

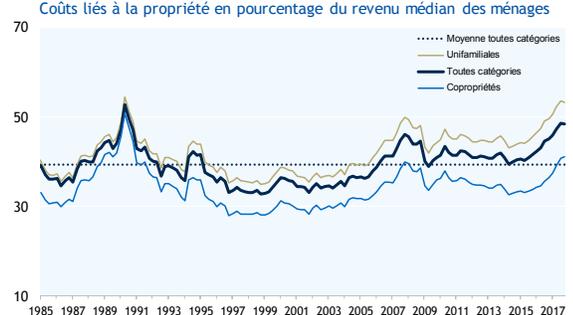
TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

5 avril, 2018

Les acheteurs de l'Ontario bénéficient enfin d'un répit

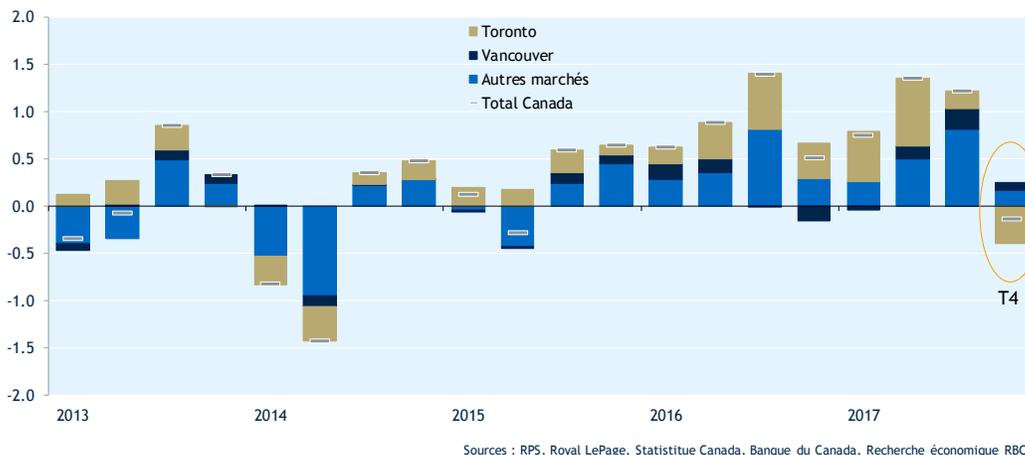
- **Amélioration attendue depuis longtemps.** La mesure d'accessibilité à la propriété de RBC pour l'ensemble du Canada s'est améliorée pour la première fois en plus de deux ans au quatrième trimestre de 2017.
- **Cette amélioration est principalement attribuable à un fléchissement des prix à Toronto.** Le ralentissement considérable du marché torontois depuis l'instauration du Plan de l'Ontario pour le logement équitable a entraîné un léger recul des prix des maisons individuelles.
- **L'accessibilité reste toutefois difficile.** C'est vrai à l'échelle nationale, sur les marchés effervescents de longue date que sont Toronto et Vancouver, ainsi que de plus en plus à Montréal.
- **Le problème ne se pose toujours pas dans les Prairies et dans les provinces de l'Atlantique.** L'accessibilité se maintient à des niveaux avoisinant les normes historiques dans ces régions.
- **Nous trouvons-nous à un tournant ? Non.** À court terme, les possibilités d'accroissement de l'accessibilité au Canada sont restreintes. L'augmentation des taux d'intérêt pèsera sur les coûts de propriété partout au pays. Les mesures récemment mises en place devraient atténuer les risques liés aux ménages et au marché au lieu d'offrir un répit substantiel sur le plan de l'accessibilité.

Mesure de l'accessibilité RBC - Canada



Une baisse de prix des unifamiliales à Toronto a amélioré l'accessibilité à la propriété au pays

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



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

Le ralentissement du marché ontarien du logement favorise (modestement) l'accessibilité

La détérioration continue et rapide de l'accessibilité à la propriété au cours des deux dernières années au Canada s'est finalement enrayée au quatrième trimestre de 2017. Ce revirement est attribuable en grande partie à la baisse des prix des maisons en Ontario, qui avaient atteint des sommets vertigineux plus tôt l'année dernière. Plus précisément, les prix des maisons individuelles dans la région de Toronto ont perdu une partie des impressionnants gains inscrits

au cours des dernières années. La demande de maisons individuelles à prix élevé a diminué depuis l'instauration en avril du Plan de l'Ontario pour le logement équitable et en raison des mesures antérieurement mises en place, qui ont exercé des pressions croissantes sur le budget des acheteurs. La mesure globale de RBC a perdu 2,3 points de pourcentage pour s'établir à 75,1 % dans la région de Toronto (une baisse de la mesure représente une amélioration de l'accessibilité). Il s'agissait d'un changement assez important pour avoir une incidence sur la mesure globale de RBC à l'échelle nationale, qui s'est fixée à 48,3 % après avoir cédé 0,2 point de pourcentage au quatrième trimestre.



La pression sur les coûts de propriété se fait encore bien sentir à Toronto...

Il n'y a pas de doute que les acheteurs à Toronto accueilleront favorablement le répit qu'on leur offre. Il est toutefois peu probable qu'ils constatent une grande différence. Les coûts de propriété aux prix actuels restent élevés comparativement aux autres marchés canadiens, à l'exception de la région de Vancouver. De plus, ces coûts sont encore très près des records qu'ils ont inscrits dans la région. La baisse de la mesure globale de RBC au quatrième trimestre n'a permis de récupérer qu'une modeste part de la hausse de 8,2 points de pourcentage enregistrée au cours des neuf trimestres précédents. Les appartements en copropriété, qui constituent l'option de logement la plus abordable dans la région de Toronto, ont attiré l'attention des acheteurs au cours de la dernière année. Malheureusement, ce segment du marché n'a profité d'aucun répit au quatrième trimestre.

..... et en Colombie-Britannique

La pression s'est intensifiée dans les autres marchés canadiens où l'accessibilité est difficile. La remontée des prix des maisons à Vancouver et leur appréciation continue à Victoria ont augmenté la pression sur les acheteurs en Colombie-Britannique. En fait, les acheteurs de la région de Vancouver ont connu la plus forte détérioration au Canada de la mesure globale d'accessibilité, qui a grimpé de 1,8 point de pourcentage au quatrième trimestre. La mesure pour Victoria a gagné 0,5 point de pourcentage. Les mesures de RBC se situent aux niveaux les plus bas jamais enregistrés pour ces deux marchés. Compte tenu des tendances très inquiétantes de l'accessibilité dans la province, le gouvernement britanno-colombien a sans grande surprise annoncé d'autres mesures pour calmer le marché du logement dans son budget de 2018. Parmi ces mesures, notons une augmentation de la taxe imposée aux acheteurs étrangers, qui passera de 15 % à 20 %, et l'instauration d'un impôt foncier sur les propriétés inoccupées détenues par des non-résidents (y compris d'autres Canadiens) dans certains marchés urbains.

La hausse du marché à Montréal n'est pas sans conséquences : érosion de l'accessibilité

Au cours des deux dernières années, la vitalité des marchés comme ceux de Montréal et d'Ottawa a été l'un des éléments les plus encourageants sur le marché du logement canadien. Les deux marchés ont bénéficié du redressement de leur économie régionale et de la confiance renouvelée des consommateurs. La reprise des activités a toutefois entraîné un raffermissement des prix et l'érosion graduelle de l'accessibilité. Nous n'y voyons cependant rien de bien inquiétant à cette étape-ci. Les mesures de RBC ne sont pas loin de la moyenne historique. La mesure globale de Montréal a tout de même inscrit une neuvième augmentation au cours des dix derniers trimestres. Cette tendance commence à entacher sa réputation de marché abordable, surtout en ce qui a trait aux maisons individuelles.

Peu de changements dans les Prairies et les provinces de l'Atlantique : le marché reste abordable dans l'ensemble

Les coûts de propriété sont encore généralement acceptables pour les acheteurs ailleurs au pays. La mesure globale de RBC reste près des moyennes à long terme pour les Prairies et les provinces de l'Atlantique. La modeste augmentation des taux hypothécaires a néanmoins contribué à une légère détérioration de l'accessibilité sur la plupart des marchés à travers le pays au quatrième trimestre.

L'accessibilité ne se trouve pas à un tournant au Canada

Il serait tentant de considérer l'amélioration de l'accessibilité au Canada au quatrième trimestre comme l'émergence d'une nouvelle tendance plus favorable aux acheteurs. Malheureusement, il y a bien peu de chances que ce soit le cas, principalement pour deux raisons. Premièrement, nous croyons que le répit dans la région de Toronto sera de courte durée. Les prix à Toronto devraient atteindre un creux au cours du printemps. Deuxièmement, nous prévoyons que les taux d'intérêt augmenteront davantage. La Banque du Canada devrait relever son taux de financement à un jour à 2,25 % d'ici la première moitié de 2019, et les taux à long terme augmenteront dans la même foulée. L'accroissement des taux d'intérêt risque d'avoir de fortes répercussions négatives 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 4 points de pourcentage de la mesure globale d'accessibilité de RBC pour le Canada. Certaines des répercussions négatives sur l'accessibilité pourraient être compensées par l'augmentation des revenus des ménages, mais il est peu probable qu'une telle augmentation soit assez soutenue pour avoir un réel effet compensateur. En outre, la troisième raison pour laquelle plusieurs acheteurs au Canada risquent de ne pas profiter d'autres gains d'accessibilité est le resserrement depuis janvier des règles d'admissibilité à un prêt hypothécaire. Les nouvelles règles ont considérablement relevé la barre de l'accessibilité à la propriété, surtout pour les acheteurs d'une première maison.

Colombie-Britannique

Victoria – Davantage de vendeurs demandés alors que le marché est de moins en moins abordable

Les coûts de propriété ont enregistré des records à la fin de 2017. Les prix des maisons augmentent constamment dans la région, compte tenu des conditions tendues de l'offre et de la demande depuis les trois dernières années. L'érosion rapide de l'accessibilité (Victoria a inscrit la deuxième plus importante augmentation de la mesure globale de l'accessibilité au cours de la dernière année au Canada) pèse sur les acheteurs. Les reventes de maisons ont reculé de 15,6 % dans la région en 2017. La grande étroitesse du marché est toutefois causée par un manque de vendeurs. Il semble que les prix exorbitants ne suffisent pas à inciter les propriétaires à mettre leur maison en vente. La mesure globale de RBC a grimpé de nouveau au quatrième trimestre, augmentant de 0,5 point de pourcentage pour s'établir à 61,6 %.

Région de Vancouver – Nouvelles interventions des pouvoirs publics en réponse aux préoccupations en matière d'accessibilité

La remontée des prix des maisons depuis le milieu de l'année dernière fait en sorte que l'accessibilité à la propriété est revenue au premier rang des préoccupations dans la région de Vancouver. Au quatrième trimestre, la mesure globale de RBC a pris 1,8 point de pourcentage. Cette hausse fait suite à des gains encore plus marqués au cours des deux trimestres précédents. Il en résulte malheureusement que les acheteurs locaux se retrouvent aujourd'hui face au pire niveau d'accessibilité jamais vu au Canada. Au quatrième trimestre, les coûts de propriété selon les prix courants auraient atteint le taux incroyable de 85,2 % du revenu d'un ménage type. Cette tendance inquiétante a motivé le gouvernement de la C.-B. à prendre de nouvelles mesures et à accroître la portée de celles qui sont en place pour calmer le marché. Dans le budget provincial de 2018, le gouvernement a annoncé qu'il ferait passer la taxe imposée aux acheteurs étrangers de 15 % à 20 %, qu'il étendrait la portée de cette mesure au-delà de la région du Grand Vancouver pour l'appliquer à plusieurs autres marchés locaux, et qu'il instaurerait un impôt foncier sur les propriétés inoccupées détenues par des non-résidents (y compris les Canadiens d'autres provinces) dans certains marchés urbains. L'un des objectifs principaux est d'accroître l'offre de logements en rendant accessibles les unités qui demeurent vides pendant la plus grande partie de l'année.

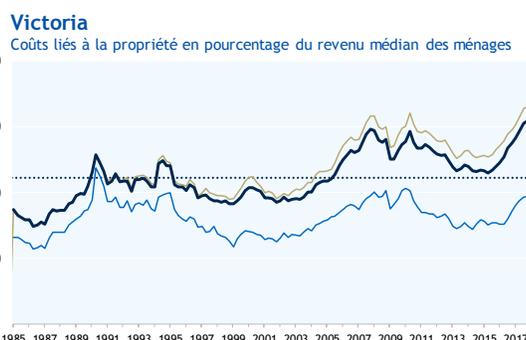
Alberta

Calgary – La reprise du marché entraîne une hausse graduelle des coûts de propriété

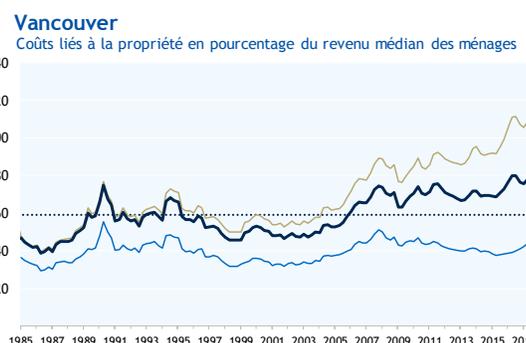
Les coûts de propriété affichent une timide tendance à la hausse dans la région de Calgary, mais cette évolution n'est pas nécessairement un mauvais signe. Les coûts augmentent principalement parce que la conjoncture du marché s'améliore. L'amélioration se fait lentement, de façon inégale, mais sûrement. Les reventes de maisons se sont accrues de 6,0 % en 2017, ce qui constitue la première hausse en trois ans. Cet accroissement a contribué à une légère hausse des prix des maisons dans la région. Il est toutefois peu probable que l'accessibilité soit problématique pour les acheteurs. La mesure globale d'accessibilité de RBC demeure proche de sa moyenne à long terme de 41,0 %. La mesure a légèrement grimpé au quatrième trimestre, augmentant de 0,1 point de pourcentage pour s'établir à 42,1 %. Nous prévoyons qu'au cours de la prochaine année, le marché poursuivra son redressement dans un

Mesures de l'accessibilité RBC

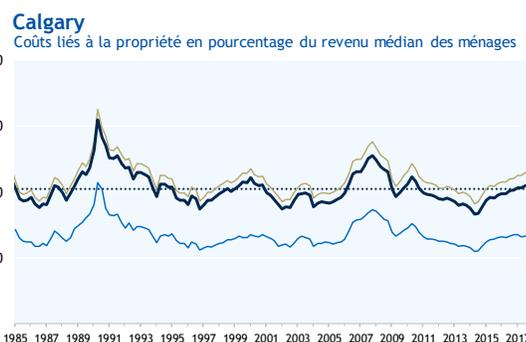
..... Moyenne toutes catégories
 — Toutes catégories
 — Unifamiliales
 — Copropriétés



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



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



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

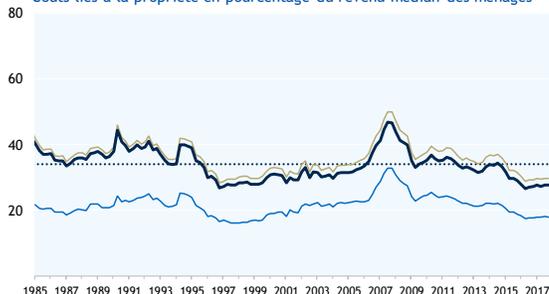


Mesures de l'accessibilité RBC

..... Moyenne toutes catégories — Unifamiliales
 — Toutes catégories — Copropriétés

Edmonton

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



contexte où l'économie provinciale prend du mieux.

Edmonton – Aucune matière à plainte pour ce qui est de l'accessibilité

L'accessibilité ne pose pas réellement problème aux acheteurs d'Edmonton. La mesure globale de RBC pour la région, qui s'est fixée à 27,7 % au quatrième trimestre, figure parmi les plus attrayantes au pays. La tendance n'a guère progressé au cours des dernières années, ce qui explique pourquoi les prix n'ont pas beaucoup bougé dans l'ensemble lors de cette période. Malgré cela, les acheteurs ne se sont pas manifestés avec empressement, puisque les reventes de maisons ont à peine augmenté en 2017 (de seulement 0,5 %). L'activité s'est intensifiée à la fin de la période en prévision de l'application des nouveaux critères de simulation de crise hypothécaire qui sont entrés en vigueur le 1er janvier, mais cette progression a été en grande partie neutralisée depuis. Nous nous attendons à ce que le marché se raffermisse cette année. Le recul récent du taux de chômage à Edmonton est de bon augure pour une reprise de la demande.

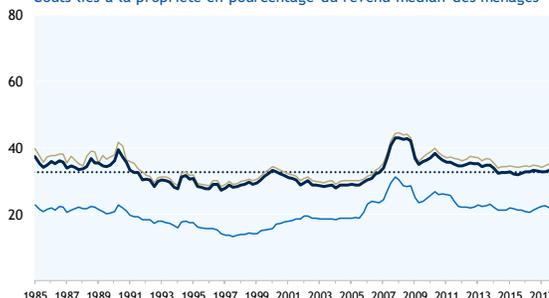
Saskatchewan

Saskatoon – Toutes les tendances sont au point neutre

L'accessibilité à la propriété a fait du surplace au cours des trois dernières années à Saskatoon, et il en est allé de même au quatrième trimestre. La mesure globale de RBC pour la région a augmenté très légèrement, gagnant 0,2 point pour s'établir à 33,4 %, tout près de la moyenne à long terme de 32,7 %. Les acheteurs demeurent peu impressionnés. Les reventes de maisons ont chuté pour une troisième année consécutive et subi un recul de 4,5 % en 2017. Le contexte économique provincial difficile et les données peu reluisantes sur le marché local de l'emploi ont fortement marqué l'esprit des acheteurs au cours des dernières années. Heureusement, le taux de chômage de Saskatoon a enfin commencé à diminuer l'automne dernier. Il avait atteint un sommet record de plusieurs décennies au milieu de l'année 2017. Si cette amélioration du marché du travail persiste, la demande devrait reprendre chez les acheteurs de maisons, ce qui créerait les conditions requises pour qu'advienne le revirement de situation attendu depuis longtemps dans le marché du logement local. Une telle reprise se ferait toutefois progressivement, puisque les stocks élevés de maisons à vendre devront d'abord être épuisés.

Saskatoon

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

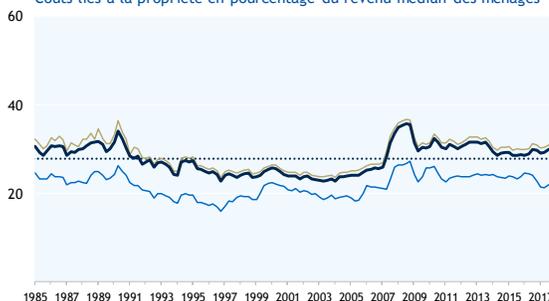


Regina – Encore modéré

Le contexte et les défis à relever sont similaires du côté de Regina. Les reventes de maisons ont été modérées en 2017, même si l'accessibilité à la propriété est demeurée près du point neutre. De fait, Regina n'a même pas connu la hausse des activités qui s'est produite en fin d'année dans la plupart des autres marchés au Canada avant l'adoption des nouveaux critères de simulation de crise hypothécaire en janvier. Les acheteurs continuent d'être aux commandes, ce qui limite les hausses de prix. La mesure globale d'accessibilité de RBC s'est accrue de 0,3 point de pourcentage pour s'établir à 30,2 % au quatrième trimestre, et ce, malgré les reculs enregistrés plus tôt l'année dernière. Par rapport à il y a un an, la mesure n'a progressé que de 0,5 point de pourcentage.

Regina

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



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

Manitoba

Winnipeg – Le marché demeure occupé malgré la menace d’une érosion de l’accessibilité

Si le marché de Winnipeg n’a pas eu une fin d’année 2017 aussi excellente que ce que nous anticipions, il a tout de même connu sa deuxième meilleure année de tous les temps sur le plan des ventes. Jusqu’à tout récemment, les vendeurs tenaient le haut du pavé et faisaient monter les prix à un rythme croissant. Ce mouvement a toutefois perdu de la vitesse lors des derniers mois de 2017, au cours desquels l’offre de logements s’est accrue parallèlement au fléchissement de la demande. La vigueur antérieure des prix a entraîné un léger mouvement de détérioration de l’accessibilité. À cet égard, la mesure globale de RBC pour la région a grimpé de 1,5 point de pourcentage au cours de la dernière année, dont une hausse de 0,4 point de pourcentage au quatrième trimestre. Toutefois, à 30,6 %, la mesure ne se situe pas à un niveau dépassant de façon inquiétante sa moyenne à long terme de 29,1 %. L’accessibilité à la propriété ne devrait donc pas avoir d’effet dissuasif majeur sur les acheteurs en ce moment. De plus, il est peu probable qu’elle ait un tel effet à court terme, maintenant que le marché est équilibré et que les hausses de prix commencent à ralentir.

Ontario

Région de Toronto – Enfin un répit en matière d’accessibilité. Mais est-ce vraiment important ?

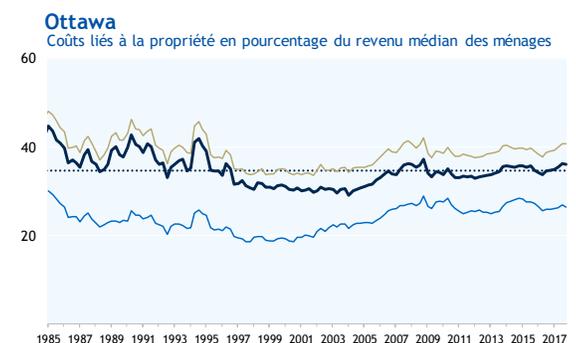
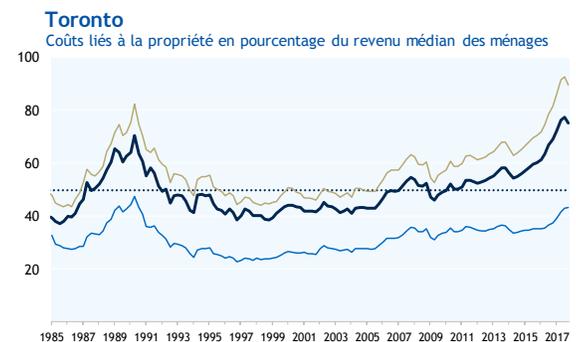
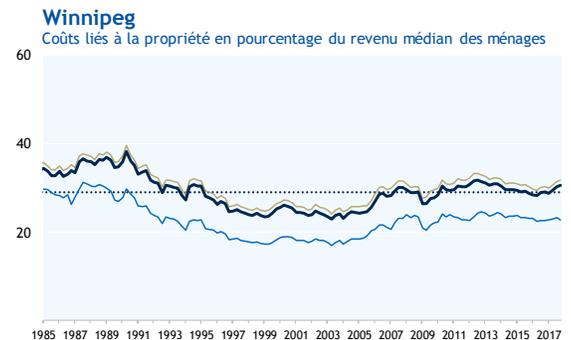
Après s’être détériorée pendant 13 trimestres de suite, l’accessibilité à la propriété dans la région de Toronto s’est finalement améliorée au quatrième trimestre. La mesure globale de RBC pour cette région a chuté de 2,3 points de pourcentage. Devrions-nous sabler le champagne ? Peut-être, si vous jugez acceptable de consacrer 75,1 % du revenu d’un ménage aux coûts de propriété. C’est une telle portion de son revenu qu’un ménage type de Toronto devrait consacrer à son logement s’il devait acheter une maison moyenne aujourd’hui, compte tenu des prix et des taux d’intérêt courants. Même l’achat d’une copropriété, soit la formule la plus abordable en matière de logement, demanderait d’y consacrer 43,1 % du revenu du ménage ; cette option reste donc inaccessible pour bon nombre de personnes. Au quatrième trimestre, un ralentissement considérable dans le marché, causé par l’instauration du Plan de l’Ontario pour le logement équitable, a offert un certain répit. Ce ralentissement a ramené le marché en position d’équilibre et amenuisé les fortes pressions à la hausse des prix qui se faisaient sentir auparavant, mais la quasi-totalité de cette détente s’est concentrée dans le segment des maisons individuelles à prix élevé. Le segment des copropriétés n’a profité d’aucun répit en matière d’accessibilité au quatrième trimestre. Malheureusement, nous ne prévoyons pas que le recul de la mesure globale de RBC lancera une nouvelle tendance favorable aux acheteurs dans la région de Toronto. Nous nous attendons à ce que les prix des maisons atteignent un creux au cours du printemps.

Ottawa – Toujours en bonne santé

Le marché du logement à Ottawa est globalement en bonne santé ; les reventes et les prix y sont en hausse. Les conditions de l’offre et de la demande sont fermes et reposent sur des fondations économiques et démographiques solides. Ce sont principalement les vendeurs qui tiennent les rênes du marché. L’accessibilité

Mesures de l’accessibilité RBC

..... Moyenne toutes catégories — Unifamiliales
 — Toutes catégories — Copropriétés

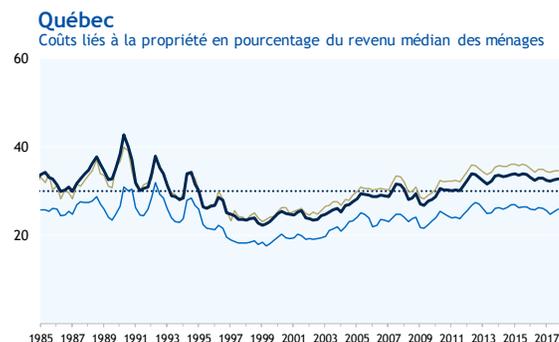
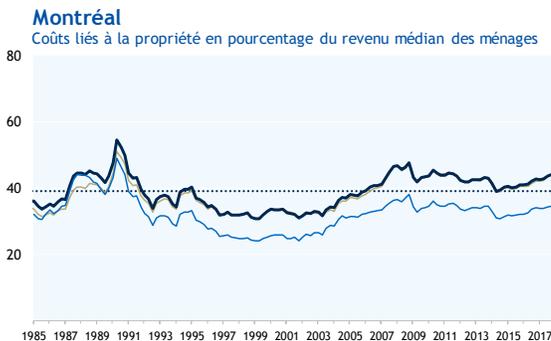


Source : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC



Mesures de l'accessibilité RBC

..... Moyenne toutes catégories — Unifamiliales
 — Toutes catégories — Copropriétés



ité à la propriété présente une légère tendance à la dégradation, mais demeure raisonnable. Chose certaine, les acheteurs n'indiquent pas vraiment que l'accessibilité constitue un problème pour eux. L'an dernier, les reventes de maisons à Ottawa ont fracassé un record en affichant une hausse de près de 11 % depuis 2016. La mesure globale de RBC a baissé faiblement, perdant 0,1 point de pourcentage pour s'établir à 36,1 % au quatrième trimestre.

Québec

Région de Montréal – La détérioration graduelle de l'accessibilité ne constitue pas un problème de taille à l'heure actuelle

À Montréal, le marché du logement fait preuve d'une vitalité impressionnante. Il vient de connaître sa deuxième meilleure année de tous les temps en 2017. Les reventes de maisons ont progressé de 8 % depuis 2016 et les prix, de 3 % à 7 %, selon la catégorie d'habitation. Les vendeurs sont favorisés dans le segment des maisons individuelles et leur position se raffermie tranquillement dans celui des copropriétés. L'accessibilité à la propriété s'est constamment dégradée depuis 2015, mais l'enthousiasme des acheteurs ne s'est pas modéré pour autant. Au contraire, les acheteurs se montrent de plus en plus optimistes en raison de la vigueur de l'économie régionale et du dynamisme du marché du travail. La mesure globale d'accessibilité de RBC a monté de 0,4 point pour s'établir à 44,1 % au quatrième trimestre. Il s'agit de la neuvième hausse au cours des dix derniers trimestres et du plus haut niveau atteint depuis le troisième trimestre de 2011. Comme dans les autres marchés du Canada, le resserrement des règles relatives aux prêts hypothécaires et le spectre d'une augmentation des taux d'intérêt seront au nombre des facteurs défavorables en 2018. Néanmoins, nous ne croyons pas que l'enthousiasme observé dans le marché du logement à Montréal diminuera pour la peine.

Québec – Les acheteurs sont aux commandes

À Québec, le marché du logement est aussi en hausse depuis plusieurs années, même s'il a perdu une certaine vigueur vers la fin de 2017. Les statistiques finales de 2017 dénotent une quatrième hausse annuelle consécutive de 2 % des reventes de maisons dans cette région. Néanmoins, le degré d'activité au quatrième trimestre est demeuré stationnaire par rapport à l'an dernier. Ce ralentissement a été favorable aux acheteurs, qui tiennent le haut du pavé dans toutes les catégories de logement. Ils ont une abondance de choix et profitent de cet avantage pour résister à l'augmentation des prix. En fait, les prix n'ont pas beaucoup fluctué au cours de la dernière année. Les principales exceptions s'observent du côté des maisons moins chères, où la demande surpasse l'offre. Cette situation est due aux obstacles à l'accessibilité dans les segments supérieurs du marché, qui réorientent les acheteurs vers les segments inférieurs du marché. La faiblesse globale de l'ensemble des prix découle donc davantage de l'inadéquation entre l'offre et la demande que d'un repli pur et simple de la demande. L'accessibilité à la propriété n'a guère changé depuis un an et demi à Québec. La mesure globale de RBC a monté de 0,1 point pour s'établir à 32,7 % au quatrième trimestre.



Provinces de l'Atlantique

Saint John – Des signes positifs continuent d'émerger

Le marché du logement se porte de mieux en mieux à Saint John. Les ventes de maisons ont atteint un sommet de neuf ans en 2017 et les prix ont commencé à remonter au cours de la deuxième moitié de l'année. Les conditions de l'offre et de la demande sont équilibrées. Le taux de chômage de la région a chuté depuis le printemps dernier et la croissance de la population a remonté au cours des dernières années. L'accessibilité à la propriété n'y est pas problématique. C'est même tout le contraire : ce marché est l'un des plus attrayants parmi ceux que nous suivons. La mesure globale de RBC s'est établie à 25,4 % au quatrième trimestre. Il s'agit de la plus basse de notre liste. Elle a baissé de 0,1 point de pourcentage pour une troisième fois de suite au cours de la plus récente période.

Halifax – La confiance dans le marché est en hausse malgré une certaine dégradation de l'accessibilité

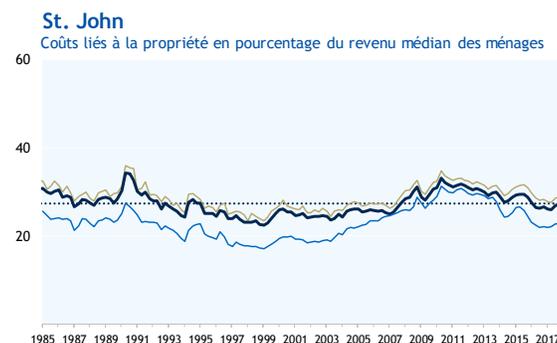
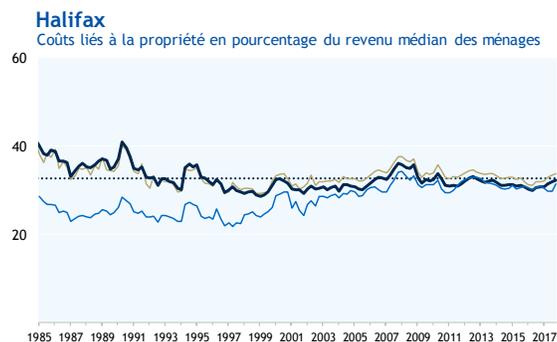
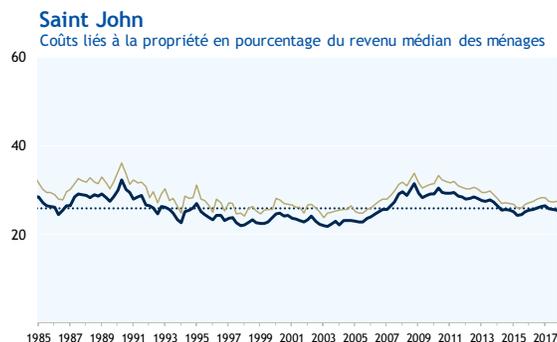
L'accessibilité à la propriété s'est légèrement érodée depuis le premier trimestre de 2017 dans la région de Halifax, mais ce mouvement ne devrait pas susciter d'inquiétudes. La mesure globale de RBC, qui s'est établie à 32,3 % au quatrième trimestre, indique que ce marché reste très attrayant. Elle se situait toujours sous sa moyenne à long terme de 32,7 %, et sous la moyenne nationale de 48,3 % pour ce trimestre. Les acheteurs ont assurément témoigné d'une plus grande confiance dans le marché. L'année dernière, les ventes ont grimpé à leur plus haut niveau en cinq ans dans la région de Halifax. Ainsi, l'écart entre l'offre et la demande s'est resserré à un point tel que les vendeurs bénéficiaient d'un plus grand pouvoir d'établissement des prix à la fin de l'année. Le bond récent de l'emploi dans la région et la chute du taux de chômage, s'ils se poursuivent, laissent entrevoir de nouvelles hausses en 2018.

St. John's – Toujours face à des défis de taille

St. John's est un marché d'acheteurs. Toutefois, il reste difficile de convaincre les acheteurs de se manifester lorsque l'économie de la province est si instable et que les perspectives d'emploi demeurent incertaines. En 2017, les ventes de maisons ont chuté à leur plus bas niveau en 11 ans dans la région. Pour une troisième année consécutive, les prix sont globalement restés stables. L'accessibilité ne pose pas problème puisqu'elle se compare favorablement aux normes historiques. La mesure globale de RBC s'est chiffrée à 27,1 % au quatrième trimestre, soit sous la moyenne à long terme de 27,3 %. Il est réjouissant de constater que les ventes de maisons ont regagné de la vigueur au cours de la deuxième moitié de l'année. Au même moment, le taux de chômage de la région a diminué après avoir atteint un sommet inégalé en 13 ans. Il pourrait s'agir d'un signe indiquant que, pour le marché, le pire est passé. Néanmoins, la chute de la croissance de la population, y compris celle des personnes qui ont l'âge d'acheter une maison, nous rappelle qu'il restera de grands défis à surmonter.

Mesures de l'accessibilité RBC

..... Moyenne toutes catégories — Unifamiliales
 — Toutes catégories — Copropriétés



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			
	T4 2017 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T4 2017 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	507 800	-0,4	8,5	48,3	-0,2	3,2	39,4
Victoria	773 200	0,5	12,5	61,6	0,5	6,5	44,5
Vancouver	1129 800	2,0	11,7	85,2	1,8	8,7	59,3
Calgary	500 700	0,0	3,8	42,1	0,1	1,6	41,0
Edmonton	408 200	-0,3	1,0	27,7	0,1	0,5	33,9
Saskatoon	373 700	0,1	-0,5	33,4	0,2	0,4	32,7
Régina	337 400	0,6	0,4	30,2	0,3	0,5	27,8
Winnipeg	311 200	0,2	5,5	30,6	0,4	1,5	29,1
Toronto	866 300	-3,0	9,8	75,1	-2,3	6,0	49,7
Ottawa	403 800	0,2	5,6	36,1	-0,1	1,3	34,7
Montréal	411 400	1,3	4,9	44,1	0,4	1,4	39,1
Québec	295 000	0,5	0,1	32,7	0,1	-0,3	29,9
Saint John	199 800	-0,1	-5,7	25,4	-0,1	-0,9	25,9
Halifax	320 000	-0,4	5,2	32,3	0,3	1,6	32,7
St. John's	322 100	1,3	-0,2	27,1	0,2	0,6	27,3

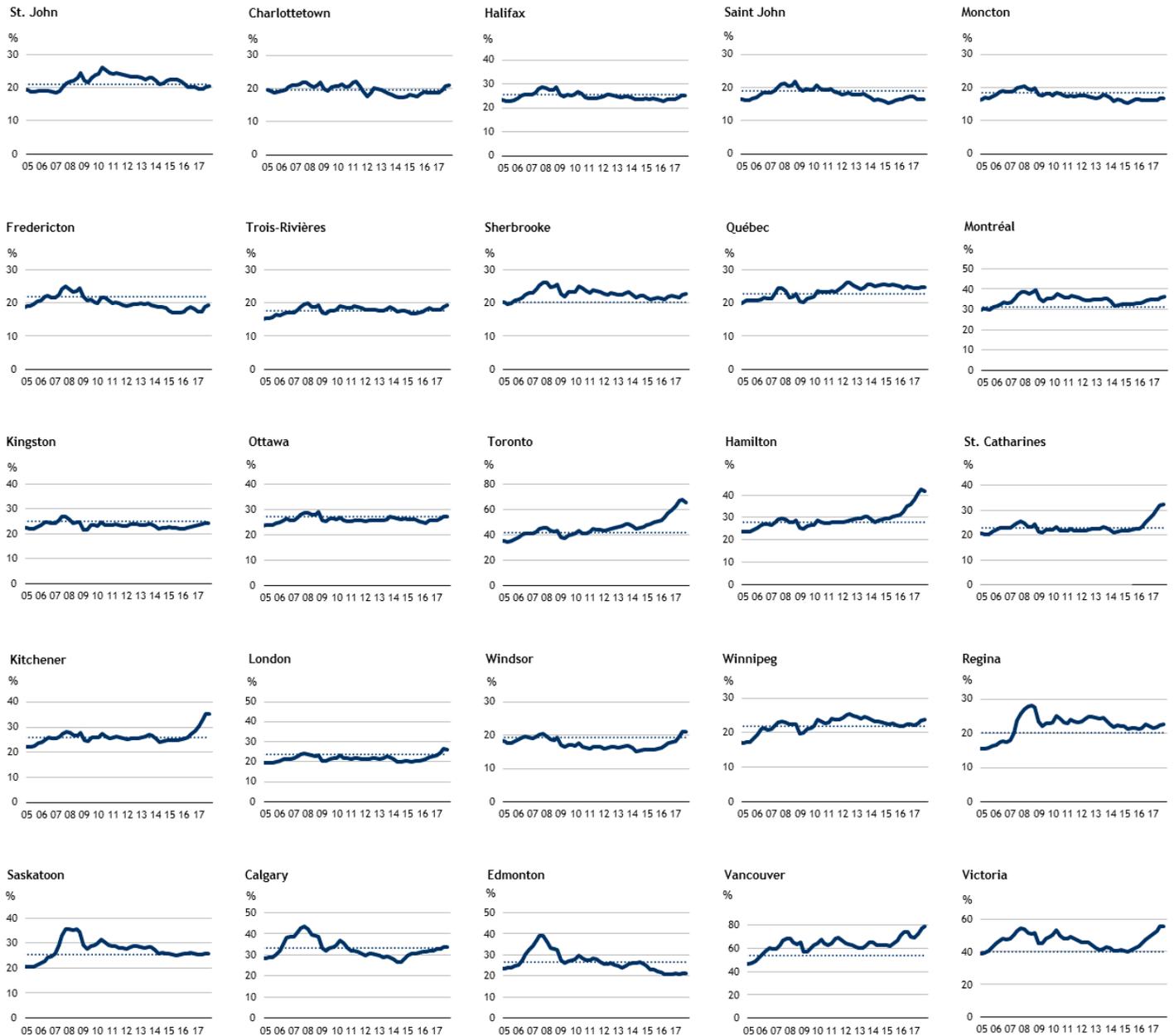
Unifamiliales							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T4 2017 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T4 2017 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	557 600	-0,5	8,9	53,3	-0,2	3,7	42,0
Victoria	827 200	0,6	12,5	66,0	0,6	7,0	46,9
Vancouver	1570 200	1,6	8,6	116,5	2,1	9,3	69,0
Calgary	548 700	0,3	4,6	46,2	0,3	2,1	43,9
Edmonton	434 600	-0,7	0,9	29,7	0,0	0,5	36,0
Saskatoon	391 800	0,5	2,1	35,6	0,3	1,1	34,2
Régina	338 700	0,6	0,0	31,2	0,2	0,3	28,9
Winnipeg	315 800	0,1	5,0	31,8	0,4	1,5	30,4
Toronto	1039 900	-3,3	11,1	89,6	-3,0	8,1	57,3
Ottawa	451 600	0,3	6,4	40,7	-0,1	1,7	38,7
Montréal	399 400	2,0	6,9	44,0	0,6	1,9	38,1
Québec	302 700	-0,1	-0,3	34,5	-0,1	-0,4	30,7
Saint John	210 500	1,0	-5,6	27,4	0,1	-0,9	28,5
Halifax	326 400	-0,8	5,3	33,7	0,3	1,7	33,3
St. John's	336 100	1,5	-0,5	28,8	0,2	0,6	28,8

Appartements en copropriété							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T4 2017 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T4 2017 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	443 100	1,0	15,3	41,1	0,3	4,7	34,1
Victoria	472 500	0,3	14,6	38,8	0,3	4,5	32,2
Vancouver	626 200	3,1	20,2	48,9	1,5	7,7	39,6
Calgary	289 600	-1,8	-4,6	26,4	-0,3	-0,7	27,0
Edmonton	246 600	-1,4	1,2	18,0	-0,1	0,3	21,6
Saskatoon	220 700	-6,5	-8,2	20,9	-0,9	-1,0	20,4
Régina	239 500	-2,0	-8,2	21,7	-0,2	-1,1	21,8
Winnipeg	232 400	-3,7	-0,3	22,8	-0,4	0,2	22,6
Toronto	479 100	0,6	19,1	43,1	0,1	5,8	31,4
Ottawa	302 900	-2,3	2,2	26,4	-0,5	0,4	23,8
Montréal	326 700	0,9	2,4	34,6	0,2	0,4	32,4
Québec	245 100	2,1	-0,1	25,9	0,4	-0,2	23,9
Saint John	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Halifax	331 900	5,3	0,4	31,5	1,8	0,5	27,7
St. John's	278 300	-0,1	0,1	22,6	-0,1	0,5	23,1



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.

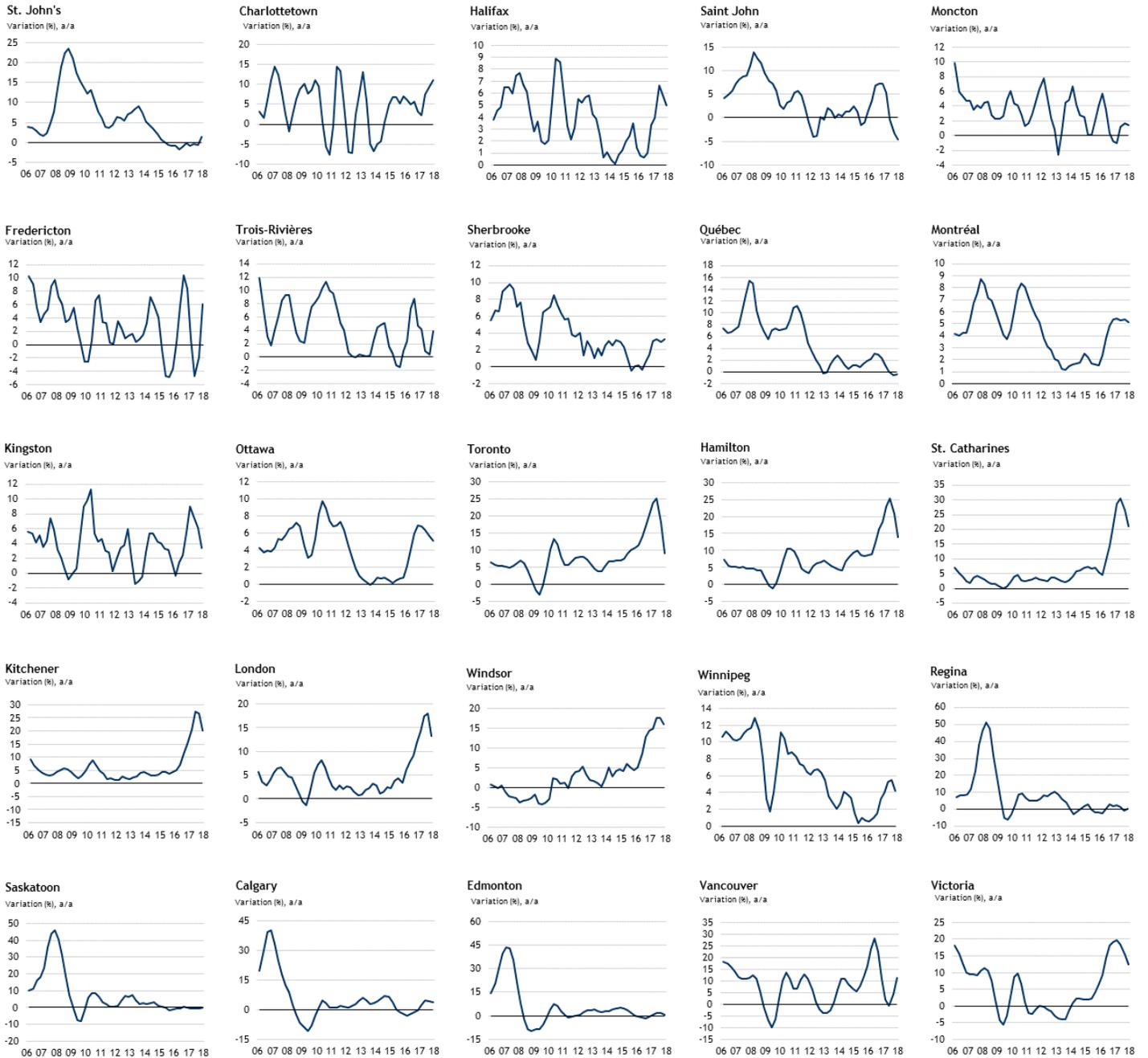


La ligne pointillée est à la moyenne historique.

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

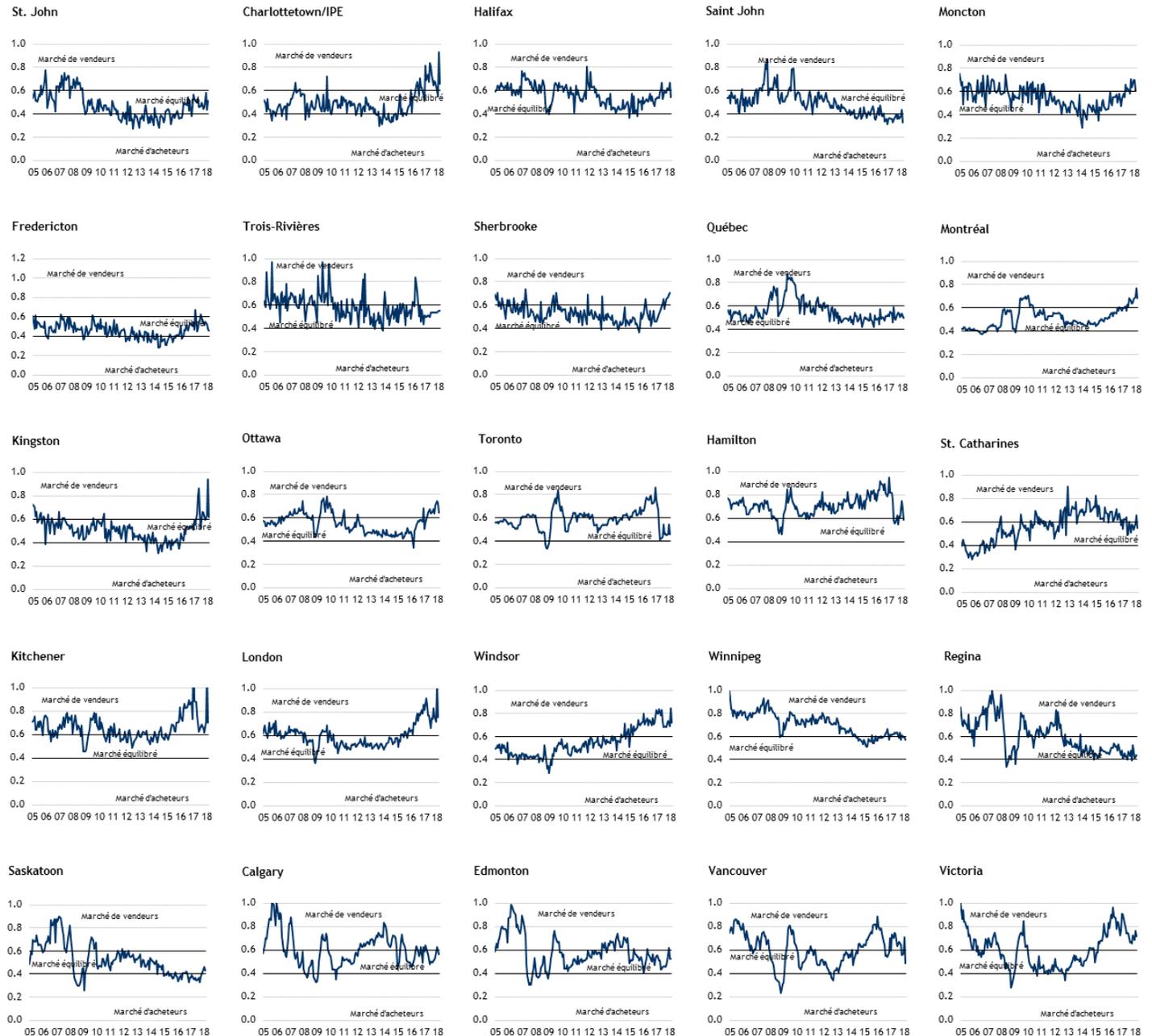


Prix des propriétés résidentielles



Source : RPS, Recherche économique RBC

Ratio ventes–nouvelles inscriptions



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.