

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Juin 2020

Le recul récent de l'accessibilité à la propriété devrait être temporaire

Au moment où la COVID-19 a frappé, l'accessibilité à la propriété avait diminué : La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC s'est détériorée (quoique légèrement) pour une deuxième fois de suite au premier trimestre de 2020.

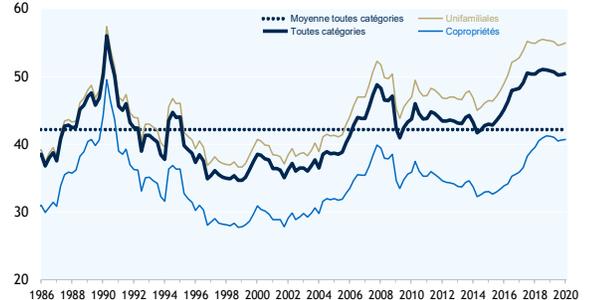
La principale cause en est la hausse du coût des logements en Ontario : La croissance rapide de la demande et l'offre restreinte ont exacerbé la pression exercée sur les marchés de la province.

La COVID-19 a paralysé l'activité sur le marché du logement d'un océan à l'autre : Les reventes d'habitations ont chuté en mars et en avril, tout comme l'offre. L'offre et la demande ont repris une certaine vitesse en mai, alors que l'économie commençait à redémarrer.

Le chemin de la reprise sera long et cahoteux : Le chômage élevé et le ralentissement de la migration interne freineront le retour des acheteurs sur le marché. Les problèmes d'accessibilité à Vancouver, à Toronto et à Victoria pourraient également être dissuasifs.

L'accessibilité à la propriété pourrait néanmoins s'améliorer : Nous nous attendons à ce que le fléchissement du prix des habitations et la faiblesse exceptionnelle des taux d'intérêt fassent diminuer les coûts de propriété au cours de la période à venir. Le risque de baisse du revenu des ménages, lorsque les programmes de soutien gouvernementaux prendront fin, pourrait toutefois contrebalancer en partie les gains d'accessibilité.

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	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal
50,5	79,0	38,1	31,3	69,0	39,3	43,5

Premier trimestre de 2020

L'accessibilité s'est surtout détériorée en Ontario au premier trimestre

Révision de la mesure globale d'accessibilité de RBC entre le quatrième trimestre de 2019 et le premier trimestre de 2020, en points de pourcentage



Sources : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Services économiques RBC

L'érosion de l'accessibilité était un signe d'effervescence du marché lorsque la COVID-19 a frappé

Au premier trimestre de 2020, le coût de propriété d'un logement accaparait une part légèrement plus importante du revenu d'un ménage au Canada, au moment où la pandémie mondiale s'est propagée à notre pays. Cette part pour l'ensemble des types d'habitation (mesure globale de l'accessibilité de RBC) avait augmenté de 0,2 point de pourcentage pour s'établir à 50,5 %. Il s'agissait d'une deuxième augmentation consécutive, laissant transparaître le redressement de la valeur des propriétés en Colombie-Britannique et dans certaines régions de

l'Ontario. Les reculs antérieurs de ces marchés ont entraîné une série de légères baisses de la mesure d'accessibilité à la propriété de RBC à l'échelle nationale entre le milieu de 2018 et le milieu de 2019. Toutefois, à la fin de 2019, les acheteurs et les vendeurs



s'étaient entièrement adaptés aux changements de politique apportés en 2017 et en 2018 (notamment l'introduction d'un test de résistance hypothécaire plus strict). Les conditions de l'offre et de la demande se sont alors à nouveau resserrées au point où les craintes de surchauffe ont refait surface en Ontario cet hiver.

Amélioration de l'accessibilité à la propriété à l'extérieur de l'Ontario

Les hausses du prix des habitations à Ottawa, dans la région du Grand Toronto et dans d'autres secteurs du sud de l'Ontario ont figuré parmi les plus fortes au pays

durant le premier trimestre de 2020. Une légère diminution des taux hypothécaires et une augmentation importante du revenu des ménages ont atténué l'incidence de ces augmentations sur les acheteurs potentiels de logements, mais l'accessibilité à la propriété était quand même moindre pour eux. En fait, l'Ontario a été la seule province où l'accessibilité s'est détériorée au dernier trimestre. La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC a augmenté à Toronto et à Ottawa. La baisse des taux hypothécaires et la hausse du revenu des ménages ont plus que contrebalancé l'augmentation du prix des logements en Colombie-Britannique, au Québec et dans la plupart des provinces du Canada atlantique, ou ont amplifié l'effet favorable de la baisse des prix dans les Prairies sur l'accessibilité. St. John's, Saint John, Québec et Regina ont enregistré la plus importante amélioration de la mesure de RBC au dernier trimestre. Vancouver, Toronto et Victoria demeurent les marchés du logement les moins abordables au Canada.

Presque tous les marchés locaux du logement demeurent équilibrés ou tendus pour le moment, malgré le recul des ventes

Ratio ventes/nouvelles inscriptions, %



Sources : Association canadienne de l'immeuble, Services économiques RBC

Le bon côté de la COVID-19 : réduction des coûts de propriété

Les tendances de prix se sont généralement maintenues depuis que les gouvernements ont déclaré l'état d'urgence sanitaire à la mi-mars, malgré la chute de 40 % à 80 % des activités de revente de maisons. La chute simultanée de l'offre en est la cause. Jusqu'à présent, les conditions de l'offre et de la demande n'ont guère changé dans la plupart des marchés locaux. Nous nous attendons à ce que les conditions s'assouplissent au cours des prochains mois, car la situation économique difficile amène les acheteurs potentiels (surtout les acheteurs d'une première maison) à retarder leurs plans d'achat, et pourrait pousser les propriétaires éprouvés financièrement (y compris les investisseurs) à vendre leur propriété lorsque les programmes d'aide seront épuisés. Nous croyons que la balance penchera en faveur des acheteurs dans de nombreux marchés au Canada et que les prix (de référence) baisseront modestement, peut-être dès cet été. Ces conditions, ainsi que la faiblesse sans précédent des taux d'intérêt, feront baisser les coûts de propriété. La mesure dans laquelle une amélioration de l'accessibilité à la propriété se produira dépendra de la capacité des ménages à maintenir leur revenu. Bien qu'une telle probabilité soit limitée à court terme, nous croyons que les perspectives s'éclairciront un peu plus tard cette année au fil de la poursuite de la relance économique.

Dynamique du marché à surveiller

Le mois d'avril a été le point le plus bas pour les reventes de maisons pratiquement partout au Canada. L'activité a repris en mai, alors que les économies provinciales se sont remises en marche et que les acheteurs et les vendeurs se sont sentis plus à l'aise de négocier en personne, tout en respectant les règles de distanciation physique. Selon nous, ces facteurs stimuleront les reventes au cours des prochains mois. Cela dit, nous nous attendons à ce que la reprise du marché se heurte aux obstacles grandissants que sont la hausse du chômage et la baisse de l'immigration. Tout signe de fléchissement des prix pourrait aussi ébranler la confiance dans le marché, ce qui pourrait remettre certains acheteurs et vendeurs sur la touche. La trajectoire future variera considérablement d'un marché local à l'autre. La relance de l'économie et du marché du logement dans les régions productrices de pétrole sera vraisemblablement un peu plus lente. L'adoption croissante du télétravail pourrait faire basculer une partie de la demande sur les marchés urbains coûteux vers des marchés plus petits et plus abordables. Il pourrait s'agir d'un plus gros problème pour Vancouver, Toronto et d'autres grandes zones urbaines.



Colombie-Britannique

Victoria – La route sera longue

Les acheteurs et les vendeurs ont recommencé à manifester de l'intérêt pour le marché du logement de Victoria en mai, laissant croire au lancement d'une longue reprise après la chute de l'activité en mars et en avril en raison de la COVID-19. Les vendeurs se sont cependant avérés plus nombreux que les acheteurs, ce qui a quelque peu assoupli les conditions de l'offre et de la demande. Tout nouvel assouplissement des conditions pourrait alléger les pressions exercées sur les prix. L'accessibilité à la propriété a continué de s'améliorer au premier trimestre de 2020. La mesure globale de RBC a diminué de 0,3 point de pourcentage pour s'établir à 57,8 %. Il s'agit tout de même du troisième pire résultat parmi les marchés que nous surveillons.

Région de Vancouver – La cherté des logements fait fuir certains

La situation était semblable en mai dans la région de Vancouver, où les vendeurs ont fait un retour plus imposant sur le marché que les acheteurs. Dans une certaine mesure, cette situation pourrait s'expliquer par un simple rattrapage, compte tenu des propriétés qui devaient être mises en vente en mars et en avril. Cependant, il est aussi possible que plusieurs propriétaires et investisseurs à bout de souffle se dirigent vers la sortie. Malgré la baisse enregistrée au cours des deux dernières années, le coût des logements à Vancouver est un énorme poids pour la plupart des ménages. La mesure globale de RBC pour la région est demeurée la plus haute au Canada au premier trimestre, s'établissant à 79,0 %, en baisse de seulement 0,3 point de pourcentage.

Alberta

Calgary – Un coup après l'autre

La levée de certaines restrictions en matière de distanciation physique en mai a relancé le marché du logement de Calgary, mais à un rythme encore bien faible. Le rebond des ventes en mai n'a annulé qu'un tiers du plongeon de 65 % des deux mois précédents (mais d'autres progrès ont été réalisés en juin). Le point de départ n'était pas tout à fait solide non plus. Le marché de Calgary a eu du mal à se remettre de l'effondrement du prix du pétrole de 2014 à 2016. La valeur des propriétés a pratiquement toujours décliné depuis. Ces conditions ont amélioré l'accessibilité à la propriété, mais elles n'ont pas raffermi la confiance. La mesure de l'accessibilité de RBC s'est améliorée au premier trimestre, ayant diminué de 0,3 point de pourcentage pour s'établir à 38,1 %. La grave récession de l'Alberta provoquée par la COVID-19 et une autre dégringolade des prix du pétrole rendront le chemin vers un redressement complet encore plus difficile.

Edmonton – Rien de bien réjouissant pour les acheteurs de maison

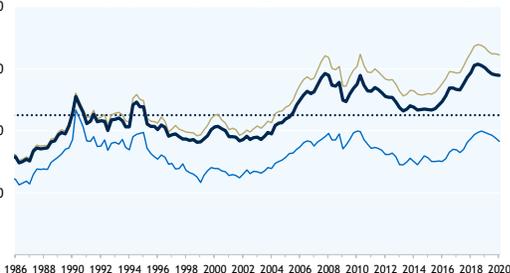
Les perspectives du marché du logement d'Edmonton sont également sombres. Il y aura certainement une relance partielle du marché parallèlement au redémarrage de l'économie, mais il est difficile d'imaginer que l'activité reviendra vers la normale avant un certain temps encore. Le chômage massif, les préoccupations entourant la santé budgétaire du gouvernement provincial (la fonction publique représente une grande partie de l'effectif d'Edmonton) et la baisse de la valeur des propriétés continueront d'ébranler fortement la confiance des acheteurs. Heureusement, l'ac-

Mesures de l'accessibilité RBC

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

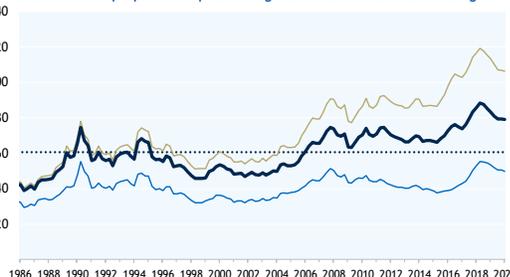
Victoria

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



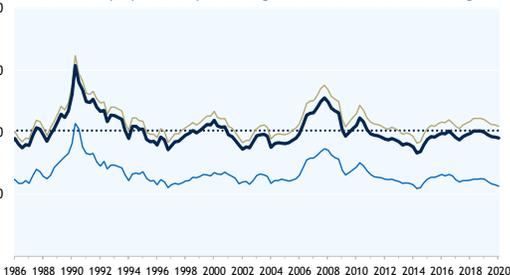
Vancouver

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



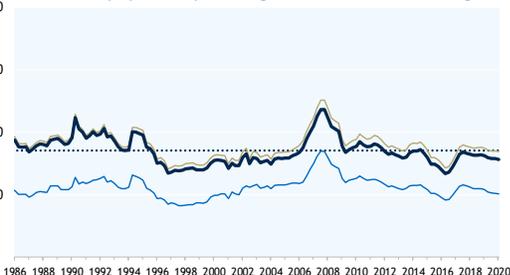
Calgary

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



Edmonton

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



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

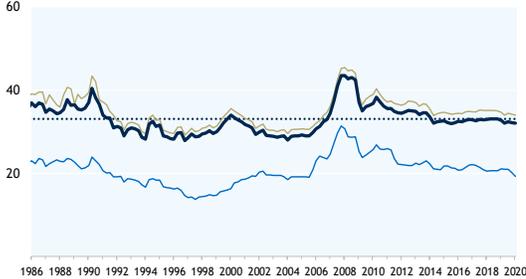


Mesures de l'accessibilité RBC

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

Saskatoon

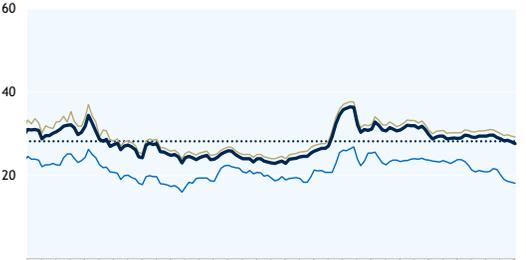
Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002 2004 2006 2008 2010 2012 2014 2016 2018 2020

Regina

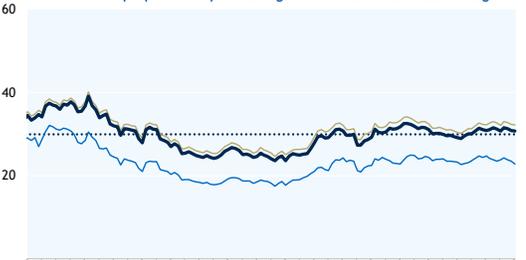
Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002 2004 2006 2008 2010 2012 2014 2016 2018 2020

Winnipeg

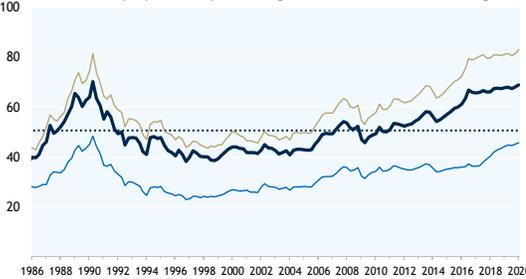
Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002 2004 2006 2008 2010 2012 2014 2016 2018 2020

Toronto

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



1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002 2004 2006 2008 2010 2012 2014 2016 2018 2020

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

cessibilité est relativement bonne, mais elle ne renversera pas à elle seule la situation. La mesure de l'accessibilité de RBC s'est légèrement améliorée au premier trimestre, ayant baissé de 0,3 point de pourcentage pour se fixer à 31,3 %.

Saskatchewan

Saskatoon – Le marché réagit bien à l'assouplissement des restrictions relatives à la COVID-19

Comme les autorités de santé publique ont fait état de bons résultats précoces dans la lutte contre la pandémie comparativement à la plupart des autres régions du pays, la Saskatchewan a été l'une des premières provinces à assouplir les règles de distanciation physique. Ces conditions ont suscité un rebond solide, mais partiel du marché du logement à Saskatoon. Les reventes de maisons en mai ont regagné près des trois quarts du recul de 50 % enregistré en mars et en avril. Par contre, il est fort probable que le marasme économique écourtera cette reprise. La faiblesse du marché du travail ne contribuera certes pas à relever d'un cran la demande de logements, même si la propriété d'une maison devient plus abordable. La mesure globale de RBC a fléchi de 0,1 point de pourcentage au premier trimestre pour s'établir à 32,1 %, soit son meilleur niveau des cinq dernières années.

Regina – Une relance soutenue des reventes est difficilement envisageable

Le rebond du marché du logement à Regina en mai a été encore plus marqué qu'à Saskatoon. Les reventes ont remonté de plus de 80 % après avoir baissé au cours des deux mois précédents, soit la plus forte progression parmi les marchés que nous suivons. Il est peu probable qu'elles augmentent encore davantage. Le marché du logement de Regina doit encore composer avec des entraves considérables, même si les coûts de propriété ne posent pas vraiment un problème. L'accessibilité n'a pas été aussi bonne depuis 2007. La mesure de RBC a reculé pour la sixième fois au cours des sept derniers trimestres (en baisse de 0,4 point de pourcentage) pour s'établir à 27,7 %.

Manitoba

Winnipeg – Le marché montait en flèche avant que la COVID-19 ne frappe

Winnipeg est un autre marché des Prairies qui, jusqu'à présent, semble mieux résister à la tempête de la COVID-19 que la plupart des autres. Les reventes de maisons ont nettement augmenté en mai, regagnant environ la moitié du terrain perdu en mars et en avril. Il faut dire que la baisse est survenue après l'atteinte de niveaux particulièrement élevés au début de l'année. Les ventes de janvier à février avaient été sans précédent pour la région. L'accessibilité ne constitue pas vraiment un obstacle pour les acheteurs. Elle demeure proche des moyennes historiques. La mesure globale de RBC n'a guère changé au cours du premier trimestre. Elle se situe à 30,7 %, soit un peu plus que la moyenne à long terme de 29,9 %.

Ontario

Région de Toronto – Les vendeurs gardent leur emprise sur le marché, pour le moment

Le coronavirus est à l'origine du choc le plus brutal jamais ressenti sur le marché du logement de la région de Toronto. Cependant, l'offre et la demande ont été touchées de manière égale jusqu'à présent. Le rapport très serré entre la demande et l'offre qui existait au cours des premiers mois de 2020 est encore bien présent, maintenant une pression à la hausse sur la valeur des propriétés. Cette pression a d'ailleurs contribué



à une nouvelle détérioration de l'accessibilité au premier trimestre. La mesure de RBC pour la région a augmenté de 0,8 point de pourcentage pour atteindre un sommet en 30 ans de 69,0 %. Nous nous attendons à ce que la récession et le ralentissement de l'immigration assouplissent les conditions de l'offre et de la demande dans la région cette année. Par conséquent, l'accessibilité pourrait s'améliorer légèrement.

Ottawa – Une effervescence considérable se fait encore sentir

Ottawa était probablement le marché le plus vigoureux au pays lorsque la COVID-19 a éclaté. Le prix des maisons grimpait alors de plus de 10 % et il a continué de monter au début de mars. Les vendeurs détenaient un grand pouvoir de fixation des prix depuis les quatre dernières années, la croissance de la demande ayant constamment surpassé l'offre. Les événements extraordinaires qui se sont produits depuis la mi-mars ont fortement ralenti l'activité, quoique l'étroitesse du marché persiste jusqu'à maintenant (car les vendeurs ont aussi restreint l'offre). La valeur des propriétés continuera donc d'augmenter à court terme. Les acheteurs potentiels qui attendent que l'accessibilité tourne en leur faveur sous peu pourraient être déçus. Au premier trimestre, la mesure de RBC a enregistré sa plus forte hausse (0,6 point de pourcentage) en trois ans. Elle s'établit maintenant à 39,3 %, ce qui dépasse la moyenne à long terme de 36,1 %.

Québec

Région de Montréal – Un meilleur approvisionnement à la sortie du confinement

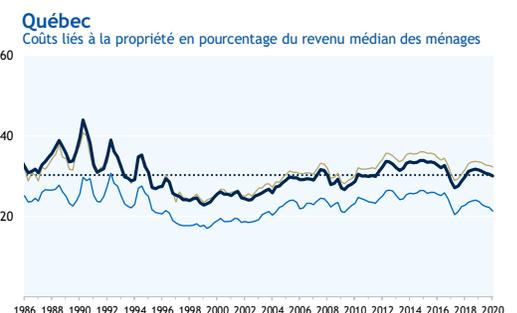
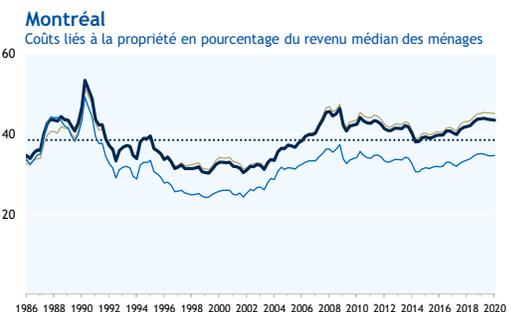
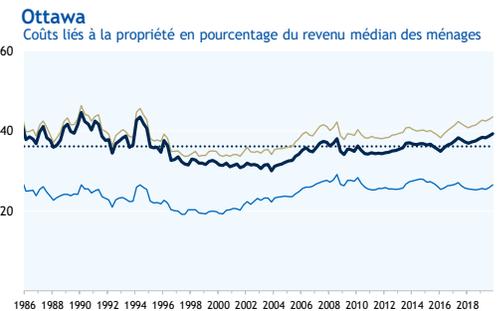
Le Québec est la seule province qui a interrompu les activités des secteurs du courtage immobilier et de la construction en mars et en avril, car il était confronté au nombre le plus élevé d'infections à coronavirus au pays. Par conséquent, le marché du logement de Montréal s'est effondré de 69 % au cours de ces deux mois. Heureusement, 40 % de ce repli a été effacé en mai (le 11 mai, le gouvernement provincial a donné le feu vert pour un redémarrage du marché immobilier). Le redressement devrait se poursuivre au cours des prochains mois. Le marché est désormais mieux approvisionné (les nouvelles inscriptions ont plus que triplé d'avril à mai), ce qui devrait freiner la progression de la valeur des propriétés. Les prix des logements ont rapidement augmenté ces dernières années. L'accessibilité à la propriété est quelque peu difficile pour de nombreux acheteurs, bien qu'elle ait été relativement stable ces derniers temps. La mesure de RBC s'est établie à 43,5 % au premier trimestre et reste supérieure à sa moyenne à long terme (38,5 %).

Québec – Le marché a rebondi en mai

L'interruption de l'activité dans le secteur a aussi durement frappé le marché de Québec en mars et en avril – ainsi, les reventes de logements ont plongé de presque 80 %. L'activité a vite repris, en mai, dans la foulée de la réouverture du secteur, rétablissant le rapport serré entre la demande et l'offre qui existait avant la pandémie. L'accessibilité à la propriété ne représente pas une source de préoccupation à Québec. La mesure de RBC (30,0 % au premier trimestre) est tout à fait conforme aux normes historiques.

Mesures de l'accessibilité RBC

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

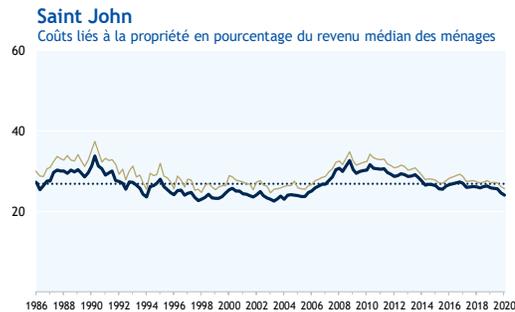


Source : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

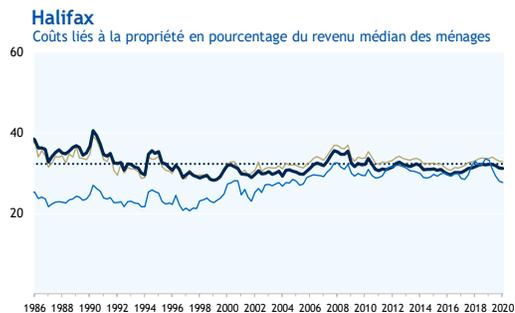


Mesures de l'accessibilité RBC

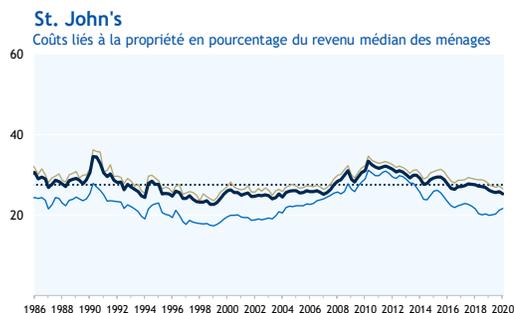
..... Moyenne toutes catégories
 — Toutes catégories
 — Unifamiliales
 — Copropriétés



1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002 2004 2006 2008 2010 2012 2014 2016 2018 2020



1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002 2004 2006 2008 2010 2012 2014 2016 2018 2020



1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002 2004 2006 2008 2010 2012 2014 2016 2018 2020

Provinces de l'Atlantique

Saint John – De bons niveaux d'accessibilité devraient favoriser la reprise du marché

Au moment où la COVID-19 a frappé, le marché du logement de Saint John manifestait une robustesse inédite depuis des décennies. Les reventes de logements en janvier et en février s'établissaient à leur plus haut niveau depuis la fin de 2004, et le rapport entre la demande et l'offre était extrêmement serré. Une certaine faiblesse des prix persistait, mais un raffermissement semblait imminent. Saint John représente depuis longtemps le marché le plus accessible que nous suivons, et il l'est devenu encore plus au cours de la dernière année. La mesure de l'accessibilité de RBC a fléchi pendant cinq trimestres consécutifs, pour s'établir à 24,0 % au premier trimestre – son meilleur taux en 15 ans. L'accession aisée à la propriété devrait favoriser la reprise du marché, dans un contexte de redémarrage de l'économie de la province. La forte hausse des ventes en mai (42 %) est de bon augure.

Halifax – La reprise sera légèrement retardée, mais elle se produira

En mai, le marché de la région de Halifax s'est redressé moins rapidement que les autres marchés. Les reventes ont progressé d'à peine 3 % par rapport à avril, comparativement aux fortes hausses dans les deux chiffres enregistrées ailleurs. Cette situation est peut-être imputable en partie au bas niveau des stocks. Avant la pandémie de COVID-19, l'offre était extrêmement faible par rapport à la demande, et de nombreux acheteurs sont restés un peu plus longtemps sur la touche lorsque les restrictions en matière de distanciation physique ont commencé à être assouplies. Nous prévoyons que cette situation changera, car de nombreux vendeurs se rendent compte qu'ils peuvent obtenir plus d'une offre d'achat à l'égard de leur propriété. Si la faiblesse des stocks pose des problèmes pour les acheteurs, les niveaux d'accessibilité restent bons, dans l'ensemble. La mesure globale de RBC (31,1 % au premier trimestre) demeure en deçà de sa moyenne à long terme (32,3 %).

St. John's – Le marasme économique entraîne de graves problèmes

La conjoncture économique s'est fortement détériorée à St. John's. Selon nous, le double coup dur que représentent la pandémie de coronavirus et l'effondrement des prix du pétrole dans le monde provoquera une contraction de près de 10 % de l'économie provinciale cette année – il s'agira de l'une des pires récessions jamais enregistrées par l'une ou l'autre province. Le recul initial du marché du logement de St. John's (35 % en mars et en avril) n'était pas plus marqué qu'ailleurs, mais les risques associés à la phase de reprise pourraient soulever des défis beaucoup plus importants. En fait, il est possible qu'aucune reprise ne soit imminente, à en juger par le ralentissement accru en mai. L'accession aisée à la propriété ne jouera pas un rôle important dans cette situation, bien qu'elle soit généralement favorable. La mesure globale d'accessibilité de RBC a perdu 0,6 point pour s'établir à 25,3 % au premier trimestre, maintenant une tendance baissière observée depuis 2010.

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			
	T1 2020 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T1 2020 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	587 300	1,5	5,3	50,5	0,2	-0,3	42,2
Victoria	797 300	1,5	2,7	57,8	-0,3	-2,4	45,1
Vancouver	1020 300	1,5	1,4	79,0	-0,3	-4,2	60,5
Calgary	490 100	-0,2	-0,8	38,1	-0,3	-1,9	40,6
Edmonton	395 900	-0,7	-0,3	31,3	-0,3	-1,2	34,2
Saskatoon	371 100	0,1	2,0	32,1	-0,1	-0,6	33,1
Régina	318 200	-1,3	-1,0	27,7	-0,4	-1,1	28,2
Winnipeg	312 500	-0,6	1,5	30,7	-0,1	0,0	29,9
Toronto	910 300	2,3	8,0	69,0	0,8	1,3	50,5
Ottawa	484 200	2,7	10,2	39,3	0,6	1,3	36,1
Montréal	455 900	1,4	7,0	43,5	-0,2	-0,4	38,5
Québec	303 200	-0,4	1,9	30,0	-0,5	-1,5	30,3
Saint John	211 500	-2,4	-3,3	24,0	-0,6	-1,9	26,9
Halifax	335 800	0,6	3,2	31,1	-0,2	-1,0	32,3
St. John's	289 200	-1,6	-0,8	25,3	-0,6	-0,9	27,5

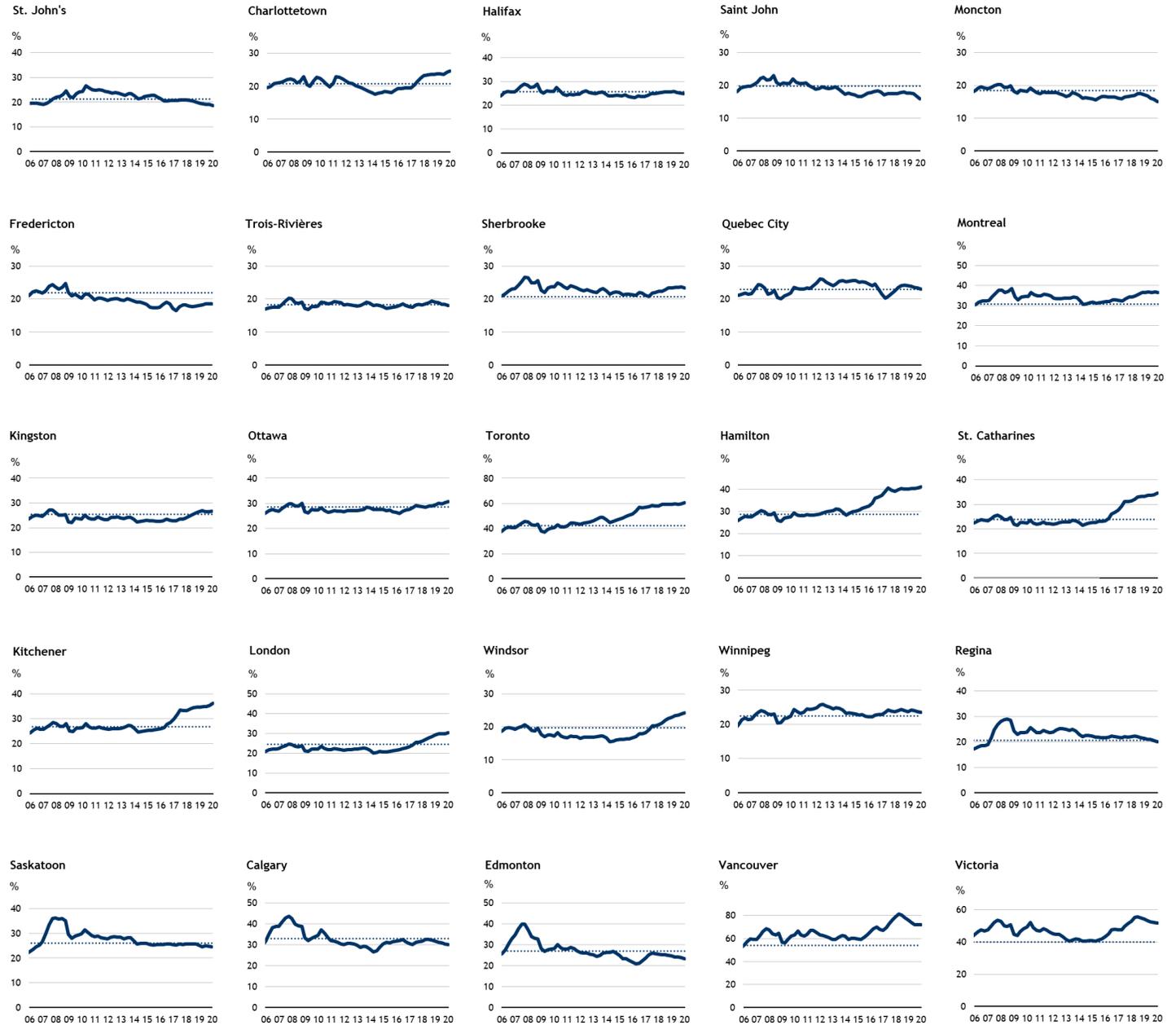
Unifamiliales							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T1 2020 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T1 2020 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	636 500	1,8	5,5	55,0	0,3	-0,3	44,7
Victoria	890 800	1,4	3,4	64,5	-0,3	-2,3	48,5
Vancouver	1399 700	1,6	0,3	106,4	-0,3	-6,9	72,0
Calgary	540 200	-0,4	-0,9	42,0	-0,4	-2,1	43,6
Edmonton	424 300	-0,7	0,0	33,8	-0,3	-1,1	36,0
Saskatoon	386 000	-0,1	2,2	34,0	-0,2	-0,6	35,0
Régina	328 000	-0,4	0,6	29,3	-0,2	-0,8	29,5
Winnipeg	320 300	-0,7	2,0	32,1	-0,2	0,0	31,1
Toronto	1104 100	3,1	8,4	83,1	1,6	1,9	58,4
Ottawa	530 900	2,8	10,6	43,6	0,7	1,6	39,1
Montréal	464 800	1,2	7,8	45,1	-0,3	-0,1	38,7
Québec	319 700	0,4	3,5	32,3	-0,3	-1,2	31,0
Saint John	219 100	-1,7	-1,3	25,6	-0,5	-1,5	29,2
Halifax	349 400	1,1	4,3	32,9	-0,1	-0,8	32,7
St. John's	296 400	-1,6	-1,6	26,6	-0,6	-1,1	28,9

Appartements en copropriété							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T1 2020 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T1 2020 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	479 400	1,2	4,4	40,7	0,1	-0,5	34,2
Victoria	488 700	-1,1	-1,3	36,6	-1,0	-2,9	32,2
Vancouver	624 200	0,5	-0,8	49,8	-0,6	-3,6	40,6
Calgary	262 300	-2,3	-7,3	22,6	-0,5	-2,2	26,7
Edmonton	237 900	-0,3	-4,1	20,3	-0,1	-1,3	22,4
Saskatoon	207 200	-5,3	-7,4	19,3	-0,9	-1,8	20,9
Régina	199 000	-1,0	-9,1	18,2	-0,2	-1,9	21,6
Winnipeg	232 600	-3,8	-3,6	22,8	-0,7	-1,0	23,2
Toronto	594 500	2,3	9,6	45,6	0,5	1,4	32,5
Ottawa	328 500	4,1	11,5	26,5	0,6	1,1	24,4
Montréal	367 900	1,9	6,4	34,6	0,0	-0,5	32,5
Québec	219 800	-3,2	-4,9	21,3	-0,9	-2,3	23,1
Saint John	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Halifax	310 100	-0,1	-13,8	27,6	-0,4	-5,6	26,8
St. John's	260 200	4,6	16,1	21,7	0,5	1,7	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.

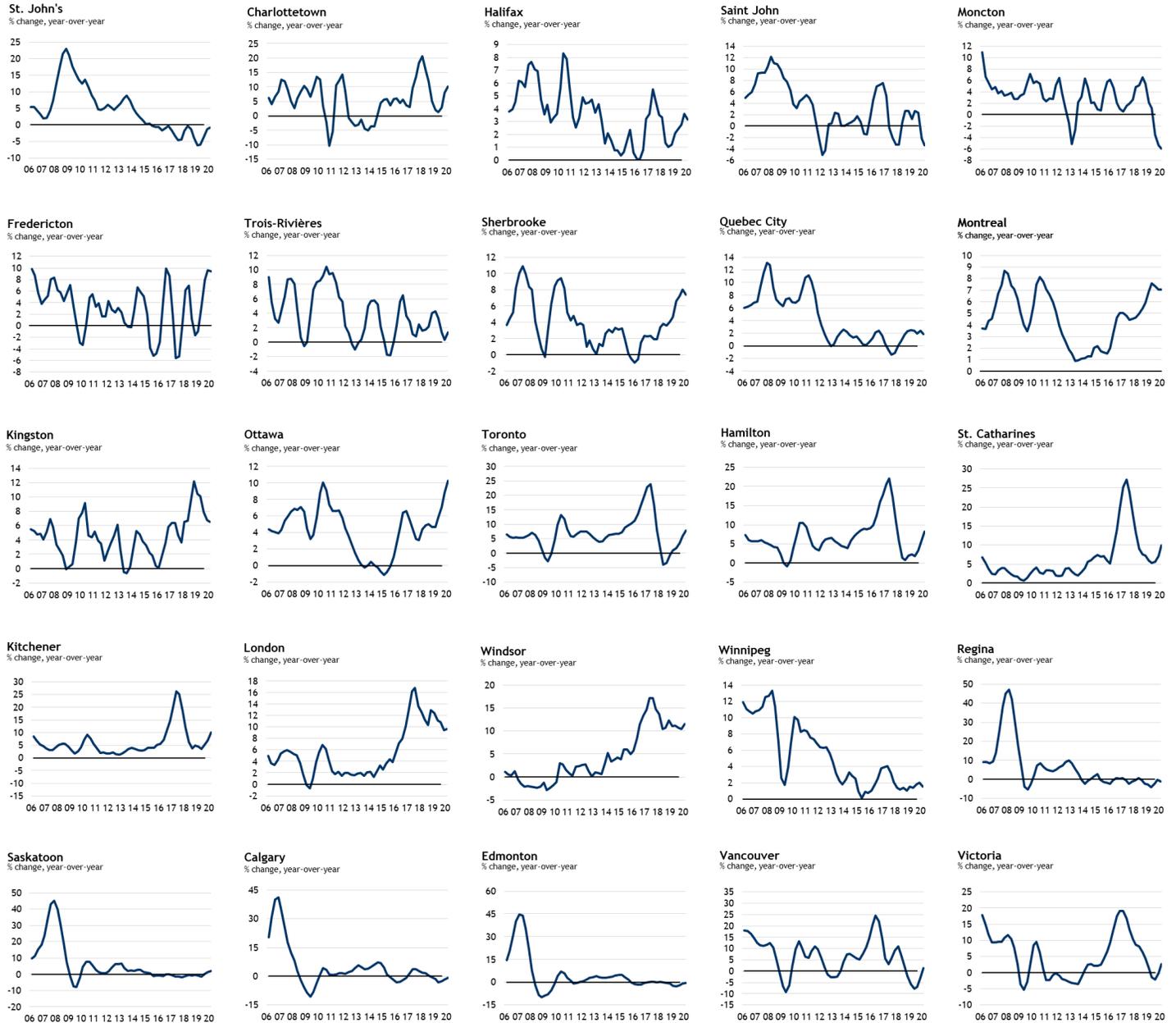


La ligne pointillée est à la moyenne historique.

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



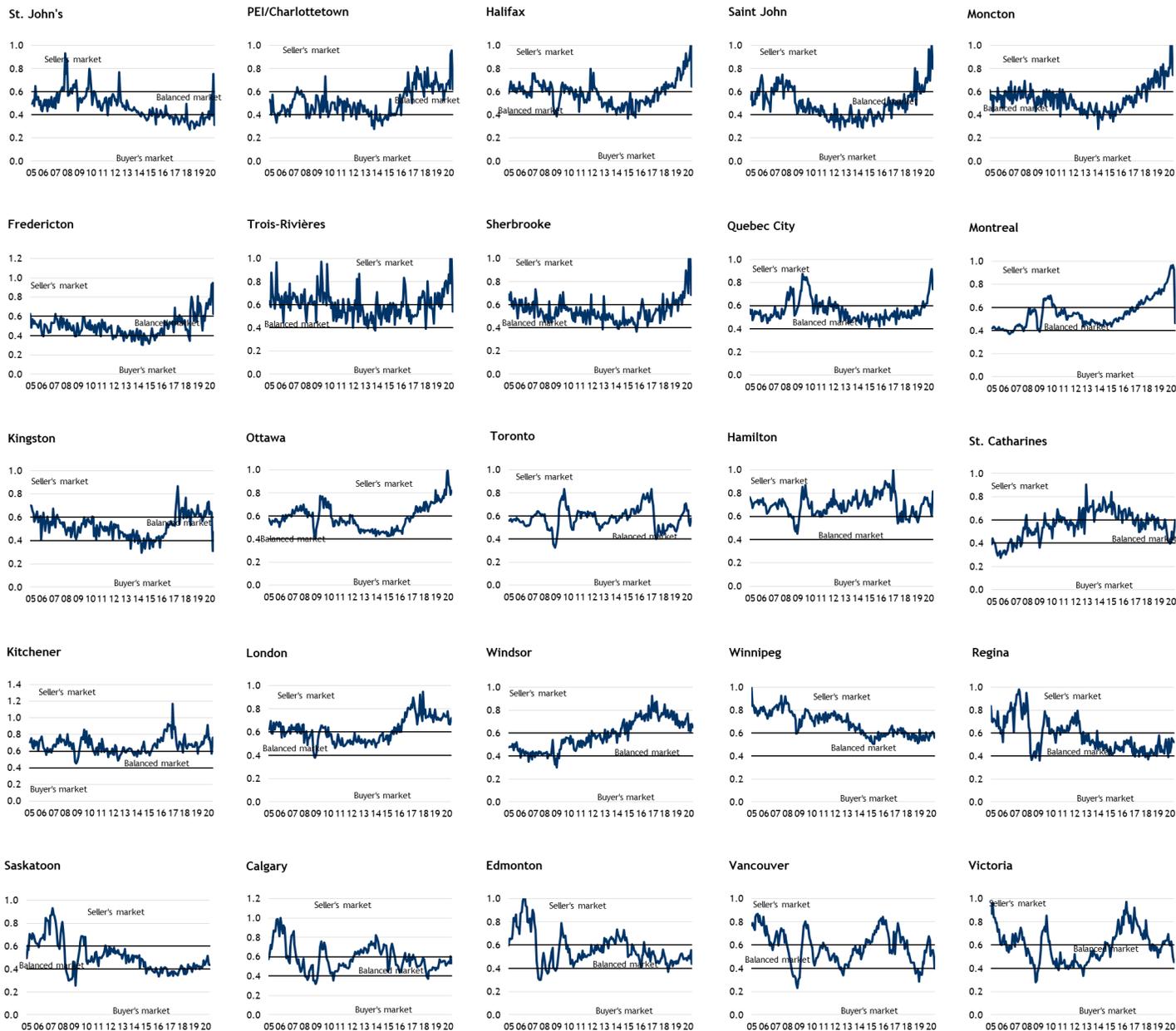
Prix des propriétés résidentielles



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 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.