

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

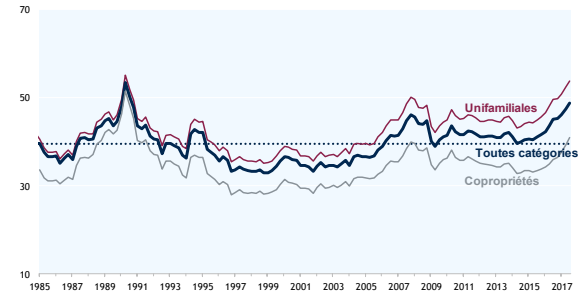
Décembre 2017

Du pareil au même : L'accessibilité à la propriété s'est détériorée au Canada au troisième trimestre de 2017

Toujours pas de répit pour les acheteurs à Toronto

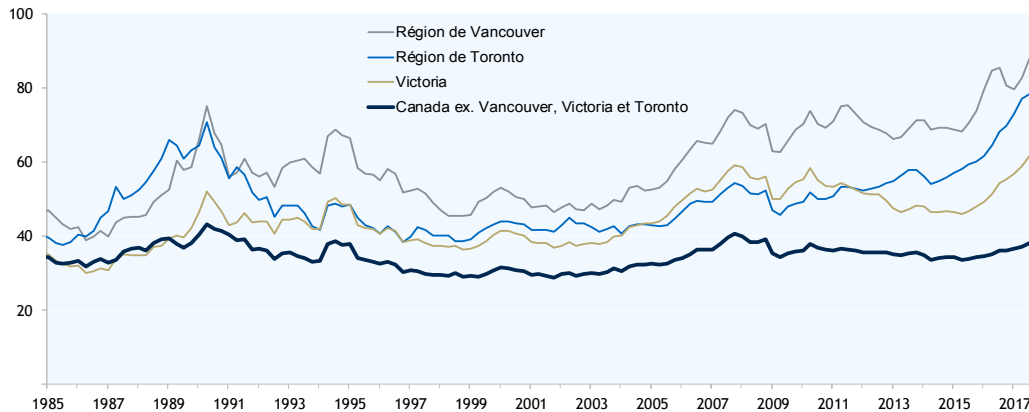
- **Un refrain familier** : La mesure d'accessibilité à la propriété de RBC a reculé pour un neuvième trimestre de suite au Canada, atteignant son plus bas niveau depuis la fin de 1990.
- **Détérioration généralisée** : Au troisième trimestre, les coûts de propriété ont augmenté dans tous les marchés locaux sauf un.
- **Pires niveaux d'accessibilité jamais enregistrés** : Une fois de plus, l'accessibilité est plus faible que jamais à Vancouver, Victoria et Toronto.
- **Augmentation des tensions** : Les tensions ont crû pour les acheteurs à Ottawa et à Montréal, même si l'accessibilité n'est pas encore problématique.
- **Niveau plutôt neutre** : Dans les Prairies et la région de l'Atlantique, les coûts de propriété ne constituent pas un problème important pour les acheteurs locaux.
- **Intensification prévue des pressions sur l'accessibilité** : L'augmentation des taux d'intérêt que nous prévoyons devrait entraîner une hausse des coûts de propriété partout au Canada au cours de la prochaine année.

Mesure de l'accessibilité RBC - Canada
Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



L'accessibilité se détériore mais n'inquiète pas sauf à Vancouver, Toronto et Victoria

Mesure d'accessibilité de RBC : coûts liés à la propriété en % du revenu médian des ménage



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

L'accessibilité à la propriété demeure toujours difficile à Vancouver, Toronto et Victoria...

Vancouver, Toronto et Victoria - dans cet ordre précis - demeurent les villes dans lesquelles les acheteurs locaux peuvent difficilement se permettre d'acheter une propriété au Canada. Cette capacité a diminué encore plus dans ces trois marchés au troisième trimestre puisque les mesures d'accessibilité de RBC ont augmenté dans chaque cas (une hausse signale une détérioration de l'accessibilité). Dans le cas de Vancouver, cette hausse a confirmé la fin, au printemps dernier, d'une période de

répit qui avait commencé à la fin de 2016. La détérioration des deux derniers trimestres fait en sorte qu'en matière d'accessibilité, les acheteurs de Vancouver se retrouvent dans la pire position jamais enregistrée au Canada. À Toronto, l'érosion en matière d'accessibilité au troisième trimestre s'est avérée une déception. Il y avait de l'espoir pour une certaine amélioration étant donné le ralentissement important des activités de revente attribuable à l'instauration en avril du Plan de l'Ontario pour le logement équitable. Le seul résultat tangible a été la plus faible augmentation des coûts de propriété en deux ans. La chute des prix constatée cet automne devrait enfin donner à l'accessibilité un certain répit à court terme. À Victoria, la hausse rapide de la valeur des propriétés continue de miner forte-

ment le pouvoir d'achat des acheteurs, une tendance qui s'est amorcée il y a deux ans.

...et semble vouloir être le cas également à Ottawa et à Montréal.

Des tensions liées à l'accessibilité semblent poindre à Ottawa et, dans une moindre mesure, à Montréal. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC pour ces deux marchés s'orientent au-dessus de leur moyenne respective à long terme. Si cela est attribuable à la vigueur des activités sur le marché dans la dernière année, cette tendance signale possiblement que de plus en plus d'acheteurs subissent une pression indue. Ceci étant dit, ces deux marchés ne peuvent se comparer à Vancouver, Toronto et Victoria pour ce qui est des effets négatifs exercés sur les acheteurs par les coûts de propriété. Relativement au revenu des ménages, la part des coûts de propriété s'élevait à 39,2 % à Ottawa et à 43,5 % à Montréal au troisième trimestre, ce qui est bien en dessous de la part de 87,9 % à Vancouver, 78,4 % à Toronto, 64,5 % à Victoria et de la moyenne nationale de 48,7 %.

Le portrait d'ensemble de l'accessibilité au Canada est biaisé par des marchés coûteux

Le déclin généralisé des conditions d'accessibilité se fait sentir dans l'ensemble du pays. Les mesures globales de RBC ont grimpé dans tous les marchés que nous suivons, sauf à Saint John. Ceci reflète généralement une augmentation des prix et des taux hypothécaires. Le taux hypothécaire à taux fixe de cinq ans a augmenté pour la première fois en un an. L'évolution des marchés de Vancouver, Toronto et Victoria exerce une fois de plus une influence considérable sur la mesure nationale. La mesure globale d'accessibilité de RBC a crû de 1,3 point de pourcentage pour s'établir à 48,7 % au troisième trimestre. Il s'agit de la neuvième augmentation consécutive. Les marchés de Vancouver, Toronto et Victoria sont les seuls dont la mesure est supérieure à la moyenne nationale.

La situation dans les Prairies et la région de l'Atlantique n'est pas du tout mauvaise pour les acheteurs

Malgré la détérioration généralisée au troisième trimestre, l'accessibilité ne cause pas réellement un problème dans une grande partie du pays. Les tendances dans les Prairies et la région de l'Atlantique continuent d'être modérées et s'approchent des moyennes à long terme. Pour les acheteurs dans ces marchés, d'autres considérations, par exemple la faiblesse de l'économie, sont souvent un plus gros obstacle à l'achat d'une propriété que les coûts réels de propriété.

La hausse des taux d'intérêt posera un défi pour l'accessibilité en 2018

La hausse des taux hypothécaires observée au troisième trimestre ne sera pas la dernière. Nous pensons que l'ère des taux d'intérêt infiniment bas au Canada est révolue. Nous prévoyons que la Banque du Canada ajoutera aux hausses du taux de financement à un jour de juillet et de septembre en l'augmentant encore trois fois en 2018, pour un total de 75 points de base. Nous nous attendons à ce que les taux à long terme augmenteront dans la foulée. Des taux d'intérêt plus élevés pourraient avoir des répercussions considérables sur l'accessibilité à la propriété au Canada. Selon nos estimations, toutes choses étant égales par ailleurs, une hausse de 75 points de base des taux hypothécaires entraînerait une montée d'environ 2,5 points de pourcentage de la mesure globale d'accessibilité 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 plus de 5 points de pourcentage. 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. Il faudrait que le revenu des ménages s'accroisse de 8,5 % pour couvrir entièrement la hausse des coûts d'accès à la propriété découlant d'une augmentation de 75 points de base des taux hypothécaires.

Colombie-Britannique

Victoria — L'accessibilité a continué de se détériorer, mais la vigueur de l'économie soutient le marché

Le marché du logement à Victoria s'est détendu depuis le début de 2017, mais pas au point que les vendeurs perdent le contrôle des prix. Cette intense pression à la hausse sur les prix s'est maintenue au troisième trimestre de 2017, entraînant une nette détérioration de l'accessibilité. La mesure globale d'accessibilité de RBC a augmenté pour une 10^e fois consécutive au dernier trimestre, grimant de 2,7 points de pourcentage pour atteindre un niveau record de 61,5 %. La mesure d'accessibilité à Victoria a en effet inscrit la deuxième plus importante augmentation par rapport à l'année dernière (7,2 points de pourcentage) dans les marchés que nous surveillons au Canada, après Toronto. La détérioration de l'accessibilité mine sans aucun doute les activités de vente de logements dans la région. Les ventes ont chuté de près de 18 % d'une année à l'autre au troisième trimestre. Néanmoins, le risque d'un déraillement complet est faible. L'économie de Victoria est fébrile comme en témoignent une création d'emploi constante et un taux de chômage parmi les plus bas au pays. Ceci contribuera à soutenir le marché du logement.

Région de Vancouver — Toujours à l'avant-plan... mais forte surchauffe de l'accessibilité

Les prix empruntent encore une trajectoire en hausse dans la région de Vancouver, les prix des appartements en copropriété n'ayant réellement jamais cessé d'augmenter et la surévaluation de l'accessibilité ayant repris pour de bon. La région a connu un effritement marqué de l'accessibilité parmi les principaux marchés canadiens entre les deuxième et troisième trimestres. La mesure globale de RBC a explosé de 5,3 points de pourcentage pour s'établir à 87,5 %. Ceci constitue un nouveau niveau record dans tous les marchés au Canada. Les conditions de l'offre et de la demande ont été serrées au troisième trimestre, penchant davantage en faveur des vendeurs, et maintiendront une surchauffe des prix à court terme dans cette région. Et compte tenu des taux d'intérêt qui devraient augmenter dans la prochaine année, les perspectives pour l'accessibilité sont plutôt sombres. Aucun répit ne semble en vue. Nous percevons encore une baisse du taux d'accession à la propriété à Vancouver dans la période à venir. Ce taux est passé de 65,5 % en 2011 à 63,7 % en 2016.

Alberta

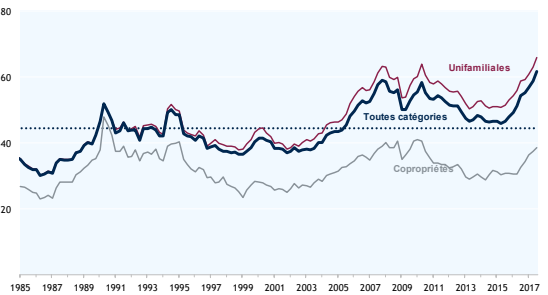
Calgary — Bien qu'accessible, le marché tarde à se redresser

Devenir propriétaire devrait être réalisable pour bien des ménages à Calgary. Mais cela ne semble pas encore suffisant pour intéresser davantage de Calgariens au marché du logement. Les activités de vente de logement ont faibli à la mi-année après avoir montré des signes encourageants de reprise durant une bonne partie de 2016 et au début de 2017. Toutefois, cela ne semble être qu'un obstacle à la reprise. L'économie de l'Alberta prend du mieux et avec les perspectives d'emploi qui s'améliorent de plus en plus, la confiance envers le marché du logement à Calgary se rétablira. Au troisième trimestre, la mesure globale de RBC a pris 0,8 point de pourcentage pour atteindre 40,6 %. Cette mesure demeure encore sous la moyenne à long terme de 41,4 % dans cette région.

Mesures de l'accessibilité RBC

Victoria

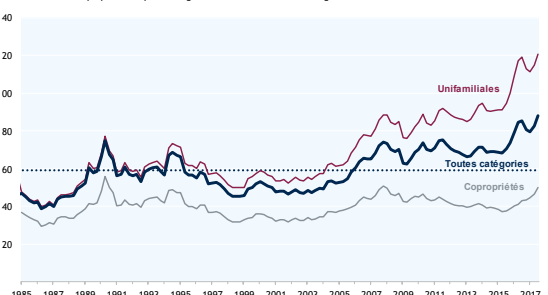
Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



1985 1987 1989 1991 1993 1995 1997 1999 2001 2003 2005 2007 2009 2011 2013 2015 2017

Vancouver

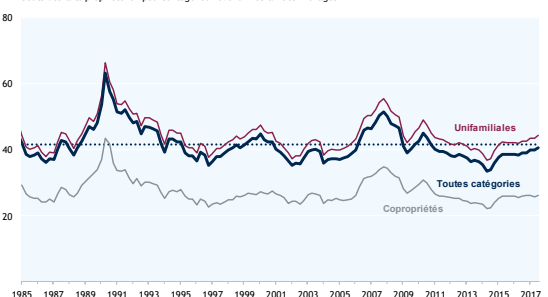
Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



1985 1987 1989 1991 1993 1995 1997 1999 2001 2003 2005 2007 2009 2011 2013 2015 2017

Calgary

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



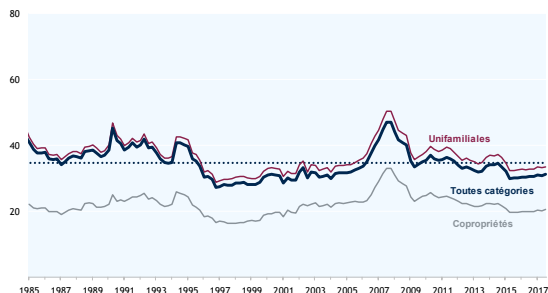
1985 1987 1989 1991 1993 1995 1997 1999 2001 2003 2005 2007 2009 2011 2013 2015 2017

Source : 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



Edmonton — L'accessibilité favorable contribue à stimuler les activités de revente

Le redressement du marché d'Edmonton, qui dure depuis maintenant un an, a repris en vigueur au troisième trimestre, après avoir fait une brève pause au deuxième trimestre. L'attrait de l'accessibilité continue d'être un facteur favorable au soutien de la demande des acheteurs. La mesure globale de RBC, à 31,2 % au troisième trimestre, se trouve bien en dessous de la norme historique (34,6 %) dans cette région. La légère érosion qui s'est produite dans la dernière période, hausse de 0,4 point de pourcentage de la mesure, reflétait un raffermissement des conditions de l'offre et de la demande et des prix. Les perspectives s'améliorent pour ce marché. Dans les derniers mois, la situation de l'emploi a repris de la vigueur à Edmonton, ce qui est de bon augure pour stimuler la confiance des consommateurs dans la prochaine période.

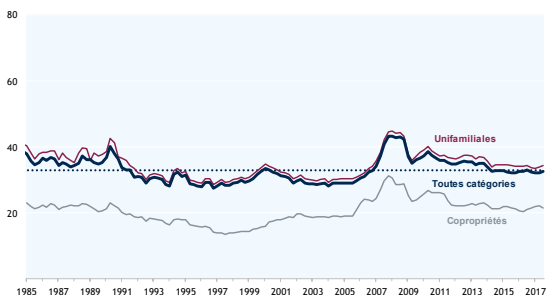
Saskatchewan

Saskatoon — Le manque de confiance surplombe la bonne accessibilité à la propriété

Malheureusement, le contexte n'a pas changé au troisième trimestre pour le marché du logement de Saskatoon. Les mauvaises perspectives d'emploi, bien qu'elles se soient légèrement améliorées, continuent de freiner la demande des acheteurs de logement. Les reventes ont encore reculé pour atteindre leur plus bas niveau en sept ans. Les acheteurs conservent le plein contrôle sur le marché et font encore baisser les prix. L'accessibilité à la propriété est relativement attrayante dans la région, ce qui devrait normalement être un facteur favorable aux ventes. Mais cela exerce peu d'incidence actuellement puisque le taux de chômage s'approche de son plus haut niveau depuis plusieurs décennies et que la confiance des consommateurs est faible. La mesure globale d'accessibilité de RBC a légèrement progressé, de 0,3 point de pourcentage, pour s'établir à 32,5 % au troisième trimestre. Mais elle demeure sous la moyenne à long terme de 33,0 %.

Saskatoon

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

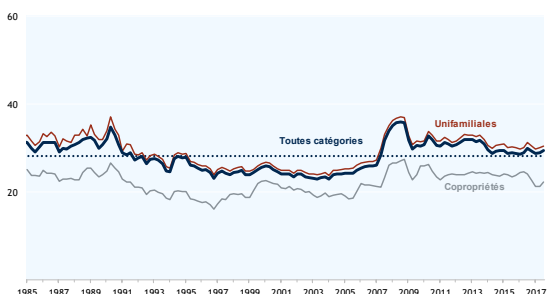


Regina — Est-ce de la lumière au bout du tunnel ?

À Regina, les nouvelles ont été un peu plus encourageantes dernièrement. Les reventes de logements ont augmenté pour une deuxième fois consécutive à un taux relativement ferme de 4,7 % au troisième trimestre. Voilà ce qui a contribué à rééquilibrer le marché après que les conditions de l'offre et de la demande se soient rangées du côté des vendeurs au trimestre précédent. Les prix ont augmenté, effaçant une partie de leur perte depuis le milieu de 2016. Une forte baisse du taux de chômage à Regina, en espérant qu'elle se poursuive, augure bien pour la reprise naissante du marché. Cela aiderait à rehausser la confiance des consommateurs. En général, l'accessibilité à la propriété n'est pas un obstacle majeur pour les acheteurs locaux en ce moment. Elle reste conforme à la normale historique pour la région. La mesure globale de RBC a progressé de 0,6 point de pourcentage pour s'établir à 29,5 %.

Regina

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



Manitoba

Winnipeg — Le marché demeure occupé malgré la menace d'une érosion de l'accessibilité

Le marché du logement de Winnipeg a connu une autre année occupée. Les reventes de logements sont en voie d'égaliser, voire de surpasser, le sommet record atteint l'an dernier. Les acheteurs comme les vendeurs ont fait une pause pour reprendre leur souffle au troisième trimestre, mais cela devrait être de courte durée. Le portrait économique est favorable. Entre autres, le marché de l'emploi est en bonne santé à Winnipeg. Le taux de chômage a reculé par plus d'un point de pourcentage par rapport à l'année dernière. Les coûts de

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

propriété, sans être vraiment bas, n'ont rien pour décourager les acheteurs en ce moment. La mesure globale d'accessibilité de RBC pour cette région demeure proche de sa moyenne à long terme. Elle a toutefois augmenté de 0,9 point de pourcentage pour se fixer à 31,3 % au troisième trimestre, ce qui dénote une légère détérioration de l'accessibilité. Avec le resserrement des conditions de l'offre et de la demande qui penchent en faveur des vendeurs, une détérioration modeste pourrait encore survenir à court terme.

Ontario

Région de Toronto — Plus calme, mais toujours inaccessible

Le marché du logement de Toronto en a vu de toutes les couleurs en 2017. Mais les conditions plus équilibrées de l'offre et de la demande à la suite de l'instauration du Plan de l'Ontario pour le logement équitable n'ont pas encore atténué les tensions de l'accessibilité dans la région. La mesure globale de RBC a continué d'augmenter de 1,3 point de pourcentage au troisième trimestre, bien que cela représente la plus faible augmentation en près de deux ans. Il s'agit d'une treizième hausse trimestrielle consécutive. La mesure de 78,4 % au troisième trimestre constitue un autre sommet record pour la région. Les coûts de propriété sont bien au-delà des moyens de nombreux acheteurs locaux. La récente pression à la baisse sur les prix devrait produire un soulagement dans la période à venir. La mauvaise nouvelle, cependant, est que l'augmentation des taux d'intérêt aura pour effet d'atténuer en partie cette amélioration. Pour un nombre grandissant de ménages dans la région de Toronto, la location pourrait être la seule option de logement viable, s'ils arrivent à trouver un appartement dans lequel vivre.

Ottawa — Un essor... aux dépens de l'accessibilité

L'année 2017 devrait s'avérer la meilleure jamais enregistrée par le marché du logement d'Ottawa. Les reventes de logements sont en voie d'établir un nouveau record. Les conditions de l'offre et de la demande se sont resserrées et les vendeurs sont maintenant aux commandes. La progression des prix, qui n'a jamais été aussi forte depuis sept ans, devrait se poursuivre à court terme. Cette vitalité du marché est réjouissante compte tenu de l'ampleur de la faiblesse observée en 2014 et 2015. Cependant, l'un des rares inconvénients est que les logements dans la région deviennent de moins en moins abordables pour les acheteurs locaux. La mesure globale d'accessibilité de RBC s'est éloignée de plus en plus de sa moyenne à long terme (35,1 %) au cours de la dernière année. Au troisième trimestre, la mesure a grimpé de 0,9 point de pourcentage pour s'établir à 39,2 %. Ce niveau est le plus élevé depuis 1995. Pour l'instant, les acheteurs ne semblent pas trop préoccupés par cette hausse. Ils sont enthousiasmés par l'amélioration des perspectives d'emploi dans la région. Leur attitude pourrait toutefois changer si les taux d'intérêt augmentent.

Québec

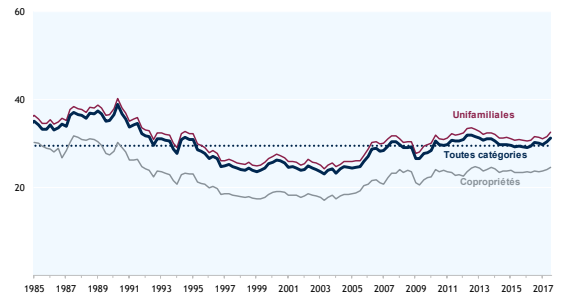
Région de Montréal — Le marché est fébrile même si les maisons deviennent moins abordables

De toute évidence, la fébrilité règne à nouveau sur le marché du logement de Montréal. Les activités de revente sont plus élevées qu'elles ne l'ont été depuis des années, voire depuis toujours. Les acheteurs doivent agir plus rapidement pour conclure des ententes. Les vendeurs sont en meilleure position pour établir les prix. Même les vendeurs d'appartements en copropriété, qui avaient auparavant à composer avec une offre élevée de logements à vendre, ont une plus grande marge de manœuvre. La confiance s'est accrue sur le marché grâce à la récente vigueur de l'économie régionale et à la robustesse du marché du travail. L'effervescence est susceptible de persister à court

Mesures de l'accessibilité RBC

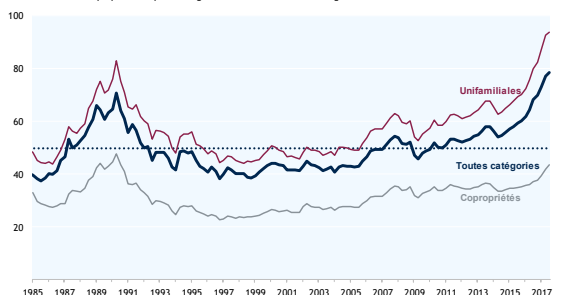
Winnipeg

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



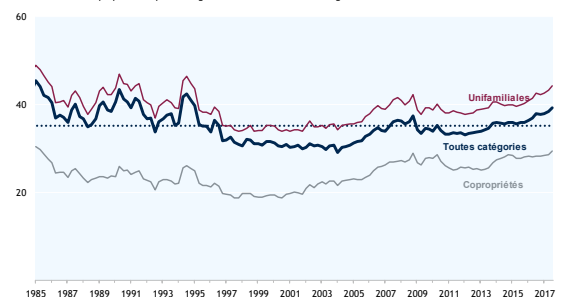
Toronto

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

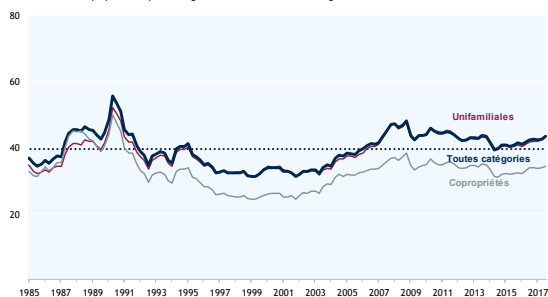


Source : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

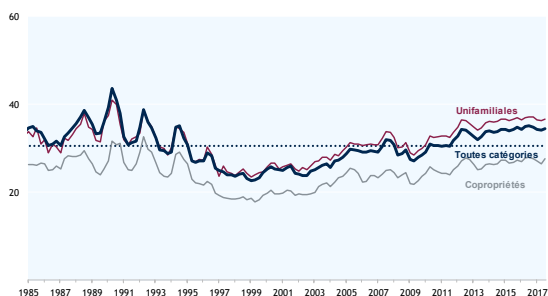
Montréal

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



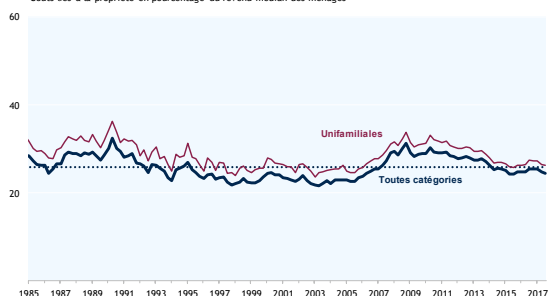
Québec

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

terme, même si le resserrement des règles relatives aux prêts hypothécaires et le spectre d'une augmentation des taux d'intérêt pourraient refroidir l'optimisme au courant de 2018. Une modeste érosion de l'accessibilité à la propriété pourrait aussi avoir une incidence. La mesure globale d'accessibilité de RBC pour cette région dépasse maintenant sa moyenne à long terme de 39,5 %. La mesure a augmenté pour une cinquième fois en six trimestres au troisième trimestre. Elle a crû de 0,9 point pour s'établir à 43,5 %.

Québec — L'inadéquation entre l'offre et la demande est symptomatique de tensions liées à l'accessibilité

En général, les acheteurs de logements sont aux commandes lorsqu'il s'agit d'établir les prix à Québec. Ils ont une abondance de choix et profitent de cet avantage pour résister à l'augmentation des prix. Les principales exceptions s'observent dans les segments inférieurs du marché, où la demande surpasse l'offre. Cette situation illustre comment les tensions liées à l'accessibilité se répercutent sur le marché de la ville de Québec : les obstacles à l'accessibilité étant très élevés dans les segments supérieurs du marché, les acheteurs de logements s'entassent dans les segments inférieurs. La faiblesse globale des prix découle davantage de l'inadéquation entre l'offre et la demande que d'un repli pur et simple de la demande. En fait, les activités de revente de logement dans la région ont été généralement assez robustes cette année, en dépit d'une accalmie en milieu d'année. De plus, comme le taux de chômage a récemment atteint son niveau le plus bas en dix ans dans la région, la demande devrait rester forte à court terme. L'accessibilité à la propriété n'a guère changé depuis un an et demi à Québec. La mesure globale d'accessibilité de RBC a monté de 0,4 point pour s'établir à 34,5 % au troisième trimestre. Ce niveau est toutefois un peu inférieur à celui d'il y a un an.

Provinces de l'Atlantique

Saint John — Le marché le plus accessible du Canada a beaucoup à offrir

Étant le plus accessible de tous les marchés que nous suivons au Canada, Saint John a beaucoup à offrir aux acheteurs locaux. Et leur nombre a progressivement augmenté pendant la plus grande partie de 2017. Les reventes de logements dans cette région sont en voie d'atteindre leur plus haut niveau depuis 2008. La nette amélioration des perspectives d'emploi continuera de soutenir cet élan à court terme. Le marché est équilibré. Pourtant, les prix ont diminué cette année, bien que la baisse soit largement attribuable à la vive progression enregistrée en 2016. Nous nous attendons à un léger raffermissement des prix dans la période à venir. La mesure globale d'accessibilité de RBC a fléchi pour une deuxième fois de suite, s'inclinant de 0,3 point pour s'établir à 24,5 % au troisième trimestre.

Halifax — Le dynamisme du marché risque de s'essouffler même si l'accessibilité n'est pas en cause

Le marché du logement de Halifax affiche un fort dynamisme alors que l'année 2017 tire à sa fin. En fait, l'année 2017 pourrait être la meilleure depuis 2012 sur le plan des reventes de logements dans la région. En raison du resserrement des conditions de l'offre et de la demande, les prix progressent plus rapidement que jamais depuis 2010. Le marché pourrait toutefois perdre un peu de son allant si des vents contraires continuent de souffler sur le marché de l'emploi de Halifax. Cet automne, le taux de chômage a dépassé le seuil de 7,0 % pour la première fois en 15 ans. Cette hausse pourrait miner la confiance. L'accessibilité à la propriété a peu d'effets pour l'instant. La mesure globale d'accessibilité de RBC est ressortie à 33,1 % au troisième trimestre, un niveau essentiellement conforme à la moyenne à long terme de 33,0 %

pour cette région. Par rapport au trimestre précédent, la mesure a monté de 0,6 point.

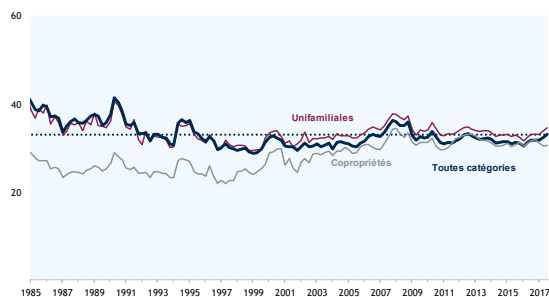
St. John's — Les signes de redressement devraient être temporaires

Le marché du logement de St. John's a montré certains signes de redressement au troisième trimestre après une chute des niveaux d'activité plus bas que jamais en dix ans au premier semestre. Cependant, comme l'emploi diminue encore de façon constante et que le taux de chômage reste obstinément élevé, il est peu probable que le redressement des reventes de logements au troisième trimestre se poursuive. Malheureusement, les perspectives pour le marché de St. John's restent sombres. Les acheteurs tiennent fermement les rênes du marché. Il y a trop de propriétés à vendre par rapport au nombre d'acheteurs. Au mieux, les prix sont stagnants. Ceux des maisons individuelles diminuent, car compte tenu de leur niveau supérieur à celui des autres catégories de logement, l'accessibilité dans ce segment est réduite. Dans l'ensemble, l'accessibilité à la propriété est restée essentiellement inchangée depuis 2015. Au troisième trimestre, la mesure globale de RBC a pris 1,0 point de pourcentage pour atteindre 29,7 %. Ce niveau n'a guère changé par rapport à il y a un an.

Mesures de l'accessibilité RBC

Halifax

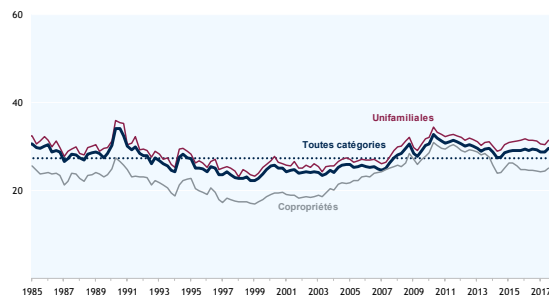
Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



1985 1987 1989 1991 1993 1995 1997 1999 2001 2003 2005 2007 2009 2011 2013 2015 2017

St. John

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



1985 1987 1989 1991 1993 1995 1997 1999 2001 2003 2005 2007 2009 2011 2013 2015 2017

Source : 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 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 2017 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T3 2017 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	511 100	2,0	11,1	48,7	1,3	3,7	39,6
Victoria	771 100	3,2	16,1	61,5	2,7	7,2	44,4
Vancouver	1106 500	4,9	4,2	87,9	5,3	2,6	59,2
Calgary	501 300	1,0	4,3	40,6	0,8	1,6	41,4
Edmonton	410 400	0,5	1,8	31,2	0,4	0,7	34,6
Saskatoon	374 200	-0,4	-1,4	32,5	0,3	-0,4	33,0
Régina	335 400	1,2	-1,5	29,5	0,6	-0,4	28,1
Winnipeg	309 900	1,7	5,6	31,3	0,9	1,1	29,4
Toronto	898 000	0,6	19,2	78,4	1,3	10,3	49,6
Ottawa	403 300	2,1	6,2	39,2	0,9	1,2	35,1
Montréal	406 600	2,0	5,5	43,5	0,9	1,2	39,5
Québec	294 000	0,7	0,0	34,5	0,4	-0,5	30,4
Saint John	198 300	-1,9	-4,5	24,5	-0,3	-0,9	25,8
Halifax	322 600	1,8	6,4	33,1	0,6	1,4	33,0
St. John's	316 400	0,3	-1,4	29,7	1,0	0,3	27,3

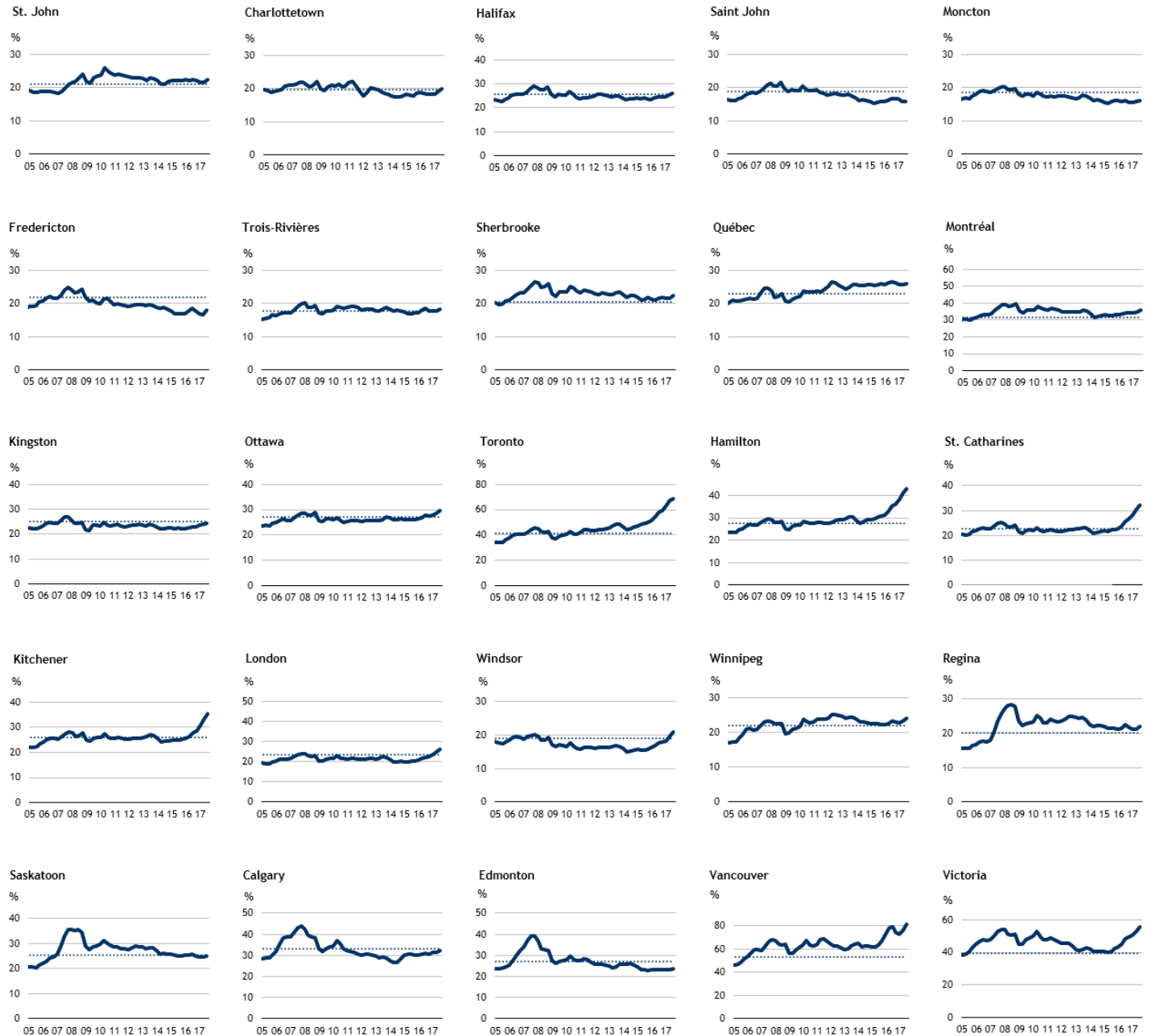
Unifamiliales							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T3 2017 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T3 2017 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	561 600	1,9	11,5	53,7	1,3	4,2	42,2
Victoria	823 500	3,2	15,0	65,9	2,9	7,2	46,8
Vancouver	1545 200	3,6	2,3	120,7	6,0	1,5	68,8
Calgary	546 000	0,7	4,4	44,3	0,8	1,8	44,3
Edmonton	439 000	0,5	1,7	33,5	0,4	0,6	36,7
Saskatoon	389 100	0,5	0,2	34,4	0,5	0,0	34,5
Régina	336 400	0,6	-2,5	30,5	0,5	-0,7	29,2
Winnipeg	314 900	1,7	5,2	32,5	0,8	0,9	30,8
Toronto	1081 300	0,3	21,6	93,8	1,3	13,9	57,2
Ottawa	450 600	2,2	7,1	44,2	1,0	1,7	39,2
Montréal	392 400	2,5	7,1	43,3	1,1	1,7	38,6
Québec	303 900	0,7	0,5	36,6	0,3	-0,4	31,2
Saint John	206 200	-1,5	-5,7	26,2	-0,2	-1,2	28,4
Halifax	330 100	1,8	7,1	34,6	0,6	1,6	33,6
St. John's	329 300	0,2	-2,6	31,5	1,0	0,1	28,7

Appartements en copropriété							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T3 2017 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T3 2017 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	439 000	3,6	17,7	40,9	1,7	5,0	34,3
Victoria	467 300	1,3	23,1	38,5	1,1	6,0	32,2
Vancouver	608 000	6,4	20,2	50,1	3,5	7,2	39,6
Calgary	299 100	1,2	0,4	26,1	0,5	0,3	27,3
Edmonton	251 600	1,0	3,1	20,5	0,3	0,6	22,0
Saskatoon	238 200	-5,4	2,9	21,5	-0,6	0,4	20,5
Régina	255 700	4,5	-8,7	22,3	1,0	-1,7	22,1
Winnipeg	246 900	0,4	5,4	24,5	0,4	0,8	22,9
Toronto	475 800	3,4	22,6	43,4	1,6	6,2	31,3
Ottawa	313 000	2,7	6,5	29,4	0,8	1,1	24,1
Montréal	324 900	1,0	3,6	34,3	0,5	0,5	32,8
Québec	247 400	4,7	0,1	27,5	1,1	-0,4	24,3
Saint John	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Halifax	313 600	-0,3	-3,2	30,5	0,1	-1,1	27,9
St. John's	279 300	-0,1	0,3	25,2	0,8	0,6	23,1

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

Poids des versements hypothécaires

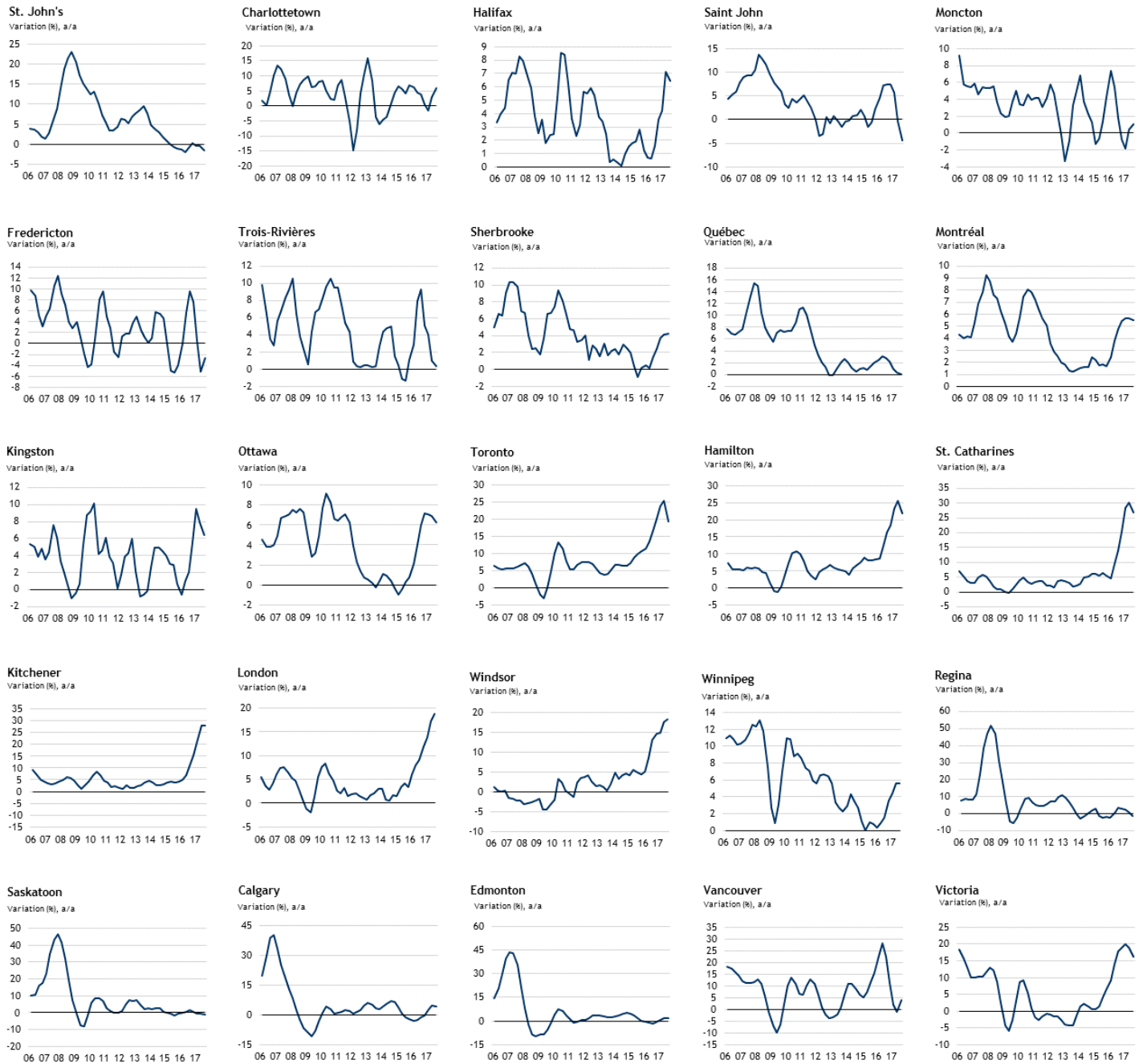
Dans sa version normale, notre mesure de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires,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

Prix des propriétés résidentielles

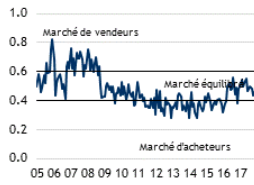


Source : RPS, Recherche économique RBC

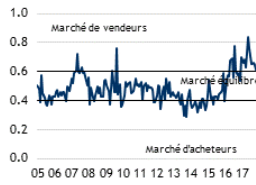


Ratio ventes–nouvelles inscriptions

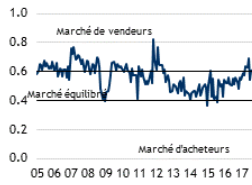
St. John



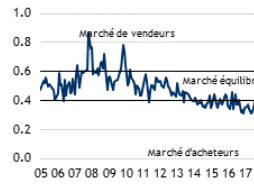
Charlottetown/IPE



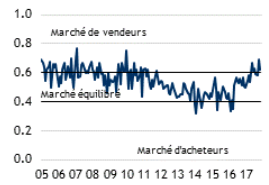
Halifax



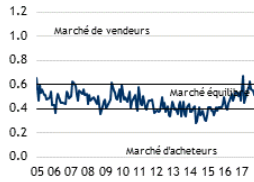
Saint John



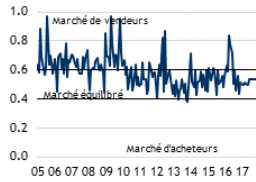
Moncton



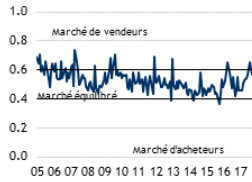
Fredericton



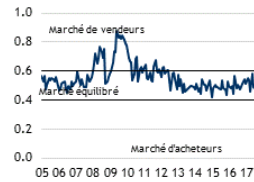
Trois-Rivières



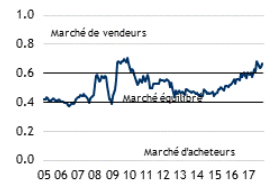
Sherbrooke



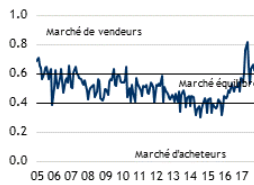
Québec



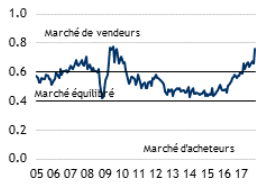
Montréal



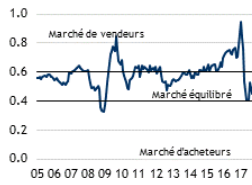
Kingston



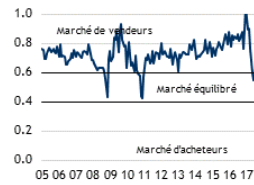
Ottawa



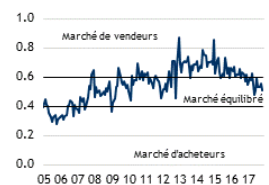
Toronto



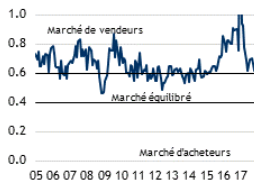
Hamilton



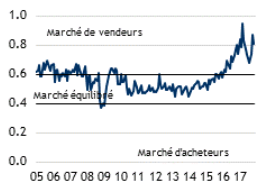
St. Catharines



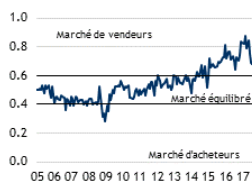
Kitchener



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.