

## TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

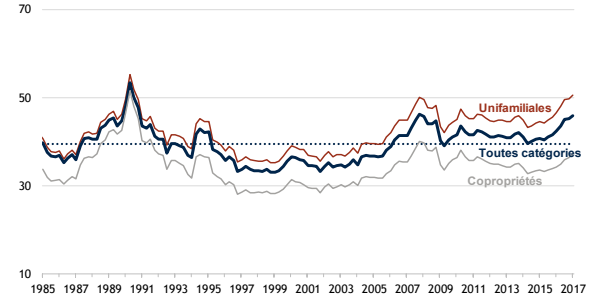
Jun 2017

### La forte hausse des prix des maisons à Toronto a miné l'accessibilité à la propriété au Canada au premier trimestre de 2017

- Toronto a disputé à Vancouver sa position de marché le moins abordable au Canada au premier trimestre de 2017.
- La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC pour la région de Toronto s'est détériorée à son pire niveau jamais enregistré, tandis que les acheteurs de la région de Vancouver ont à nouveau bénéficié d'un répit au dernier trimestre.
- En raison de l'envolée des prix des maisons à Toronto et en banlieue, l'accessibilité à l'échelle nationale a atteint des niveaux inquiétants. La mesure de RBC pour le Canada a monté à son deuxième niveau le plus élevé depuis 1990.
- À l'extérieur de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, l'accessibilité s'est légèrement améliorée dans la plupart des marchés des Prairies, mais elle a quelque peu reculé dans la plupart des marchés du Québec et des provinces de l'Atlantique au cours de la dernière année.
- Un certain répit sur le plan de l'accessibilité pourrait bientôt être enregistré en Ontario. Grâce au Plan de l'Ontario pour le logement équitable annoncé le 20 avril, les reventes ont nettement ralenti dans la région du Grand Toronto ce printemps.

Mesure de l'accessibilité RBC - Canada

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



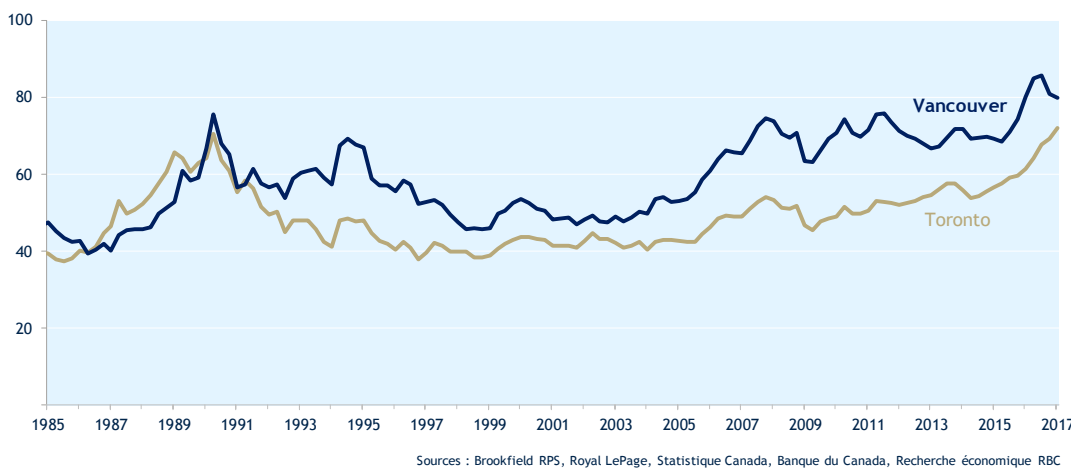
### Le marché de Toronto retient l'attention...

Un ménage canadien type aurait consacré une part effarante de 45,9 % de son revenu aux coûts de propriété d'une maison moyenne achetée au premier trimestre de 2017. Depuis 1990, il n'est arrivé qu'une fois que les ménages doivent dépenser autant pour les coûts de propriété. Cette situation démontre clairement à quel point la hausse rapide des prix a réduit l'accessibilité à la propriété au Canada

au cours de la dernière année. Cependant, c'est surtout Toronto qui retient l'attention. L'accessibilité à la propriété dans la région la plus peuplée du Canada a chuté de façon alarmante. La mesure globale de l'accessibilité à la propriété de RBC pour la région a bondi de plus d'un tiers depuis 2014 et l'essentiel de cette augmentation s'est produit lors des quatre derniers trimestres (une hausse de la mesure indique une détérioration de l'accessibilité). Ce faisant, la mesure a grimpé à son plus haut niveau à ce jour. Toronto se rapproche ainsi de Vancouver à titre de marché le moins accessible

### Toronto dispute à Vancouver sa position de marché le moins abordable au Canada

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



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

au Canada, ce qui est très préoccupant. Les tensions liées à l'accessibilité, qui ont longtemps posé problème dans le segment des maisons individuelles, s'étendent désormais au segment des logements en copropriété de Toronto. Étant donné l'apaisement du marché de Vancouver l'automne dernier et cet hiver, Toronto est manifestement devenu la principale source de détérioration de l'accessibilité à l'échelle nationale dernièrement.

### ...tout comme les répercussions de son effervescence sur les environs

Le marché de Toronto n'a pas été le seul à affaiblir les conditions nationales. Plusieurs autres dans le sud de l'Ontario ont eu la même incidence. Cependant, l'accroissement rapide des coûts de propriété dans des marchés comme Hamilton, St. Catharines et Kitchener-Waterloo découle de la surchauffe à Toronto. Les secteurs en périphérie de la région du Grand Toronto ont vu un déferlement d'acheteurs venus de la métropole à la recherche de maisons plus abordables. Ces acheteurs ont toutefois provoqué une hausse considérable des prix dans ces marchés, de jusqu'à 30 % sur un an.

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

Un phénomène similaire s'est produit en Colombie-Britannique, où les niveaux excessifs d'inaccessibilité dans la région de Vancouver ont poussé de nombreux acheteurs vers des marchés comme celui de Victoria. Ce déplacement, aussi attribuable à l'absence d'une taxe pour les acheteurs étrangers dans ces autres marchés, a effectivement eu pour effet de transférer une partie de la frénésie observée à Vancouver. Par exemple, l'accessibilité à Victoria s'est détériorée de façon importante l'an dernier et au premier trimestre de 2017. La bonne nouvelle est que la série de mesures adoptées l'an dernier pour ralentir le marché survolté de Vancouver a eu un effet positif. Les coûts de propriété ont diminué pour une deuxième fois de suite dans la région de Vancouver.

### Les tendances en matière d'accessibilité n'ont guère changé dans les autres régions du Canada

La situation a relativement peu évolué dans la plupart des marchés hors de l'Ontario et de la Colombie-Britannique au premier trimestre. Les tendances en matière d'accessibilité sont restées généralement modestes, révélant une légère amélioration dans de nombreux marchés des Prairies et une faible détérioration dans la majeure partie du Québec et de la région de l'Atlantique. Calgary est une exception dans l'Ouest, car on y a relevé une légère érosion de l'accessibilité à la propriété depuis un an. Et St. John's est une exception dans l'Est, car on y a enregistré une baisse des coûts de propriété par rapport à l'an dernier. En général, on dénote peu de signes de tensions indues liées à l'accessibilité dans ces marchés. Dans une certaine mesure, l'accessibilité pourrait être un peu faible à Montréal et à Québec, d'après les mesures de RBC qui sont supérieures aux moyennes à long terme, mais la situation ne nous paraît pas inquiétante. Les mesures de RBC sont assez près des moyennes à long terme dans la presque totalité des marchés à l'extérieur de l'Ontario et de la Colombie-Britannique.

### Le Plan de l'Ontario pour le logement équitable offrira-t-il un certain répit ?

L'escalade préoccupante des coûts de propriété dans le Grand Toronto et dans d'autres marchés du sud de l'Ontario a considérablement accru le risque d'un choc dans la région, et sans doute dans l'ensemble de la province. À notre avis, l'Ontario a agi avec prudence en mettant en œuvre, le 20 avril, 16 mesures visant à refroidir le marché. La réaction initiale au Plan de l'Ontario pour le logement équitable a été rapide. Le nombre de nouvelles inscriptions a monté en flèche et les reventes ont subi un déclin marqué en avril et mai. En tout juste deux mois, le marché de la région du Grand Toronto, qui était très serré et qui favorisait les vendeurs, est subitement devenu presque plus favorable aux acheteurs. Le revirement des attentes en matière de prix, qui a découlé de ce changement, a ouvert la voie à une modération des prix. Une telle baisse devrait permettre une certaine amélioration de l'accessibilité dans la région.

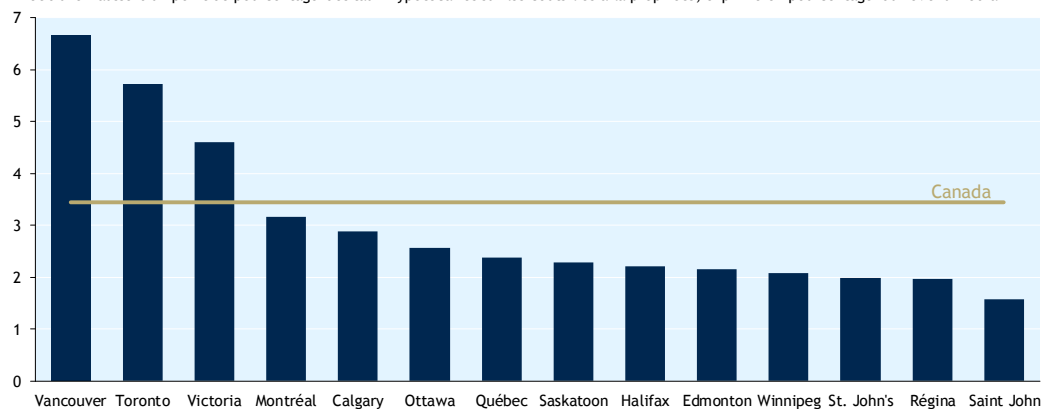
### La Banque du Canada relèvera-t-elle les taux plus tôt que prévu ?

Les taux d'intérêt, qui sont un facteur clé des coûts de propriété, ont joué un rôle secondaire dans l'évolution de l'accessibilité récemment du fait de leur stabilité à des niveaux extrêmement bas depuis deux ans. Les principaux catalyseurs ont été les prix et, dans certains cas, les fluctuations du revenu des ménages. Cette situation pourrait changer. De récents discours donnés par des représentants de la Banque du Canada ont laissé entendre que la banque centrale pourrait relever le taux du financement à un jour plus tôt que ce qu'anticipent les marchés financiers. Nous continuons de prévoir une première

hausse au début de 2018. Toute amorce d'un cycle de relèvement des taux pourrait peser considérablement sur l'accessibilité à la propriété, selon l'ampleur et le rythme des hausses de taux. La politique monétaire pourrait donc poser un risque croissant pour le marché du logement du Canada. Les marchés locaux les plus vulnérables seraient ceux où les coûts de propriété rognent la plus grande part du revenu des ménages.

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

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



Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Recherche économique RBC

## Colombie-Britannique

### Victoria — L'accessibilité continue de se détériorer

Après Toronto, c'est à Victoria que l'érosion de l'accessibilité à la propriété a été la plus importante parmi les grands marchés canadiens au cours de la dernière année. C'est encore ce qui s'est passé au premier trimestre. La mesure globale de RBC a avancé de 1,1 point de pourcentage pour s'établir à un sommet de sept ans de 56,7 % lors de la dernière période. Contrairement à ce qui s'est produit à Vancouver, les pressions sur les prix se sont intensifiées à Victoria au cours de l'automne et des premiers mois de 2017. Le principal facteur à l'origine de ces pressions a été une pénurie de propriétés à vendre. Les nouvelles inscriptions ont chuté de près de 20 % au premier trimestre. Les conditions de l'offre et de la demande sont donc restées nettement favorables aux vendeurs. La diminution de l'accessibilité et le manque de choix ont toutefois découragé les acheteurs. Les reventes ont baissé de presque 30 % depuis leur sommet historique atteint au printemps dernier. Des signes annoncent un retour à l'équilibre sur le marché de Victoria dans les prochains mois. Un plus grand nombre de vendeurs ont inscrit leurs propriétés ce printemps, ce qui devrait offrir plus de possibilités aux acheteurs et ralentir l'augmentation des prix.

### Région de Vancouver — Deuxième trimestre consécutif d'amélioration de l'accessibilité

Après avoir monté en flèche à partir du milieu de 2015 et atteint des niveaux sans précédent l'été dernier, la mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC pour Vancouver a diminué pour une deuxième fois de suite au premier trimestre. La mesure a reculé de 1,2 point de pourcentage à 79,7 %, mais demeure la plus élevée au Canada. Il ne fait aucun doute que ce niveau élevé constitue toujours un obstacle de taille à l'achat d'une propriété dans la région. En raison de l'extrême érosion de l'accessibilité et de la série de mesures adoptées l'an dernier, dont une taxe foncière imposée aux acheteurs étrangers, la demande des acheteurs a considérablement faibli jusqu'à cet hiver, inclusivement. Au cours de l'automne dernier et au début de la présente année, les prix ont baissé d'un mois sur l'autre, les participants au marché s'ajustant aux nouvelles politiques. Cette correction modérée des prix a été le principal facteur de l'amélioration de l'accessibilité durant les deux derniers trimestres. Malheureusement, les possibilités d'une nouvelle embellie sont limitées. Le marché de Vancouver a encore eu le vent en poupe ce printemps et les vendeurs ont repris un peu de pouvoir sur les prix. En fait, les prix ont remonté à des niveaux records dans la plupart des segments du marché de Vancouver en mai.

## Alberta

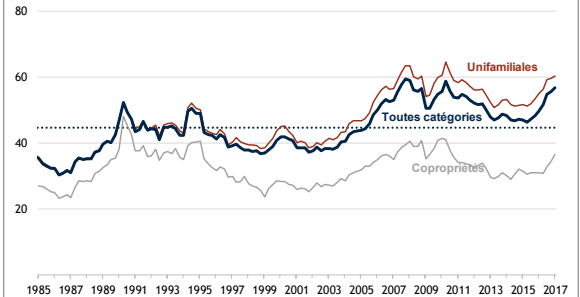
### Calgary — De bons et de mauvais facteurs minent l'accessibilité

La part du revenu des ménages nécessaire pour payer les coûts de propriété a augmenté à Calgary au cours des derniers trimestres. Et cette situation est en partie attribuable à des facteurs positifs. Le marché de Calgary commence à prendre du mieux après sa léthargie et ce redressement a entraîné un modeste raffermissement des prix dans la région. La hausse des coûts de propriété est donc le signe d'un marché plus sain. Cependant, un autre facteur moins réjouissant a aussi contribué à la situation : un déclin du revenu des ménages. La récession provinciale a pesé lourdement sur les Calgariens et le revenu des ménages a par conséquent encore reculé cette année. La mesure globale de RBC pour la région a augmenté de 0,8 point de pourcentage pour s'établir à 39,6 % au premier trimestre. Il s'agit d'une troisième hausse trimestrielle con-

## Mesures de l'accessibilité RBC

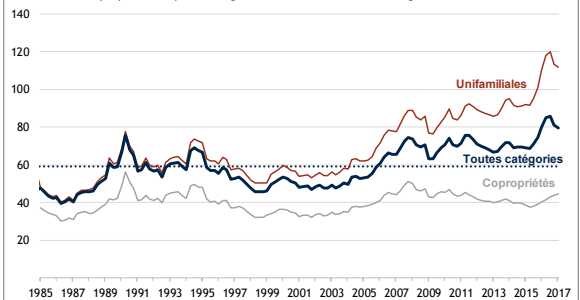
### Victoria

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



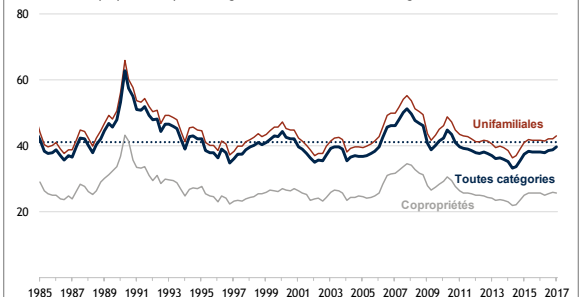
### Vancouver

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



### Calgary

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

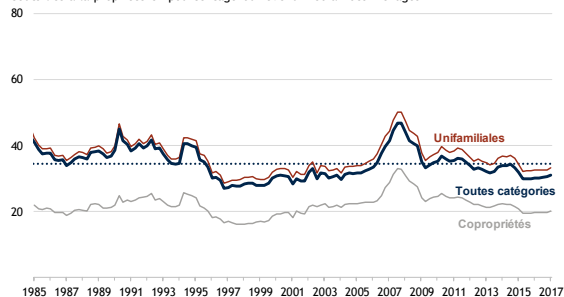


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

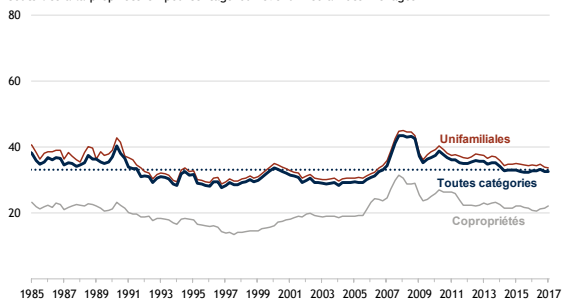
### Edmonton

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



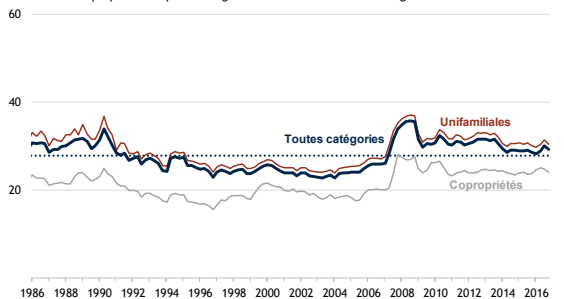
### Saskatoon

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



### Regina

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



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

sécutive. Malgré tout, d'un point de vue historique, le niveau d'accessibilité reste favorable aux acheteurs à Calgary. La mesure de RBC était encore inférieure à sa moyenne à long terme au premier trimestre. Nous nous attendons à ce que le revenu des ménages augmente à Calgary quand l'économie provinciale aura solidifié ses assises.

### Edmonton — Un marché encore généralement abordable

L'accès à une propriété résidentielle à la valeur du marché est aussi resté généralement abordable à Edmonton d'un point de vue historique. Les coûts de propriété ont augmenté au premier trimestre, mais de peu. L'appréciation des propriétés a été très modeste. Le revenu des ménages a bien tenu le coup à Edmonton au cours de la dernière année, contrairement à la situation à Calgary. Et cette résistance a en partie amorti la hausse des coûts de propriété. La mesure globale d'accessibilité de RBC a monté petit à petit de 0,5 point de pourcentage pour s'établir à 31,0 % au dernier trimestre. Ce niveau est comparable à la moyenne à long terme de 34,4 %. Les contraintes d'accessibilité étant peu nombreuses, les acheteurs sont devenus plus actifs au premier trimestre. Les reventes ont grimpé de plus de 17 % sur 12 mois. Ce regain d'activité n'a toutefois entraîné qu'un léger resserrement des conditions de l'offre et de la demande. Ces conditions sont restées équilibrées. À notre avis, la forte progression des reventes au premier trimestre ne se maintiendra pas. Le taux de chômage résolument élevé à Edmonton entravera vraisemblablement le rétablissement complet de la confiance.

## Saskatchewan

### Saskatoon — De bons niveaux d'accessibilité ne suffisent pas à inspirer les acheteurs

Les acheteurs sont aux commandes du marché du logement de Saskatoon. Le principal problème est que leur nombre n'a cessé de diminuer depuis 2014. Ce déclin n'est pas attribuable à une piètre accessibilité. En fait, l'accessibilité à la propriété s'est constamment améliorée et se compare avantageusement aux normes historiques. La situation s'explique plutôt par la morosité de l'économie. À Saskatoon, le taux de chômage a bondi cette année, dépassant 8 % pour la première fois depuis des décennies. La confiance est faible. Et le taux de croissance de la population a considérablement ralenti. La surabondance de l'offre est un autre élément qui fait pencher la balance en faveur des acheteurs. Les nouvelles inscriptions ont été robustes au cours des dernières années et le nombre de propriétés à vendre n'a pas beaucoup évolué, ce qui s'est traduit par d'importants stocks de maisons à vendre. Cette augmentation des stocks peut aussi être attribuée en partie à un boom antérieur de la construction, qui avait fait grimper le nombre de copropriétés sur le marché. La mesure globale de RBC pour la région a glissé de 0,1 point de pourcentage pour s'établir à 32,5 % au premier trimestre.

### Regina — Le marché manque de vigueur, mais un raffermissement pourrait se produire

L'accessibilité connaît une légère amélioration à Regina. La mesure globale d'accessibilité de RBC a fléchi pour une seconde fois consécutive, s'inclinant de 0,4 point de pourcentage à 29,1 % au premier trimestre. Le recul découle essentiellement d'une baisse des prix. Les conditions de l'offre et de la demande se sont grandement détériorées sur ce marché durant les premiers mois de 2017. Les reventes ont atteint leur plus bas niveau en plus de huit ans. En revanche, les nouvelles inscriptions ont crû de 6 % sur 12 mois. Les acheteurs disposaient ainsi de nombreuses options et d'un pouvoir à l'égard des prix. Le marché pourrait se raffermir au cours de la période qui s'annonce. Une amélioration du taux de chômage à Regina ce printemps devrait éventuellement favoriser un rebond des reventes.

## Manitoba

### Winnipeg — La légère amélioration de l'accessibilité se poursuit

Le rythme des activités de revente s'est légèrement accéléré à Winnipeg au premier trimestre. Les vendeurs se sont toutefois manifestés avec plus de force que les acheteurs, et ce, pour un deuxième trimestre d'affilée. Disposant d'un plus grand choix, les acheteurs ont profité de l'occasion pour contraindre les vendeurs à consentir des réductions. La légère diminution des prix qui en a résulté a été le principal facteur ayant mené à une amélioration de l'accessibilité à la propriété au cours des premiers mois de l'année. La mesure globale de l'accessibilité calculée par RBC a cédé 0,4 point de pourcentage pour s'établir à 30,4 %. La modeste tendance à l'amélioration qui dure depuis 2012 s'est ainsi poursuivie. Le dernier relevé de la mesure est effectivement équivalent à la moyenne à long terme, correspondant à une position neutre. Le marché de Winnipeg a connu sa meilleure année de toutes en 2016, alors que les reventes avaient totalisé presque 12 900 opérations. Les perspectives restent favorables cette année.

## Ontario

### Région de Toronto — Bien en dehors des limites de la raison... et de notre zone de confort

Au premier trimestre, le marché du logement de Toronto a été pris de frénésie et s'est divorcé encore plus des facteurs fondamentaux. Il est devenu un champ de bataille pour les acheteurs désespérés prêts à faire ce qu'il fallait et à payer n'importe quel prix pour acheter l'une des très rares propriétés mises en vente par des vendeurs aux attentes très élevées. Dans ce contexte hautement inflammable, les prix déjà exorbitants à Toronto ont explosé. À son tour, la hausse vertigineuse des prix a plombé l'accessibilité à la propriété, qui a atteint un niveau sans précédent dans cette région. La mesure globale de RBC pour la région a encore monté au premier trimestre, de 2,7 points de pourcentage à 72,0 %. Elle s'est ainsi approchée plus près que jamais en 14 ans de celle de Vancouver. De plus, elle a surpassé le sommet précédent de 70,6 % atteint à Toronto en 1990. Dans la période qui avait suivi 1990, le marché avait plongé dans un marasme prolongé. Manifestement, le risque d'un choc a crû de façon alarmante sur le marché de la région de Toronto au dernier trimestre. Le Plan de l'Ontario pour le logement équitable annoncé le 20 avril pour répondre à cette préoccupation a été une décision prudente. Ses répercussions sur l'accessibilité à la propriété dans le Grand Toronto pourraient prendre jusqu'à deux ou trois trimestres à se concrétiser, mais à notre avis, il ramène quelque peu le marché à la raison, du moins de façon provisoire. Nous serions extrêmement inquiets si ce n'était pas le cas.

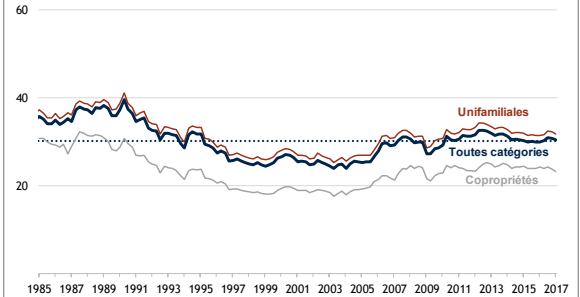
### Ottawa — La raison l'emporte

Le marché de la région d'Ottawa a jusqu'à maintenant échappé à la frénésie qui a balayé le Grand Toronto et les autres marchés du sud de l'Ontario. Dans l'ensemble, la région de la capitale nationale a donné, au contraire, des signes assez positifs récemment. Les reventes ont été solides. Les hausses de prix ont été modérées. Un déclin des nouvelles inscriptions commence à peine à favoriser légèrement les vendeurs lors de l'établissement des prix. L'accessibilité à la propriété est restée raisonnable en dépit d'une modeste détérioration depuis un an. La mesure globale de RBC était de 37,7 % au premier trimestre, en légère hausse de 0,3 point de pourcentage par rapport au trimestre précédent et de 1,7 point de pourcentage par rapport à l'an dernier. Ce niveau dépasse quelque peu la moyenne à long terme (34,8 %) et révèle donc une certaine tension. Cependant, il se compare avantageusement à celui enregistré à Toronto (72,0 %). Ce contexte favorable par rapport à Toronto pourrait attirer

## Mesures de l'accessibilité RBC

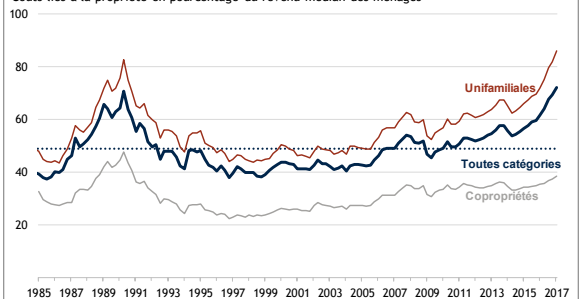
### Winnipeg

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



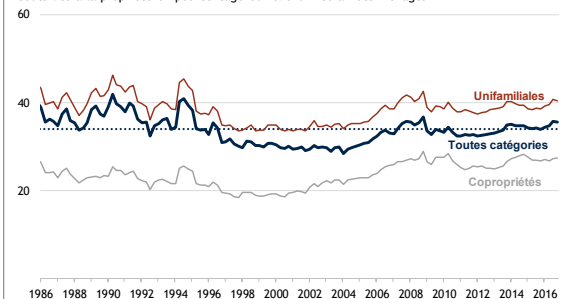
### Toronto

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



### Ottawa

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

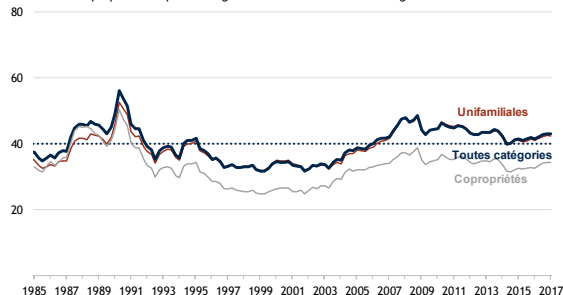


Source : Brookfield RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

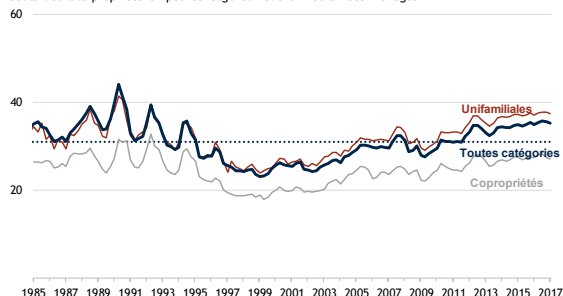
### Montréal

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



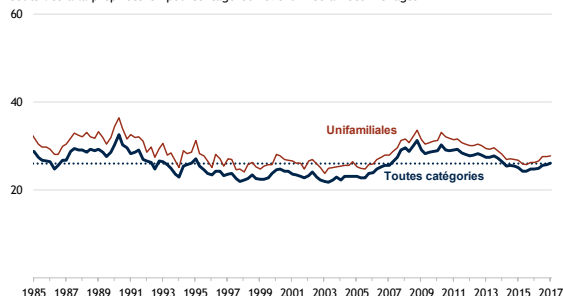
### Québec

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



### Saint John

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



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

des migrants dans la région d'Ottawa. Les reventes de logements ont enregistré un nouveau niveau record, soit 15 800 opérations l'an dernier. Les perspectives restent prometteuses cette année.

## Québec

### Région de Montréal — Le raffermissement de l'économie profite au marché du logement

Le raffermissement de l'économie et la vigueur du marché du travail ont indéniablement avantagé le marché du logement de Montréal au cours de la dernière année. Ces facteurs ont stimulé la demande de logements, aidé à réduire les stocks de maisons invendues et donné une légère orientation haussière aux prix. Toutefois, l'appréciation plus rapide des propriétés a aussi contraint les ménages de la région à consacrer une part de leur revenu un peu plus élevée au paiement des coûts de propriété. La mesure globale de RBC pour la région a progressé depuis l'an dernier, mais lentement. Au premier trimestre, elle se situait à 43,0 %, ou 1,6 point de pourcentage au-dessus de son niveau de l'an dernier. Elle dépassait aussi la moyenne à long terme de 40,0 %, ce qui est peut-être le signe de tensions liées à l'accessibilité. L'amélioration de la conjoncture économique pourrait néanmoins avoir une incidence positive à cet égard. Le revenu des ménages a enregistré une légère croissance au premier trimestre. Et cette progression a contribué à faire baisser la mesure de 0,1 point de pourcentage pour la première fois en quatre trimestres. Nous croyons que le revenu pourrait encore augmenter au cours de la période qui s'annonce.

### Québec — La tendance se détériore encore, mais l'accessibilité s'est améliorée au premier trimestre

L'accessibilité à la propriété s'est améliorée à Québec au premier trimestre. La mesure globale de RBC a diminué de 0,4 point de pourcentage à 35,2 %. Un modeste recul des prix a contribué à faire baisser les coûts de propriété, alors que l'offre sur le marché de Québec est restée abondante. Les acheteurs ont ainsi obtenu un grand pouvoir d'établissement des prix. Malgré cela, les événements survenus au premier trimestre n'ont effacé qu'en partie la détérioration de l'accessibilité qui a marqué les dernières années. La mesure de RBC, qui s'était éloignée des normes historiques en 2012, a atteint un sommet de neuf ans à la fin de 2016, même si les niveaux récents sont loin d'avoir été extrêmes. Les problèmes liés à l'accessibilité ont peut-être eu un effet dissuasif sur les acheteurs l'an dernier, mais cela n'a pas été manifeste au premier trimestre. Les reventes ont enregistré un solide gain de 5 % sur un an. Nous tablons sur un raffermissement des conditions de l'offre et de la demande au cours de la période qui s'annonce, alors que l'accélération de l'économie encouragera les acheteurs et que la réduction des stocks se poursuivra.

## Provinces de l'Atlantique

### Saint John — En progression

La progression du marché du logement de Saint John amorcée en 2015 s'est fait pleinement sentir au premier trimestre de la présente année. Les reventes ont bondi à 27 % au-dessus des niveaux de l'an dernier, atteignant un sommet de neuf ans. La vigueur de l'activité a entraîné un resserrement des conditions de l'offre et de la demande et une montée des prix. Saint John a enregistré la plus forte hausse des prix parmi les marchés que nous suivons dans la région de l'Atlantique. Cet accroissement s'est traduit par une érosion de l'accessibilité. La mesure globale d'accessibilité de RBC relative à cette région a crû pour une septième fois d'affilée au premier trimestre, gagnant 0,3 point de pourcentage. Les maisons demeurent néanmoins beaucoup plus abordables à Saint John que dans toute grande ville du Canada. À 26,0 %, la mesure de

RBC pour Saint John est restée la plus basse parmi les 14 marchés que nous suivons. En raison de la faiblesse des coûts de propriété, les acheteurs devraient rester motivés, selon nous. Un repli récent du taux de chômage dans la région à un creux de sept ans ajoutera vraisemblablement une motivation supplémentaire.

### Halifax — L'accessibilité ne change guère et reste raisonnable

L'écart entre l'offre et la demande a continué de se resserrer sur le marché de Halifax au premier trimestre. Cette évolution n'a toutefois pas découlé d'un regain d'activité des acheteurs. Au contraire, les ventes ont diminué de 9 % par rapport à l'an dernier. Le resserrement a plutôt été provoqué par une baisse importante du nombre de vendeurs ayant inscrit leurs propriétés. Les nouvelles inscriptions ont plongé de 15 %. Malgré la réduction des stocks de maisons à vendre, les prix ont diminué au premier trimestre. La légère amélioration de l'accessibilité s'explique principalement par ce recul des prix. La mesure globale de RBC a cédé 0,2 point de pourcentage pour s'établir à 31,5 %. Pourtant, ce déclin a été trop faible pour modifier la tendance stationnaire observée depuis 2014. L'accessibilité se compare encore favorablement aux normales historiques à Halifax.

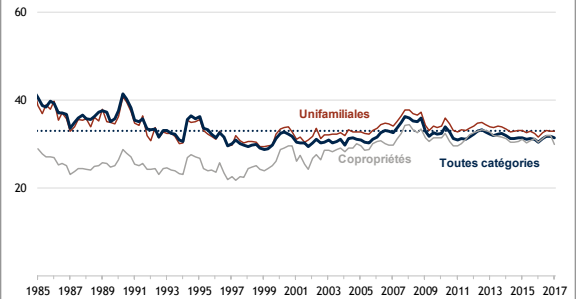
### St. John's — Les coûts de propriété diminuent, mais les acheteurs ont d'autres soucis ?

Après être restée généralement stationnaire depuis 2014, l'accessibilité à la propriété a pris du mieux au premier trimestre à St. John's. Cependant, il est possible que peu d'acheteurs s'en préoccupent à l'heure actuelle puisque leur attention est centrée sur la mauvaise conjoncture économique dans la province. Le taux de chômage à St. John's a bondi à 9,8 % à la fin de l'an dernier, un sommet de 13 ans. Par conséquent, l'anxiété et l'incertitude créées par cette situation figurent sans contredit plus haut dans les préoccupations des acheteurs qu'une modeste amélioration de l'accessibilité. La mesure globale de RBC pour la région a fléchi au dernier trimestre, de 0,6 point de pourcentage à 28,6 %. Il s'agit du plus bas niveau atteint depuis le quatrième trimestre de 2014. Les acheteurs ont toutefois été peu impressionnés. Les ventes sont restées faibles au premier trimestre, frôlant un creux de 10 ans. L'offre est surabondante. Les prix subissent des pressions à la baisse considérables et nos perspectives économiques (moroses) pour la province ne laissent guère entrevoir de changement à court terme.

## Mesures de l'accessibilité RBC

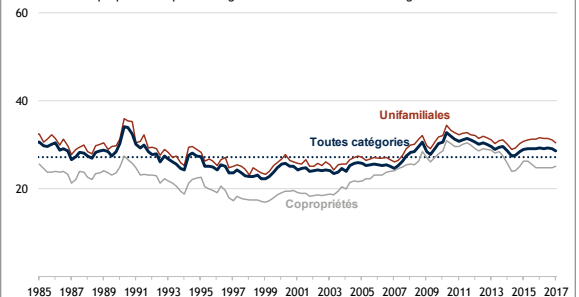
### Halifax

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



### St. John

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



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

## Ce qu'il faut savoir sur les mesures de l'accessibilité RBC

Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC indiquent, pour un marché donné, la part du revenu des ménages avant impôt médian qui serait nécessaire pour couvrir les versements hypothécaires (capital et intérêts), l'impôt foncier et le coût des services publics, en fonction du prix courant médian des maisons individuelles et des appartements en copropriété. Une mesure globale est également déterminée pour tous les types d'habitation.

Les prix courants des habitations sont transmis par Brookfield RPS. Ils sont établis à partir des prix des ventes effectuées chaque mois, desquels on retire les valeurs extrêmes ou aberrantes.

La mesure globale (qui porte sur l'ensemble des catégories d'habitation) comprend des données sur les prix de certains types d'habitation qui ne sont pas visés par le rapport (maisons jumelées, maisons en rangée, maisons à plus d'un logement), en plus des prix des maisons individuelles et des appartements en copropriété. En général, les maisons individuelles et les appartements en copropriété représentent la majeure partie des propriétés achetées sur les marchés canadiens.

Les mesures d'accessibilité prennent pour hypothèse une mise de fonds de 25 % et un prêt hypothécaire de 25 ans à taux fixe d'un terme de cinq ans. Elles sont estimées chaque trimestre pour 14 grands centres urbains du Canada et comprennent une mesure composite nationale. Les mesures se fondent sur le revenu des ménages, et non sur le revenu familial, afin de prendre en considération le fait qu'il y a de plus en plus de personnes seules sur le marché du logement. Elles sont établies à partir d'estimations trimestrielles de ce revenu annuel, calculées en annualisant et en pondérant les revenus hebdomadaires moyens par province et par centre urbain. (Le revenu médian des ménages est utilisé à la place de la moyenne arithmétique en vue d'éviter les distorsions créées par les valeurs qui se situent à chaque extrémité de la fourchette de distribution. La médiane correspond à la valeur au-dessus et au-dessous de laquelle se trouve un nombre égal d'observations.)

Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC s'appuient sur les estimations des revenus bruts des ménages. Par conséquent, elles ne reflètent pas l'incidence que les différents crédits d'impôt provinciaux offerts aux propriétaires peuvent avoir sur les niveaux d'accessibilité relatifs.

Plus la mesure est élevée, plus l'accession à la propriété est difficile. Ainsi, une mesure d'accessibilité à la propriété de 50 % signifie que les coûts de propriété, comprenant les versements hypothécaires, les services publics et l'impôt foncier, représentent 50 % du revenu avant impôt d'un ménage type.

## Tableaux récapitulatifs

| Toutes catégories |              |              |              |                               |                |                |                    |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Marché            | Prix         |              |              | Mesure de l'accessibilité RBC |                |                |                    |
|                   | T1 2017 (\$) | T/T Var en % | A/A Var en % | T1 2017 (%)                   | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada            | 477 300      | 2,2          | 11,3         | 45,9                          | 0,7            | 3,5            | 39,5               |
| Victoria          | 704 000      | 2,8          | 18,3         | 56,7                          | 1,1            | 7,0            | 44,6               |
| Vancouver         | 999 300      | -1,1         | 1,4          | 79,7                          | -1,2           | -0,4           | 59,3               |
| Calgary           | 489 800      | 1,5          | 2,8          | 39,6                          | 0,8            | 1,4            | 41,1               |
| Edmonton          | 407 900      | 0,8          | 1,3          | 31,0                          | 0,5            | 0,9            | 34,4               |
| Saskatoon         | 376 300      | -0,1         | 0,0          | 32,5                          | -0,1           | -0,2           | 33,2               |
| Régina            | 333 500      | -0,9         | 3,4          | 29,1                          | -0,4           | 0,4            | 28,3               |
| Winnipeg          | 293 500      | -0,3         | 3,8          | 30,4                          | -0,4           | 0,6            | 30,2               |
| Toronto           | 826 300      | 5,0          | 22,8         | 72,0                          | 2,7            | 10,6           | 48,9               |
| Ottawa            | 388 700      | 1,4          | 7,9          | 37,7                          | 0,3            | 1,7            | 34,8               |
| Montréal          | 395 400      | 0,9          | 5,9          | 43,0                          | -0,1           | 1,6            | 40,0               |
| Québec            | 295 000      | -0,4         | 2,2          | 35,2                          | -0,4           | 0,3            | 30,9               |
| Saint John        | 217 900      | 1,1          | 8,5          | 26,0                          | 0,3            | 1,3            | 25,9               |
| Halifax           | 301 800      | -0,7         | 2,9          | 31,5                          | -0,2           | 1,0            | 33,0               |
| St. John's        | 315 800      | -2,0         | -0,9         | 28,6                          | -0,6           | -0,7           | 27,2               |

| Unifamiliales |              |              |              |                               |                |                |                    |
|---------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Marché        | Prix         |              |              | Mesure de l'accessibilité RBC |                |                |                    |
|               | T1 2017 (\$) | T/T Var en % | A/A Var en % | T1 2017 (%)                   | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada        | 523 300      | 2,4          | 11,6         | 50,6                          | 0,9            | 4,0            | 42,1               |
| Victoria      | 747 700      | 2,3          | 13,5         | 60,4                          | 0,8            | 5,5            | 47,0               |
| Vancouver     | 1431 100     | -1,0         | 3,5          | 111,8                         | -1,6           | 1,6            | 68,5               |
| Calgary       | 532 100      | 1,6          | 2,3          | 43,1                          | 0,9            | 1,4            | 44,0               |
| Edmonton      | 433 200      | 0,5          | -0,5         | 33,2                          | 0,5            | 0,6            | 36,5               |
| Saskatoon     | 381 100      | -0,6         | -2,0         | 33,7                          | -0,3           | -0,8           | 34,8               |
| Régina        | 337 200      | -0,7         | 3,1          | 30,3                          | -0,4           | 0,3            | 29,4               |
| Winnipeg      | 298 600      | -0,4         | 2,8          | 31,8                          | -0,4           | 0,4            | 31,6               |
| Toronto       | 991 200      | 6,1          | 25,1         | 85,8                          | 4,1            | 13,9           | 56,3               |
| Ottawa        | 432 000      | 1,6          | 7,7          | 42,3                          | 0,4            | 1,8            | 38,8               |
| Montréal      | 376 200      | 0,8          | 5,8          | 42,4                          | -0,1           | 1,5            | 39,1               |
| Québec        | 305 600      | -0,3         | 2,7          | 37,5                          | -0,3           | 0,5            | 31,8               |
| Saint John    | 226 800      | 0,2          | 9,9          | 27,8                          | 0,2            | 1,5            | 28,6               |
| Halifax       | 307 300      | -0,4         | 3,7          | 32,8                          | -0,2           | 1,2            | 33,6               |
| St. John's    | 328 500      | -2,6         | -3,2         | 30,4                          | -0,7           | -1,2           | 28,7               |

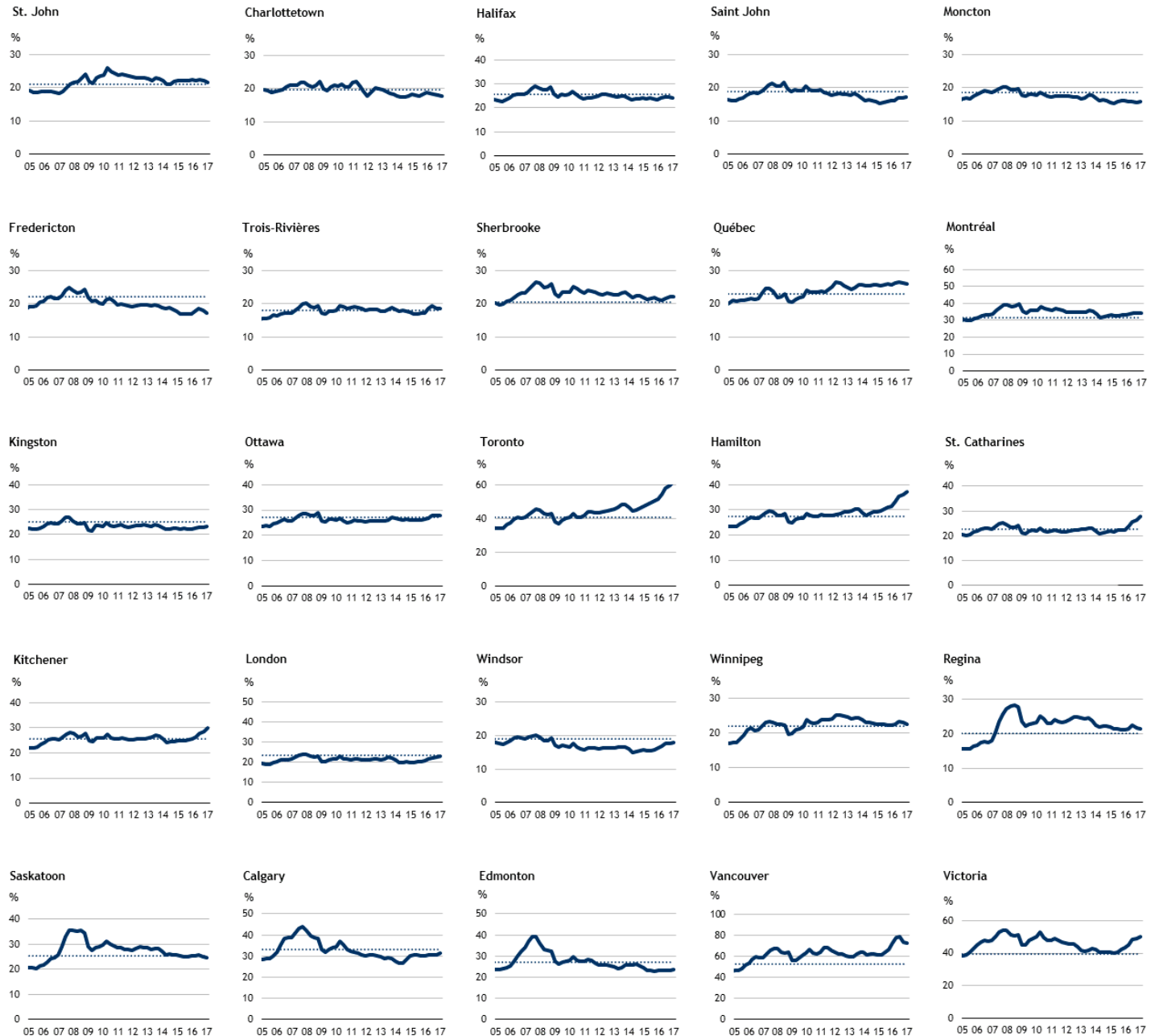
| Appartements en copropriété |              |              |              |                               |                |                |                    |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Marché                      | Prix         |              |              | Mesure de l'accessibilité RBC |                |                |                    |
|                             | T1 2017 (\$) | T/T Var en % | A/A Var en % | T1 2017 (%)                   | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada                      | 394 800      | 3,1          | 11,4         | 37,2                          | 0,8            | 2,9            | 34,3               |
| Victoria                    | 440 200      | 7,6          | 24,1         | 36,6                          | 2,0            | 5,6            | 32,4               |
| Vancouver                   | 532 000      | 2,6          | 13,5         | 44,4                          | 0,7            | 4,0            | 39,9               |
| Calgary                     | 295 100      | -2,1         | -2,1         | 25,6                          | -0,2           | 0,0            | 27,1               |
| Edmonton                    | 243 800      | 0,3          | -0,9         | 20,0                          | 0,3            | 0,3            | 21,9               |
| Saskatoon                   | 248 700      | 3,8          | 9,8          | 22,1                          | 0,6            | 1,4            | 20,7               |
| Régina                      | 241 000      | -7,4         | -16,5        | 21,2                          | -1,4           | -3,4           | 22,2               |
| Winnipeg                    | 226 300      | -1,8         | -4,0         | 23,2                          | -0,6           | -1,0           | 23,4               |
| Toronto                     | 418 100      | 4,4          | 13,3         | 38,6                          | 1,3            | 3,3            | 31,0               |
| Ottawa                      | 305 100      | 1,4          | 3,7          | 28,4                          | 0,2            | 0,4            | 23,8               |
| Montréal                    | 321 500      | 0,8          | 8,3          | 34,3                          | -0,1           | 1,8            | 33,2               |
| Québec                      | 239 200      | -0,5         | 0,1          | 27,2                          | -0,3           | -0,2           | 24,5               |
| Saint John                  | n/d          | n/d          | n/d          | n/d                           | n/d            | n/d            | n/d                |
| Halifax                     | 306 500      | -7,2         | -2,8         | 30,0                          | -2,0           | -0,5           | 27,8               |
| St. John's                  | 290 100      | 1,9          | 4,1          | 25,1                          | 0,3            | 0,4            | 23,1               |

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



## Poids des versements hypothécaires

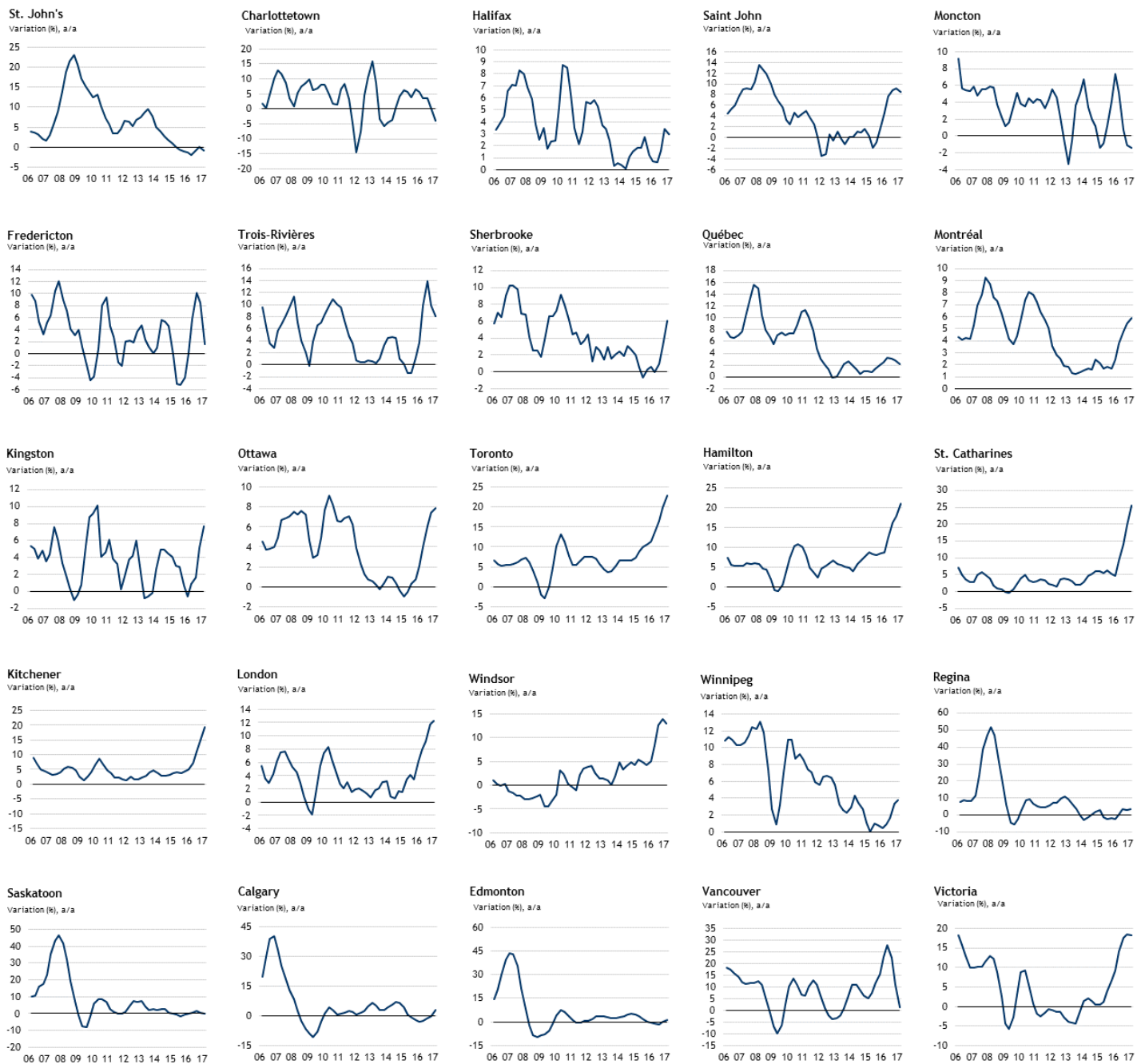
Dans sa version normale, notre mesure de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires, mais pas les taxes foncières ni les coûts des services publics en raison de limites inhérentes aux données sur les petites régions métropolitaines de recensement. Cette mesure est basée sur une mise de fonds de 25 % et sur un prêt hypothécaire de 25 ans à un taux d'intérêt fixe sur cinq ans ; elle est estimée tous les trimestres. Plus le chiffre est élevé, plus il est difficile d'accéder à la propriété.



La ligne pointillée est à la moyenne historique.

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

# Prix des propriétés résidentielles

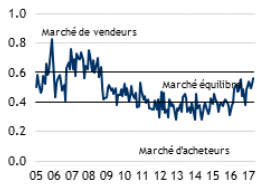


Source : Brookfiel RPS, Recherche économique RBC

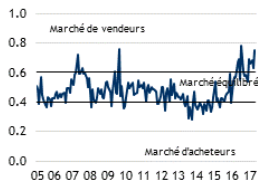


# Ratio ventes–nouvelles inscriptions

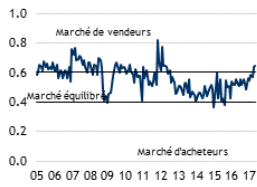
St. John



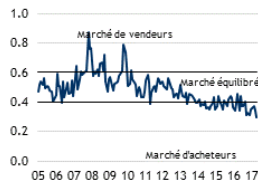
Charlottetown/IPE



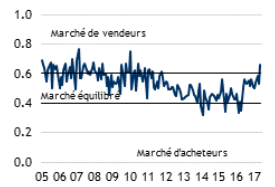
Halifax



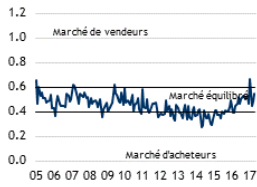
Saint John



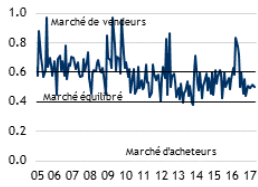
Moncton



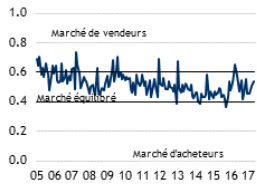
Fredericton



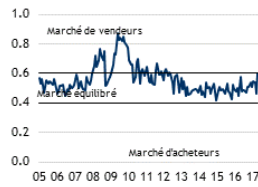
Trois-Rivières



Sherbrooke



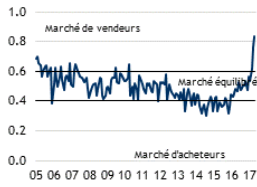
Québec



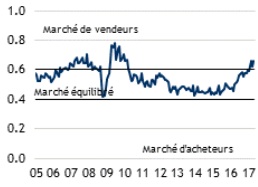
Montréal



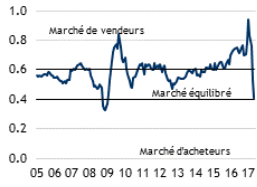
Kingston



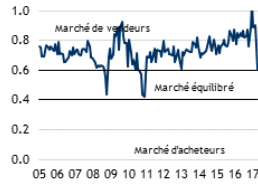
Ottawa



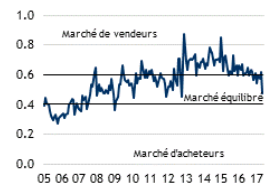
Toronto



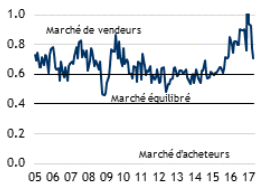
Hamilton



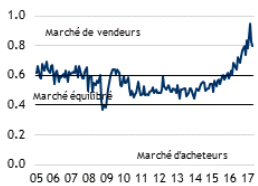
St. Catharines



Kitchener



London



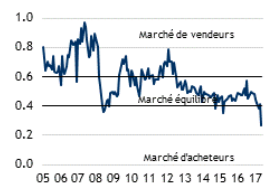
Windsor



Winnipeg



Regina



Saskatoon



Calgary



Edmonton



Vancouver



Victoria



Source : Association canadienne de l'immeuble, Fédération des chambres immobilières du Québec, Recherche économique RBC



Le contenu de ce rapport est la propriété de la Banque Royal du Canada et ne peut être reproduit d'aucune manière, en tout ou en partie, sans l'autorisation expresse écrite du titulaire du droit d'auteur. Les informations et statistiques contenues dans les présentes ont été préparées par la Recherche économique RBC sur la base de renseignements provenant de sources jugées fiables. Nous ne faisons aucune déclaration ni ne donnons aucune garantie, expresse ou implicite, concernant leur précision ou leur exhaustivité. Cette publication est destinée à l'information des investisseurs et du monde des affaires et ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation visant l'achat de valeurs mobilières.

® Marque déposée de la Banque Royale du Canada

© Banque Royale du Canada.