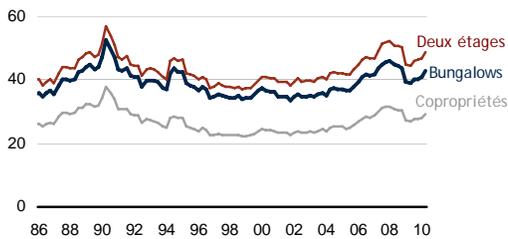


TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Septembre 2010

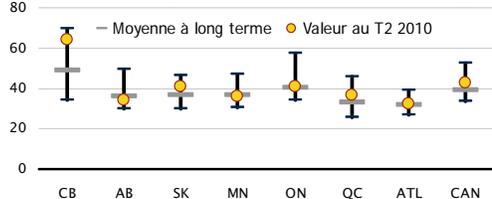
Mesures de l'accessibilité RBC - Canada

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Accessibilité par province

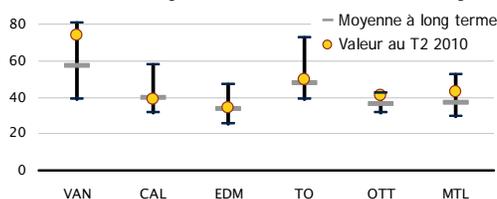
% du revenu des ménages consacré aux coûts d'achat d'un bungalow



Note : la valeur supérieure de chaque barre représente la valeur maximale record et la valeur inférieure, la valeur minimale record

Accessibilité par grande ville

% du revenu des ménages consacré aux coûts d'achat d'un bungalow



Note : la valeur supérieure de chaque barre représente la valeur maximale record et la valeur inférieure, la valeur minimale record

Les coûts des propriétés continuent à augmenter au Canada

En dépit du ralentissement marqué du marché de la revente au cours des derniers mois, les coûts de propriété ont continué à augmenter d'un bout à l'autre du pays au cours du deuxième trimestre cette année. Cela s'explique notamment par le prix plus élevé des maisons et la hausse des taux hypothécaires, qui ont fait augmenter les frais mensuels de remboursement hypothécaire. À l'échelle nationale, les mesures d'accessibilité de RBC ont augmenté pour la quatrième fois consécutive, de 1,1 à 2,1 points de pourcentage, selon le type de logement. (Une augmentation de cette mesure correspond à une détérioration de l'accessibilité.) Au deuxième trimestre 2010, les prix des maisons ont poursuivi sur la lancée de la reprise impressionnante des reventes de l'an dernier, avec un marché très favorable aux vendeurs. Bien que la demande de maisons ait considérablement diminué depuis l'hiver, la baisse du nombre de maisons sur le marché a maintenu une certaine tension dans les marchés et a entraîné une nouvelle hausse des prix, légère cette fois-ci. La détérioration de l'accessibilité à la propriété au cours de la dernière année a annulé environ la moitié de l'amélioration substantielle qui avait été observée en 2008 et au début 2009. D'après les niveaux d'accessibilité actuels, les acheteurs canadiens subissent des pressions plus fortes qu'à l'habitude, mais celles-ci ne constituent pas une menace immédiate pour le marché. En dépit de certaines exceptions locales, les niveaux d'accessibilité sont encore largement inférieurs aux extrêmes du passé.

Détérioration de l'accessibilité à l'échelle du pays

L'augmentation des coûts de propriété au cours du deuxième trimestre a été généralisée. Il y a eu certaines améliorations en Alberta et en Saskatchewan, mais pour des types de logement précis seulement (les copropriétés en Alberta et les maisons de ville en Saskatchewan). C'est en Ontario et en Colombie-Britannique que l'accessibilité s'est le plus détériorée, surtout parce que ces marchés sont les plus sensibles aux fluctuations des taux, la valeur élevée des propriétés amplifiant le pourcentage de leur revenu que les ménages doivent consacrer à leur hypothèque en cas de hausse des taux. Dans toutes les autres provinces, on a observé une érosion modeste, sauf pour les maisons à deux étages au Manitoba, où la mesure de RBC a augmenté de façon très substantielle.

Quelques signaux d'alarme mais la majorité des marchés demeurent sains

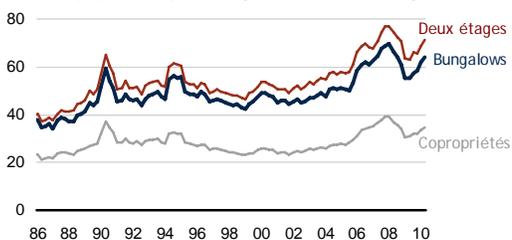
De façon générale, la situation de l'accessibilité n'est pas inquiétante au pays; en revanche, dans certains marchés locaux, la part du revenu ménage qui est consacrée à la propriété a atteint des niveaux inquiétants. À Vancouver, le marché le plus onéreux au Canada, les mesures de RBC sont très proches de leur sommet historique; la forte tension sous-jacente déclenche donc un signal

Robert Hogue
 Économiste principal
 (416) 974-6192
 robert.hogue@rbc.com

Mesures de l'accessibilité RBC

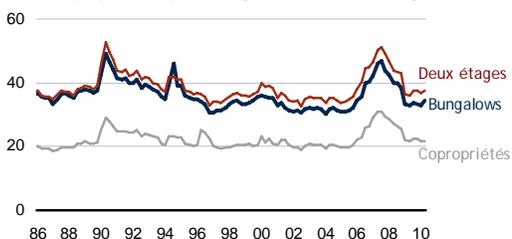
Colombie-Britannique

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Alberta

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

d'alarme. À une échelle bien inférieure, Ottawa, Montréal et certains marchés de la Saskatchewan affichent eux aussi des niveaux d'accessibilité inférieurs à ce qu'ils ont toujours été, mais aucun ne se distingue de façon marquée de la moyenne nationale. Dans toutes les autres régions et dans tous les autres marchés urbains importants du pays, l'accessibilité demeure très proche des moyennes à long terme, en général légèrement inférieure à la moyenne, mais tout juste supérieure dans le cas de Calgary et du Manitoba.

Répît à court terme, suivi d'une autre baisse de l'accessibilité

Pour l'avenir, la baisse récente des taux hypothécaires et des signes de plus en plus évidents que les prix des maisons ont commencé à se stabiliser dans beaucoup de marchés devraient accorder un peu de répit dans cette détérioration de l'accessibilité, à court terme; cependant, ce répit sera temporaire. Nous prévoyons que le taux à un jour de la Banque du Canada continuera à augmenter au cours des 12 à 18 prochains mois et se répercutera de façon plus soutenue en une hausse des taux hypothécaires, affaiblissant ainsi l'accessibilité. La stabilisation attendue du prix des maisons (voir notre rapport de recherche du 11 août dernier sur les perspectives du marché de la revente de maisons au Canada) et l'augmentation du revenu des ménages compenseront en partie cet effet négatif.

Résultats régionaux

Colombie-Britannique – Mise à l'épreuve des limites

La diminution de l'activité du marché immobilier depuis le début de l'année exerce une pression à la baisse sur les prix des maisons en Colombie-Britannique. Durant le deuxième trimestre, on a observé dans la province une faible augmentation ou une légère baisse de prix, selon le type de logement, mais l'accessibilité s'est tout de même détériorée de façon marquée, en raison de la sensibilité particulière du marché de la Colombie-Britannique aux fluctuations des taux d'intérêt. (La valeur élevée des propriétés par rapport aux revenus amplifie l'incidence des fluctuations des taux hypothécaires sur l'accessibilité.) Durant le deuxième trimestre, les mesures de RBC ont augmenté de 1,1 à 2,5 points de pourcentage, soit l'une des plus fortes augmentations dans les provinces. Ces indices étaient proches des records historiques pour toutes les catégories de logement, ce qui signale que l'accessibilité de la propriété approche de la limite pour les budgets des ménages de la Colombie-Britannique. La très mauvaise accessibilité risque fort de limiter la demande au cours de la prochaine période.

Alberta – Situation mitigée

La situation très morne du marché en Alberta, à part le modeste regain d'activité de l'an dernier, a engendré une amélioration considérable de l'accessibilité dans la province depuis le début 2008. Au deuxième trimestre, les prix ont pris des directions opposées, selon le type de logement; la situation de l'accessibilité était donc mitigée. La mesure de RBC a baissé légèrement (-0,3 %) pour les copropriétés mais a un peu augmenté (de 0,1 à 1,4 %) pour toutes les autres catégories. Dans l'ensemble, la propriété demeure accessible

en Alberta, tous les indices de RBC étant à leur moyenne à long terme, ou moins. Compte tenu de cette situation, les risques de perte en cas de baisse sont limités, et cela augure bien pour un renforcement de la demande de maisons lorsque le marché du travail de la province aura fait des gains plus substantiels.

Saskatchewan – La tension monte

La revente de maisons est en baisse en Saskatchewan depuis quelques mois, mais les prix se sont, dans une large mesure, maintenus. Au deuxième trimestre, les prix ont soit augmenté modérément, soit diminué très légèrement, selon le type de maison. Les taux hypothécaires ayant augmenté durant le trimestre, l'accessibilité s'est en général érodée un peu plus. Les mesures de RBC ont augmenté de 0,6 à 1,5 points de pourcentage, sauf pour les maisons de ville, pour lesquelles la mesure a baissé de 0,1 point de pourcentage. Ces hausses ont entraîné les chiffres à des niveaux supérieurs à leur moyenne à long terme; ainsi, il est possible que des tensions s'accroissent dans le marché de cette province. Malgré tout, nous nous attendons à ce que le rebond vigoureux de l'économie de la province cette année et l'année prochaine vienne atténuer ces tensions.

Manitoba – Refroidissement

Au Manitoba, le marché s'est calmé depuis la frénésie du début du printemps : les reventes mensuelles sont revenues aux planchers atteints fin 2008 et début 2009. Les vendeurs ont cependant gardé le contrôle des prix en réduisant l'offre de maisons disponibles. Au deuxième trimestre, le prix des maisons a continué d'augmenter au Manitoba, en particulier dans le cas des maisons à deux étages. Cela a entraîné la poursuite de la détérioration de l'accessibilité à la propriété dans la province : les mesures de RBC ont augmenté de 0,5 à 2,2 points de pourcentage durant le trimestre, les maisons à deux étages subissant l'augmentation la plus élevée. Les indices sont en général proches de leurs moyennes à long terme (légèrement moins dans le cas des bungalows), ce qui révèle une certaine pression s'exerçant sur le budget des acheteurs.

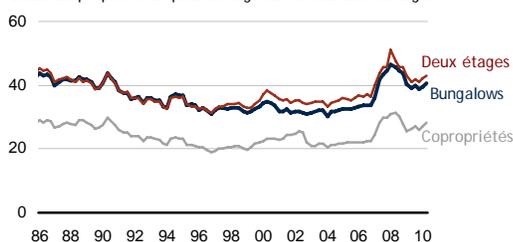
Ontario – Le calme après la ruée

Les puissants vents face défavorables ont fini par avoir raison du marché du logement en Ontario ce printemps et cet été. Après avoir atteint des records cet hiver, les reventes de maisons ont fait une chute brutale. Le ralentissement de l'activité a été principalement causé par des facteurs transitoires, la TVH, la modification des règles concernant les prêts hypothécaires et la précipitation des acheteurs d'une première maison pour bloquer leur faible taux, ce qui a augmenté la demande vers le début de l'année. Malgré tout, le fait que l'accessibilité ait continué de perdre les améliorations réalisées fin 2008 et début 2009 a vraisemblablement aussi joué un rôle. Durant le deuxième trimestre, les mesures de RBC ont augmenté de 1,3 à 2,6 points de pourcentage, parmi les plus fortes augmentations de toutes les provinces.

Mesures de l'accessibilité RBC

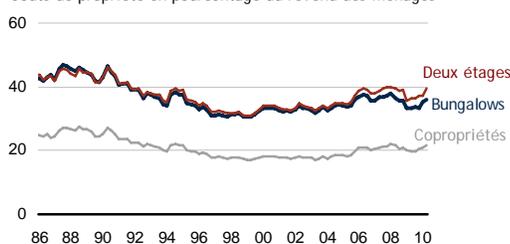
Saskatchewan

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



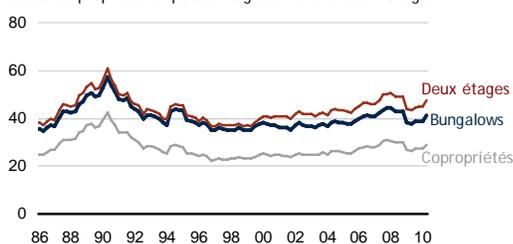
Manitoba

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Ontario

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages

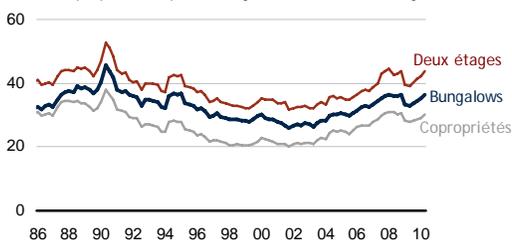


Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

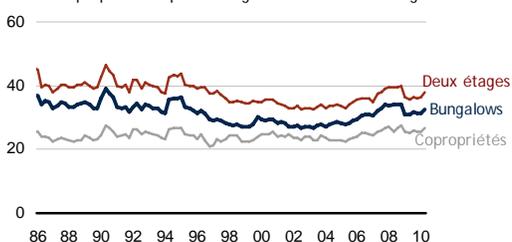
Québec

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



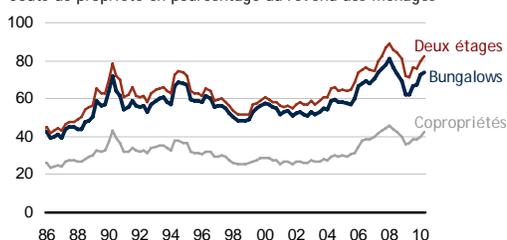
Atlantique

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Vancouver

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Québec – Fin de la reprise historique

Le ralliement du marché de la revente au Québec, qui a maintenu un rythme infernal l'an dernier et au début de cette année, a pris fin ce printemps. L'activité s'est depuis établie à un rythme comparable à celui de 2006-2007, que l'on considérait à l'époque comme plutôt vigoureux. Par contre, les prix des maisons ont en général poursuivi leur hausse, faisant même des gains non négligeables durant le deuxième trimestre, surtout dans le cas des copropriétés. Cette situation a contribué à éroder l'accessibilité dans la province, encore une fois, la détérioration se poursuivant depuis le milieu de 2009. Même si les augmentations ont été modestes durant le deuxième trimestre, entre 0,8 et 1,6 points de pourcentage, les mesures d'accessibilité de RBC pour le Québec ont maintenant atteint, ou presque, les pointes qui ont été atteintes avant le repli du marché de 2008. En outre, elles dépassent leur moyenne à long terme. Toute hausse supplémentaire des coûts de propriété pourrait se répercuter plus durement sur la demande de logements dans la province.

Atlantique – Pas à l'abri du ralentissement récent

Le marché de l'immobilier de l'Atlantique n'a pas été à l'abri du ralentissement marqué de l'activité qui a touché tout le pays depuis le printemps. Au cours des derniers mois, les reventes de maisons dans la région ont été inférieures aux planchers atteints durant le repli de fin 2008 et début 2009. Ce déclin a été généralisé, touchant même des régions comme St. John's qui étaient en pleine ébullition au début de l'année. Le ralentissement de la demande a légèrement détendu le marché, après les très fortes tensions du début de l'année, et a limité la hausse des prix des maisons. Cela a ralenti l'augmentation des coûts de propriété dans la région. Selon le type de logement, les mesures de RBC ont augmenté de 1,1 à 1,5 points de pourcentage au deuxième trimestre et restent proches de leurs moyennes à long terme. Dans l'ensemble, l'accessibilité du logement dans l'Atlantique demeure bonne et n'émet que peu de signaux de tension pour le moment.

Marchés métropolitains

Vancouver – Signal d'alarme

Dans les différents classements des marchés du logement au Canada, la région de Vancouver vient souvent en tête. Ces classements sont notamment ceux des propriétés résidentielles dont la valeur est la plus élevée, de l'augmentation de prix la plus rapide durant la reprise de l'année dernière ou des coûts de propriété les plus élevés par rapport au revenu des ménages. Vancouver est aussi première dans la liste des marchés les plus risqués. Au deuxième trimestre, l'accessibilité déjà très mauvaise s'est dégradée un peu plus. Les mesures de RBC ont grimpé de 1,7 à 2,9 points de pourcentage, pour atteindre des niveaux qui se rapprochent rapidement de leurs records de tous les temps. En règle générale, nous ne croyons pas à l'existence de bulles immobilières au Canada, mais le cas de Vancouver est sans doute celui qui s'en approche le plus dans le pays. La mauvaise accessibilité a vraisemblablement contribué à la baisse brutale des reventes de maisons depuis

le début de cette année dans la région (même si d'autres facteurs ont vraisemblablement prédominé). Le marché de Vancouver est manifestement vulnérable à une correction de prix, mais cela ne signifie pas qu'un effondrement soit imminent, car l'offre (tant de maisons existantes que de maisons neuves) est bien contenue pour le moment.

Calgary – Accessible mais les acheteurs attendent

Malgré une bonne accessibilité, le marché n'a pas attiré de nouveaux acheteurs à Calgary, après la reprise plutôt discrète de l'activité plus tôt cette année. Les reventes de maisons ont chuté sensiblement dans la ville durant le printemps et l'été, revenant à des niveaux à peine plus élevés que les creux de fin 2008, aux pires moments de la baisse du marché du logement. La faiblesse renouvelée de la demande a maintenu la pression à la baisse sur les prix des maisons. Au deuxième trimestre, les prix ont baissé pour la plupart des types de logement. Par contre, cela a permis une nouvelle diminution des coûts de propriété. Contrairement à la tendance du marché canadien, l'accessibilité au logement dans la région de Calgary s'est légèrement améliorée au deuxième trimestre. Les mesures de RBC ont baissé de 0,1 à 0,5 point de pourcentage pour toutes les catégories de logement, sauf les bungalows, où il y a eu une augmentation de 0,9 point de pourcentage.

Toronto – Retour sur terre

Le flamboyant marché de Toronto a cessé de défier la gravité ce printemps et est revenu sur terre. La lancée fulgurante jusqu'aux ventes record au début de l'année, alimentée par des acheteurs motivés pour battre de vitesse la mise en œuvre de la TVH, les nouvelles règles de crédit hypothécaire et le spectre des hausses de taux d'intérêt, s'est avérée aussi fugace que la chute brutale du début de l'année précédente. Même si les plafonds antérieurs étaient bien sûr impossibles à maintenir, la réduction effrénée qui a suivi aurait pu être dramatique pour la valeur des propriétés dans la région de Toronto; toutefois, la retraite rapide des vendeurs a permis de maintenir l'équilibre entre l'offre et la demande. Le prix des maisons a donc bien résisté aux forces négatives émergentes, même si on a remarqué de légers déclinés dans certains segments (p. ex., les copropriétés). La tendance à la détérioration de l'accessibilité à Toronto s'est maintenue au deuxième trimestre, les mesures de RBC augmentant de 1,2 à 3,1 points de pourcentage, les niveaux étant maintenant supérieurs aux moyennes à long terme.

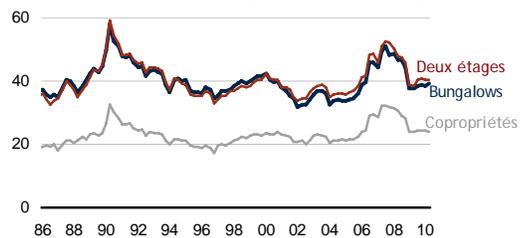
Ottawa – Dur réveil

Au printemps, le réveil a été brutal à Ottawa, alors que le marché avait résisté âprement durant la volatilité des deux dernières années. Le marché du printemps, traditionnellement fort, s'est évaporé cette année, les chiffres désaisonnalisés des reventes ayant plongé encore plus bas que les creux atteints au pire de la baisse de 2008. Des facteurs transitoires (notamment la TVH) ont sans aucun doute devancé une bonne partie de l'activité habituelle du printemps, mais l'inaccessibilité accrue au cours de l'année dernière a sans doute contribué à décourager certains acheteurs. Durant le deuxième trimestre, les mesures de RBC ont augmenté de 1,6 à 3,6 points de pourcentage, parmi les plus fortes augmentations de toutes les grandes villes canadiennes.

Mesures de l'accessibilité RBC

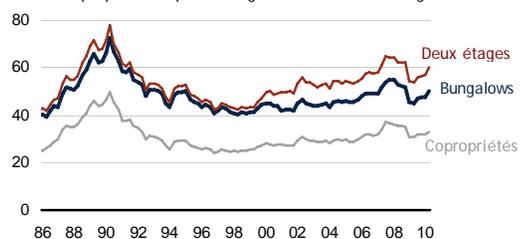
Calgary

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



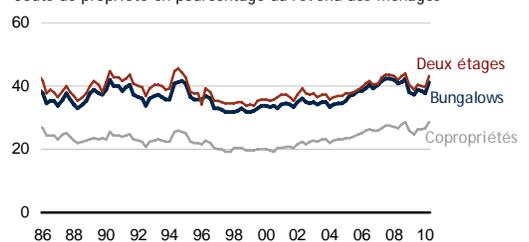
Toronto

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Ottawa

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages

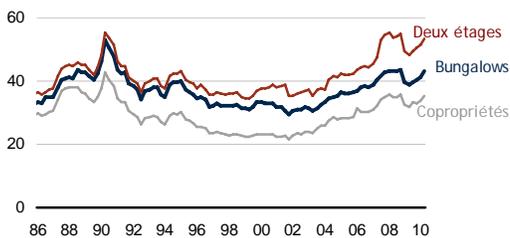


Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

Montréal

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Les niveaux d'accessibilité s'approchent de leurs records de tous les temps pour la région (même s'ils demeurent plus faibles que les normes nationales), et cela pourrait devenir un facteur important empêchant les acheteurs de passer à l'action.

Montréal – Début de problème d'inaccessibilité?

Le marché du logement montréalais a longtemps été connu pour ses prix très abordables, par rapport aux autres grandes villes. Bien que les coûts de propriété demeurent nettement moins élevés, tant en dollars que par rapport au revenu des ménages, que dans les marchés les plus coûteux du pays que sont Vancouver et Toronto, ils ont beaucoup augmenté au cours des dix dernières années. En fait, Montréal est devenue de plus en plus chère, comparative-ment à la moyenne nationale, et l'écart s'est creusé au cours de l'année dernière. Par rapport à ses niveaux historiques, l'accessibilité à Montréal s'est nettement dégradée. Au deuxième trimestre, les mesures de RBC ont dépassé les moyennes à long terme pour une quatrième fois de suite, avec une augmentation modérée de 1,2 à 1,9 points de pourcentage. Dans le cas des maisons à deux étages, l'indice s'approche de son record de tous les temps. L'inaccessibilité croissante a sans doute contribué de façon notable à la baisse rapide des reventes de maisons depuis le début du printemps. Elle pourrait bien continuer à le faire au cours de la prochaine période.

Tableaux récapitulatifs

Bungalow individuel

| Région | Cours moyen | | Revenu admissible (\$) T2 2010 | Mesures de l'accessibilité RBC | | | |
|-----------------------|--------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | T2 2010 (\$) | A/A Var en % | | T2 2010 (%) | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada* | 330 000 | 10,8 | 76 000 | 42,9 | 1,9 | 4,0 | 39,0 |
| Colombie- Britannique | 561 600 | 15,4 | 116 700 | 63,8 | 1,7 | 8,8 | 48,8 |
| Alberta | 347 900 | 5,2 | 77 900 | 34,3 | 1,4 | 1,4 | 36,1 |
| Saskatchewan | 313 100 | 6,4 | 73 600 | 40,8 | 1,5 | 1,6 | 36,6 |
| Manitoba | 249 500 | 10,0 | 62 800 | 36,0 | 0,8 | 2,7 | 36,8 |
| Ontario | 342 200 | 10,3 | 81 200 | 41,2 | 2,3 | 3,6 | 40,1 |
| Québec | 221 100 | 11,6 | 53 500 | 36,5 | 1,3 | 3,7 | 32,9 |
| Provinces Atlantiques | 196 000 | 4,5 | 49 700 | 32,4 | 1,1 | 1,4 | 31,6 |
| Toronto | 472 800 | 10,9 | 105 900 | 50,2 | 2,4 | 5,0 | 48,2 |
| Montréal | 267 200 | 11,0 | 63 200 | 43,2 | 1,8 | 4,3 | 36,8 |
| Vancouver | 688 600 | 18,0 | 140 500 | 74,0 | 1,7 | 11,7 | 57,2 |
| Ottawa | 354 100 | 11,7 | 86 800 | 41,2 | 3,6 | 4,0 | 36,6 |
| Calgary | 420 000 | 4,6 | 89 200 | 39,2 | 0,9 | 1,6 | 39,9 |
| Edmonton | 335 700 | 9,6 | 77 000 | 34,7 | 2,5 | 2,4 | 33,9 |

Maison de deux étages

| Région | Cours moyen | | Revenu admissible (\$) T2 2010 | Mesures de l'accessibilité RBC | | | |
|-----------------------|--------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | T2 2010 (\$) | A/A Var en % | | T2 2010 (%) | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada* | 374 200 | 10,1 | 86 600 | 48,9 | 2,1 | 4,3 | 43,3 |
| Colombie- Britannique | 625 400 | 12,0 | 130 100 | 71,2 | 2,5 | 8,3 | 54,0 |
| Alberta | 373 900 | 4,9 | 85 100 | 37,5 | 0,7 | 1,5 | 38,6 |
| Saskatchewan | 319 900 | 8,4 | 77 500 | 43,0 | 0,6 | 2,2 | 38,0 |
| Manitoba | 276 000 | 10,7 | 68 500 | 39,3 | 2,2 | 3,1 | 37,7 |
| Ontario | 393 000 | 9,8 | 93 500 | 47,4 | 2,6 | 4,0 | 43,7 |
| Québec | 263 100 | 12,3 | 64 000 | 43,7 | 1,6 | 4,5 | 38,8 |
| Provinces Atlantiques | 224 000 | 6,5 | 58 000 | 37,8 | 1,5 | 2,1 | 38,1 |
| Toronto | 564 600 | 10,7 | 126 600 | 60,0 | 3,1 | 5,9 | 53,4 |
| Montréal | 331 400 | 9,5 | 77 900 | 53,3 | 1,9 | 4,9 | 41,6 |
| Vancouver | 768 700 | 14,3 | 156 700 | 82,6 | 2,9 | 11,2 | 62,4 |
| Ottawa | 358 600 | 12,7 | 90 600 | 43,0 | 3,5 | 4,3 | 39,0 |
| Calgary | 422 100 | 5,5 | 91 600 | 40,2 | -0,1 | 1,8 | 40,3 |
| Edmonton | 373 600 | 8,1 | 86 400 | 39,0 | 1,2 | 2,3 | 37,0 |

Maison en rangée

| Région | Cours moyen | | Revenu admissible (\$) T2 2010 | Mesures de l'accessibilité RBC | | | |
|-----------------------|--------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | T2 2010 (\$) | A/A Var en % | | T2 2010 (%) | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada* | 261 500 | 8,6 | 60 500 | 34,1 | 1,1 | 2,6 | 30,5 |
| Colombie- Britannique | 418 200 | 9,2 | 87 300 | 47,7 | 1,1 | 4,6 | 36,6 |
| Alberta | 258 100 | 3,0 | 58 000 | 25,5 | 0,1 | 0,6 | 25,1 |
| Saskatchewan | 235 000 | 3,8 | 56 800 | 31,5 | -0,1 | 0,6 | 27,7 |
| Manitoba | 173 200 | 16,8 | 43 100 | 24,7 | 1,1 | 2,8 | 22,9 |
| Ontario | 282 400 | 9,7 | 66 900 | 33,9 | 1,6 | 2,8 | 31,2 |
| Québec | 180 100 | 8,4 | 44 200 | 30,2 | 0,8 | 2,4 | 27,9 |
| Provinces Atlantiques | 172 900 | 7,0 | 43 100 | 28,1 | 1,1 | 1,7 | 28,6 |
| Toronto | 400 600 | 8,9 | 89 100 | 42,2 | 1,9 | 3,7 | 37,6 |
| Montréal | 234 100 | 9,6 | 55 300 | 37,8 | 1,2 | 3,4 | 31,8 |
| Vancouver | 495 600 | 12,1 | 101 700 | 53,6 | 2,3 | 6,3 | 41,9 |
| Ottawa | 273 200 | 10,3 | 69 000 | 32,7 | 1,6 | 2,8 | 27,7 |
| Calgary | 335 800 | 8,4 | 71 200 | 31,3 | -0,1 | 2,2 | 28,8 |
| Edmonton | 214 100 | -3,9 | 50 500 | 22,8 | -0,4 | -0,7 | 22,9 |

Appartement en copropriété

| Région | Cours moyen | | Revenu admissible (\$) T2 2010 | Mesures de l'accessibilité RBC | | | |
|-----------------------|--------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | T2 2010 (\$) | A/A Var en % | | T2 2010 (%) | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada* | 222 400 | 8,6 | 51 900 | 29,3 | 1,1 | 2,3 | 26,8 |
| Colombie- Britannique | 297 500 | 10,8 | 63 200 | 34,6 | 1,1 | 3,7 | 28,0 |
| Alberta | 214 000 | -1,8 | 48 800 | 21,5 | -0,3 | -0,3 | 22,2 |
| Saskatchewan | 214 400 | 11,2 | 50 700 | 28,1 | 0,8 | 1,9 | 24,4 |
| Manitoba | 148 400 | 13,5 | 37 600 | 21,6 | 0,5 | 2,0 | 21,0 |
| Ontario | 236 300 | 10,2 | 56 800 | 28,8 | 1,3 | 2,5 | 27,7 |
| Québec | 187 800 | 8,0 | 44 400 | 30,3 | 1,4 | 2,4 | 26,9 |
| Provinces Atlantiques | 167 400 | 8,8 | 41 300 | 26,9 | 1,4 | 1,9 | 24,4 |
| Toronto | 304 800 | 6,5 | 69 700 | 33,0 | 1,2 | 2,3 | 31,1 |
| Montréal | 220 800 | 10,0 | 51 400 | 35,1 | 1,4 | 3,3 | 29,2 |
| Vancouver | 388 800 | 14,8 | 80 000 | 42,2 | 2,3 | 5,8 | 31,7 |
| Ottawa | 247 600 | 20,3 | 60 400 | 28,7 | 1,9 | 4,2 | 23,4 |
| Calgary | 251 800 | -0,2 | 54 400 | 23,9 | -0,5 | 0,1 | 23,0 |
| Edmonton | 191 600 | -4,8 | 45 100 | 20,4 | -0,4 | -0,7 | 18,2 |

*moyenne pondérée de la population

Source: Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

Ce qu'il faut savoir sur les mesures de l'accessibilité RBC

Les mesures de l'accessibilité à la propriété que calcule Recherche économique RBC donnent 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, pour un bungalow individuel, une maison de deux étages standard, une maison en rangée standard et un appartement en copropriété standard (à l'exclusion des frais d'entretien dans ce dernier cas).

Le qualificatif « standard » vise à faire la distinction entre un logement ordinaire et un logement de luxe. Sur le plan de la taille, la superficie intérieure standard d'un appartement en copropriété est de 900 pieds carrés, celle d'une maison en rangée, de 1 000 pieds carrés, celle d'un bungalow, de 1 200 pieds carrés et celle d'une maison de deux étages, de 1 500 pieds carrés.

Les chiffres sont basés sur une mise de fonds de 25 % et sur un prêt hypothécaire de 25 ans à un taux d'intérêt fixe sur cinq ans ; les indices sont calculés tous les trimestres, pour chaque province et pour les régions métropolitaines de Montréal, Toronto, Ottawa, Calgary et Vancouver.

Les calculs emploient le revenu du ménage plutôt que le revenu familial pour tenir compte du nombre croissant de personnes seules sur le marché de l'habitation. Ils se fondent sur des estimations trimestrielles de ce revenu annuel, créé en annualisant et en pondérant les revenus hebdomadaires moyens par province et par région urbaine. (Nous avons utilisé le revenu médian des ménages plutôt que la moyenne arithmétique afin d'éviter les distorsions que causeraient les valeurs extrêmes à chaque extrémité de l'échelle des revenus. La médiane correspond à la valeur centrale d'une série – celle au-dessous de laquelle il y a autant d'observations qu'il y en a au-dessus.)

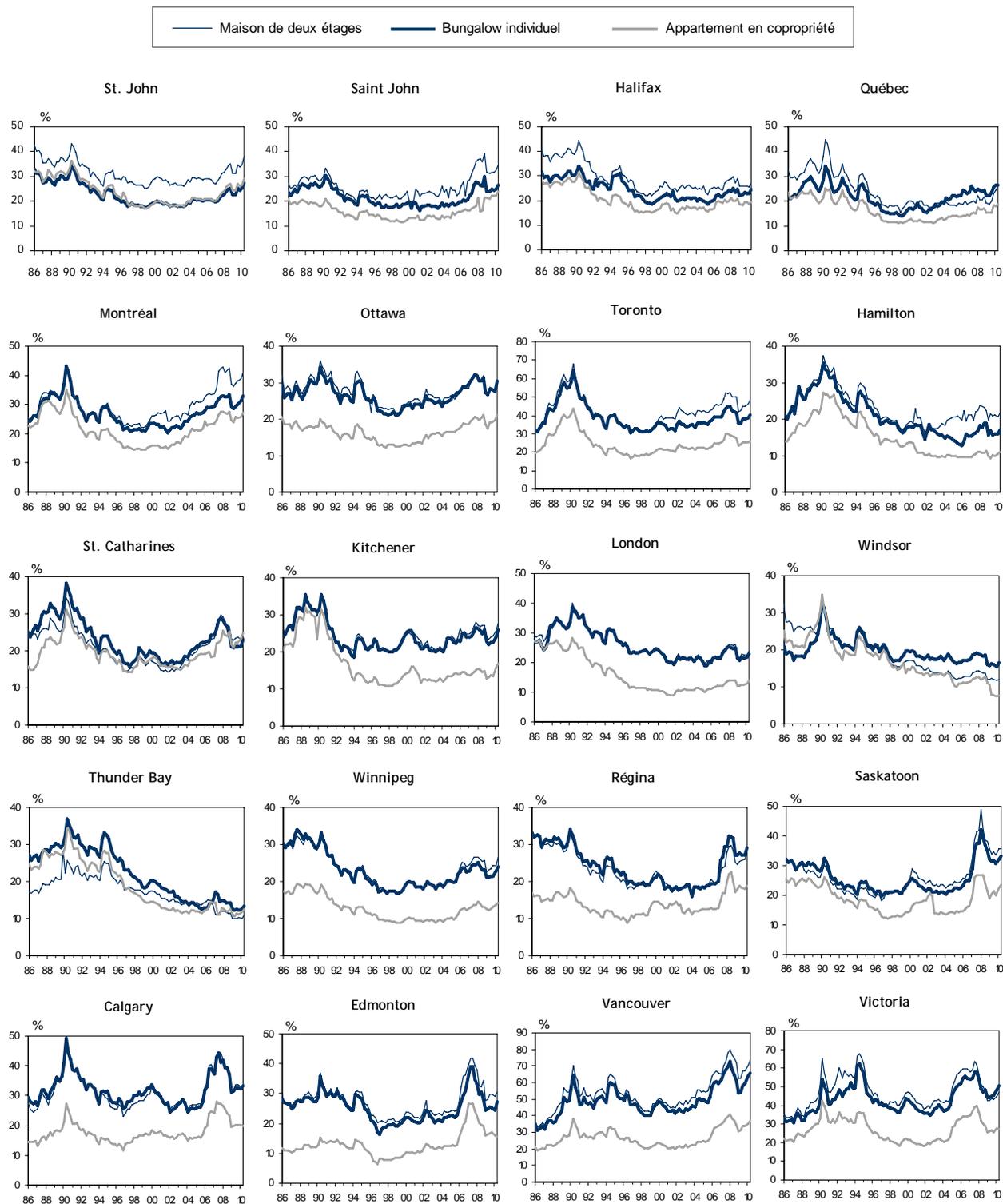
Chaque mesure étant basée sur une estimation du revenu brut d'un ménage, elle ne tient pas compte de l'effet des divers crédits d'impôt pour taxes foncières qu'accordent les provinces et qui peuvent modifier les niveaux relatifs de l'accessibilité.

Plus l'indice est élevé, plus il est difficile d'être propriétaire. Par exemple, un indice d'accessibilité de 50 % signifie que les coûts de propriété (versements hypothécaires, services publics et taxes foncières) représentent 50 % du revenu avant impôt d'un ménage type.

Le revenu admissible est le revenu annuel minimum sur lequel les prêteurs s'appuient pour évaluer la capacité d'un emprunteur à faire des versements hypothécaires. La part du revenu annuel brut qu'un emprunteur consacre aux « frais hypothécaires » – capital, intérêts, taxes foncières et frais de chauffage (plus les frais d'entretien pour les hypothèques sur copropriétés) – ne devrait pas dépasser 32 %.

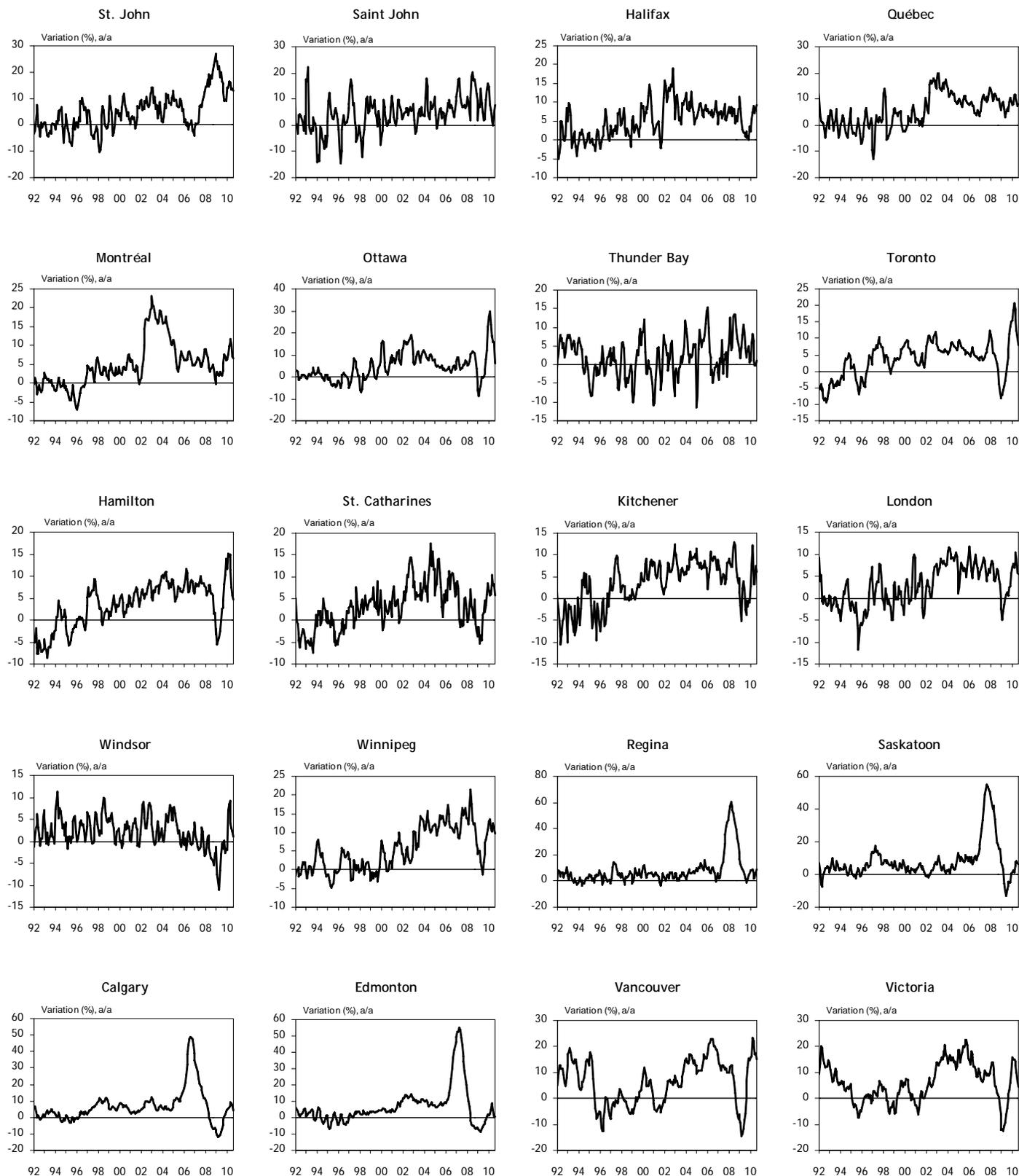
Poids des versements hypothécaires

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.



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

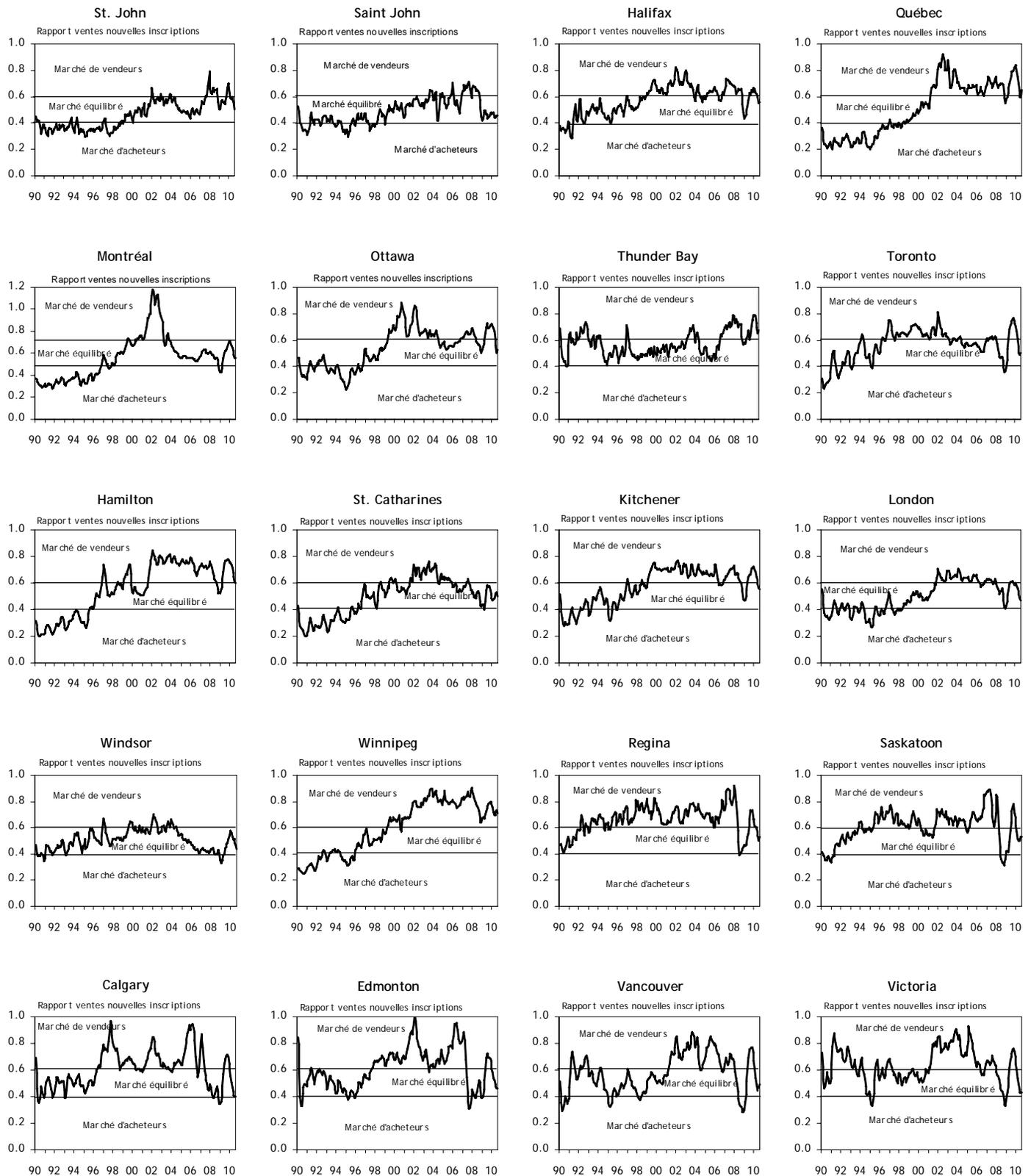
Prix des maisons



Les prix sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle.

Source: Statistique Canada, l'Association canadienne de l'immeuble, Recherche économique RBC

Ratio ventes–nouvelles inscriptions



Les ratios ventes-nouvelles inscriptions sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle.
 Source: Statistique Canada, l'Association canadienne de l'immeuble, Recherche économique RBC



Le contenu de ce rapport est la propriété de la Banque Royal 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.

® Marque déposée de la Banque Royale du Canada
© Banque Royale du Canada.

