logements se sont encore raffermies, le parc de logements récents invendus a diminué et l'équilibre des conditions de l'offre et de la demande s'est réaffirmé. L'accessibilité à la propriété n'a vraisemblablement ni stimulé ni entravé l'activité dans ce secteur parce qu'elle s'est maintenue à un niveau proche des données historiques. La mesure globale de RBC s'est chiffrée à 29,3 % au quatrième trimestre et n'a que modérément dépassé la moyenne à long terme de 27,8 %. La mesure de l'accessibilité a cédé 0,8 point de pourcentage au quatrième trimestre, mais cette perte a succédé à un gain plus substantiel, soit 1,1 point de pourcentage, au troisième trimestre de telle sorte que la tendance stationnaire observée depuis 2014 s'est poursuivie.

Manitoba

Winnipeg — Un marché résolument ferme

À Winnipeg, le marché de l'habitation a été solide à la fin de 2016, dans un climat caractérisé par une relative neutralité des conditions d'accessibilité. Les reventes de logements n'ont ralenti que modérément après avoir atteint des niveaux records plus tôt pendant l'année, de sorte que 2016 a été l'année la meilleure en ce qui concerne le nombre d'opérations conclues, soit près de 12 900 reventes. La robustesse de la demande et le repli de l'offre ont provoqué le resserrement du marché, pas suffisamment cependant pour intensifier les pressions à la hausse exercées sur les prix. Par ailleurs, les prix relativement raisonnables ont eu un effet modérateur sur les tensions liées à l'accessibilité, qui s'est maintenue dans les normes historiques. La mesure globale de RBC a été inchangée au quatrième trimestre, soit 30,4 %, ce qui dépasse tout juste la moyenne à long terme de 29,8 %. Le tassement du marché du travail à Winnipeg au cours de 2016 – le taux de chômage local a atteint son niveau le plus élevé (6,9 % en décembre) en plus de 15 ans – représente un risque de baisse du marché. Nous prévoyons toutefois que cette accalmie sera temporaire, compte tenu des perspectives économiques favorables au Manitoba.

Ontario

Région de Toronto — Alerte !

Contrairement à ce que nous avons anticipé, les mesures publiques mises en place le printemps et l'automne derniers par le gouvernement fédéral pour tempérer les marchés de l'habitation en surchauffe au Canada ont eu peu d'effets contraignants perceptibles sur le marché de la région de Toronto. Bien au contraire, nous avons observé une progression ininterrompue de la demande, un recul tenace de l'offre (calculé en fonction du nombre d'inscriptions), des niveaux de prix toujours vertigineux qui – comble de tout ! – sont en mode d'accélération. Ces facteurs ont réduit presque à néant l'accessibilité à la propriété (déjà difficile), la mesure globale de RBC pour cette région ayant accusé au quatrième trimestre de 2016, un pic correspondant au deuxième des niveaux les plus critiques depuis le milieu des années 1980 (64,6 %). La dernière fois que l'accessibilité à la propriété a été aussi défavorable (en 1990), le marché torontois avait par la suite connu une longue période de marasme. La situation est différente cette fois-ci parce que les pressions exercées sur l'accessibilité sont en grande partie concentrées dans le segment des maisons individuelles – alors qu'elles étaient généralisées en 1990 – mais l'accélération récente de la hausse des prix des appartements en copropriété indique que les pressions auront tôt fait de s'intensifier aussi dans ce segment. Si rien n'est fait, la situation va s'envenimer, ce qui rendra le plus grand marché de l'habitation au Canada très précaire. Les pouvoirs publics seraient avisés d'intervenir afin d'éviter des déboires semblables à ceux que le marché torontois a connus dans les années 1990.

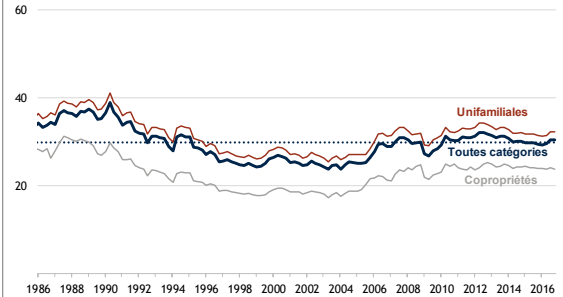
Ottawa — La solidité du marché se réaffirme

Les tendances en matière d'accessibilité restent relativement saines dans la région de la capitale nationale, où la mesure globale de RBC a fléchi de 0,2 point de pourcentage pour s'établir à 35,6 % au quatrième trimestre, ce qui représente un écart léger par rapport à la moyenne de 34,0 % enregistrée depuis le milieu des années 1980. Contrairement à la situation qui règne dans le sud de l'Ontario, nous voyons peu de signes de surchauffe ou de tensions exacerbées liées à l'accessibilité sur le marché de la région d'Ottawa. Cela engendre des conditions favorables aux acheteurs, qui se sont enhardis davantage en raison du raffermissement du marché du travail régional depuis le deuxième semestre de 2016. Les reventes de logements ont enregistré un nou-

Mesures de l'accessibilité RBC

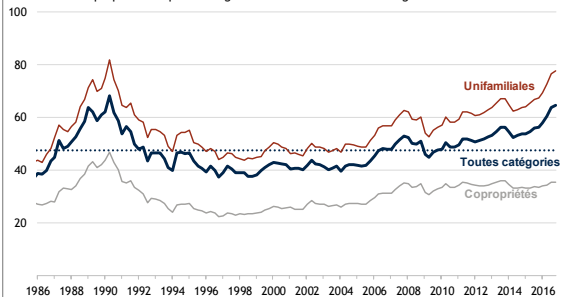
Winnipeg

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



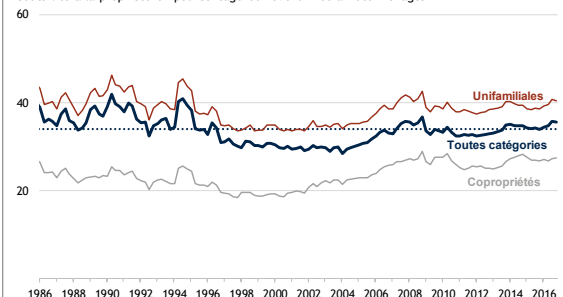
Toronto

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



Ottawa

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

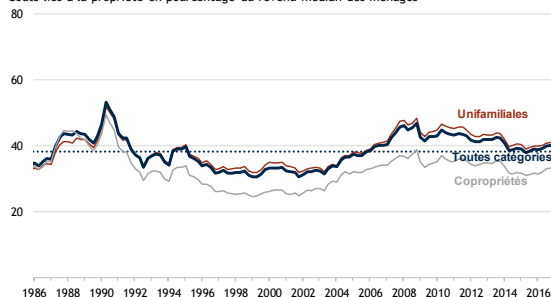


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

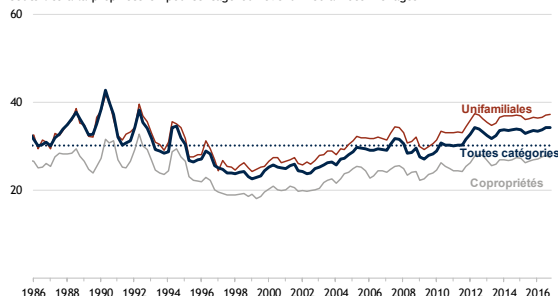
Montréal

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



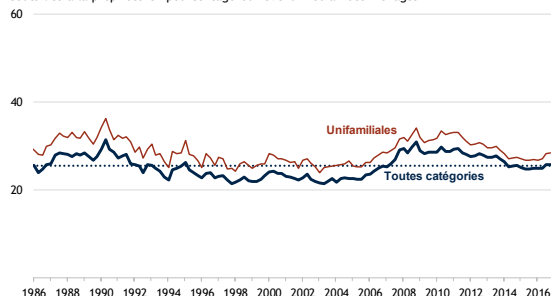
Québec

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



Saint 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

veau niveau record, soit 15 800 opérations en 2016, malgré la lenteur observée au début de l'année. Le marché a connu un regain d'activité vers la fin de l'année. Les conditions de l'offre et de la demande se sont resserrées, mais sont restées en situation d'équilibre, ce qui a contenu les pressions sur les prix. La vigueur de la demande a contribué à réduire le parc abondant de logements récents invendus.

Québec

Région de Montréal — Le dynamisme du marché du travail stimule la demande des acheteurs de logements

Dans la région de Montréal, le coût de propriété a affiché une légère tendance à la hausse, en proportion du revenu des ménages, en 2016 ; il est cependant improbable que cela constitue un obstacle important pour les acheteurs. La mesure globale de RBC, qui s'est élevée à 40,2 % au quatrième trimestre, s'est maintenue dans les normes historiques ; elle a été passablement proche de sa moyenne à long terme, soit 38,3 %. La récente tendance à la hausse – de 0,3 point de pourcentage par rapport au niveau enregistré au troisième trimestre, et de 1,3 point de pourcentage comparativement à un an auparavant – a coïncidé avec le raffermissement de l'activité sur le marché de l'habitation. Au quatrième trimestre, les reventes de logements ont augmenté de 7 % sur 12 mois. La demande des acheteurs reflète le renforcement du marché du travail montréalais. La croissance des emplois a en effet été robuste (près de 85 000 nouveaux emplois nets ont été créés au cours des 12 derniers mois) et, au début de 2017, le taux de chômage a touché un creux (6,6 %) inégalé en neuf ans.

Québec — Un niveau d'accessibilité dissuasif pour les acheteurs ?

Le léger recul de l'accessibilité s'est poursuivi sur le marché de Québec et a vraisemblablement été néfaste pour l'activité dans la région. Il est vrai que les niveaux d'accessibilité s'écartent des normes historiques depuis 2012, mais cette tendance s'est quelque peu accentuée en 2016. Au quatrième trimestre, la mesure globale de RBC a effectivement atteint un niveau sans précédent depuis le début des années 1990 (34,3 %), bien que cet écart par rapport à la moyenne à long terme (30,1 %) ait été beaucoup moins alarmant que la situation que nous observons sur des marchés comme ceux de Vancouver ou de Toronto. Il se peut néanmoins que les problèmes d'accessibilité provoquent la réticence des acheteurs, comme en témoigne l'offre durablement excédentaire, dans un contexte où les nouvelles inscriptions (de même que le parc de logements invendus des constructeurs) accusent une tendance à la baisse et où la relative vitalité du marché du travail devrait être propice au rééquilibrage de l'offre et de la demande. La bonne nouvelle, c'est que les reventes de logements ont légèrement augmenté au quatrième trimestre ; cependant, les gains réalisés en 2016 ont été timides.

Provinces de l'Atlantique

Saint John — Toujours en tête de l'accessibilité à la propriété au Canada

Les Canadiens qui souhaitent acheter un logement à prix abordable pourraient envisager de s'établir à Saint John, car ce marché est le plus abordable de ceux que nous suivons. La mesure globale de RBC, soit 25,8 % au quatrième trimestre – en hausse de seulement 0,1 point de pourcentage par rapport au trimestre précédent – a de nouveau été la plus basse des marchés que nous couvrons, et nettement inférieure à la moyenne nationale de 44,2 %. À vrai dire, les maisons individuelles sont plus abordables à Saint John que les appartements en copropriété dans bien d'autres villes canadiennes. Il est improbable que les Canadiens des autres régions y soient pour quelque chose, mais

les reventes de logements ont affiché une hausse notable en 2016, soit 1 900 reventes, une première en sept ans. La vigueur de l'activité a contribué au raffermissement des conditions de l'offre et de la demande, qui sont devenues équilibrées de manière durable pour la première fois depuis 2011. L'équilibre du marché a soutenu les hausses modérément fortes des prix.

Halifax — Continuité de la reprise

Le marché de Halifax a poursuivi son redressement en 2016, les reventes de logements ayant progressé de 6,6 % pour une deuxième année consécutive ; elles ont atteint près de 5 200 logements. Malgré ce gain, le climat général du marché a été quelque peu morose, car les reventes se sont maintenues à un niveau inférieur de 15 % à celui qu'elles avaient connu en 2012, et les hausses de prix ont été modestes. Cela dit, les conditions de l'offre et de la demande ont affiché un raffermissement modéré en raison de l'augmentation de la demande et de la diminution des inscriptions. Les acheteurs de la région ont bénéficié de niveaux d'accessibilité généralement attrayants. La mesure globale de RBC (31,1 % au quatrième trimestre) est restée en deçà de sa moyenne à long terme (32,7 %) tout au long de 2016. Une augmentation de 0,3 point de pourcentage a été enregistrée au quatrième trimestre. Selon toute probabilité, le regain de la croissance démographique dans la région a également contribué à stimuler la demande des acheteurs en 2016.

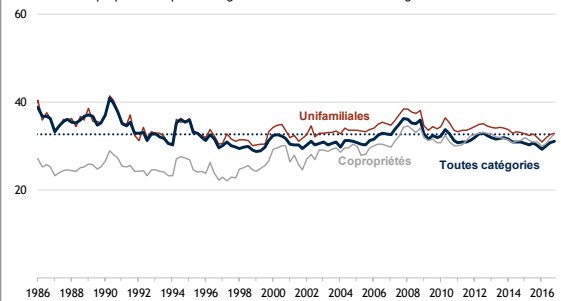
St. John's — L'économie est le véritable enjeu

Les tendances en matière d'accessibilité à la propriété ont été généralement stagnantes depuis 2014 à St. John's, et cette situation s'est poursuivie au quatrième trimestre. La mesure globale de RBC a été stationnaire au quatrième trimestre, soit 26,6 %, ce qui représente une variation modeste par rapport à la période correspondante de 2015. De plus, elle s'est alignée sur la moyenne à long terme, ce qui porte à croire que l'accessibilité n'a sans doute pas constitué un problème inhabituel pour les acheteurs. Les conditions économiques très difficiles dans la province ont assurément représenté un problème beaucoup plus important pour les acheteurs. Le marché du travail de St. John's a été malmené, le taux de chômage ayant bondi à près de 10 % à la fin de 2016. Comme les difficultés économiques ont miné la confiance des consommateurs, les reventes de logements en 2016 ont accusé leur niveau le plus bas (4 100 logements) depuis 2006, et les conditions de l'offre et de la demande se sont considérablement affaiblies, offrant aux acheteurs une multitude de choix vers la fin de l'année. Dans ce contexte, les pressions à la hausse exercées sur les prix ont été solidement contenues, et des baisses marquées ont été enregistrées dans le segment des logements en copropriété.

Mesures de l'accessibilité RBC

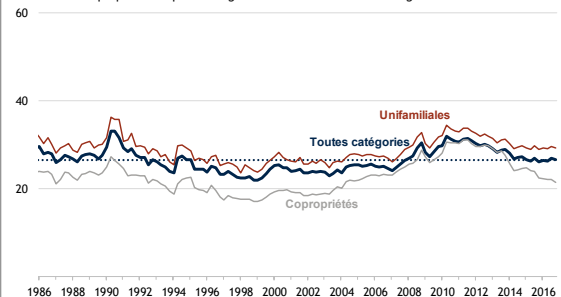
Halifax

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			
	T4 2016 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T4 2016 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	458 100	1,1	10,5	44,2	0,0	3,4	38,7
Victoria	672 900	2,0	16,6	55,1	0,2	6,6	43,7
Vancouver	999 900	-4,8	11,1	84,8	-5,2	7,1	58,2
Calgary	478 500	0,2	-0,5	33,8	0,1	0,5	40,3
Edmonton	398 400	0,3	-0,3	35,4	0,2	0,7	34,2
Saskatoon	371 600	-1,2	0,1	32,0	-0,9	-0,1	32,9
Régina	335 400	-1,3	3,6	29,3	-0,8	0,7	27,8
Winnipeg	291 100	0,7	4,1	30,4	0,0	1,0	29,8
Toronto	760 300	3,4	18,1	64,6	0,8	8,2	47,4
Ottawa	375 500	0,9	7,2	35,6	-0,2	1,7	34,0
Montréal	377 000	1,8	5,5	40,2	0,3	1,3	38,3
Québec	291 500	1,3	4,1	34,3	0,1	0,7	30,1
Saint John	213 300	2,5	8,8	25,8	0,1	0,8	25,5
Halifax	303 300	1,2	5,4	31,1	0,3	1,1	32,7
St. John's	318 400	1,2	2,1	26,6	-0,3	0,4	26,6

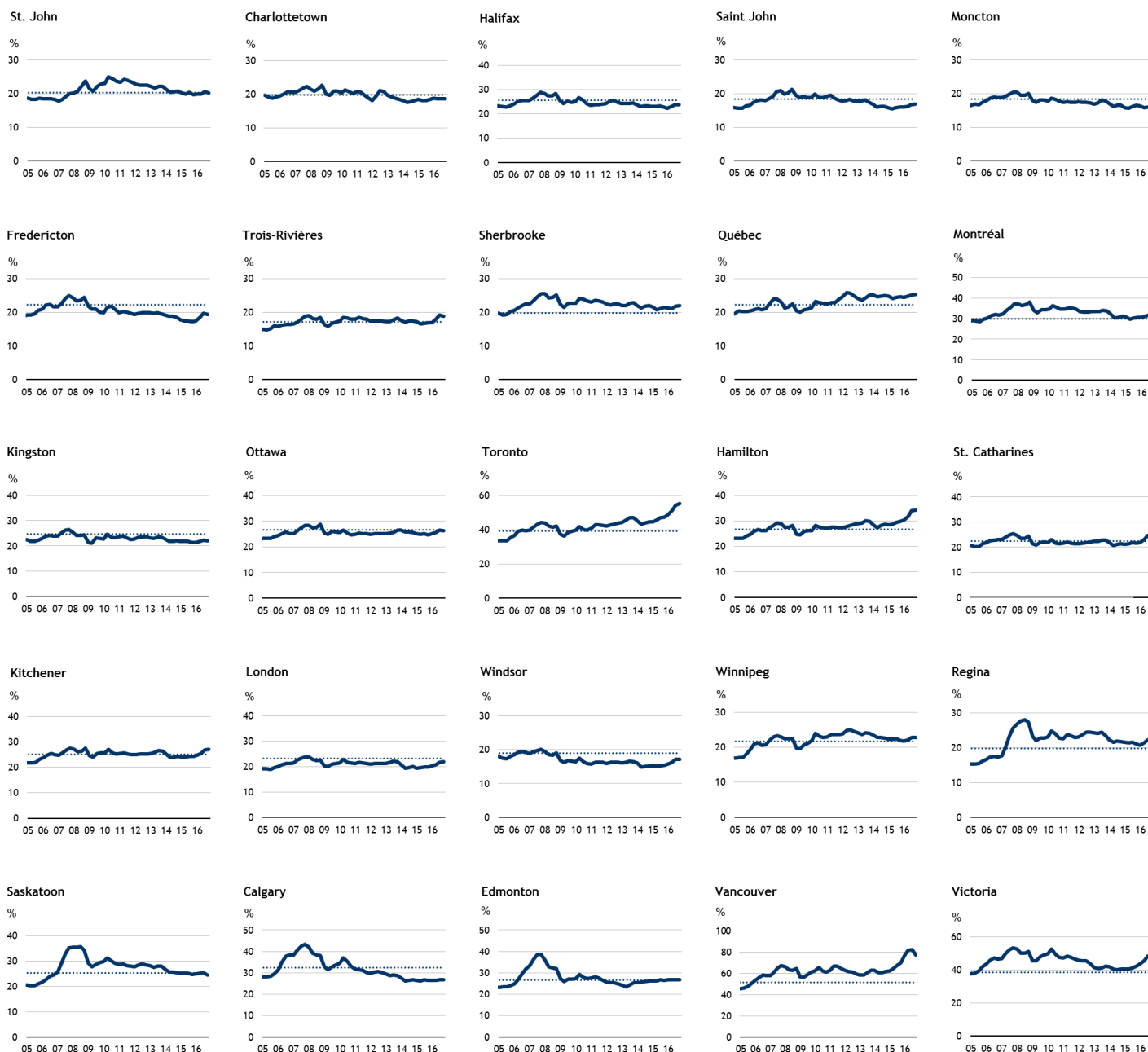
Unifamiliales							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T4 2016 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T4 2016 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	509 500	1,0	10,7	49,2	-0,1	3,7	42,0
Victoria	723 000	1,1	12,2	59,3	-0,3	5,2	46,9
Vancouver	1458 400	-4,1	15,2	121,0	-6,6	14,0	68,6
Calgary	522 800	-0,2	-1,2	36,9	0,0	0,3	43,3
Edmonton	431 500	-0,2	-1,6	38,4	0,0	0,3	36,8
Saskatoon	381 300	-1,6	-2,2	33,6	-1,0	-0,6	34,7
Régina	338 200	-2,0	1,8	30,4	-1,0	0,3	29,2
Winnipeg	303 300	0,9	3,2	32,3	0,0	0,9	31,8
Toronto	921 400	3,6	18,8	77,6	1,2	10,3	55,7
Ottawa	423 800	0,8	6,6	40,4	-0,3	1,8	38,6
Montréal	375 000	1,8	5,0	41,1	0,3	1,2	38,8
Québec	309 200	1,4	3,5	37,2	0,2	0,6	31,8
Saint John	232 900	3,4	13,0	28,5	0,3	1,6	28,8
Halifax	314 900	1,4	5,2	32,9	0,4	1,0	34,2
St. John's	346 500	1,0	1,0	29,2	-0,4	0,3	28,9

Appartements en copropriété							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T4 2016 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T4 2016 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	380 400	2,0	8,4	35,9	0,2	2,2	34,1
Victoria	400 000	6,2	11,6	34,1	1,2	2,8	31,8
Vancouver	516 800	2,0	14,3	46,1	0,2	4,8	40,1
Calgary	309 500	3,5	0,9	23,1	0,7	0,7	26,9
Edmonton	242 800	-0,2	-1,8	23,2	0,1	0,2	21,9
Saskatoon	229 300	1,7	-2,8	20,7	-0,1	-0,5	20,9
Régina	285 000	-1,9	1,9	24,0	-0,8	0,2	21,4
Winnipeg	231 200	-1,4	-1,6	23,7	-0,4	-0,2	23,0
Toronto	395 700	2,1	7,9	35,5	0,1	2,0	30,6
Ottawa	302 100	2,3	2,9	27,4	0,1	0,6	23,7
Montréal	321 500	2,5	8,2	33,3	0,4	1,7	32,9
Québec	247 400	-1,4	3,4	27,4	-0,5	0,4	24,5
Saint John	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Halifax	346 600	3,8	7,6	32,7	1,0	1,8	28,0
St. John's	263 600	-1,1	-5,3	21,5	-0,6	-0,9	22,9

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

Poids des versements hypothécaires

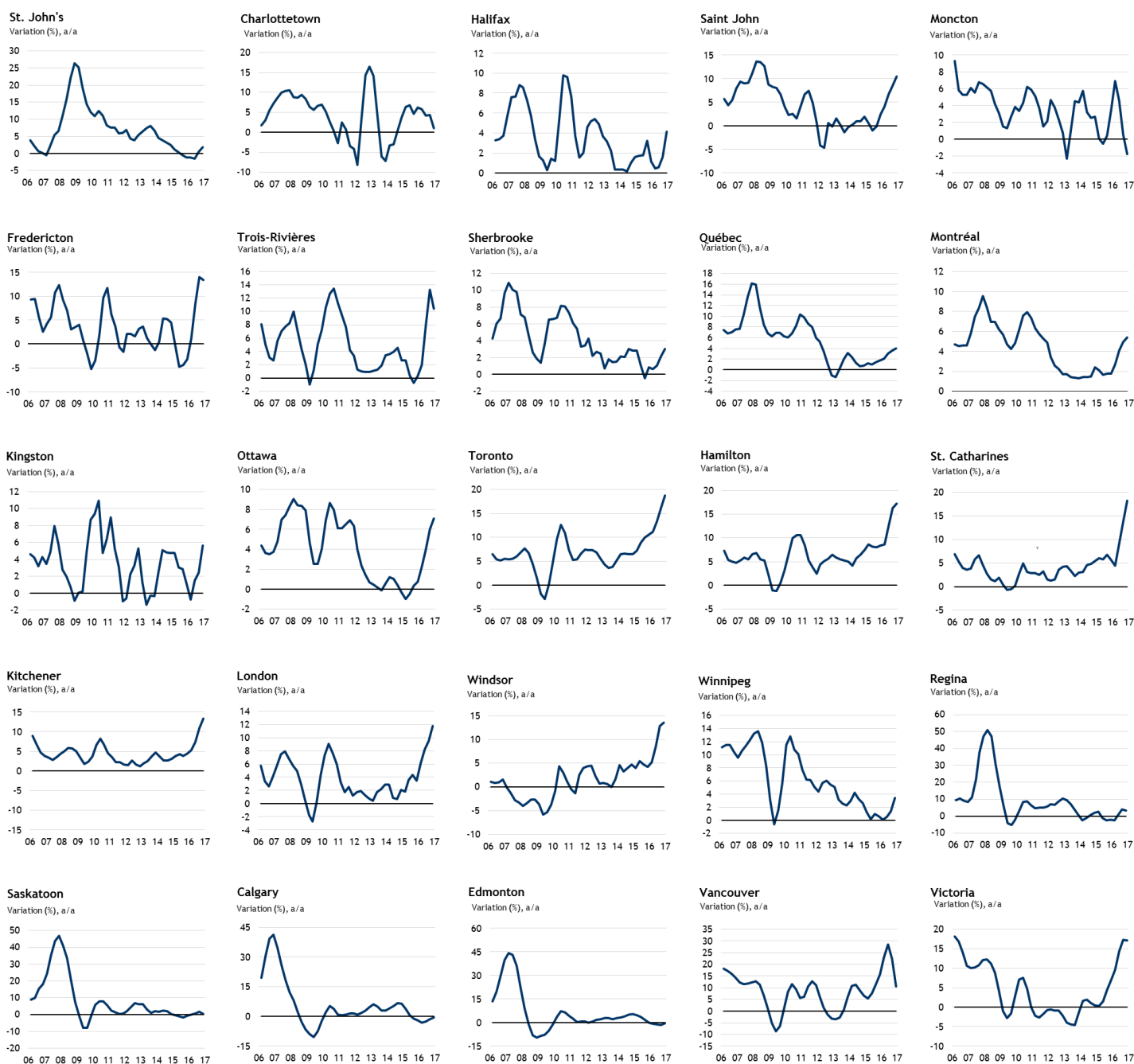
Dans sa version normale, notre mesure de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires,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

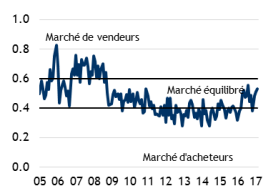
Prix des propriétés résidentielles



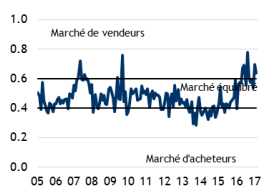
Source : Brookfiel RPS, Recherche économique RBC

Ratio ventes–nouvelles inscriptions

St. John



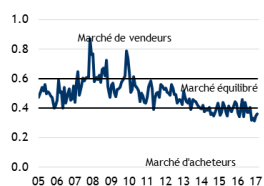
Charlottetown/IPE



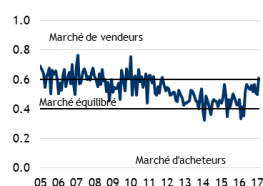
Halifax



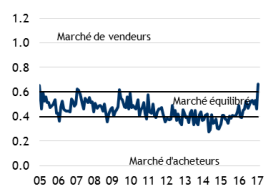
Saint John



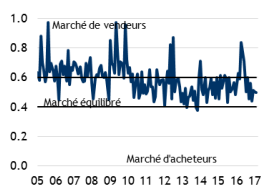
Moncton



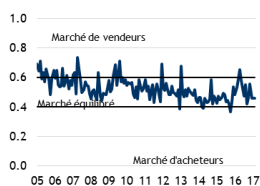
Fredericton



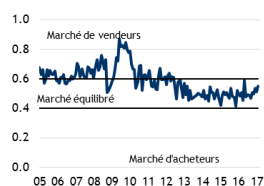
Trois-Rivières



Sherbrooke



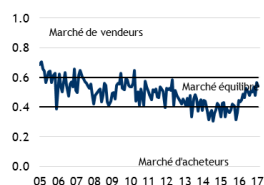
Québec



Montréal



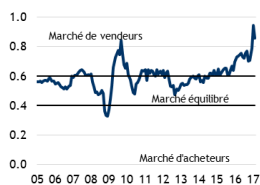
Kingston



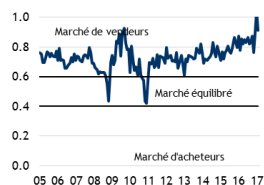
Ottawa



Toronto



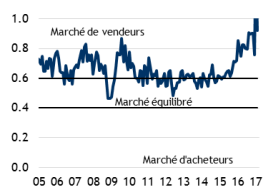
Hamilton



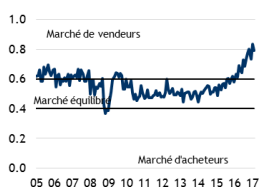
St. Catharines



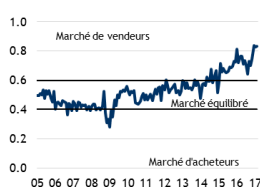
Kitchener



London



Windsor



Winnipeg



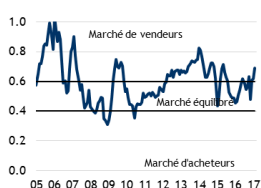
Regina



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 Royale 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.