

Prix des maisons – Analyse 2 : comparaison interprovinciale du fardeau hypothécaire

*Pierre Emmanuel Paradis, économiste et président, et Julien Mc Donald-Guimond, économiste
Juin 2021*

En mai dernier, nous avons publié une analyse des composantes du fardeau hypothécaire, ainsi qu'un état de situation pour Montréal. Il en ressortait que les prix des maisons et le nombre de transactions augmentent beaucoup plus rapidement que leur rythme historique, ce qui s'apparente à une bulle de prix – notamment au regard des données du premier trimestre 2021. Toutefois, plusieurs facteurs conjoncturels exceptionnels contribuent à cette dynamique, soit de très bas taux d'intérêt et une pandémie qui a vu les ménages bénéficier de généreux transferts gouvernementaux et d'un taux d'épargne en forte hausse. Résultat : en date de mars 2021, le fardeau hypothécaire avait crû de 3 points de pourcentage en seulement trois trimestres, jusqu'à son niveau maximal en plus de 10 ans.

Cette seconde analyse présente une extension de ce premier exercice à plusieurs grandes villes canadiennes, question d'apprécier les variations du fardeau hypothécaire à travers le pays¹ :

- Grand Vancouver
- Calgary
- Grand Toronto
- Montréal (RMR)
- Québec (RMR)
- Saint-Jean de Terre-Neuve²

*Méthodologie*³

Nous avons extrait les données historiques désaisonnalisées de 2006 à 2021 (jusqu'en mai) sur les prix des maisons venant de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) pour les villes sélectionnées.⁴ Nous avons aussi recueilli d'autres variables macroéconomiques pertinentes, notamment les taux d'intérêt hypothécaires, ainsi que le revenu disponible (donc après impôts et transferts) et le nombre de ménages. À partir de ces données, nous avons analysé l'évolution des prix des maisons, de leur importance par rapport au revenu disponible des ménages, du coût mensuel d'une hypothèque et du fardeau que cela représente en fonction de ce revenu disponible.⁵

¹ Merci à Francis Vailles, chroniqueur à La Presse, de nous avoir suggéré ce complément d'analyse.

² Les données désaisonnalisées sur le prix des maisons pour Halifax, qui est la plus grande ville des provinces de l'Atlantique, ne sont pas disponibles, d'où le choix de Saint-Jean (TN).

³ D'autres éléments spécifiques aux données et calculs se trouvent dans la première analyse : <https://appeco.ca/wp-content/uploads/2021/05/AppEco-prix-maisons-ok.pdf>.

⁴ Les prix des maisons reflètent ceux d'une propriété « composite », soit le prix moyen pour une propriété possédant les caractéristiques typiques des propriétés vendues (nombre de chambres, de salles de bain, etc.). Comme les propriétés vendues à chaque mois peuvent différer grandement dans leurs attributs, cet ajustement permet de rendre les fluctuations de prix comparables. Voir le site web de l'ACI pour plus de détails : <https://www.crea.ca/fr/>.

⁵ Le calcul du fardeau hypothécaire exclut tous les autres frais tels que les assurances, les frais de mutation, etc.

Résultats

Tableau 1. Indicateurs sommaires - Prix des maisons et fardeau hypothécaire dans certaines grandes villes du Canada

	RMR Montréal	RMR Québec	G. Toronto	G. Vancouver	Calgary	Saint-Jean de T-N.
Prix moyen, propriété composite						
2006-2019	276 861 \$	219 444 \$	521 207 \$	701 970 \$	397 833 \$	245 393 \$
2015-2019	316 047 \$	243 588 \$	711 955 \$	931 123 \$	422 485 \$	275 590 \$
2020	400 067 \$	257 942 \$	888 308 \$	1 032 542 \$	403 083 \$	262 542 \$
2021	471 950 \$	284 625 \$	1 003 167 \$	1 124 542 \$	429 892 \$	270 850 \$
Moyenne de la croissance annuelle des prix						
2006-2019	4,3%	4,4%	7,1%	7,1%	4,9%	4,7%
2015-2019	4,1%	0,4%	9,7%	10,1%	-1,5%	-2,0%
2020	13,8%	4,4%	10,5%	3,5%	-0,4%	0,5%
2021	23,1%	13,4%	16,5%	10,2%	7,7%	4,0%
Ratio prix moyen / rev. disp. ménages						
2006-2019	4,3	3,4	5,9	8,3	3,7	3,1
2015-2019	4,4	3,4	7,4	9,9	3,6	3,2
2020	4,8	3,1	8,1	9,5	3,3	2,8
2021	5,7	3,4	9,0	10,0	3,5	2,9
Coût mensuel moyen d'une hypothèque*						
2006-2019	1 230 \$	972 \$	2 286 \$	3 097 \$	1 785 \$	1 081 \$
2015-2019	1 288 \$	992 \$	2 903 \$	3 800 \$	1 719 \$	1 121 \$
2020	1 511 \$	975 \$	3 358 \$	3 906 \$	1 525 \$	993 \$
2021	1 713 \$	1 033 \$	3 641 \$	4 082 \$	1 560 \$	983 \$
Fardeau hypothécaire moyen, % rev. disp. mén.						
2006-2019	23,3%	18,4%	31,2%	44,3%	20,2%	16,7%
2015-2019	21,6%	16,7%	36,1%	48,3%	17,8%	15,7%
2020	21,8%	14,1%	36,6%	43,1%	15,1%	12,9%
2021	24,7%	15,0%	39,2%	43,7%	15,3%	12,8%

Note * : au taux hypothécaire et prix du marché sur la période considérée. Le calcul du coût de l'hypothèque utilise les paramètres suivants : un amortissement de 25 ans, une mise de fonds initiale de 10 %, des intérêts composés mensuellement et un taux d'intérêt fixe de 5 ans.

Sources : ACI (prix des maisons désaisonnalisés pour une propriété « composite »), Institut de la statistique du Québec et Gouvernement de l'Ontario (revenu disponible des ménages, Québec et Ontario), Statistique Canada (revenu disponible des ménages pour les autres provinces, salaire hebdomadaire moyen, population de 15 à 64 ans et nombre de ménages), ratehub.ca (taux d'intérêt effectifs).

Plusieurs constats intéressants ressortent de ce tableau :

- Il existe une importante disparité des niveaux de prix et des autres indicateurs d'une ville à l'autre. Par exemple, le prix moyen en 2021 à Montréal (471 950 \$) est de 66 % plus élevé que celui de Québec (284 625 \$), mais n'arrive pas à la moitié des prix moyens de Toronto et de Vancouver. De même, le fardeau hypothécaire moyen de 2006 à 2019 varie d'un minimum de 16,7 % du revenu disponible des ménages domiciliés à Saint-Jean (TN) à un sommet de 44,3 % à Vancouver.
- Dans cinq des six villes étudiées, la croissance récente des prix en 2021 a dépassé celles observées lors des trois autres périodes – à l'exception de Saint-Jean (TN).
- Lorsque les prix sont mis en relation avec le revenu des ménages, le portrait est variable à travers le pays. Dans les trois métropoles que sont Montréal, Toronto et Vancouver, ce ratio prix sur revenu est plus élevé en 2021 que dans les trois autres périodes considérées, alors qu'à Québec, Calgary et Saint-Jean, ce même ratio en 2021 est semblable ou inférieur à ses valeurs historiques.
- Les faibles taux d'intérêt ont atténué et parfois même diminué le coût mensuel d'une hypothèque. À titre d'exemple, alors que le prix moyen d'une maison à Montréal a crû de 70,5 % entre la période 2006-2019 et l'année 2021, le coût d'une hypothèque n'a augmenté que de 39,3 %. Également, le revenu disponible des ménages a continué à croître, ce qui atténue la charge que représente cette hausse de prix pour les acheteurs.
- Tout compte fait, entre le passé récent (2015-2019 et 2020) et 2021, le fardeau hypothécaire a augmenté le plus à Montréal, suivi de Toronto. Quant aux quatre autres villes, les hausses de fardeau hypothécaire en 2021 demeurent inférieures à 1 point de % ; de plus, ce fardeau s'établit à une valeur moindre que son niveau historique (2006-2019, ou 2015-2019).

Conclusion

Si le Québec a connu des hausses de prix plus importantes qu'à l'habitude en 2020 et (surtout) en 2021, au point où plusieurs estiment que le présent contexte en est un de bulle spéculative des prix des maisons, la situation varie grandement dans les autres villes canadiennes. À Québec, Calgary et Saint-Jean (TN), le ratio prix sur revenu des ménages de 2021 est égal ou inférieur à ses valeurs historiques, ce qui équivaut à dire que les maisons demeurent *grosso modo* aussi abordables que par le passé. À Vancouver et Toronto, ce dernier ratio a atteint des sommets en 2021. Toutefois, le fardeau hypothécaire vancouverois demeure inférieur à sa moyenne historique ; ce n'est pas le cas à Toronto, où le fardeau hypothécaire de fin de pandémie avoisine les 40 %. Quant à Montréal, tous les indicateurs observés (croissance des prix, ratio prix sur revenu et fardeau hypothécaire) sont à des sommets en 2021 par rapport à leurs valeurs comparables historiques.

Annexe

Évolution du fardeau hypothécaire (%) dans les grandes villes canadiennes – 2006 à 2021

Les lignes pointillées représentent le niveau moyen de ce fardeau durant les années 2006 à 2019.

Figure A.1 Montréal et Québec

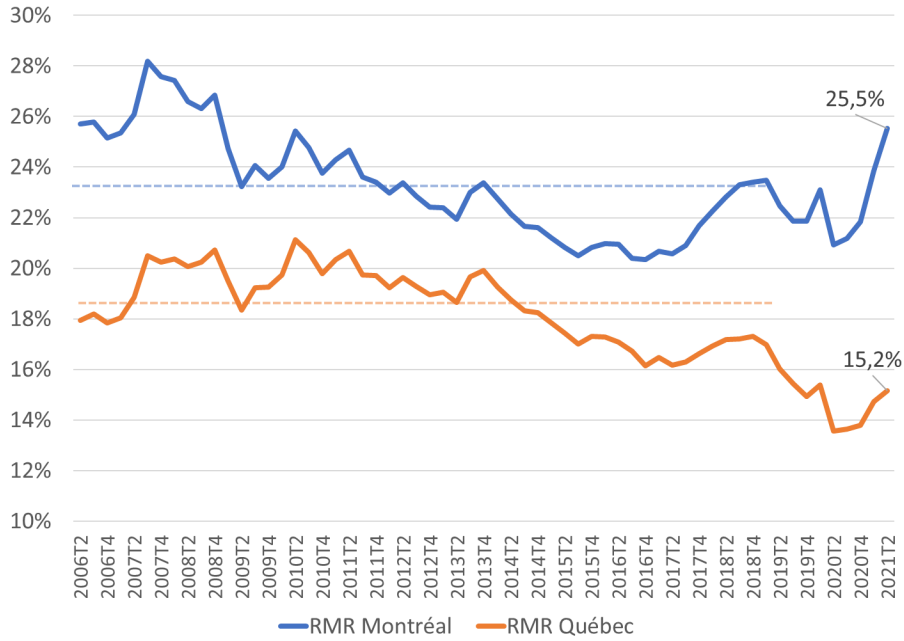


Figure A.2 Vancouver et Toronto

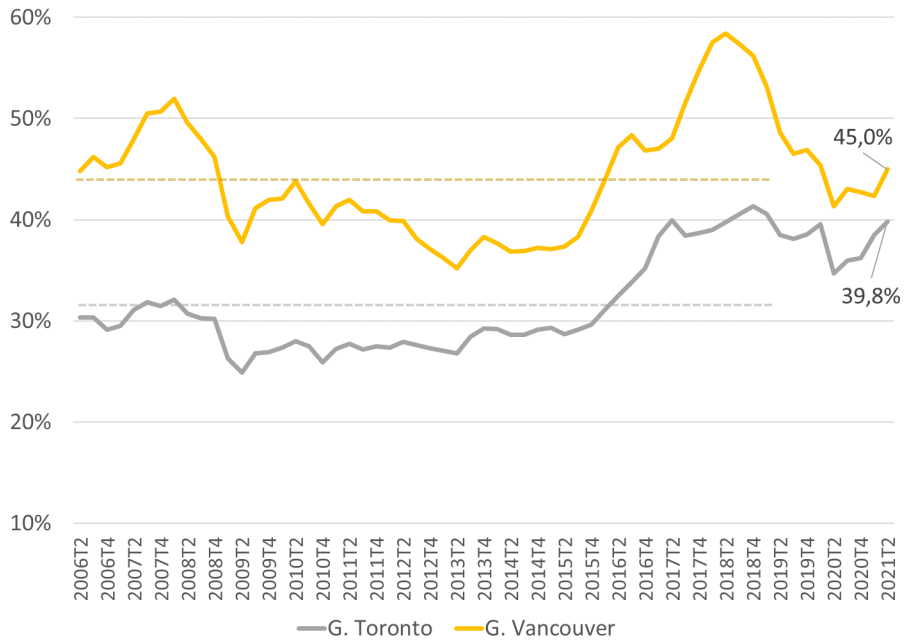


Figure A.3 Calgary et Saint-Jean (TN)

