Prix des habitations et inégalité des revenus au Canada : l'approche de la variable instrumentale

Une approche novatrice de l'utilisation des terrains aménageables par habitant pour comprendre l'incidence de la hausse des prix des habitations sur l'inégalité des revenus au Canada.

CONTEXTE

Des décennies d'inégalité croissante des revenus et de hausse des prix des habitations dans les grandes villes canadiennes.

L'inégalité des revenus s'accentue au Canada, surtout dans les grandes villes. Entre 1982 et 2010, le revenu des 90 % les plus pauvres a augmenté de deux points de pourcentage seulement, tandis que celui des 10 % les plus riches a augmenté de plus de 75 % (Green, Riddell et Saint-Hilaire, 2017). L'accroissement de l'inégalité des revenus observée au Canada est presque exclusif aux grandes villes; par exemple, en 2014, Calgary a affiché une augmentation des inégalités quatre fois supérieure à la moyenne nationale depuis 1982. Vancouver et Toronto ont suivi de près, avec des hausses respectives deux fois et demie et trois fois supérieures (Fong, 2017).

Au cours de la même période, le prix moyen des habitations au Canada a considérablement augmenté : il est passé de quelque 150 000 $ à la fin des années 1990 à environ 500 000 $ au cours des dernières années. Une tendance semblable est également observée sur le marché locatif, où le prix moyen des appartements de deux chambres a presque doublé, passant de 568 $ en 1992 à 962 $ en 2016 (Enquête sur les logements locatifs de la SCHL).

OBJECTIF

L'escalade des prix des habitations pourrait-elle aggraver l'inégalité des revenus? La présente étude utilise une approche novatrice pour découvrir la vérité.

Cette étude examine l'incidence des prix des habitations sur l'inégalité des revenus, telle que mesurée par les coefficients de Gini pour certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) et agglomérations de recensement (AR) du Canada. Comme les frais de logement représentent une forte proportion du revenu des ménages et sont depuis longtemps reconnus comme un facteur contribuant à la pauvreté et à l'inégalité, tout comme Hyun Choi et Green (2017), nous tenons compte à la fois du revenu nominal total des ménages et du revenu résiduel dans le calcul des coefficients de Gini[1].

CONSTATATIONS ET INCIDENCES

La hausse des prix des habitations pourrait révéler un problème de déplacement associé à l'embourgeoisement dans les grandes villes.

Nous constatons une relation statistiquement significative et négative entre le prix des habitations et les coefficients de Gini. Plus précisément, nous constatons qu'une augmentation de 1 % du prix de vente médian des habitations entraîne une réduction du coefficient de Gini d'environ 6 % pour le revenu nominal et d'environ 4,5 % pour le revenu résiduel, ce qui signifie que l'inégalité des revenus s'accroît en raison de la hausse des prix[2].

Toutefois, la constatation selon laquelle le prix des habitations a une incidence négative sur l'inégalité des revenus ne signifie pas que l'escalade des prix des habitations est une panacée à l'inégalité des revenus. Il faut une étude plus approfondie pour expliquer la relation observée. Selon une hypothèse qui peut être tirée de la documentation sur la main-d'œuvre et la productivité, les travailleurs hautement qualifiés sont susceptibles d'affluer vers les secteurs à forte productivité. Le niveau de revenu dans la région s'en trouve ainsi augmenté, et la concurrence pour les terrains rares devient féroce. Cette pression à la hausse sur les prix des habitations empêche encore plus les travailleurs peu spécialisés de s'installer dans la région, ce qui entraîne une diminution des fourchettes de revenus et, par conséquent, une amélioration des mesures de l'inégalité des revenus (réduction des coefficients de Gini) pour la région. Toutefois, l'incidence de la hausse des prix des habitations sur les mesures de l'inégalité dans des domaines plus vastes que ceux qui sont inclus dans la présente étude pourrait être ambiguë. Étant donné que le Recensement de la population et l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) sont des données transversales, nous ne pouvons pas tester cette hypothèse ici.

---

[1] Le revenu résiduel correspond au revenu disponible total du ménage moins les dépenses totales liées au logement. Les dépenses liées au logement des propriétaires comprennent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, les taxes foncières et les frais de copropriété, ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'approvisionnement en eau et des autres services municipaux. Pour les locataires, les dépenses liées au logement comprennent le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'approvisionnement en eau et des autres services municipaux.

[2] Pour les résultats complets, voir les tableaux 4 et 5 du rapport complet (lien fourni à la fin).

Néanmoins, les conclusions de cette étude servent à amorcer une discussion entre les décideurs sur les objectifs contradictoires des différentes politiques en jeu. Par exemple, l'un des objectifs des politiques fiscales est de réduire l'inégalité des revenus, tandis que les politiques sur le logement, et surtout celles qui génèrent la demande, pourraient favoriser l'escalade des prix des habitations, ce qui pourrait exacerber les inégalités globales.

RÉFÉRENCES

Fong, F. (2017). *Inégalité des revenus au Canada : Le facteur urbain.* Rapport de CPA.

Green, D. A., W. C. Riddell et F. Saint-Hilaire. (2017). *Income inequality in Canada: Driving Forces, Outcomes and Policy.* Institut de recherche en politiques publiques.

Hyun Choi, J. et R. K. Green. (2017). *House Prices Shock and Changes in Inequality Across Cities.* Document pour la conférence de l'AEA.

Saiz, A. (2010). *The Geographic Determinants of Housing Supply.* The Quarterly Journal of Economics, 123(3), 253-1296.

POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport complet – *House Price and Income Inequality in Canada: The Instrumental Variable Approach* (https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_5/69676_rr.pdf)*

* Ce lien mène à un rapport qui n'est disponible qu'en anglais. Un formulaire de demande de traduction vers le français se trouve dans le document.

Auteures :
Duangsuda Sopchokchai
Spécialiste principale, Recherche, SCHL

Chenggang Zhou
Spécialiste principale, Recherche, SCHL

Société canadienne d'hypothèques et de logement

© 2020 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 69675 20200904-001A

schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les utilisateurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer ce qui est sécuritaire et adéquat dans leur cas précis. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques décrits dans cette publication.