

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Septembre 2017

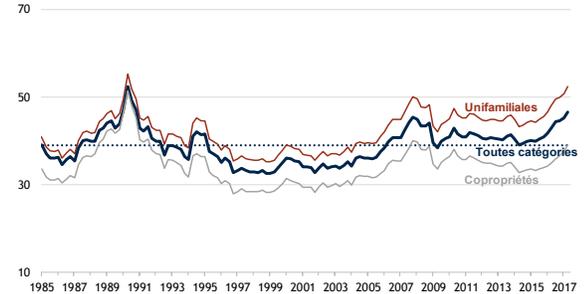
Les tensions liées à l'accessibilité à la propriété se sont détériorées au Canada au deuxième trimestre de 2017

Aucun répit en vue en raison de la hausse des taux d'intérêt

- La mesure d'accessibilité à la propriété de RBC a reculé pour un huitième trimestre de suite au Canada atteignant son plus bas niveau depuis la fin de 1990.
- C'est dans la région de Toronto que le déclin de l'accessibilité a été le plus important parmi les marchés locaux suivis par RBC. La mesure de RBC pour Toronto n'a jamais été aussi médiocre.
- Victoria a également enregistré un recul important, poursuivant une tendance commencée un an plus tôt.
- Dans la région de Vancouver, les coûts de propriété ont remonté après avoir diminué lors des deux trimestres précédents.
- Les pressions sur l'accessibilité sont restées près des moyennes à long terme à l'extérieur de l'Ontario et de la Colombie-Britannique.
- L'augmentation des taux d'intérêt devrait peser sur les coûts de propriété partout au Canada au cours de la période à venir.
- L'incidence du relèvement des taux d'intérêt sur l'accessibilité sera encore plus marquée dans les marchés où les prix sont élevés.

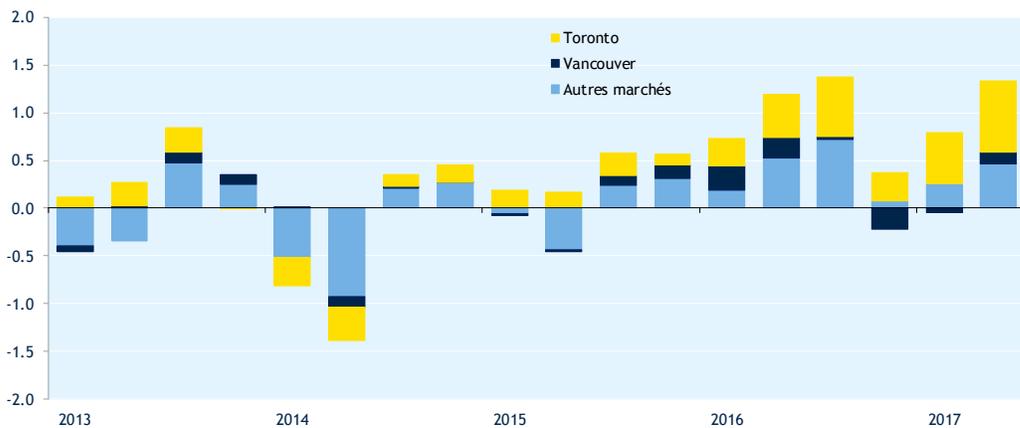
Mesure de l'accessibilité RBC - Canada

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



Toronto a contribué le plus à la hausse de la mesure d'accessibilité de RBC au Canada au T2

Contribution en points de pourcentage à la variation trimestrielle de la mesure d'accessibilité RBC pour le Canada



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

Les tendances inquiétantes à Toronto toujours à l'avant-plan

Au deuxième trimestre, l'évolution de la situation dans la région de Toronto a continué d'avoir la plus forte incidence sur l'accessibilité à la propriété à l'échelle nationale. Les coûts de propriété ont encore connu une hausse considérable à Toronto, les prix des maisons ayant continué d'augmenter durant cette période. La réaction des acheteurs et des vendeurs à l'égard du Plan de l'Ontario pour le logement équitable mis en place en avril a été immédiate, mais l'impact sur les prix ne s'est pas immédiatement fait sentir. Les signes d'une modération des prix dans la région de Toronto sont apparus trop tard pour faire une différence au deuxième trimestre. Par conséquent, la mesure globale d'accessibilité à la propriété calculée par RBC pour la région de Toronto a poursuivi sur sa lancée, atteignant un nouveau sommet inédit de 75,4 % (une hausse signale une détérioration de l'accessibilité). Cette augmentation a été le principal facteur de la huitième hausse consécutive, de 1,4 point de pourcentage, de la mesure globale pour le Canada, qui est passée à 46,7 %. Il s'agit du pire niveau d'accessibilité atteint à l'échelle nationale depuis la fin de 1990. Il faut préciser toutefois que les très faibles niveaux d'accessibilité

de Toronto sont apparus trop tard pour faire une différence au deuxième trimestre. Par conséquent, la mesure globale d'accessibilité à la propriété calculée par RBC pour la région de Toronto a poursuivi sur sa lancée, atteignant un nouveau sommet inédit de 75,4 % (une hausse signale une détérioration de l'accessibilité). Cette augmentation a été le principal facteur de la huitième hausse consécutive, de 1,4 point de pourcentage, de la mesure globale pour le Canada, qui est passée à 46,7 %. Il s'agit du pire niveau d'accessibilité atteint à l'échelle nationale depuis la fin de 1990. Il faut préciser toutefois que les très faibles niveaux d'accessibilité

dans certaines parties de l'Ontario et de la Colombie-Britannique faussent le portrait d'ensemble pour le Canada. À l'extérieur de ces deux provinces, les tendances en matière d'accessibilité à la propriété ont généralement été plus stables.

Déjà la fin de l'amélioration de l'accessibilité à Vancouver

Après avoir cédé à la région de Toronto le titre de marché le plus survolté du Canada au deuxième semestre l'an dernier, Vancouver a connu une certaine amélioration de l'accessibilité. Ce progrès a découlé en grande partie de la mise en place de politiques visant à refroidir le marché, dont une taxe pour les acheteurs étrangers introduite en août 2016. La période de répit a toutefois brusquement pris fin au deuxième trimestre alors que les prix des logements ont recommencé à grimper plus vite. Au bout du compte, la baisse des coûts de propriété survenue au quatrième trimestre de 2016 et au premier trimestre de 2017 a fait peu de différence pour la plupart des acheteurs ; le coût de propriété d'un logement, aux prix courants, est encore hors de portée de la majorité des ménages à Vancouver. La perspective d'une nouvelle détérioration de l'accessibilité à la propriété dans la région aura pour effet de raviver les préoccupations qui entourent le marché de Vancouver au cours de la période à venir. Les décideurs seront sans contredit très attentifs à la situation.

Victoria dans le sillage de Vancouver

Les autorités voudront également surveiller de près l'évolution de la situation à Victoria. Dans ce marché, les pressions sur l'accessibilité à la propriété n'ont cessé de s'intensifier depuis un an. En fait, c'est à Victoria qu'a été enregistrée la deuxième plus forte baisse d'accessibilité depuis le deuxième trimestre de 2016, après la région de Toronto. Les événements récents sur le marché de Vancouver, dont l'imposition d'une taxe aux acheteurs étrangers, ont grandement stimulé la valeur des propriétés à Victoria. Le rebond de l'activité à Vancouver pourrait constituer un autre événement ayant des répercussions semblables.

Les tendances en matière d'accessibilité sont généralement stables hors de l'Ontario et de la Colombie-Britannique

Il n'y a presque rien de nouveau à signaler sur les marchés à l'extérieur du sud de l'Ontario et de la Colombie-Britannique. Dans l'ensemble, les tendances en matière d'accessibilité demeurent modestes, avec une légère amélioration dans de nombreux marchés des Prairies et une faible détérioration dans la majeure partie du Québec et de la région de l'Atlantique. Calgary est une exception dans l'Ouest, car on y a relevé une légère érosion de l'accessibilité à la propriété depuis un an. Et St. John's est une exception dans l'Est, car on y a enregistré une baisse des coûts de propriété par rapport à l'an dernier. En général, on dénote peu de signes de tensions indues liées à l'accessibilité dans ces marchés. Dans une certaine mesure, l'accessibilité pourrait être un peu faible à Ottawa, Montréal et Québec, d'après les mesures de RBC qui sont supérieures aux moyennes à long terme, mais la situation n'est pas trop inquiétante.

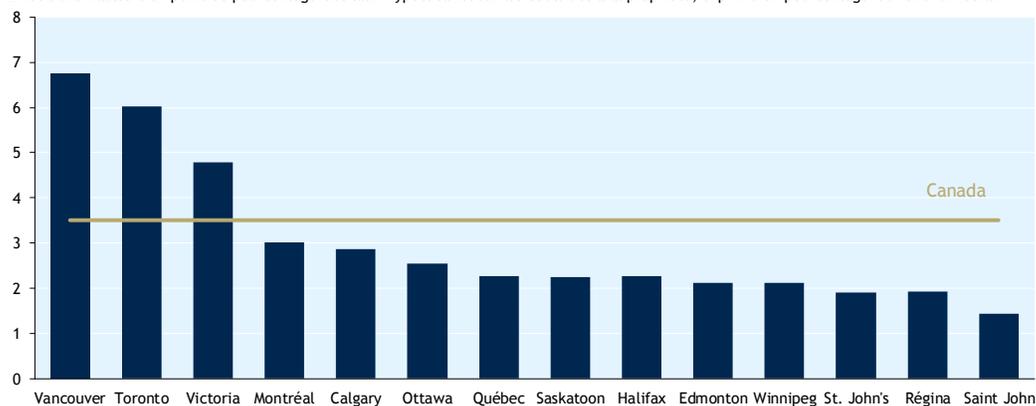
Le relèvement des taux d'intérêt minera l'accessibilité

L'époque des taux d'intérêt extrêmement bas au Canada est terminée. Des hausses successives du taux du financement à un jour par la Banque du Canada en juin et septembre l'ont clairement démontré. Ces augmentations ne sont que le début d'une campagne de hausse. À notre avis, la Banque du Canada relèvera son taux du financement à un jour une autre fois d'ici la fin de l'année et à trois autres reprises en 2018, pour une hausse totale de 100 points de base. Nous nous attendons à ce que les taux à long terme progressent également. Les taux hypothécaires ont déjà augmenté et conserveront une trajectoire haussière. L'accroissement des taux d'intérêt pourrait avoir des répercussions considérables sur l'accessibilité à la propriété au Canada. Selon nos estimations, toutes choses étant égales par ailleurs, une hausse de 100 points de base des taux hypothécaires entraînerait une montée d'environ 3,5 points de pourcentage de la mesure globale de RBC pour le Canada. Tous les marchés seraient touchés, mais l'effet serait davantage ressenti sur les marchés où les prix sont élevés ;

dans le cas de Vancouver, la progression serait de presque 7 points de pourcentage. Cela se produirait alors que le logement est déjà très peu abordable dans certains des plus grands marchés du Canada. Bien que la sensibilité aux hausses des taux d'intérêt témoigne d'une importante vulnérabilité, les menaces ne devraient pas se matérialiser entièrement en raison d'autres facteurs, comme une hausse des revenus, qui viendront en partie en atténuer l'incidence.

Une hausse des taux d'intérêt se ferait le plus sentir dans les villes les plus chères au Canada

Effet d'une hausse d'un point de pourcentage des taux hypothécaires sur les coûts liés à la propriété, exprimé en pourcentage du revenu médian



Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Recherche économique RBC

Colombie-Britannique

Victoria — La piètre accessibilité préoccupe de plus en plus les acheteurs

Les coûts de propriété ont continué de grimper à Victoria au deuxième trimestre. La valeur des propriétés dans la région a progressé à un rythme rapide pour un onzième trimestre de suite sur fond de tensions persistantes entre l'offre et la demande. La mesure globale d'accessibilité de RBC a bondi de 1,8 point de pourcentage pour s'établir à 58,6 %, un niveau presque record. Ce résultat est le troisième plus élevé parmi les marchés que nous suivons au Canada, après ceux des régions de Vancouver et de Toronto. De toute évidence, la piètre accessibilité préoccupe de plus en plus les acheteurs potentiels. Les activités de vente ont nettement réduit la cadence, déclinant de presque 23 % au cours de la dernière année. Le bon côté de cette correction est toutefois l'apaisement des tensions sur le marché, et le contexte plus équilibré qui se profile à l'horizon. Cette évolution devrait contribuer à alléger en partie les pressions à la hausse sur les prix dans un proche avenir.

Région de Vancouver — Déjà la fin de l'amélioration ?

Tout acheteur qui espérait une avancée majeure en matière d'accessibilité à la propriété dans la région de Vancouver sera déçu. La mesure globale de RBC a rebondi de 2,6 points de pourcentage au deuxième trimestre après des replis successifs. À 80,7 %, la mesure reste quand même de loin la plus élevée au Canada. La hausse au deuxième trimestre découle d'un resserrement des conditions de l'offre et de la demande. Les reventes de logements se sont redressées après une correction qui aura duré un an, car l'effet modérateur des mesures adoptées l'an dernier pour refroidir le marché, qui comprenaient une taxe de 15 % imposée aux acheteurs étrangers, s'est estompé. Les conditions de l'offre et de la demande étant redevenues favorables aux vendeurs, les prix des logements ont recommencé à croître ce printemps. Par conséquent, la période d'amélioration sensible de l'accessibilité à la propriété dans la région de Vancouver est probablement terminée pour l'instant. Le répit dont les acheteurs locaux bénéficieront au cours du présent cycle semble vouloir se limiter au déclin cumulatif de 5,8 points de pourcentage enregistré par la mesure de RBC entre le quatrième trimestre de 2016 et le premier trimestre de 2017. Pire encore, cette amélioration pourrait n'être que temporaire. Non seulement les prix augmentent de nouveau, mais les taux d'intérêt ont également commencé à croître. La perspective d'un relèvement continu des taux d'intérêt au cours de la période qui s'annonce exercera de plus en plus de pressions à la hausse sur les coûts de propriété à Vancouver.

Alberta

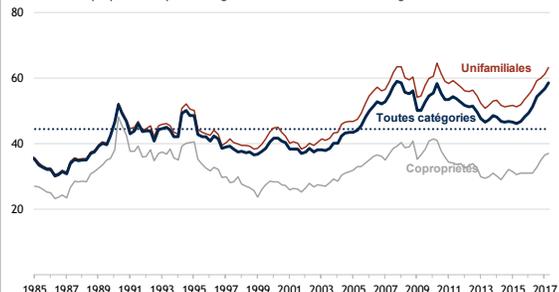
Calgary — Ralentissement temporaire

Les preuves de plus en plus nombreuses que le redressement économique de l'Alberta est résolument sur la bonne voie ont été favorables au marché du logement de Calgary. Pourtant, le processus de reprise à Calgary n'a pas été sans accroc. Par exemple, au deuxième trimestre, l'activité a connu un ralentissement qui a coïncidé avec un nouvel épisode de volatilité des prix mondiaux du pétrole. Ce recul se révélera sans doute de faible ampleur puisque les prix du pétrole ont depuis effacé la plupart de leurs pertes et que les aspects fondamentaux du marché de Calgary continuent de s'améliorer. En particulier, le dynamisme économique s'accélère, l'équilibre entre l'offre et la demande s'est globalement rétabli, et l'accessibilité à la propriété est généralement favorable aux acheteurs. La mesure globale d'accessibilité de RBC, qui

Mesures de l'accessibilité RBC

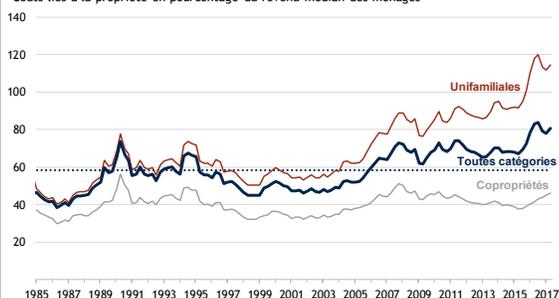
Victoria

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



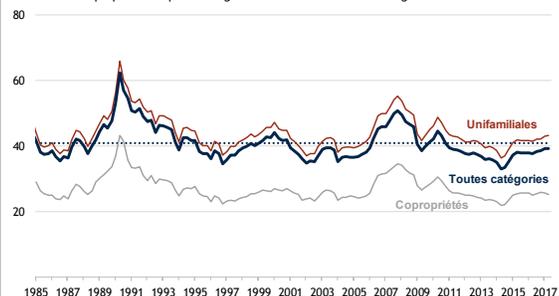
Vancouver

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

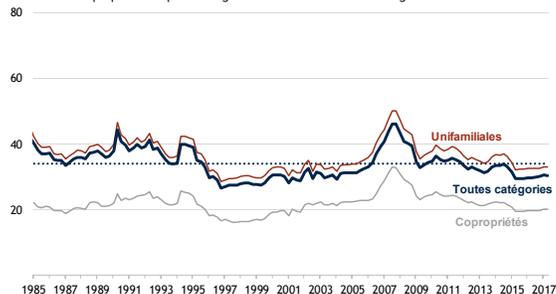


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

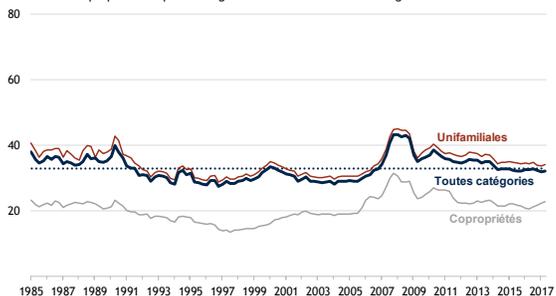
Edmonton

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



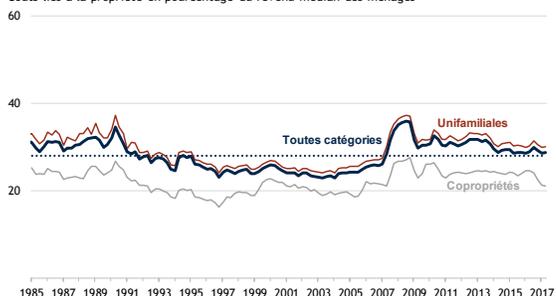
Saskatoon

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

s'est maintenue à 39,2 % au deuxième trimestre, reste inférieure à la moyenne à long terme pour la région (40,9 %). En raison du rythme très modeste d'augmentation des prix des logements, l'accès à la propriété devrait rester abordable à court terme.

Edmonton — L'accessibilité n'est pas problématique, contrairement au chômage

Le marché du logement d'Edmonton a évolué de façon assez similaire à celui de Calgary récemment. Le redressement en cours depuis un an s'est interrompu au deuxième trimestre. Les reventes de logements ont diminué par rapport au premier trimestre, bien que restant nettement en hausse sur un an, et le nombre de propriétés à vendre s'est accru. Pourtant, l'équilibre entre l'offre et la demande s'est maintenu et les prix ont continué de croître lentement. L'accessibilité à la propriété a peu évolué, demeurant à l'avantage des acheteurs locaux. La mesure globale de RBC a subi un léger recul de 0,2 point de pourcentage pour s'établir à 30,3 %. Ce niveau est encore sensiblement inférieur à la moyenne à long terme pour la région, qui est de 34,0 %. Les perspectives d'un redressement continu du marché du logement à Edmonton ne sont toutefois pas aussi prometteuses qu'à Calgary. La raison en est que la remontée du marché de l'emploi d'Edmonton n'a pas encore débuté. Le taux de chômage progresse toujours dans la région, alors qu'il suit une tendance baissière à Calgary depuis la fin de 2016.

Saskatchewan

Saskatoon — De bons niveaux d'accessibilité ne suffisent pas à sortir le marché du marasme

Le marché du logement de Saskatoon traverse une période difficile. Les activités de revente ont chuté à un creux de sept ans au deuxième trimestre. Les acheteurs tiennent fermement les rênes du marché et continuent de faire baisser les prix. Malgré cela, trop peu d'entre eux sont désireux, ou en mesure, de participer au marché. Les piètres perspectives d'emploi ont manifestement un effet démoralisant. En plus d'avoir atteint un niveau élevé de 8,3 % tout récemment, le taux de chômage à Saskatoon reste orienté à la hausse. Il est peu probable toutefois que l'accessibilité à la propriété fasse obstacle aux démarches des acheteurs. Elle s'est constamment améliorée au cours des dernières années et se compare avantageusement aux normales historiques. La mesure globale d'accessibilité de RBC a légèrement progressé, de 0,2 point de pourcentage, pour s'établir à 32,1 % au deuxième trimestre.

Regina — Le niveau d'activité se stabilise, mais reste faible

La situation sur le marché du logement de Regina n'est pas bien meilleure. Les reventes de logements se sont stabilisées près d'un creux de huit ans au deuxième trimestre, après avoir subi une forte baisse de 12 % au premier trimestre. Pour l'heure, les acheteurs sont nettement avantagés par les conditions de l'offre et de la demande. Cependant, ils manquent de confiance. Un bond du taux de chômage à Regina à un sommet de dix ans en août a récemment anéanti les espoirs à l'égard d'une amélioration du marché du travail local. Tout comme à Saskatoon, l'accessibilité à la propriété n'est généralement pas un obstacle majeur pour les acheteurs locaux. Elle reste conforme à la normale historique pour la région. La mesure globale de RBC a à peine bougé au deuxième trimestre, enregistrant une faible hausse de 0,1 point de pourcentage pour s'établir à 28,7 %. Une nouvelle baisse des prix étant attendue à court terme, l'accessibilité est peu susceptible de dévier de sa tendance à l'amélioration de longue date.

Manitoba

Winnipeg — Propulsé par un raffermissement du marché de l'emploi et des conditions d'accessibilité neutres

La neutralité des conditions d'accessibilité à la propriété continue de favoriser une activité domiciliaire robuste à Winnipeg. Les reventes de logements dans la région sont en voie d'égaliser, voire de surpasser, le sommet record atteint l'an dernier. Elles ont enregistré des hausses consécutives au premier et au deuxième trimestres de cette année, en parallèle avec un raffermissement considérable du marché de l'emploi. À Winnipeg, le taux de chômage a diminué d'un point de pourcentage complet au premier semestre de 2017. L'accroissement des activités de revente a entraîné un resserrement des conditions de l'offre et de la demande, et une intensification des pressions sur les prix. L'effet sur l'accessibilité a cependant été atténué par une augmentation des revenus des ménages. La mesure globale d'accessibilité de RBC a crû de 0,6 point de pourcentage pour s'établir à 30,7 % au deuxième trimestre. Ce niveau est encore très près de la moyenne à long terme de 29,7 %.

Ontario

Région de Toronto — Malgré un apaisement évident, le marché est encore loin d'être abordable

Après avoir atteint un dangereux niveau de surchauffe en début d'année, le marché de la région de Toronto a réagi promptement au Plan de l'Ontario pour le logement équitable mis en place le 20 avril. Dans les semaines qui ont suivi l'annonce, les vendeurs se sont empressés de mettre en vente leurs propriétés et les acheteurs ont marqué une pause. Les reventes de logements ont plongé de 44 % entre avril et juillet et les conditions de l'offre et de la demande, qui étaient très tendues, se sont grandement assouplies à l'avantage des acheteurs. L'impact sur les prix n'a toutefois pas été immédiat. Il a fallu un peu plus longtemps pour que les prix diminuent, de sorte que leur niveau trimestriel moyen a continué de croître au deuxième trimestre. Cette hausse a encore fortement plombé l'accessibilité à la propriété dans la région. La mesure globale de RBC a bondi de 4,3 points de pourcentage, à 75,4 % lors de la dernière période. Il s'agissait d'une douzième hausse d'affilée, et d'un nouveau sommet record pour la mesure. De toute évidence, l'accession à la propriété reste hors de portée de nombreux acheteurs potentiels dans la région. La bonne nouvelle est qu'une certaine amélioration est attendue. Les récentes pressions à la baisse sur les prix devraient entraîner un recul des coûts de propriété dans un proche avenir. La mauvaise nouvelle, cependant, est que l'augmentation des taux d'intérêt aura pour effet d'atténuer en partie cette amélioration.

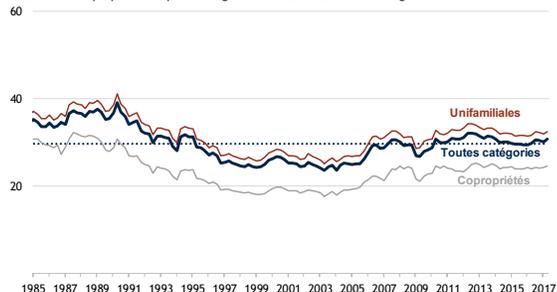
Ottawa — Excellente tenue du marché malgré une détérioration de l'accessibilité

Le marché du logement d'Ottawa est sur une lancée. La demande est forte et les activités de revente sont en voie de surpasser le niveau record de l'an dernier. Le seul facteur qui pourrait empêcher l'établissement d'un nouveau record cette année est une pénurie de propriétés à vendre. Les nouvelles inscriptions ont baissé à un creux de six ans dans la première moitié de 2017. Les conditions de l'offre et de la demande se sont considérablement resserrées depuis un an. Les vendeurs se retrouvent désormais en position de force et les prix augmentent à un rythme plus rapide. Pourtant, peu de choses semblent contrarier les acheteurs en ce moment. Ils ne se sont pas laissés décourager

Mesures de l'accessibilité RBC

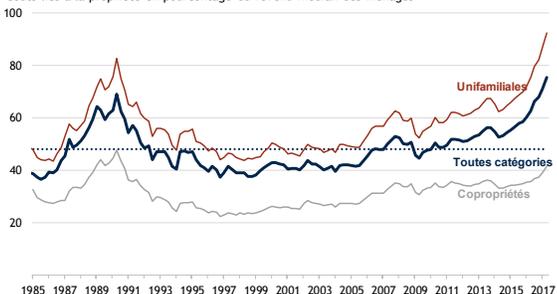
Winnipeg

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



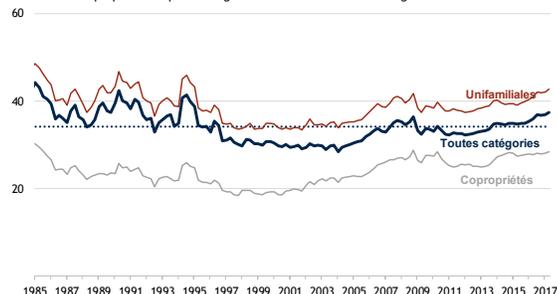
Toronto

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

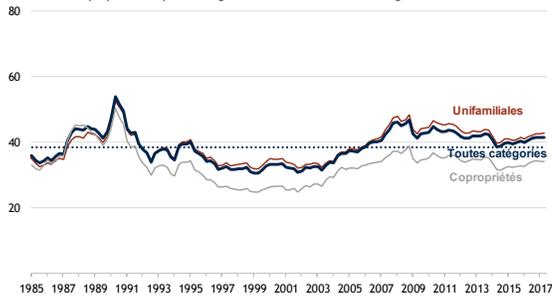


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

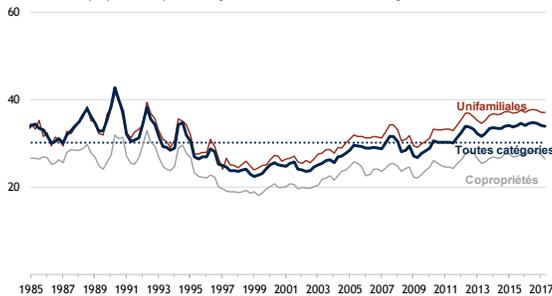
Montréal

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



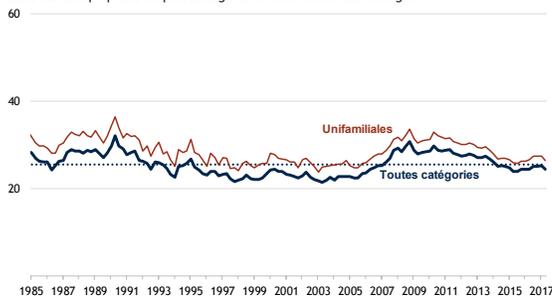
Québec

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

par l'érosion de l'accessibilité observée depuis le début de l'an dernier. Au deuxième trimestre, la mesure globale d'accessibilité de RBC a crû de 1,4 point de pourcentage sur 12 mois, incluant un gain de 0,4 point de pourcentage par rapport au premier trimestre de 2017. Peut-être les acheteurs ont-ils mis l'accent sur le fait que la mesure, à 37,3 %, était encore assez près de la normale historique pour la région. Ou peut-être ont-ils trouvé rassurant que ce niveau corresponde à la moitié environ de celui enregistré à Toronto.

Québec

Région de Montréal — L'accessibilité reste sur la bonne voie grâce à une progression modérée du marché

Le marché du logement de Montréal a connu une bonne année jusqu'à présent. L'activité a été vigoureuse, atteignant même de nouveaux sommets records lors de certains mois du printemps et de l'été. Les stocks précédemment élevés dans certains segments du marché (p. ex., condos) diminuent et les prix se raffermissent quelque peu. À l'inverse de ce qui s'est produit dans d'autres marchés comme Toronto et Vancouver, la progression du marché de Montréal a été modérée et ordonnée. Un accroissement graduel des prix a légèrement amoindri l'accessibilité à la propriété, mais sans exercer de pressions indues sur les acheteurs. Au deuxième trimestre, la mesure globale d'accessibilité de RBC pour cette région a inscrit un léger gain de 0,2 point de pourcentage pour s'établir à 41,5 %. Ce résultat est supérieur à la moyenne à long terme de 38,6 %, quoique légèrement. Les acheteurs sont plus susceptibles d'être influencés par la récente vigueur de l'économie régionale et la robustesse du marché du travail.

Québec — L'accessibilité s'améliore, mais les acheteurs restent pour l'instant à l'écart

Un certain resserrement des conditions d'accessibilité à Québec pourrait avoir un effet dissuasif pour les acheteurs. Les ventes de logements dans la région ont diminué au deuxième trimestre et ont à peine progressé au cours de la période de 12 mois terminée en juin. Cette réticence a été observée en dépit d'une conjoncture généralement positive sur le marché du travail. À 4,4 %, le taux de chômage à Québec, qui a peu changé au cours de la dernière année, s'est encore classé parmi les plus faibles au pays au deuxième trimestre. Si l'accessibilité à la propriété pose un problème aux acheteurs, la bonne nouvelle est que la situation s'est améliorée depuis la fin de l'an dernier, bien que légèrement. La mesure globale d'accessibilité de RBC a fléchi au cours des trois derniers trimestres, s'inclinant de 0,1 point de pourcentage pour s'établir à 34,0 % lors de la plus récente période. En raison de ces reculs successifs, la mesure s'est rapprochée de sa moyenne à long terme de 30,1 %. Par ailleurs, comme les conditions de l'offre et de la demande restent en faveur des acheteurs, un nouvel ajustement est encore possible. Les pressions à la hausse sur les prix devraient rester contenues à court terme.

Provinces de l'Atlantique

Saint John — En pause

Le marché du logement de Saint John a effectué une remontée impressionnante depuis 2015, mais il a récemment marqué une pause. Après avoir atteint un sommet de neuf ans au premier trimestre, les activités de vente ont chuté de 7,5 % au deuxième trimestre. Ce repli pourrait toutefois n'être que temporaire. La forte baisse du taux de chômage à Saint John, à un creux de huit ans de 6 % au deuxième trimestre, et l'attrait de l'accessibilité à la propriété devraient continuer de stimuler la demande des acheteurs dans la région au

cours de la période à venir. La mesure globale d'accessibilité de RBC a chuté de 0,8 point de pourcentage pour s'établir à 24,5 % au deuxième trimestre. Ce résultat est le plus faible parmi les marchés que nous suivons au Canada.

Halifax — Un regain d'activité place les vendeurs dans une position de force

Une activité forte dans un contexte marqué par un nombre restreint de maisons à vendre ce printemps a entraîné un resserrement considérable des conditions de l'offre et de la demande dans la région d'Halifax. Cette évolution, qui donne la main haute aux vendeurs, s'est traduite par une augmentation plus vive des prix au deuxième trimestre. On ne sait pas précisément ce qui a motivé un plus grand nombre d'acheteurs à se manifester ce printemps, mais l'accroissement de la population à Halifax pourrait avoir été un facteur. Des conditions d'accessibilité raisonnablement favorables pourraient aussi avoir joué un rôle. À 32,1 % au deuxième trimestre, la mesure globale de RBC pour la région demeure bien en deçà de la moyenne nationale de 46,7 %. La mesure pour Halifax a augmenté de 1,0 point de pourcentage lors de la plus récente période, mais elle reste conforme à la moyenne à long terme pour la région (32,4 %).

St. John's — L'attention se porte sur la morosité de l'économie plutôt que sur l'amélioration de l'accessibilité

L'accessibilité à la propriété s'est améliorée à St. John's pour une troisième fois de suite au deuxième trimestre. La mesure globale d'accessibilité de RBC a diminué de 0,3 point de pourcentage pour s'établir à 27,7 %, rompant de façon plus nette avec la tendance stable ayant prédominé depuis 2014. Pourtant, la diminution des coûts de propriété est peu susceptible d'enthousiasmer les acheteurs dans la région. L'incertitude économique élevée dans la province pèse sans contredit plus lourd dans la balance. Le taux de chômage à St. John's reste parmi les plus élevés au pays, même s'il a fléchi après avoir atteint un sommet pour le cycle à la fin de l'an dernier. Les reventes de logements ont été léthargiques cette année et peu d'éléments tendent à indiquer qu'un revirement aura lieu sous peu. Le marché est surapprovisionné et devrait le rester à court terme. Les prévisions tablent donc sur la persistance de pressions à la baisse sur les prix et une amélioration continue de l'accessibilité au cours de la période qui s'annonce.

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			
	T2 2017 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T2 2017 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	491 200	4,5	12,5	46,7	1,4	3,7	38,9
Victoria	738 800	4,5	18,5	58,6	1,8	7,3	44,4
Vancouver	1022 400	4,6	-1,6	80,7	2,6	-2,4	58,2
Calgary	491 900	1,8	4,5	39,2	0,0	1,5	40,9
Edmonton	402 900	0,9	2,0	30,3	-0,2	0,6	34,0
Saskatoon	369 600	-0,1	-1,3	32,1	0,2	-0,5	33,0
Régina	326 500	-0,3	0,3	28,7	0,1	-0,2	28,1
Winnipeg	299 800	3,4	5,8	30,7	0,6	1,0	29,7
Toronto	874 800	7,5	26,1	75,4	4,3	12,7	48,1
Ottawa	387 000	2,5	7,1	37,3	0,4	1,4	34,2
Montréal	380 000	1,0	5,7	41,5	0,2	0,8	38,6
Québec	283 700	0,4	0,8	34,0	-0,1	-0,6	30,1
Saint John	199 000	-4,7	-0,1	24,5	-0,8	0,1	25,6
Halifax	310 400	4,2	7,5	32,1	1,0	1,4	32,4
St. John's	304 300	-0,7	-0,4	27,7	-0,3	-0,6	26,5

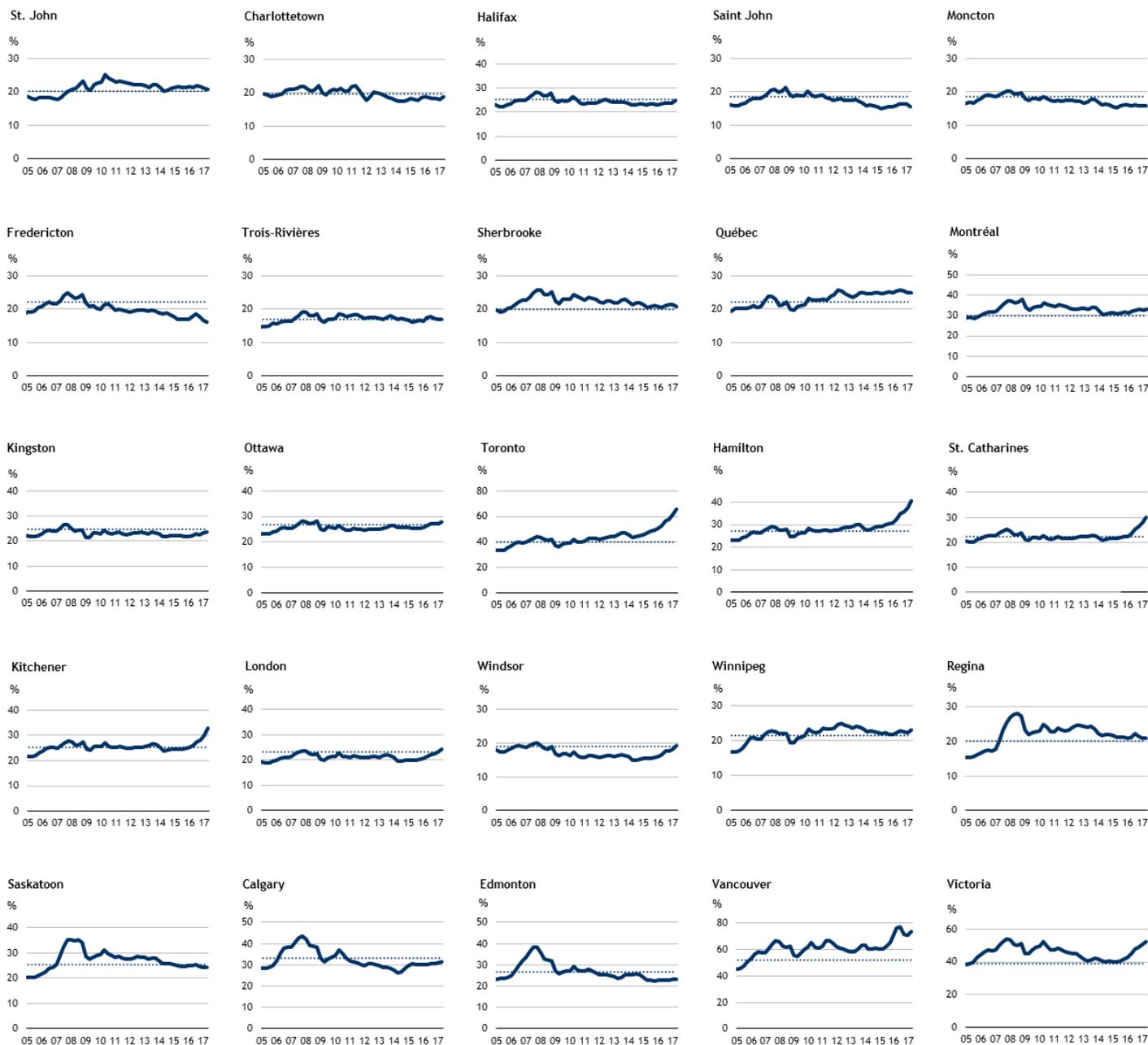
Unifamiliales							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T2 2017 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T2 2017 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	551 200	4,6	12,9	52,4	1,6	4,3	42,2
Victoria	794 800	4,6	15,8	63,2	2,0	6,8	47,1
Vancouver	1484 300	3,7	-1,3	114,6	2,8	-3,3	68,9
Calgary	541 100	1,9	4,5	43,1	0,1	1,6	44,0
Edmonton	437 500	1,2	1,4	33,0	-0,1	0,5	36,5
Saskatoon	385 400	1,0	-0,5	34,1	0,4	-0,3	34,8
Régina	333 400	-0,1	0,2	30,2	0,2	-0,1	29,4
Winnipeg	310 500	3,2	5,2	32,5	0,6	0,9	31,6
Toronto	1083 600	8,1	28,9	92,4	5,7	17,1	56,6
Ottawa	441 900	2,7	7,8	42,8	0,7	1,8	38,8
Montréal	381 500	1,2	6,4	42,7	0,2	1,0	39,2
Québec	303 100	0,6	1,4	37,0	-0,1	-0,5	31,8
Saint John	208 800	-5,7	-1,4	26,4	-1,0	-0,1	28,6
Halifax	324 800	4,1	8,2	34,1	0,9	1,6	33,6
St. John's	328 100	-1,1	-2,8	30,2	-0,4	-1,2	28,7

Appartements en copropriété							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T2 2017 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T2 2017 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	421 200	5,5	16,2	39,0	1,4	4,1	34,3
Victoria	450 600	2,8	26,0	37,0	0,5	6,1	32,5
Vancouver	562 400	4,5	14,8	46,2	1,3	4,6	39,8
Calgary	294 800	-0,9	0,0	25,3	-0,5	0,2	27,1
Edmonton	250 500	1,6	2,0	20,1	-0,1	0,4	21,9
Saskatoon	259 700	2,5	16,0	22,9	0,6	2,3	20,7
Régina	239 700	-1,3	-17,4	21,2	0,0	-3,4	22,2
Winnipeg	246 700	2,9	5,5	24,6	0,4	0,7	23,4
Toronto	458 600	8,0	21,7	41,4	2,4	5,6	31,0
Ottawa	306 200	1,7	4,7	28,4	0,3	0,7	23,9
Montréal	321 900	0,7	6,0	34,2	0,0	0,8	33,2
Québec	233 300	-3,4	-4,3	26,5	-0,9	-1,6	24,6
Saint John	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Halifax	304 000	-3,0	-3,7	29,7	-0,8	-1,3	27,9
St. John's	280 100	0,5	0,6	24,3	0,0	-0,3	23,1

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

Poids des versements hypothécaires

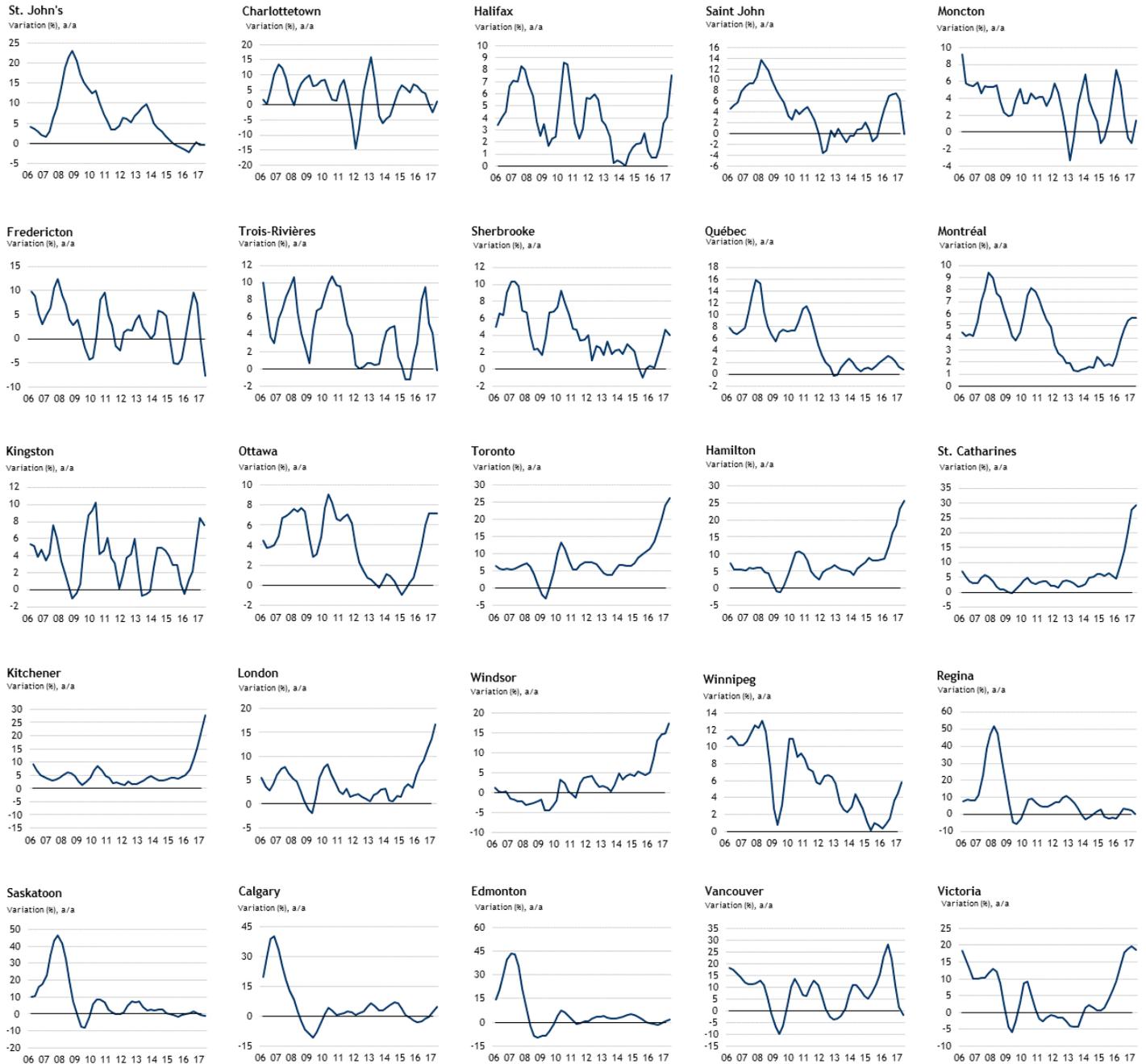
Dans sa version normale, notre mesure de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires,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

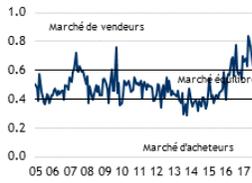


Ratio ventes–nouvelles inscriptions

St. John



Charlottetown/IPE



Halifax



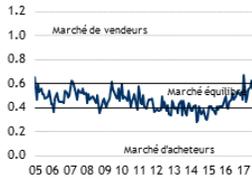
Saint John



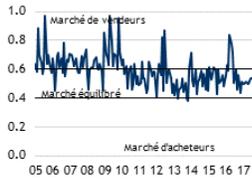
Moncton



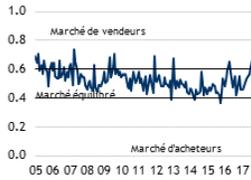
Fredericton



Trois-Rivières



Sherbrooke



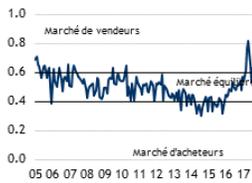
Québec



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.