

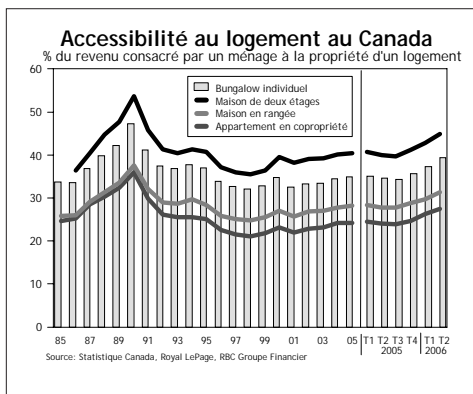


Accessibilité à la propriété

L'accessibilité à la propriété dans chacune des provinces et dans les grands centres urbains du Canada.

L'accessibilité se détériore dans le Centre du Canada malgré le ralentissement de la croissance des prix

Septembre 2006



▲ Les conditions d'accessibilité à la propriété se sont détériorées au deuxième trimestre au Canada, soit trois trimestres de suite. L'érosion de ce trimestre est le fruit des prix élevés des maisons, de la plus faible croissance du revenu des ménages depuis le premier trimestre de 2005 et de la hausse modeste des taux d'intérêt. À l'échelle nationale, les coûts des services publics ont baissé alors que les impôts fonciers ont légèrement augmenté.

▲ L'écart entre les régions s'est encore creusé ce trimestre, et il est de plus en plus important de distinguer les tendances qui émergent dans l'Ouest de celles observées dans le reste du pays, en particulier dans le Centre du Canada, où un ralentissement ordonné du marché immobilier est bien entamé.

▲ La situation des marchés résidentiels de la Colombie-Britannique est pratiquement inédite. Cela fait trois trimestres de suite que l'accessibilité se détériore dans toutes les catégories d'habitation. Les marchés des bungalows et des maisons en rangée ont battu de nouveaux records tandis que ceux des appartements en copropriété et des maisons de deux étages frôlent les records de 1990. Les revenus admissibles pour une hypothèque conventionnelle ont fait un bond d'environ 50 % au cours des trois dernières années pour toutes les catégories de logements, à Vancouver, en raison de la hausse des prix qui a dépassé dix pour cent.

▲ Les conditions d'accessibilité se sont dégradées dans toutes les catégories d'habitation, dans les provinces du Centre, sauf au Québec où la baisse des prix dans la région de Montréal a rendu l'accès aux appartements en copropriété plus facile. La détérioration est essentiellement attribuable aux hausses des taux hypothécaires et des coûts des services publics qui ont dépassé les modestes augmentations de salaire, sauf en Ontario où la détérioration du marché des appartements en propriété est causée par la forte hausse des prix. Mise à part cette exception, la croissance des prix des maisons a considérablement ralenti dans le Centre du Canada.

▲ C'est en Alberta et en Colombie-Britannique que l'accessibilité à la propriété a le plus fortement reculé, parce que les prix ont augmenté à un rythme supérieur à 10 %. Néanmoins, si la hausse des prix est exorbitante en Alberta, l'indice d'accessibilité est quand même en deçà des records passés, et il est encore plus facile de devenir propriétaire à Calgary et à Edmonton qu'à Toronto, à Montréal et à Vancouver par rapport au revenu.

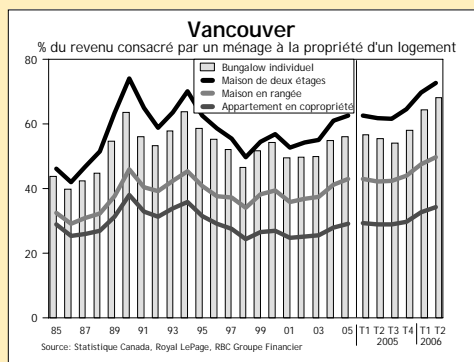
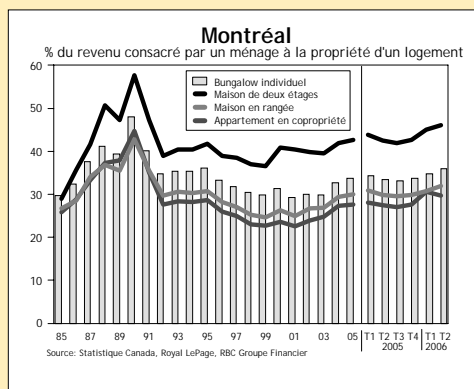
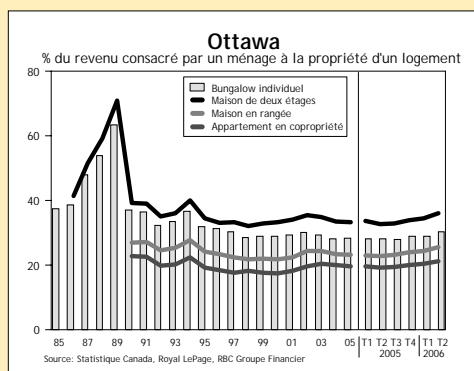
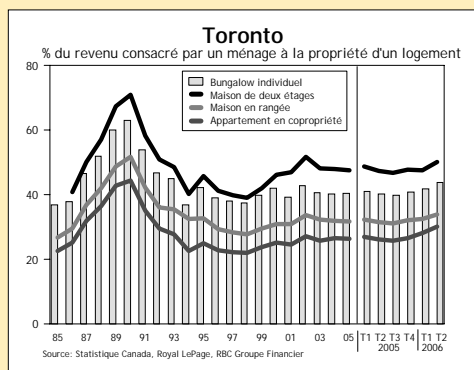
▲ L'accessibilité s'est aussi détériorée en Saskatchewan et au Manitoba, surtout au Manitoba où l'indice a rapidement augmenté au cours de 2006. Dans la région Atlantique, l'accessibilité à la propriété est fortement faussée par la situation en Nouvelle-Écosse où la rareté des nouvelles inscriptions fait grimper les prix dans un marché favorable aux vendeurs.

▲ Un bref coup d'œil sur le service de la dette hypothécaire montre que l'accessibilité s'est dégradée dans de nombreuses villes d'un bout à l'autre du Canada (voir graphique page 5).

Derek Holt

Économiste en chef adjoint
(416) 974-6192
derek.holt@rbc.com

Marchés métropolitains



▲ L'innovation dans le domaine hypothécaire attire beaucoup d'attention dans l'état actuel des marchés immobiliers. Il est extrêmement important, cependant, de comprendre qu'il y a des facteurs justifiés et mondiaux qui font émerger des formules de financement innovatrices dans de nombreux pays, et il ne faut pas les interpréter comme un manque de prévoyance de fin de cycle. Le marché hypothécaire de demain sera probablement totalement différent de celui d'aujourd'hui.

Refroidissement du marché résidentiel de Toronto

Il est clair que le marché résidentiel est en train de se refroidir à Toronto, tout en restant en meilleure santé que lors des passes difficiles antérieures. L'accessibilité à la propriété s'est détériorée dans toutes les catégories d'habitation. Les taux d'intérêt plus élevés sont en partie responsables de l'érosion, alors que les coûts des services publics restent supérieurs de 12 % à l'an dernier, en raison notamment des hausses de tarif d'électricité qui ont annulé en partie la baisse des prix du gaz naturel. Contrairement à ce qui s'est passé au trimestre précédent, les hausses de prix ont touché toutes les catégories du marché immobilier pendant la période de forte demande du printemps et du début de l'été. Sur une base annuelle, cependant, la progression des prix continue de ralentir et les hausses sont descendues en dessous de 5 % pour les bungalows et les maisons en rangée. Par contre, ils ont recommencé à augmenter pour les appartements en copropriété, qui ont progressé de 10,6 % par rapport à l'an dernier. Le prix de la maison standard de deux étages a légèrement fléchi.

Le marché immobilier d'Ottawa continue sur sa lancée

Si l'accessibilité s'est dégradée à Ottawa ce trimestre, dans toutes les catégories, les conditions sont restées relativement stables sur l'ensemble de la décennie. Les hausses des prix des maisons ont été relativement plus modestes que sur d'autres marchés, ces dernières années, et ont ralenti à 0 et 5 % par an pour les principales catégories d'habitation. Par ailleurs, le marché est bien équilibré entre acheteurs et vendeurs, puisque le ratio des ventes aux inscriptions est de 0,6. La hausse des revenus a atténué les effets des hausses des taux d'intérêt hypothécaires, des coûts des services publics et des prix des maisons. Dans toutes les catégories, sauf les maisons standard de deux étages, le revenu admissible est bien inférieur au revenu moyen des ménages.

Les appartements en copropriété sont plus abordables ce trimestre-ci à Montréal

Les appartements en propriété sont la seule catégorie d'habitation dont l'accessibilité s'est enfin un peu améliorée. Malheureusement pour les propriétaires, c'est parce que les prix ont baissé de 6,4 % par rapport au trimestre précédent. Le fléchissement des prix a atténué les pressions exercées par la hausse des taux d'intérêt, des coûts des services publics et des impôts fonciers. L'accessibilité s'est dégradée dans toutes les autres catégories de propriétés. Les prix des bungalows individuels, des maisons de deux étages et des maisons en rangée n'ont augmenté que de 3 à 5 % comparativement à l'an dernier, mais ce ralentissement progressif s'est étalé sur deux ans.

Vancouver frôle le record de 1990

De nouveaux records ont été battus pour l'accès à la propriété dans deux catégories - les maisons en rangée et les bungalows - et des records sont en vue pour les maisons

Marchés métropolitains

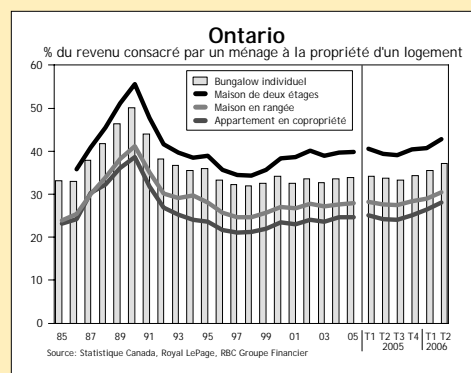
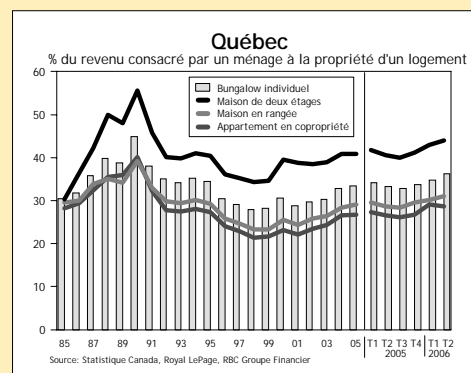
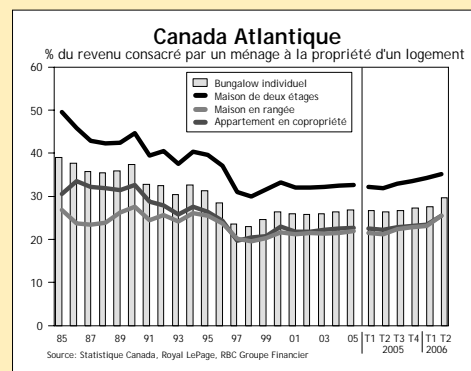
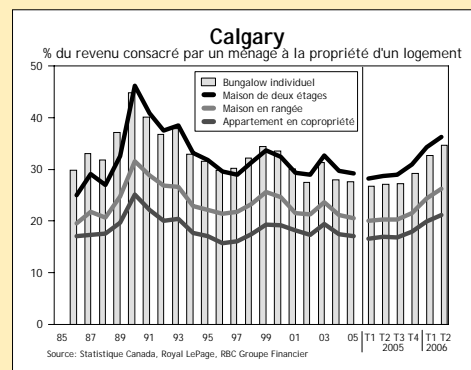
de deux étages et les appartements en copropriété. La détérioration a été générale et a aggravé l'érosion considérable constatée au deuxième trimestre. C'est toujours à Vancouver que la maison de deux étages coûte le plus cher au Canada. Le prix moyen de ce type d'habitation avait atteint 563 397 \$ au deuxième trimestre et les prix continuent d'augmenter de plus de 10 % (+16 % d'une année à l'autre). Le prix de la maison de deux étages a aussi augmenté dans d'autres grandes villes, mais après Vancouver, c'est à Toronto que ce genre de maison est le plus cher, et la différence est quand même de 120 000 \$. Le revenu admissible recommandé pour acheter une maison de deux étages à Vancouver a augmenté de près de 25 000 \$ en un an, pour atteindre 124 668 \$ au deuxième trimestre. C'est presque 2 fois et demie plus que le revenu médian actuel des ménages (54 912 \$). Heureusement, les nouvelles inscriptions ont dépassé les ventes dans les six premiers mois de l'année, ce qui a un peu rééquilibré un marché très serré. Les acheteurs ont un peu plus de possibilités, mais le marché reste très favorable aux vendeurs.

Les prix grimpent plus vite que les salaires à Calgary et à Edmonton

On parle beaucoup de la surchauffe des marchés résidentiels en Alberta et de la détérioration toujours accrue de l'accessibilité ce trimestre, mais il est quand même plus facile de devenir propriétaire à Calgary et à Edmonton qu'à Vancouver, à Toronto et à Montréal. Les prix des maisons ont commencé à augmenter au début de 2005 parallèlement à la hausse des revenus des ménages, et rien ne laissait entrevoir que les données fondamentales pouvaient ne pas durer. Cependant, ces derniers temps, ces fondamentales (essentiellement la croissance des revenus) n'ont pas réussi à rester à la hauteur de la croissance fulgurante des prix. Et comme les nouvelles inscriptions ne suivent pas le rythme des ventes, les acheteurs potentiels ne peuvent compter sur une éclaircie à court terme. Donc, si les conditions d'accession sont encore raisonnables par comparaison aux autres villes, la hausse rapide des prix a fait grimper d'environ 30 % en douze mois le revenu admissible au cours de chacun des deux derniers trimestres. On ne peut pas, évidemment, projeter une telle croissance du revenu admissible indéfiniment, mais pour le moment, l'accessibilité est meilleure que dans le passé et que dans les autres villes.

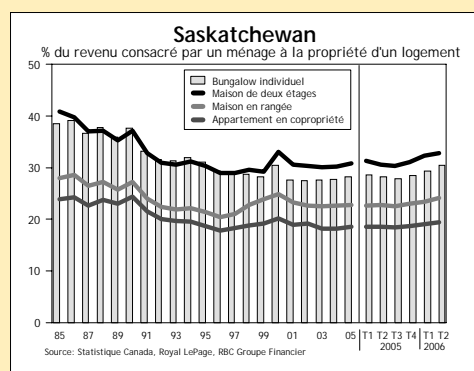
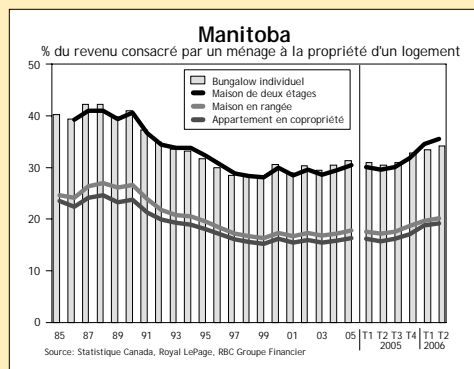
Résultats régionaux

Atlantique - Dans les provinces de l'Atlantique, l'accessibilité à la propriété s'est dégradée dans toutes les catégories, celle des maisons en rangée ayant été le plus durement touchée. Plusieurs facteurs se sont combinés pour rendre les conditions plus difficiles ce trimestre, notamment les fortes hausses des prix des maisons, les taux hypothécaires plus élevés et la hausse de 4 % des coûts des services publics. La bonne croissance des salaires a atténué la détérioration qui, autrement, aurait été encore plus dure. Le marché immobilier devrait continuer de ralentir l'an prochain dans cette région du Canada, car la reprise temporaire de ce trimestre a été largement alimentée par l'augmentation des activités immobilières en Nouvelle-Écosse. Depuis le début de l'année, la croissance annuelle des ventes (+17 %) a dépassé celle des nouvelles inscriptions (+6 %). Ce déséquilibre est à la base de la forte augmentation des prix en Nouvelle-Écosse pendant les six premiers mois de l'année. Pendant ce temps, les marchés résidentiels dans les autres provinces de l'Atlantique sont devenus plus équilibrés.



Résultats régionaux

Québec - L'accessibilité à la propriété a baissé dans trois des catégories ce trimestre. Seuls les appartements en copropriété ont échappé à la tendance générale. La détérioration a surtout été causée par la hausse modeste de 4 à 6 % des prix des maisons, les maigres augmentations des salaires et des hausses des taux d'intérêt hypothécaires, des impôts fonciers et des services publics. Le revenu avant impôt moyen nécessaire pour acheter un appartement en copropriété a légèrement baissé, de 29,1 % à 28,7 %, car le prix moyen de ce genre d'habitation a diminué de 7 700 \$ par rapport au dernier trimestre. Au Québec, on observe un refroidissement des marchés immobiliers, et les prix, qui progressaient de plus de 10 % dans les années antérieures, grimpent beaucoup plus lentement aujourd'hui.



Ontario - Les hausses des prix ont ralenti dans la plupart des catégories d'habitation, mais cela n'a pas empêché l'accessibilité de se détériorer un troisième trimestre de suite en Ontario. Les responsables sont les hausses des taux d'intérêt et des services publics, car l'augmentation du revenu des ménages n'a pas été suffisante pour les compenser. Quoi qu'il en soit, des indices d'un atterrissage en douceur du marché ontarien continuent à apparaître. Sauf pour les appartements en copropriété, le rythme de croissance des prix semble ralentir dans toutes les catégories d'habitation et ils ne progressent plus que de 3 à 5 % par an. La valeur de ces appartements qui n'avait que peu progressé pendant plusieurs trimestres, a fait un bond de 10 % par rapport à l'an dernier, et c'est dans cette catégorie d'habitation que l'on a observé la pire dégradation de l'accessibilité ce trimestre. Cela dit, ces appartements n'en demeurent pas moins la solution la plus abordable en Ontario.

Manitoba - Les conditions d'accession à la propriété se sont dégradées un quatrième trimestre d'affilée au Manitoba, dans toutes les catégories d'habitation, mais l'érosion de l'accessibilité a été moins sévère ce trimestre qu'au cours des deux trimestres précédents. Les acheteurs potentiels ont bénéficié d'une bouffée d'air, car les prix des bungalows et des appartements en copropriété ont baissé, d'un trimestre à l'autre. Les prix des maisons en rangée n'ont pas bougé tandis que ceux des maisons de deux étages ne progressaient que de 0,4 %. Néanmoins, sur une base annuelle, les prix ont continué d'augmenter. C'est dans la catégorie des maisons de deux étages que la détérioration a été la plus forte, car les prix ont grimpé de 21 % par rapport à un an plus tôt. Le marché reste favorable aux vendeurs de maisons, mais l'augmentation des inscriptions dépasse les ventes depuis le début de l'année. L'augmentation du nombre des maisons disponibles sur le marché, la croissance plus faible des salaires et les hausses des taux hypothécaires devraient calmer le marché résidentiel l'an prochain.

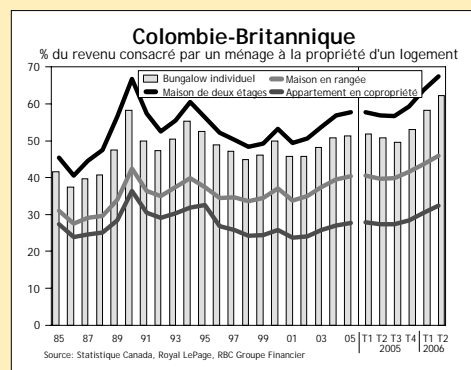
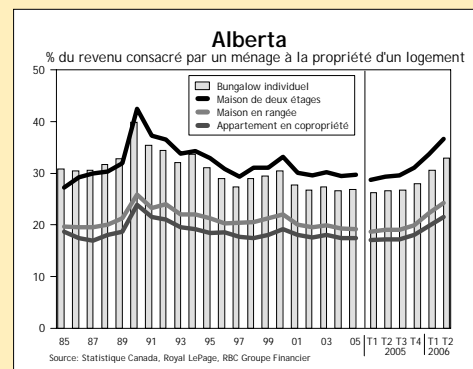
Saskatchewan - L'accessibilité à la propriété s'est dégradée un troisième trimestre de suite dans toutes les catégories d'habitation, mais le recul a été relativement modéré. Cela dit, les bons salaires et la croissance relativement modeste des prix des maisons ont fait que les conditions sont restées dans l'ensemble raisonnables. Les taux d'augmentation des prix qui dépassaient 10 % au début de 2005, sont redescendus à des niveaux plus raisonnables - surtout si on les compare à la vitesse foudroyante affichée dans les provinces voisines. La Saskatchewan est encore la province où il est le plus facile d'acheter une maison de deux étages, puisque les coûts de propriété de cette catégorie

Résultats régionaux

d'habitation n'absorbent que 33 % du revenu moyen avant impôt. Les taux d'intérêt sont aussi responsables de cette légère érosion, mais ils ont été largement compensés par la baisse des coûts des services publics.

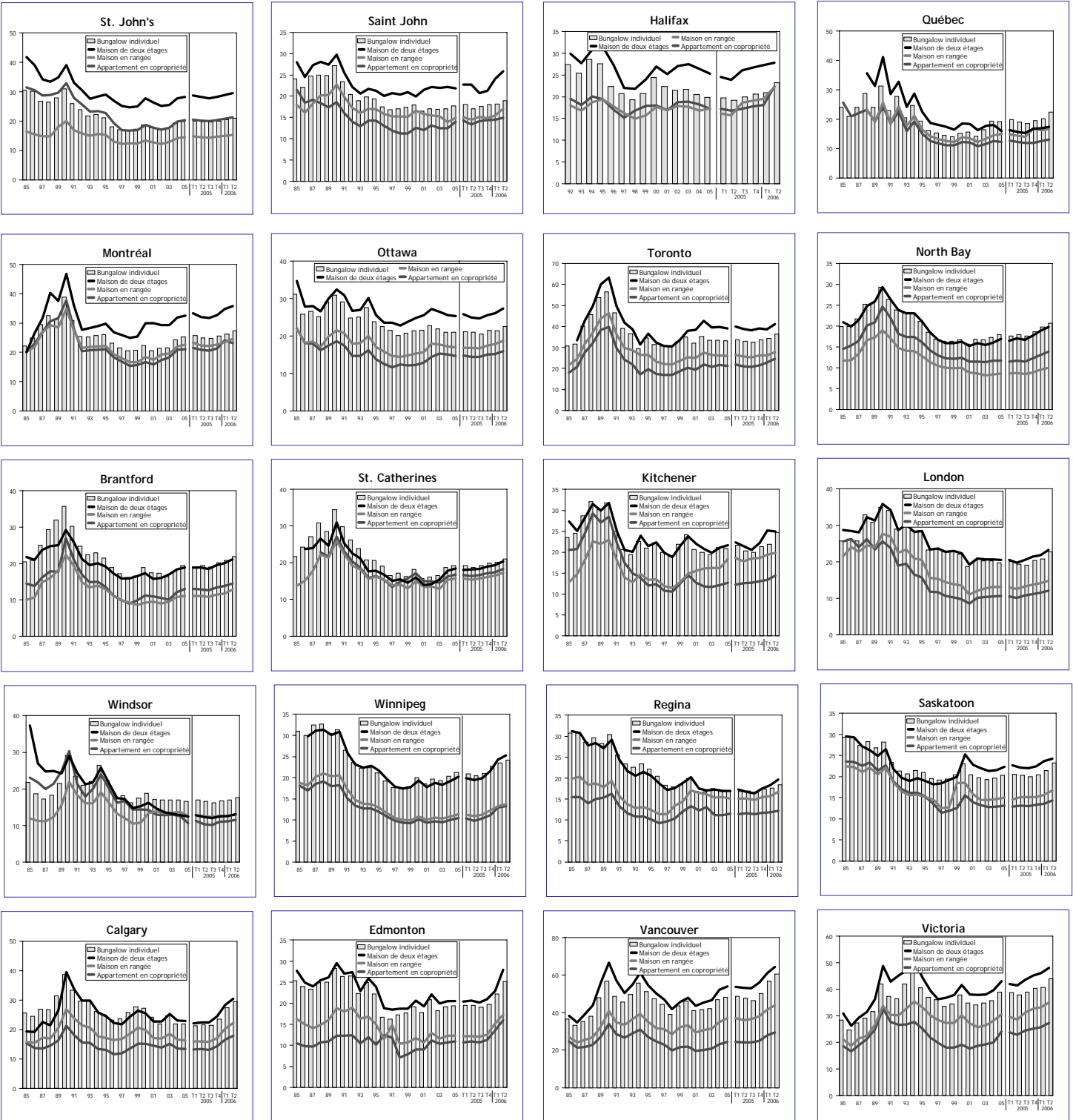
Alberta - L'accessibilité s'est encore fortement dégradée ce trimestre et toutes les catégories ont été touchées. Comme au trimestre précédent, la hausse des prix des maisons et des taux d'intérêt en est la cause. Si on exclut les impôts fonciers et les services publics, les versements mensuels ont augmenté en moyenne de 182 \$ pour une maison de deux étages. Les revenus progressent certes rapidement, de 5 % par an, mais le rythme de croissance des prix des maisons est maintes fois plus rapide. Les prix sont 30 % plus élevés que l'année précédente, dans toutes les catégories. Le marché résidentiel reste extrêmement serré puisque la demande est nettement plus élevée que l'offre. Au milieu de 2006, les ventes étaient en hausse de 22 %, tandis que les nouvelles inscriptions avaient reculé de 4 % par rapport à l'année dernière. Cet excédent de la demande a maintenu le ratio des ventes aux nouvelles inscriptions à 0,91 en moyenne jusqu'ici cette année, ce qui est favorable pour les vendeurs. Sauf en Alberta, l'offre et la demande ont tendance à devenir plus équilibrées dans toutes les provinces, en particulier à l'est du Manitoba.

Colombie-Britannique - Cela fait maintenant trois trimestres de suite que l'accessibilité recule fortement dans cette province et dans toutes les catégories. Le marché des bungalows et des maisons en rangée a battu de nouveaux records, tandis que celui des appartements en copropriété et des maisons de deux étages frôle les records de 1990. Les hausses des prix et des taux d'intérêt sont les grands coupables de cette détérioration, malgré la bonne progression de 4,6 % des revenus par rapport à l'an dernier. La seule catégorie d'habitation où le revenu admissible recommandé correspond au revenu médian des ménages - soit 52 000 \$, est celui des appartements en copropriété. Dans toutes les autres catégories, le revenu admissible dépasse largement le revenu moyen des ménages. Et même si un appartement en copropriété est de loin la formule d'habitation la plus abordable en Colombie-Britannique, il coûte quand même plus cher que partout ailleurs au Canada. Mais, la progression des salaires ne sera pas toujours suffisante pour absorber la croissance rapide des prix, et le taux d'appréciation finira par se modérer. D'ailleurs, les ventes reculent depuis trois mois et les nouvelles inscriptions augmentent. Ce rééquilibrage pourrait annoncer un ralentissement modéré du marché dans les mois qui viennent, ce qui serait une bonne nouvelle, qui tempérerait les pressions inflationnistes en période de ralentissement économique.



Conditions du logement dans les villes plus petites

Dans sa version normale, notre indice d'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. Dans sa version modifiée, utilisée pour les villes de moindre importance, l'indice comprend les versements hypothécaires mais pas les taxes foncières ni le coût des services publics, faute de données suffisantes pour les petites régions métropolitaines de recensement. L'indice, basé sur une mise de fonds de 25 % et sur un prêt hypothécaire de 25 ans à un taux d'intérêt fixe pour cinq ans, est estimé tous les trimestres. Plus l'indice est élevé, plus il est difficile d'accéder à la propriété.



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Tableau récapitulatif des indices d'accessibilité

Bungalow individuel

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$)	Indice d'accessibilité (%)	
	T2 2006 (\$)	A/A Var en %		T1 2006 (rev)	T2 2006
Canada*	269,785	10.9	66,409	37.3	39.4
Colombie- Britannique	453,923	21.6	100,926	58.2	62.2
Alberta	274,782	28.1	65,247	30.5	33.0
Saskatchewan	167,917	8.3	46,410	29.3	30.5
Manitoba	189,446	9.6	52,329	33.4	34.2
Ontario	280,896	4.3	70,286	35.5	37.2
Québec	205,694	5.7	53,382	34.7	36.2
Canada Atlantique	157,523	11.8	41,860	27.6	29.7
Toronto	391,635	3.3	92,530	41.8	43.9
Montréal	217,867	3.9	55,833	34.7	36.0
Vancouver	530,111	21.8	116,786	64.5	68.2
Ottawa	249,060	0.8	65,434	29.0	30.3
Calgary	325,967	32.1	74,935	32.7	34.6

Maison de deux étages

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$)	Indice d'accessibilité (%)	
	T2 2006 (\$)	A/A Var en %		T1 2006 (rev)	T2 2006
Canada*	306,499	8.8	75,461	42.7	44.8
Colombie- Britannique	489,098	16.9	109,405	63.8	67.4
Alberta	301,880	30.2	72,677	33.8	36.7
Saskatchewan	176,308	7.3	49,871	32.3	32.8
Manitoba	198,386	20.7	54,415	34.5	35.5
Ontario	323,511	2.2	80,944	40.8	42.9
Québec	248,861	4.9	64,755	43.0	44.0
Canada Atlantique	183,807	8.7	49,482	34.3	35.1
Toronto	443,077	-0.4	105,675	47.6	50.1
Montréal	283,595	4.8	71,452	45.0	46.0
Vancouver	563,397	16.1	124,668	69.7	72.8
Ottawa	301,303	2.8	77,614	34.5	36.0
Calgary	337,067	30.9	78,432	34.4	36.2

Maison en rangée

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$)	Indice d'accessibilité (%)	
	T2 2006 (\$)	A/A Var en %		T1 2006 (rev)	T2 2006
Canada*	213,857	9.5	52,812	29.8	31.4
Colombie- Britannique	333,305	14.0	74,639	43.7	46.0
Alberta	202,211	33.1	48,047	22.3	24.3
Saskatchewan	129,500	5.7	36,759	23.4	24.2
Manitoba	107,852	17.3	30,820	19.6	20.1
Ontario	229,546	3.7	57,487	29.0	30.4
Québec	176,750	5.0	45,856	30.1	31.1
Canada Atlantique	136,754	22.7	35,878	23.2	25.4
Toronto	299,920	1.7	71,602	32.4	33.9
Montréal	195,210	3.5	49,706	30.8	32.0
Vancouver	384,327	16.4	85,109	47.6	49.7
Ottawa	207,286	5.1	54,993	24.4	25.5
Calgary	246,111	34.3	56,779	24.4	26.2

Appartement en copropriété

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$)	Indice d'accessibilité (%)	
	T2 2006 (\$)	A/A Var en %		T1 2006 (rev)	T2 2006
Canada*	187,414	12.0	46,371	26.3	27.5
Colombie- Britannique	228,986	16.9	52,461	30.5	32.3
Alberta	176,079	30.2	42,587	19.9	21.5
Saskatchewan	103,000	3.1	29,498	19.0	19.4
Manitoba	103,801	25.2	29,302	18.8	19.1
Ontario	213,966	10.3	52,921	26.4	28.0
Québec	163,399	3.9	42,269	29.1	28.7
Canada Atlantique	140,125	14.6	35,975	23.4	25.5
Toronto	266,705	10.6	63,413	28.1	30.1
Montréal	183,704	4.4	46,114	30.6	29.7
Vancouver	259,202	17.9	58,624	32.7	34.2
Ottawa	176,569	4.4	45,856	20.3	21.2
Calgary	197,333	29.7	45,783	20.0	21.2

*moyenne pondérée de la population

Source: Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

Fonctionnement de l'indice d'accessibilité à la propriété

L'indice d'accessibilité à la propriété de RBC Groupe Financier 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 pour un bungalow individuel, une maison de deux étages standard, une maison en rangée standard et un appartement en copropriété standard. Le qualificatif " standard " vise à indiquer une distinction entre un logement ordinaire et un logement de luxe. Du point de vue de la taille, la superficie intérieure de l'appartement en copropriété standard est de 900 pieds carrés, celle de la maison en rangée est de 1 000 pieds carrés, celle du bungalow est de 1 200 pieds carrés et celle de la maison de deux étages est de 1 500 pieds carrés.

L'indice est basé sur une mise de fonds de 25 % et sur un prêt hypothécaire de 25 ans à un taux d'intérêt fixe pour cinq ans ; il est calculé tous les trimestres pour chaque province et pour les régions métropolitaines de Montréal, Toronto, Ottawa, Calgary et Vancouver.

L'indice emploie le revenu des ménages plutôt que le revenu familial pour tenir compte du nombre croissant de personnes seules sur le marché de l'habitation. Les indices sont basés sur des estimations trimestrielles de ce revenu annuel, créé en annualisant et en pondérant les revenus hebdomadaires moyens par province et par région urbaine. (Nous avons utilisé le revenu médian des ménages

plutôt que la moyenne arithmétique pour éviter les distorsions que causeraient les valeurs extrêmes à chaque bout de l'échelle des revenus. La médiane correspond à la valeur centrale d'une série d'observations.)

L'indice d'accessibilité au logement est basé sur les estimations du revenu brut des ménages. Par conséquent, il n'indique pas l'impact des diverses taxes foncières provinciales, qui peuvent modifier les niveaux relatifs de l'accessibilité au logement.

Plus l'indice est élevé, plus il est difficile d'accéder à la propriété. Par exemple, un indice d'accessibilité de 50 % signifie que les coûts de propriété (versements hypothécaires, services publics et taxes foncières) représentent 50 % du revenu avant impôt d'un ménage type.

Le revenu admissible est le revenu minimum annuel sur lequel les prêteurs s'appuient pour évaluer la capacité d'un emprunteur à faire des versements hypothécaires. La part du revenu annuel brut qu'un emprunteur consacre aux " frais hypothécaires " — capital, intérêts, taxes foncières et frais de chauffage (plus les frais d'entretien pour les hypothèques sur appartements en copropriété) — ne devrait pas dépasser 32 %.

© Banque Royale du Canada. Le contenu de ce rapport est la propriété de RBC Groupe Financier 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.