

ÉDITION PORTANT SUR LA COVID-19

Mars 2020

La maladie à coronavirus frappera de plein fouet le marché du logement canadien, mais les séquelles seront temporaires

La pandémie a obscurci les perspectives presque du jour au lendemain : La distanciation sociale et le choc économique freineront les ventes de maison à court terme. Le moment et la vitesse d'une éventuelle reprise sont incertains.

Nous nous attendons à ce que le prix des maisons baisse momentanément : La montée du chômage et l'illiquidité des marchés entraîneront une augmentation du nombre de vendeurs forcés de vendre à prix moindre.

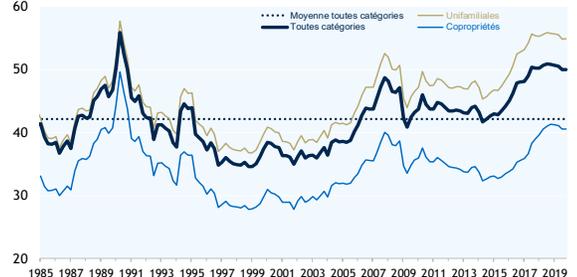
Les régions productrices de pétrole sont les plus à risque : L'effondrement des prix du pétrole contribuera à la baisse de la demande de logements à un moment où les marchés dans les Prairies sont déjà aux prises avec une offre excédentaire.

L'intervention des autorités atténuera les effets : La réduction des taux d'intérêt, l'aide financière apportée par les gouvernements et la proposition des banques de reporter les versements hypothécaires aideront bon nombre de ménages à braver la tempête.

L'accessibilité à la propriété sera reléguée à l'arrière-plan : La situation est encore très problématique à Vancouver et à Toronto, mais la pandémie et le marasme économique accapareront l'attention à court terme. La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC au Canada est restée inchangée à 50,0 % au quatrième trimestre de 2019, alors qu'elle s'était légèrement améliorée au cours des trois trimestres précédents.

Mesure de l'accessibilité RBC - Canada

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



Part du revenu d'un ménage nécessaire pour couvrir les coûts liés à l'habitation (en %)

Canada

50,0

Vancouver

80,4

Calgary

38,5

Edmonton

31,6

Toronto

68,2

Ottawa

38,7

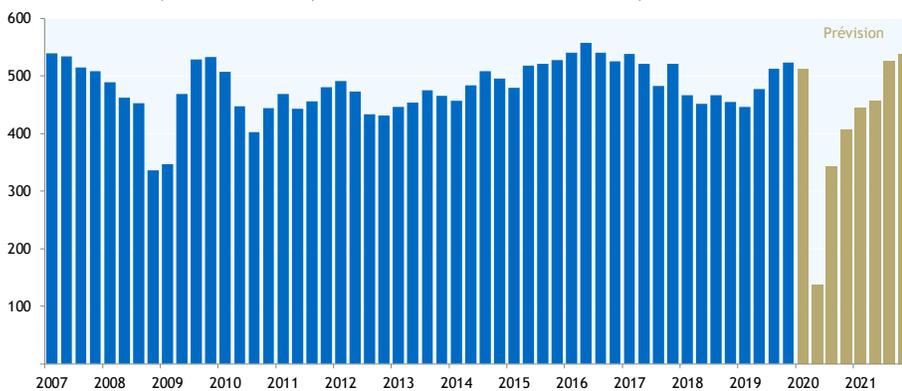
Montréal

43,4

Quatrième trimestre de 2019

La COVID-19 coupera le souffle du marché du logement ce printemps

Reventes de maisons, en milliers d'unités, en données désaisonnalisées et annualisées, au Canada



Source : Association canadienne de l'immeuble, Économique RBC

La distanciation sociale perturbera sévèrement la saison de la chasse immobilière tout le printemps

Le marché du logement canadien ralentira énormément au printemps, les Canadiens respectant les consignes de distanciation sociale afin de limiter la propagation de la COVID-19. Nous pensons bien que les agents immobiliers n'organiseront pas de portes ouvertes et diminueront les visites individuelles au strict minimum. Des signes annonçaient une profonde déprime du marché avant même que les gouvernements ne rehaussent les restrictions en interdisant les rassemblements et malgré même le coup de pouce donné par la Banque du Canada en procédant à des réductions consécutives de taux d'intérêt ce mois-ci. La chute

libre des marchés boursiers, l'augmentation des pertes d'emplois, la réduction des heures de travail et la fermeture des frontières canadiennes (freinant le flux migratoire) briseront la confiance et ramolliront la demande. Les investisseurs et les spéculateurs devront



vraisemblablement s'armer de patience. Les vendeurs auront eux aussi de nombreuses raisons d'attendre de voir comment les choses vont tourner avant d'agir. Un choc comme celui-ci limite grandement les chances d'obtenir la pleine valeur d'une propriété. Nous nous attendons à ce que le nombre de propriétés offertes à la vente chute, ce qui contribuera à faire stagner l'activité.

La pandémie causera un choc temporaire

Le marché du logement se remettra d'aplomb lorsque la crise sanitaire se stabilisera et que les autorités lèveront les mesures de confinement. Le moment et la vitesse d'une éventuelle reprise sont incertains pour le moment.

Nous tablons actuellement sur un redressement au début de l'été. Nous croyons que la reprise se fera par étapes ; un an pourrait même s'écouler avant que les acheteurs ne se ressaisissent et ne rebâtissent leur confiance dans un contexte de taux de chômage élevé. Selon ces hypothèses, nous pensons que les reventes de maisons déclineraient d'environ 30 % cette année au Canada, pour frapper un plancher en 20 vingt ans de 350 000 unités. Toutefois, à notre avis, les perspectives s'amélioreront de façon marquée dès l'an prochain dans la plupart des marchés. Les taux d'intérêt exceptionnellement bas, le raffermissement du marché du travail et la relance de l'immigration auront des retombées largement favorables. D'après nous, les reventes de maisons augmenteront de plus de 40 % jusqu'à 491 000 unités en 2021.

Le prix des propriétés baissera momentanément

Le prix des propriétés était grandement favorisé par le resserrement de l'écart entre l'offre et la demande sur la majorité des marchés depuis le milieu de 2019. Nous nous attendons à ce que les prix bénéficient encore d'un certain soutien au départ, alors que les acheteurs et les vendeurs hésiteront à aller de l'avant. Les faibles taux d'intérêt, l'aide financière apportée par les gouvernements aux Canadiens en difficulté et la proposition des banques de reporter les versements hypothécaires offriront une certaine protection contre les risques de baisse de prix. Mais pas pour longtemps. En quelques semaines ou quelques mois, la montée du chômage et l'illiquidité des marchés entraîneront une augmentation du nombre de vendeurs forcés de vendre à prix moindre. Selon nous, l'indice composite de prix au Canada descendra un peu au cours du deuxième semestre de 2020, de 2,9 %, en moyenne, d'une année sur l'autre. Le redémarrage de l'activité, qui se fera en 2021, selon nous, fera de nouveau pencher la balance en faveur des vendeurs et inversera la dynamique des prix.

L'effondrement des prix du pétrole présente de plus grands risques pour les marchés situés dans les Prairies

Les perspectives sont particulièrement sombres pour les marchés situés dans les régions productrices de pétrole où l'effondrement des prix du pétrole aggravera et prolongera le ralentissement économique. Les prix pourraient par ailleurs descendre encore plus dans les Prairies. Le niveau élevé des stocks de pétrole posait problème depuis un certain temps déjà et la situation va probablement empirer. À notre avis, les prix ne remonteront sans doute pas si tôt.

L'accessibilité à la propriété était stable dans l'ensemble au quatrième trimestre de 2019

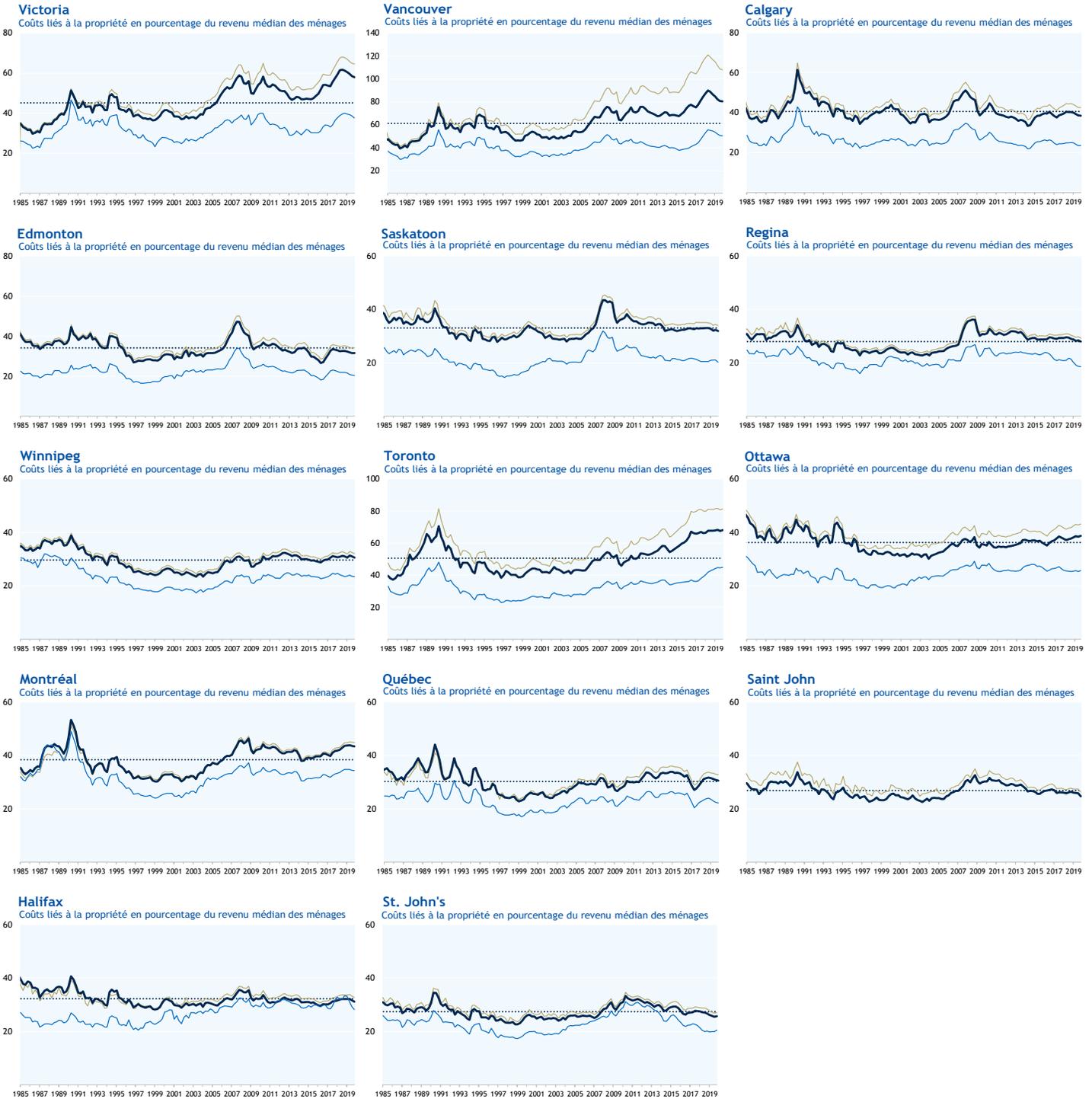
La série d'améliorations de l'accessibilité à la propriété au Canada a pris fin au bout de trois trimestres. La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC à l'échelle nationale a stagné à 50,0 % au dernier trimestre de 2019. Ce pourcentage est un peu moins élevé que l'an dernier (50,8 %). Les améliorations les plus marquées ont été enregistrées à Vancouver, à Victoria, à Calgary et à Saint-Jean au cours de cette période ; l'évolution de la situation à Vancouver et à Victoria n'a toutefois pas suffi à leur faire perdre le titre de premier et de troisième marchés les plus chers au Canada. Les plus fortes progressions de la mesure de RBC par rapport au troisième trimestre ont été observées à Toronto et à Ottawa, témoignant de l'augmentation du prix des maisons. À Montréal, les acheteurs ont profité d'une énorme hausse des revenus, laquelle a plus que contrebalancé l'avance considérable de cette ville au chapitre des prix.

La montée du chômage et l'illiquidité des marchés feront momentanément baisser les prix

Variation annuelle en % de l'indice composite de prix, au Canada



Source: RPS, Économique RBC



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 2019 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T4 2019 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	573 900	0,8	3,1	50,0	0,0	-0,8	42,1
Victoria	783 800	0,0	-1,1	58,0	-0,5	-3,4	45,2
Vancouver	1018 300	0,7	-3,2	80,4	-0,2	-6,1	61,1
Calgary	491 400	-0,4	-1,5	38,5	-0,1	-1,8	40,6
Edmonton	397 800	-0,2	-0,8	31,6	0,0	-1,1	34,1
Saskatoon	365 700	0,4	-0,1	31,9	-0,5	-1,1	33,1
Régina	321 200	0,4	0,1	28,0	-0,4	-1,1	28,0
Winnipeg	311 600	-1,1	1,7	30,6	-0,5	-0,4	29,7
Toronto	888 700	1,3	5,3	68,2	0,6	0,5	50,6
Ottawa	471 400	1,2	7,9	38,7	0,3	0,9	36,3
Montréal	445 700	1,3	6,5	43,4	-0,2	-0,2	38,4
Québec	305 200	1,4	2,7	30,6	-0,2	-1,2	30,3
Saint John	218 000	-4,0	-1,9	24,8	-1,1	-1,6	26,9
Halifax	331 800	0,0	2,9	31,2	-0,5	-0,9	32,3
St. John's	292 200	0,1	-1,6	25,7	0,2	-1,1	27,5

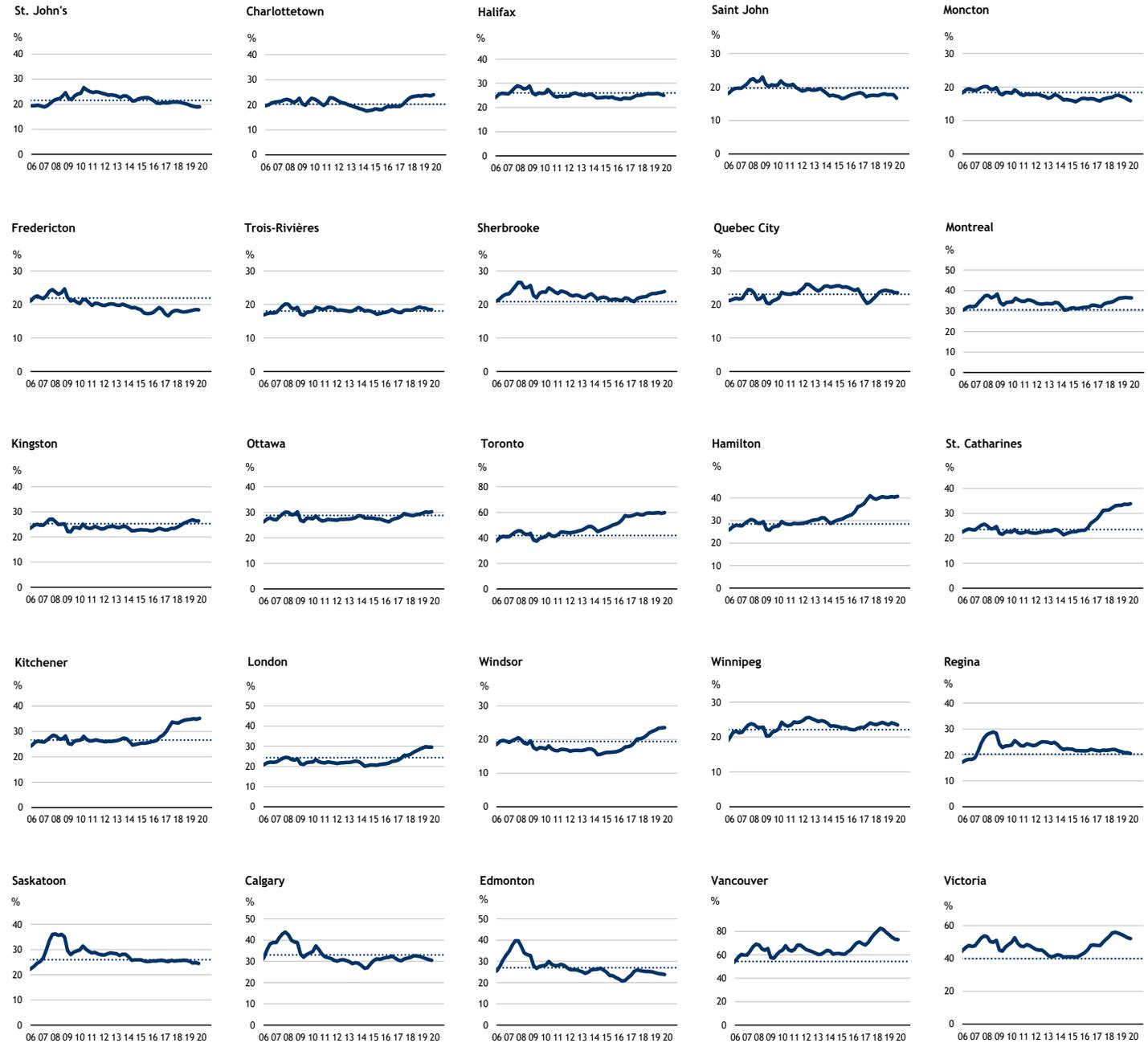
Unifamiliales							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T4 2019 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T4 2019 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	627 000	0,8	3,2	54,9	0,1	-0,8	44,9
Victoria	875 500	0,5	-0,1	64,7	-0,3	-3,1	48,6
Vancouver	1393 300	0,5	-3,6	108,0	-0,5	-8,8	72,8
Calgary	542 700	-0,3	-1,4	42,5	-0,1	-1,9	43,6
Edmonton	426 400	0,0	-0,5	34,1	0,1	-1,1	36,0
Saskatoon	382 100	0,3	0,5	33,9	-0,5	-1,1	34,9
Régina	327 100	0,2	0,2	29,4	-0,4	-0,9	29,3
Winnipeg	319 700	-0,9	2,0	32,1	-0,4	-0,4	30,9
Toronto	1068 600	1,2	5,2	81,4	0,6	0,5	58,4
Ottawa	519 400	1,0	8,7	43,1	0,3	1,3	39,3
Montréal	452 800	1,6	7,7	44,9	0,0	0,2	38,4
Québec	320 300	1,7	4,0	32,8	-0,1	-0,9	31,0
Saint John	224 400	-4,0	-0,9	26,2	-1,2	-1,6	29,4
Halifax	342 500	0,2	3,5	32,8	-0,5	-0,8	32,7
St. John's	300 000	0,2	-2,8	27,1	0,3	-1,3	28,9

Appartements en copropriété							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T4 2019 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T4 2019 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	472 700	0,9	2,9	40,6	0,1	-0,7	34,3
Victoria	492 700	-2,2	-2,1	37,6	-1,0	-2,4	32,2
Vancouver	618 500	0,4	-4,2	50,3	-0,3	-4,2	40,7
Calgary	273 300	-0,4	-4,7	23,5	0,0	-1,6	26,7
Edmonton	237 200	-1,6	-6,6	20,4	-0,1	-1,5	22,4
Saskatoon	219 800	-3,7	2,5	20,2	-0,9	-0,3	21,6
Régina	203 000	1,2	-13,9	18,6	-0,1	-2,8	21,7
Winnipeg	241 200	0,3	3,6	23,5	-0,1	0,1	23,2
Toronto	577 700	1,4	8,5	44,9	0,4	1,4	32,3
Ottawa	313 500	2,0	6,4	25,8	0,4	0,4	24,5
Montréal	357 500	1,4	5,5	34,4	-0,1	-0,4	32,3
Québec	227 100	0,9	-2,8	22,2	-0,2	-1,9	23,1
Saint John	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Halifax	313 000	-2,9	-13,1	28,2	-1,2	-5,3	26,8
St. John's	238 000	2,1	5,8	20,5	0,5	0,3	23,0



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

St. John



Charlottetown



Halifax



Saint John



Moncton



Fredericton



Trois-Rivières



Sherbrooke



Québec



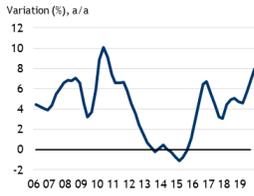
Montréal



Kingston



Ottawa



Toronto



Hamilton



St. Catharines



Kitchener



London



Windsor



Winnipeg



Regina



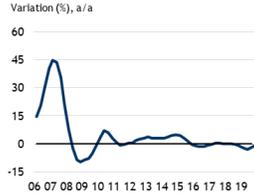
Saskatoon



Calgary



Edmonton



Vancouver



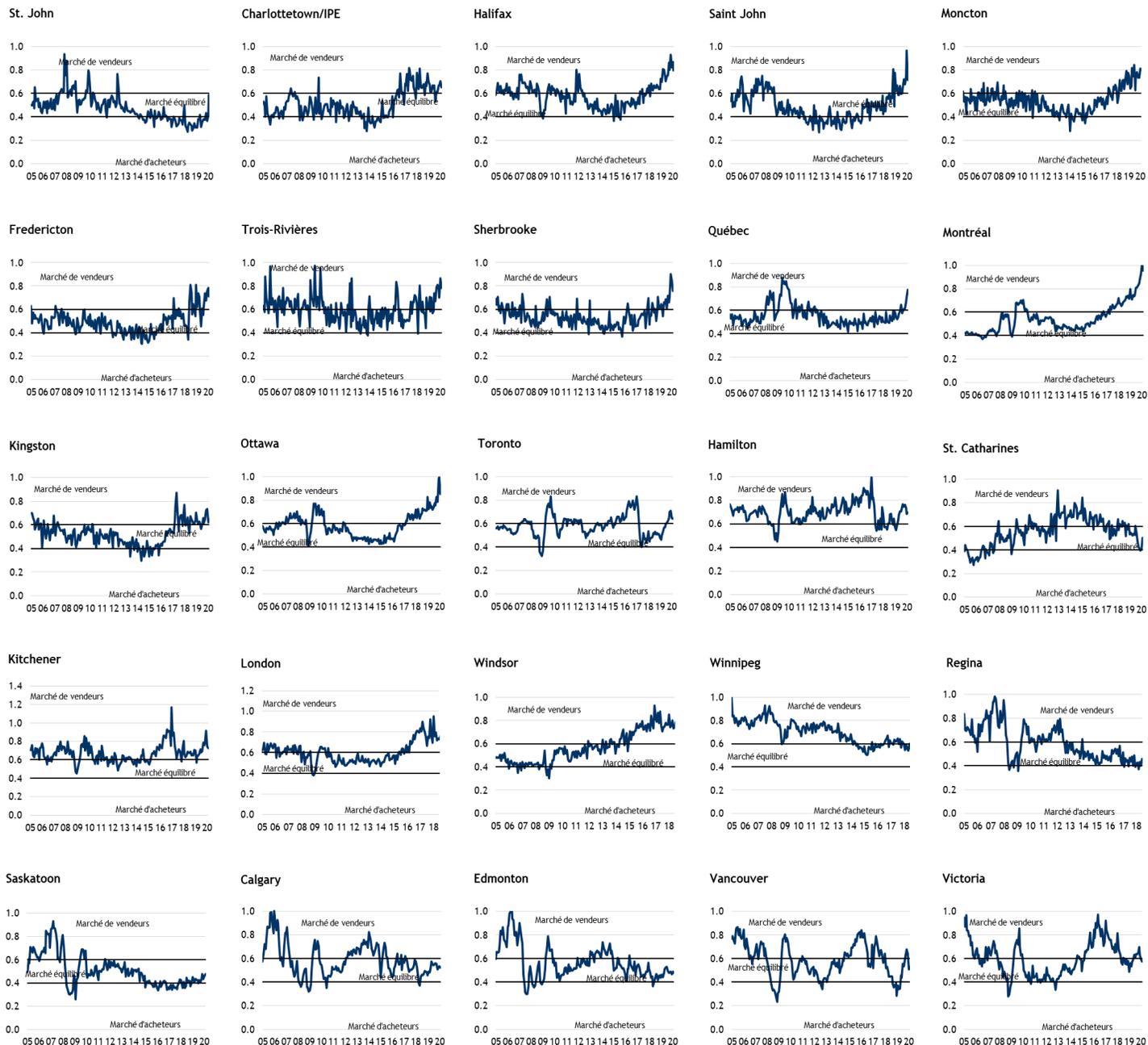
Victoria



Source : 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.