

Les loyers surgonflés écrasent les Canadiens

Rob

Le dernier recensement nous apprend que le taux d'accession à la propriété a chuté chez les moins de 40 ans. Que pouvez-vous faire si vous ne pouvez pas acheter de maison? Vivre avec des proches, ou être locataire.

Roma

Malheureusement, le marché de la location a explosé et les prix montent en flèche dans tout le pays, dans les grandes villes surtout. Les gens sont toujours prêts à mettre plus pour obtenir un logement, ils passent d'un bail à court terme à un autre, ou font des heures de trajet matin et soir.

Rob

Bienvenue à la Saison 6 de Test de résistance, un sur les finances personnelles pour les milléniaux et les membres de la génération Z. Je m'appelle Rob Carrick, je suis chroniqueur financier au Globe and Mail.

Roma

Et je suis Roma Luciw, rédactrice en chef de la rubrique des finances personnelles du Globe and Mail. La Banque du Canada a augmenté les taux d'intérêt au cours des six derniers mois, et ils sont maintenant très élevés. Nous savons tous que le marché du logement a subi un dur coup. Mais les locataires aussi ont été touchés. Comme un grand nombre de jeunes adultes sont locataires, nous avons décidé de creuser un peu pour savoir exactement à quoi les jeunes locataires sont confrontés. Et nous avons été choqués par ce que nous avons trouvé. Rob, pourquoi ne pas commencer par examiner de près la situation des jeunes adultes qui constituent une bonne partie des locataires du Canada? Beaucoup de jeunes Canadiens ont été locataires à leurs débuts. Cela a été mon cas. Les appartements ne me tombaient pas tout cuits dans le bec, mais il n'était vraiment pas difficile de trouver un logement décent et abordable. Qu'est-ce qui a changé?

Rob

Ce qui s'est passé, c'est que les loyers ont grimpé en flèche. Nous savons tous à quel point la relation entre les prix des maisons et les revenus des gens s'est dégradée : les revenus n'ont pas augmenté autant que les prix des maisons. Il se produit la même chose avec les loyers. Nous nous dirigeons maintenant vers un monde où il faudra peut-être consacrer 40, 50 ou même 60 % de son revenu à son loyer. Auparavant, la norme était de 30 %. Dans les grandes villes, c'est du passé.

Roma

C'est un saut énorme. Quand on s'arrête et que l'on réfléchit vraiment à ce que cela signifie, que la moitié de votre revenu aille directement au logement, on commence à comprendre ce à quoi les jeunes locataires sont confrontés et pourquoi ils ont tant de mal à s'en sortir. Cette flambée des coûts du logement combinée à la forte inflation, aux prix élevés pour la plupart des

autres biens, comme l'épicerie et l'essence, il n'est pas étonnant que les jeunes adultes aient du mal à franchir les étapes que leurs parents ont franchies, et qu'ils soient si déçus et frustrés.

Rob

Les gens avaient l'habitude de dire que si vous n'êtes pas propriétaire d'une maison, cela vous empêche d'économiser sous la forme de la valeur nette de votre maison. Je leur répondais que les locataires peuvent économiser la différence entre leurs coûts et ce qu'il en coûte d'être propriétaire, et l'investir au fil des ans, et que leur patrimoine serait comparable à celui du propriétaire.

Roma

Tous les reportages que nous avons faits montrent que les locataires se débattent avec une concurrence intense, entre autres, et je suis vraiment curieuse d'entendre ces histoires. Donc, plongeons dans le vif du sujet, si vous le voulez bien.

Rob

Après la pause, nous allons entendre trois locataires nous raconter ce que c'est de chercher un logement en ce moment.

Roma

Tout d'abord, nous parlons à une jeune femme de 25 ans qui a dû se loger à Ottawa après avoir trouvé un emploi. Appelons-la Maya.

Maya

J'ai eu vraiment beaucoup de mal à trouver un endroit où vivre. J'avais environ un mois avant de déménager, après avoir reçu mon offre d'emploi. Ça ne me laissait pas beaucoup de temps pour tout planifier. Mon budget de départ se situait entre 1 000 et 1 700 dollars, et je cherchais un studio ou un appartement d'une chambre. Mon budget était assez flexible. En cherchant, j'ai réalisé à quel point le marché du logement était difficile à ce moment. Toutes les annonces que j'ai trouvées, j'ai téléphoné. Dès le lendemain, on me répondait : « Désolé, c'est déjà loué. » C'était tellement dur qu'un jour, j'ai décidé de faire les cinq heures de route jusqu'à Ottawa, j'avais réservé, je crois, cinq ou six visites pour la journée. Et cet après-midi-là, en arrivant à Ottawa, j'ai appelé pour confirmer mes visites. Toutes ont été annulées : tous les logements étaient déjà pris. C'est dire à quel point la demande était forte. Bien sûr, ça n'a pas vraiment aidé de déménager en septembre. C'est aussi à ce moment que les étudiants reviennent en ville. J'étais vraiment en colère, car j'avais confirmé chaque visite la veille. J'étais tellement déçue. J'étais si fatiguée parce que, vous savez, pendant tout un mois, j'ai consulté chaque jour toutes les annonces sur toutes les plateformes, les groupes Facebook, Kijiji, Zumper, PadMapper. Entre autres. Partout où l'on peut trouver des logements à louer. Je les consultais tous les jours, j'envoyais des courriels et des courriels. Bien sûr, j'avais besoin que le logement soit assez proche de l'endroit où j'allais travailler. Je sais bien que le marché est comme ça, maintenant. Ce n'est pourtant pas parce que je cherchais des endroits très bon marché, j'avais quand même un assez bon budget pour mon logement. Mais même ça, ça ne m'a pas aidée du tout. C'est pour ça que j'étais un peu en état de choc. Je n'avais jamais eu ce problème avant.

Roma

Maya a fini par louer une chambre au sous-sol chez un ami d'ami. Cela ne lui coûte que 800 dollars par mois, elle met une heure de bus pour se rendre au travail, et c'est une location à court terme. Elle cherchera à nouveau dans six mois. Qui sait à quel point le marché sera compétitif à ce moment. Maintenant, voici Shayne, un jeune homme de 31 ans qui vit à

Scarborough, en Ontario. Il avait fait une excellente affaire en trouvant un appartement en colocation dans le centre-ville de Toronto. Mais il a récemment déménagé pour se rapprocher de son travail. Pourtant, trouver un logement en banlieue a été plus coûteux et plus stressant que prévu.

Shayne

On dirait que votre dollar ne va pas aussi loin qu'il le devrait. Vous savez, quand vous cherchez un appartement d'une chambre à coucher, ce qui coûtait 1 600 \$ coûte maintenant de 2 100 \$. Donc, votre dollar ne va plus aussi loin quand vous essayez de trouver un endroit pour vivre. Je paie environ 2 000 \$ par mois pour un appartement d'une chambre. Je n'ai pas le concierge, je n'ai pas de gym. Je paie mon électricité maintenant. Je n'ai pas non plus la climatisation, une autre chose que j'ai en quelque sorte sacrifiée. Je n'ai pas non plus de laveuse dans mon appartement. J'ai recommencé à aller à la laverie automatique. Je consacre à peu près 50 à 60 % de mon revenu au loyer. Bien sûr, je comprends que cela puisse être un seuil normal du loyer par rapport aux frais de subsistance, mais je trouve que cela ne devrait pas être comme ça. On ne devrait pas avoir à travailler 50 % de sa vie juste pour pouvoir avoir un toit. Il m'est déjà arrivé d'aller visiter un logement avec un agent immobilier. J'ai découvert par la suite que les gens surenchérisaient sur les loyers. Ça veut dire que nous avons créé un marché locatif qui fonctionne presque comme celui de l'achat et de la vente, où il faut surenchérir sur le loyer pour pouvoir louer. C'est vraiment fou, parce que quand je vais visiter un appartement, je me fixe un certain budget. Et ça ne me donne pas vraiment de marge de manœuvre. Vous savez, si je me dis que je ne peux dépenser que 2 000 \$ par mois, cela ne veut pas dire que je peux en dépenser 2 400 \$. Cela a vraiment compliqué le marché locatif. Et quand il a fallu offrir plus que le loyer demandé pour un appartement, je ne pouvais pas me le permettre. Si je vais visiter un appartement annoncé à 1 950, je ne vois pas pourquoi je devrais essayer de proposer plus pour gagner la faveur du propriétaire.

Roma

Nous avons maintenant le témoignage de Luanna, une jeune femme de 32 ans qui travaille dans le cinéma et qui essaie de trouver un logement à Vancouver, en Colombie-Britannique. Elle nous a parlé d'une fois où elle avait rendez-vous à 14 heures avec le gérant d'un immeuble pour une visite.

Luanna

Je suis entrée dans l'appartement, j'ai regardé rapidement autour de moi et j'ai dit que je voulais remplir une demande. Il m'a tendu un formulaire. J'ai vu qu'il avait déjà une pile de 10 ou 15 demandes, ce qui m'a fait penser que la fille qu'il venait de voir n'était pas la première personne à se présenter à 14 h, mais plutôt la dernière à se présenter à 13 h. Donc je n'étais pas seule à remplir une demande... Je suis restée en haut pendant 10 ou 15 minutes. Quand nous sommes redescendus, il y avait six ou sept autres personnes, en plus de la fille à qui j'avais parlé, qui attendaient dans l'escalier, sous la pluie pour monter et visiter l'appartement. Quand je suis arrivée chez moi, j'avais un message du gérant disant qu'il avait déjà choisi quelqu'un pour le logement. Cela faisait à peine deux heures. Un vrai cauchemar. La concurrence est vraiment très féroce à Vancouver. Il s'agit en fait de savoir qui gagne le plus d'argent et fait la meilleure impression. Mon budget maximum est de 1 200 \$, ce qui me semblait astronomique avant. J'essaie de trouver un studio, l'idéal serait un appartement d'une chambre, mais un studio avec une vraie cuisine, pourquoi pas. Cela ne devrait pas être trop demander. C'est absolument indispensable. Une vraie cuisine, une sorte de rangement. Un espace de rangement, un placard. Et une salle de bain privée. Parce que dans beaucoup de logements, en fait, vous avez votre petit espace avec un tout petit coin cuisine et vous partagez une salle de bain avec huit autres personnes dans l'appartement ou la maison. Une laveuse, ce serait super. Mais encore

une fois, si je dois payer pour ça... Avoir ma propre salle de bain, c'est une chose sur laquelle j'aimerais vraiment de ne pas faire de compromis. Malheureusement, ce n'est pas possible. Je ne peux pas payer plus. Ce n'est tout simplement pas possible. Je ne pourrais pas vivre autrement. La colocation est une chose qui devient presque inévitable. La cuisinette avec plaque chauffante, mini-frigo et micro-ondes devient elle aussi très, très, très probable, tout comme ces micro-unités où on partage une salle de bain avec plusieurs étrangers. Cela n'est vraiment pas idéal, mais je suis prête à aller là où on m'acceptera. Je n'avais encore jamais eu de problèmes à me trouver un logement. C'est la première fois en 15 ans, depuis que je suis partie de chez mes parents, que j'ai des problèmes. C'est très décourageant.

Roma

Maya, Shane et Luanna ne sont pas les seuls à avoir des problèmes de location. Après la pause, un expert en immobilier nous explique pourquoi les choses sont devenues si difficiles.

Rob

Les loyers sont en hausse partout au pays, mais les prix sont particulièrement élevés dans la région du Grand Toronto et dans le Lower Mainland de la Colombie-Britannique. Nous avons avec nous Sean Hildebrand, président d'Urbanation, qui étudie les marchés de la location et de la construction de condos dans la région du Grand Toronto. Sean nous dit que le marché de Toronto est maintenant en surchauffe. Après une plongée anormale, les dernières recherches d'Urbanation montrent que le marché de la location est reparti de plus belle.

Sean

Je dirais donc qu'en mai cette année, en avril et en mai disons, les loyers ont vraiment retrouvé leur niveau d'avant la pandémie. Et en fait, il y a quelques mois, nous étions revenus au point de départ. Mais depuis, le marché est de nouveau en surchauffe. Entre mai et août, le loyer moyen d'un condo dans la région du Grand Toronto a augmenté de près de 300 \$ par mois. C'est une augmentation de plus de 11 %, en trois mois seulement. Et le loyer moyen est maintenant d'un peu plus de 2 800 \$ par mois. N'oubliez pas que le condo moyen n'est pas grand, il fait environ 700 pieds carrés. Donc, par rapport à il y a un an, les loyers ont augmenté d'environ 19 %. Comparativement au niveau le plus bas de début 2021, ils ont augmenté de 40 %. Et comparativement au niveau d'avant la pandémie, le sommet, la hausse est d'environ 10 %.

Rob

Ces chiffres sont franchement terribles. Qu'est-ce qui fait autant augmenter les loyers?

Sean

Il y a sans doute la croissance de la population qui s'accélère vraiment, et un marché du travail très, très vigoureux. Ce qui est sûr aussi, c'est que les étudiants reviennent en ville. Et je pense qu'en plus de tout cela, les conditions d'accessibilité à la propriété sont plus strictes qu'elles ne l'ont été depuis longtemps, et cela oblige certains acheteurs potentiels qui auraient autrement acheté une maison à rester plus longtemps locataires ou à choisir de s'installer sur le marché locatif à un niveau de revenu plus élevé. Il y a donc plus de demande, pour un nombre de logements à peu près égal. Cela fait grimper les loyers.

Rob

Il y a un chiffre frappant dans le rapport : en août, 41 % des répondants ont accepté de payer plus que le prix demandé en août, et nous entendons beaucoup d'histoires de guerres d'enchères. Que se passe-t-il?

Sean

Oui, dans un marché normal, les locataires paient le loyer demandé, on ne voit pas beaucoup de surenchère, à part certains pics saisonniers et certaines périodes où le marché est surchauffé, mais les loyers négociés se situent en général autour du prix demandé. Donc, si plus de 40 % des unités sont louées à un prix supérieur au loyer demandé, cela signifie qu'il y a une grave pénurie sur le marché en ce moment. Lorsque nous avons étudié les logements visés par des offres multiples au mois d'août, nous avons constaté que les loyers ont dépassé le loyer demandé de 132 \$ par mois en moyenne. Donc, non seulement ils dépassent le loyer demandé, mais ils le dépassent largement. Cela vous montre à quel point la concurrence est féroce sur le marché en ce moment.

Rob

Cela me rappelle vraiment le marché de l'immobilier en 2021, au début 2022. Pour remporter une maison, il ne suffisait pas d'ajouter quelques dollars au prix demandé, il fallait y aller à fond et faire une offre bien supérieure. C'est la même chose aujourd'hui avec la location. Maintenant, je me demande, si les gens ne peuvent pas se permettre d'acheter une maison, ils vont rester locataires plus longtemps, et ils vont payer des loyers de plus en plus élevés. Qu'est-ce que cela signifie pour le marché immobilier?

Sean

Eh bien, je pense qu'il y a beaucoup de demande puisque, vous l'avez dit, les gens n'achètent pas et louent en plus grand nombre. Vous savez, si la population continue de croître, la demande de logements va augmenter elle aussi. Et comme l'accession à la propriété devient de plus en plus difficile, cela met de plus en plus de pression sur le marché locatif. Nous l'avons constaté pendant la pandémie, il est devenu nettement plus difficile d'acheter une maison. Vous avez l'effet combiné de la hausse des taux d'intérêt des derniers mois, qui fait que l'accessibilité à la propriété est pire que jamais, et les prix actuels, et donc, si vous regardez le pourcentage du revenu du ménage nécessaire au remboursement du prêt hypothécaire, le prix moyen de la maison est plus élevé aujourd'hui qu'il ne l'était au début des années 1990 ou au début des années 1980, avec des taux d'intérêt à deux chiffres, le prix de revente moyen dans la région du Grand Toronto, qui est d'environ 1,1 million de dollars, cela donnerait un coût hypothécaire moyen d'environ 4 350 \$ par mois, avec une mise de fonds de 20 %. Sur 25 ans et avec un taux d'environ 4,5 %. Cela fait environ 10 % de plus que le pic du marché de février, lorsque les prix moyens étaient d'environ 1,3 million et les taux d'environ 2 %. C'est 60 % de plus que le paiement hypothécaire moyen associé pour d'une maison de prix moyen il y a trois ans. Donc, quand on voit à quel point l'accession à la propriété est devenue inabordable, on commence à avoir une idée plus claire de ce qui se passe actuellement sur le marché locatif. Il y a vraiment un lien parce que beaucoup d'acheteurs potentiels, qui voudraient déménager, mais qui ne peuvent pas accéder à la propriété, sont obligés de rester plus longtemps locataires, ce qui réduit la rotation de l'offre. Ou alors, cela augmente la demande parmi les personnes à revenu élevé, avec un loyer moyen de 2 800 \$ par mois. Cela semble élevé. Mais pour une personne ordinaire qui cherche à acheter une maison, c'est très abordable. Vous savez, beaucoup de locataires aujourd'hui ont un revenu supérieur à 100 000 \$. En fait, si vous répartissez la croissance du nombre de ménages locataires par segment de revenu, ceux qui gagnent plus de 80 000 ou 100 000 \$ par an sont le segment qui croît le plus rapidement. Pourtant, ils ne gagnent pas assez pour se payer ne serait-ce qu'un appartement aux prix et aux taux actuels.

Rob

La vigueur du marché de l'emploi a vraiment soutenu le marché locatif, vous l'avez vous-même mentionné dans vos commentaires précédents. Mais on parle d'une récession imminente et je me demande quelles seront les conséquences sur les augmentations de salaire, sur les promotions et sur la capacité des gens à payer des loyers toujours plus élevés.

Sean

Oui, il y avait dans le passé une corrélation positive très forte entre le taux de chômage et le taux d'inoccupation des logements. Ainsi, lorsque le marché du travail se renforce, une plus grande partie de la population a un travail, les revenus augmentent, la demande de logements locatifs augmente, et cela exerce une pression à la baisse sur la disponibilité des logements locatifs. Toronto a connu un boom de l'emploi, les secteurs les plus rémunérateurs comme les soins de santé, la technologie et la finance étant les plus dynamiques. Mais si nous entrons en récession en 2023, ou en 2024, on pourrait naturellement s'attendre à voir le taux de chômage augmenter, ce qui pourrait relâcher une partie des tensions sur le marché locatif. Mais vous savez, les taux d'inoccupation des logements locatifs sont actuellement d'environ 1,5 %. Pour la région du Grand Toronto, le taux neutre est d'environ 3 %. Nous avons été en moyenne à moins de 2 % pendant la majeure partie de la décennie. Il y a donc une forte demande refoulée de logements locatifs et un tel manque de logements à louer que, d'après moi, une modeste récession ne suffira pas pour atténuer les pressions sur le marché locatif. Malheureusement.

Rob

Quand je vois de nouveaux immeubles locatifs en construction, par exemple des tours d'appartements, ce sont souvent des locations de luxe. J'en ai déjà visité quelques-uns, avec un loyer de 3 000 \$ par mois, qui ressemblent à des condos, avec des équipements haut de gamme et des appareils électroménagers en acier inoxydable, par exemple. Mais ce n'est pas adapté aux jeunes adultes qui essaient de démarrer leur carrière et leur vie. Qui construit des logements locatifs pour eux?

Sean

Oui, le loyer moyen d'un logement neuf est très proche de celui d'un condo, environ 2 800 \$ par mois. Beaucoup de ces appartements se louent à plus de 3 000 \$ par mois. Ce sont des logements de haute qualité, vous savez, des bâtiments avec de très beaux aménagements, de belles finitions. Leur qualité est certainement supérieure à celle de la plupart des condos locatifs sur le marché. Cela engendre un surcoût, en raison de la qualité du produit livré, mais aussi, vous savez, de la qualité de gestion professionnelle qui manque aux condominiums en location. Je crois que l'industrie a appris que la demande pour de tels produits est forte. Et même si nous construisons des logements locatifs à loyer relativement élevé, la demande pour ces unités est suffisante. Je l'ai dit tout à l'heure. La plupart des nouvelles demandes nettes de location qui sont créées dans la région du Grand Toronto concernent des personnes dont le revenu est supérieur à 80 000 ou 100 000 \$ par an. Alors, pour eux, ces loyers représentent 30 % du revenu de leur ménage, et ils sont donc par définition abordables. Mais vous avez raison, il n'y a pas beaucoup de logements locatifs qui sont construits pour convenir à un locataire dont le revenu moyen se situe entre 50 000 et 60 000 \$ par an. Mais il y a une chose qui se passe, vous savez, quand un nouvel immeuble locatif est construit. Il a tendance à attirer des locataires qui louaient une propriété moins chère et veulent passer à une propriété de catégorie supérieure. Lorsque cela se produit, cela ouvre un peu l'offre dans la catégorie inférieure. Ainsi, même si nous ne construisons pas nécessairement de logements locatifs pour les personnes à faible revenu, ce mouvement vers le haut du marché libère une partie de l'offre, dans une certaine mesure. Et vous savez, il y a des politiques qui sont mises en place par la ville en matière de zonage inclusif. Je pense que c'est une bonne idée d'obliger que chaque nouvelle

construction comporte un pourcentage de logement abordable. Mais il faut aussi que ce soit rentable pour le promoteur, il doit avoir une sorte de compensation pour ce surcoût, vous ne trouvez pas? Il est déjà difficile pour ces projets d'être rentables, compte tenu des coûts de construction actuels par rapport à ce qu'ils étaient avant la pandémie, il y a eu une augmentation de 35 %. En revanche, si vous comparez les loyers d'aujourd'hui au niveau d'avant la pandémie, ils ont augmenté de 10 %. En plus, il y a les frais de développement plus élevés et d'autres coûts liés au zonage inclusif, et les loyers ne sont tout simplement pas assez élevés pour que la construction soit rentable.

Rob

Nous savons que beaucoup d'investisseurs achètent des condos pour les louer. Mais avec des taux d'intérêt et des prix aussi élevés, cela n'en vaut pas la peine pour le moment.

Sean

Oui, les condos représentent environ 25 % de toutes les locations à Toronto, et ils représentent la majorité des logements à louer neufs qui ont été ajoutés au cours des dix dernières années. En moyenne, environ 40 % des condos sont loués ou à louer. Et ce chiffre est encore plus élevé pour les immeubles récents. Environ 50 % d'entre eux, en moyenne, sont destinés à la location. Ainsi, les investisseurs dans des condos sont effectivement à l'origine de la plupart des nouvelles locations à Toronto. Pendant ce temps, l'offre de logements locatifs construits sur mesure est restée plutôt stagnante. Pourtant, comme nous l'indique le recensement, la plupart des ménages qui se constituent sont des locataires. Si vous regardez le parc locatif spécialement construit, 90 % a plus de quatre ans. Cela a créé un vide énorme que les investisseurs dans des condos ont comblé, mais seulement dans une certaine mesure, évidemment, étant donné l'état actuel du marché. Mais pour répondre à votre question, je suis sceptique quant à la présence des investisseurs dans des condos sur le marché de la location à l'avenir, ce qui signifie qu'il nous faut un plus grand nombre de logements locatifs spécialement construits à cet effet pour combler ce vide. Cependant, vous savez, les prix des condos neufs ont fortement augmenté, environ 65 % au cours des cinq dernières années. Et si vous ajoutez à l'équation les taux d'intérêt plus élevés, il n'y a pratiquement aucune chance que la grande majorité des condos neufs actuellement en construction génèrent un loyer suffisant pour compenser les coûts de possession. Et la situation semble empirer d'année en année.

Rob

À quel point pensez-vous que les propriétaires de condos financièrement désespérés sont responsables de la hausse des loyers? J'ai posé cette question dans un contexte de taux hypothécaires qui ont beaucoup augmenté cette année.

Sean

Oui, je pense que cela va être un choc pour beaucoup de locataires qui vivent dans des immeubles qui ont été construits après novembre 2018, dont le loyer contrôlé est vraiment bas, qui vont avoir un choc en constatant certaines augmentations de la part de propriétaires qui cherchent à amener les loyers qu'ils perçoivent au niveau du marché et à récupérer une partie de leurs coûts, notamment à cause de la forte augmentation des taux d'intérêt, des frais de copropriété et des services publics. Donc je pense malheureusement que vous entendrez de plus en plus d'histoires d'énormes augmentations de loyer répercutées sur les locataires qui vivent dans des immeubles dont les loyers ne sont pas contrôlés, parce qu'ils ont signé leur bail à un point très bas du marché, alors que les coûts de propriété pour les propriétaires ont beaucoup augmenté.

Rob

Jusqu'ou les loyers peuvent-ils aller à Toronto?

Sean

Comme vous le savez, tant que les revenus augmentent, les loyers augmentent aussi. Donc, cela dépend en grande partie de l'économie. Mais naturellement, il est possible que la hausse amène les loyers à un point qui correspond à un niveau de résistance, puisqu'ils ont augmenté vraiment plus rapidement que les revenus. C'est un peu ce que nous avons connu ces derniers temps, nous avons commencé à voir cette résistance apparaître en 2019, avant la pandémie après une très forte hausse entre 2016 et 2018. Il est difficile de déterminer quel niveau de loyer commence à repousser la demande, surtout maintenant que beaucoup de premiers acheteurs dont les revenus sont assez élevés, sont exclus du marché de la propriété. Il y a une mesure que j'aime examiner, c'est le coût comparatif de la location et de la propriété d'un appartement de même taille. Elle montre que l'écart de coût pour la propriété a atteint un niveau record de 750 \$ par mois, ce qui signifie qu'il en coûte 750 \$ de plus pour être propriétaire que pour être locataire du même logement. Cet écart est environ trois fois plus élevé qu'avant la pandémie. Cela indique, je pense, qu'il y a encore de la place pour que les loyers augmentent, étant donné la conjoncture actuelle du marché.

Rob

Une dernière question pour vous, Sean. Pourriez-vous s'il vous plaît nous donner quelques conseils pour les locataires, pour les aider à s'y retrouver dans le marché, et peut-être même payer le moins possible?

Sean

Oui, je compatis avec eux. C'est une situation extrêmement difficile pour les locataires, et ça ne devrait pas être le cas. On ne devrait pas avoir à faire face à autant de difficultés pour trouver un endroit où vivre. C'est une triste réalité, et des solutions créatives sont nécessaires jusqu'à ce que nous puissions amener l'offre au niveau où elle devrait être. Je pense que quelques modèles innovants de coopérative ont vu le jour, ils aident les locataires à vivre dans des logements abordables et de qualité. Cela vaut la peine d'être examiné. De plus, vous savez, une grande partie du vieux parc locatif en ville est en cours de rénovation. C'est un autre facteur intéressant. Si vous pouvez vous le permettre, nous voyons de plus en plus de nouveaux immeubles locatifs construits sur mesure, des projets vraiment impressionnants avec des équipements étonnants et des caractéristiques de haute qualité. La prélocation débute habituellement quelques mois avant l'occupation. C'est à ce moment qu'il y a le plus de choix. Il y a même des unités de deux ou trois chambres, comme dans le secteur des condos, plus propices à la colocation. Elles sont intéressantes également pour les familles, ou pour les couples, cela permet à deux personnes de partager les coûts.

Aussi, si vous pouvez attendre l'hiver, faites-le, car le marché se calme un peu à cette période. Il y a actuellement une tempête parfaite d'activité, avec tous les facteurs de la demande que nous avons évoqués, ainsi que l'offre insuffisante, mais il y a aussi un pic d'activité saisonnier, et le marché a en général tendance à baisser en dehors des périodes où la plupart des gens déménagent.

Rob

Très bien, Sean, merci beaucoup pour cet aperçu.

Sean

Merci de m'avoir invité.

Roma

Les statistiques de Shaun, ainsi que les histoires que nos locataires nous ont racontées, sont inquiétantes et bouleversantes, en réalité, pour tous les Canadiens. Et on a l'impression que les choses pourraient empirer avant de s'améliorer. Mais en tant que journalistes financiers, nous voulons donner à nos auditeurs des conseils pratiques sur la façon de prendre les meilleures décisions pour la situation dans laquelle nous nous trouvons. Rob, quelles leçons tirez-vous de cet épisode?

Rob

Premièrement, j'oserai suggérer de trouver un colocataire. Les loyers élevés répartis entre deux ou trois personnes deviennent beaucoup plus abordables. Ensuite, vous pouvez demander une augmentation ou chercher un emploi mieux rémunéré. Nous vivons à une époque où les travailleurs ont un pouvoir inhabituel quant à leurs conditions salariales. Troisièmement, impressionnez votre propriétaire éventuel. Comportez-vous comme s'il s'agissait d'un entretien d'embauche, préparez vos références, habillez-vous en conséquence et sachez à l'avance ce que votre cote de crédit dit de vous.

Roma

Merci d'avoir écouté cet épisode de *Test de résistance*. Cette émission a été produite par Kyle Fulton, Emily Jackson et Zahra Kozhema. Notre productrice exécutive est Karan Rana. Merci Maya, Shayne et Luanna, de nous avoir raconté vos histoires. Et merci à Shaun Hildebrand de s'être joint à nous.

Rob

Vous trouverez *Test de résistance* en anglais (*Stress Test*) partout où vous écoutez des balados. Si vous avez aimé cet épisode, donnez-nous une note de cinq étoiles et partagez-le avec vos amis.

Roma

Dans le prochain épisode de *Test de résistance...* Nous parlons de l'humiliation par l'argent, le sentiment de ne pas être compétent avec l'argent, de dépenser trop, de ne pas dépenser assez, ou d'éviter purement et simplement de s'occuper de ses finances. Nous nous attaquons à ce problème et discutons de la façon dont vous pouvez changer votre rapport à l'argent.

Rob

D'ici là, retrouvez-nous sur le site theglobeandmail.com. Merci de nous avoir écoutés.