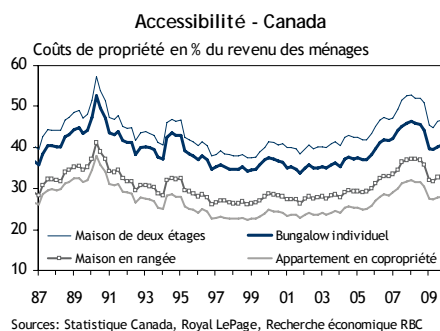
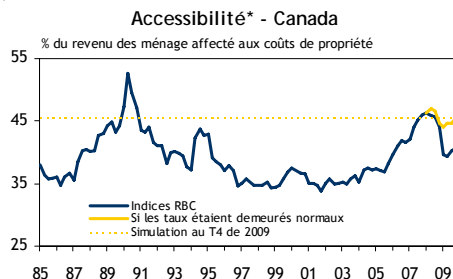
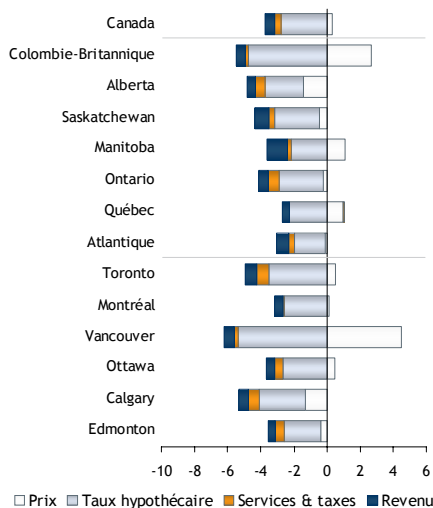


## Sommaire



### Facteurs expliquant la variation de la mesure d'accessibilité

Variation sur un an en points de pourcentage (bungalow)



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

## TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Mars 2010

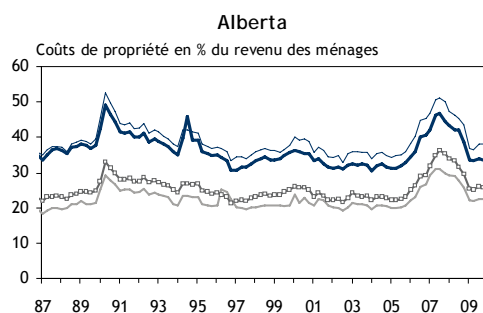
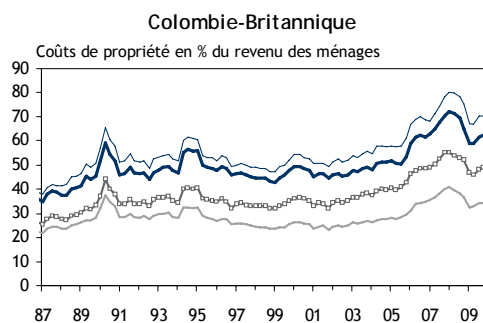
### Modeste recul de l'accessibilité à la propriété au quatrième trimestre

Au quatrième trimestre de 2009, l'effervescence sur le marché de la revente et la hausse soutenue des prix ont restreint l'accessibilité à la propriété pour les ménages types. Les craintes d'un déraillement de l'accessibilité à la propriété ne se sont toutefois pas matérialisées. La plupart des indices d'accessibilité à la propriété immobilière de RBC n'ont enregistré qu'un léger repli vers les derniers mois de 2009. À l'échelle nationale, ceux-ci ont augmenté de 0,1 à 0,3 point de pourcentage, selon le type de logement. (Une augmentation de l'indice signifie une diminution de l'accessibilité.) Ces faibles augmentations se distinguent sensiblement des bonds impressionnants enregistrés au troisième trimestre, moment où une hausse des taux hypothécaire a exacerbé l'effet de l'augmentation des prix des maisons. À l'exception du bungalow détaché, la progression du prix des maisons est demeurée stable ou a faiblement ralenti au quatrième trimestre de 2009. La modeste détérioration de l'accessibilité est en outre attribuable à une légère baisse des taux hypothécaires et à la croissance continue des revenus des ménages.

Les niveaux d'accessibilité ont grandement différé d'une province à l'autre. L'accessibilité a considérablement diminué en Colombie-Britannique (notamment pour les bungalows et les maisons en rangées) et au Québec (maisons à deux étages et bungalows). Les niveaux observés en Colombie-Britannique suscitent actuellement certaines inquiétudes. Au Manitoba, la plupart des indices RBC sont légèrement en hausse. Par ailleurs, les niveaux d'accessibilité se sont améliorés substantiellement en Saskatchewan et, dans une moindre mesure, en Alberta (pour la plupart des catégories de logements). La région de l'Atlantique a également enregistré une modeste progression à ce chapitre. En Ontario, l'accessibilité est demeurée inchangée ou n'a que faiblement chuté.

Même si l'accessibilité à l'échelle nationale n'a pas chuté de façon catastrophique au quatrième trimestre de 2009, il est clair qu'elle se trouve, une fois de plus, sur une pente descendante. Celle-ci s'explique avant tout par la tendance haussière des prix, laquelle continuera fort probablement d'exercer des pressions sur les coûts de propriété. En effet, l'offre de propriétés ne suffisant pas à la demande (alimentée par l'extraordinaire faiblesse des taux d'intérêt), les prix montent. La demande devrait demeurer vigoureuse à court terme, les acheteurs se hâtant de souscrire un prêt hypothécaire à taux avantageux avant le relèvement des taux d'intérêt prévu pour le milieu de l'année. En outre, l'entrée en vigueur de la TVH (qui se traduira par une hausse des frais d'opérations liés à l'achat d'une maison), prévue pour le 1<sup>er</sup> juillet 2010 en Ontario et en Colombie-Britannique, devrait renforcer la demande sur le marché du logement ce printemps, les acheteurs s'empressant de devancer son arrivée.

### Mesures de l'accessibilité RBC



Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Les changements annoncés à la mi-février par le ministre fédéral des Finances, Jim Flaherty, qui ont pour objet de prévenir la formation d'une bulle spéculative au Canada, devraient restreindre la demande à court terme. Ces modifications consistent en un resserrement des critères d'admissibilité aux prêts hypothécaires à taux variable, un abaissement de la limite supérieure applicable aux refinancements hypothécaires et une hausse de la mise de fonds exigée pour l'achat de propriétés de rapport. Même si leur incidence sur le marché reste inconnue à l'heure actuelle, les nouvelles règles (dont l'entrée en vigueur est prévue pour le 19 avril 2010) devraient, à tout le moins, exercer une influence modératrice sur celui-ci.

La hausse imminente des taux d'intérêt devrait, elle aussi, entraîner une détérioration de l'accessibilité. La chute marquée des taux hypothécaires depuis la fin de 2008 explique en grande partie l'amélioration de l'accessibilité observée l'an dernier. En fait, 75 % à 80 % de la baisse annuelle des indices d'accessibilité de RBC au quatrième trimestre de 2009 est attribuable à celle-ci. Si les taux étaient demeurés à des niveaux « normaux » (soit les taux réels moyens à long terme regonflés par le taux d'inflation de base actuel), les indices de RBC s'établiraient très près des sommets cycliques atteints au premier semestre de 2008, c.-à-d. leurs plus bas niveaux depuis le début des années 90. La hausse éventuelle de ces taux hypothécaires anormalement faibles exercera forcément une certaine pression sur les niveaux d'accessibilité. L'ampleur de la détérioration dépendra de la rapidité de la hausse des taux. Le rythme des hausses devrait être relativement constant tout au long de 2010 et 2011, ce qui contribuera à calmer les craintes d'un déraillement de l'accessibilité à la propriété au Canada. À notre avis, il est probable que nous constaterons une détérioration graduelle de l'accessibilité pendant la période de « retour à la normale » des taux.

### Colombie-Britannique – Le renouveau d'effervescence nuit à l'accessibilité

La tension fait un retour en force sur le marché du logement britanno-colombien et mine certaines améliorations de l'accessibilité observées pendant la majeure partie de 2008 et au début de 2009. Ensemble, le bond de la demande et, jusqu'à tout récemment, la pénurie de propriétés à vendre ont entraîné, dans les grands centres urbains de la province au cours des deux derniers trimestres, des hausses de prix considérables rendant plus difficile l'achat d'une maison dans cette province. Au quatrième trimestre de 2009, les indices de RBC ont avancé de 1,0 point de pourcentage pour les bungalows détachés et de 0,8 point de pourcentage pour les maisons en rangée. Les indices ont diminué de 0,2 point de pourcentage pour les maisons à deux étages et les copropriétés. Toutefois, cette amélioration suit des augmentations particulièrement fortes au troisième trimestre de 2009. Même s'ils se situent toujours en deçà de leurs sommets cycliques, tous les indices de RBC s'établissent bien au-delà des moyennes à long terme. Une telle médiocrité des niveaux d'accessibilité pourrait nuire fortement aux marchés au moment où les taux d'intérêt commenceront à grimper.

### Alberta – L'accessibilité est toujours sous contrôle

Le retard accusé par l'Alberta au chapitre de la reprise économique, par rapport aux autres régions du pays, a eu pour avantage d'assurer l'accessibilité continue de la propriété dans cette province. L'énorme parc d'inventures résultant de la crise im-

mobilière s'est écoulé plus lentement qu'ailleurs, ce qui a eu pour effet de ralentir la hausse des prix lors de la reprise du marché. Conséquemment, l'accessibilité à la propriété s'est stabilisée à des niveaux généralement avantageux. Au quatrième trimestre de 2009, tous les indices d'accessibilité de RBC en Alberta ont légèrement reculé, oscillant dans une fourchette de -0,4 point de pourcentage (pour les bungalows et les maisons en rangées) à -0,1 point de pourcentage (pour les copropriétés). Les niveaux pour les bungalows (33,7 %) et les maisons à deux étages (37,9 %) sont demeurés en deçà de leurs moyennes à long terme respectives. En revanche, les niveaux pour les maisons en rangées (25,8 %) et les copropriétés (22,5 %) ont devancé très légèrement leurs moyennes respectives.

### Saskatchewan – Le marché est en légère perte de vitesse

Le fort rebond de l'activité de revente au printemps et à l'été 2009 en Saskatchewan a donné des signes d'essoufflement vers la fin de l'année, au moment même où le nombre de propriétés à vendre amorçait un mouvement à la hausse. Ce ralentissement a freiné la récente montée des prix et, par conséquent, suscité une amélioration de l'accessibilité dans la province. Au quatrième trimestre de 2009, les indices de RBC ont reculé de 0,1 à 1,1 point de pourcentage (pour les copropriétés et les maisons en rangée, respectivement), ce qui, dans la plupart des cas, a accentué les fortes tendances baissières amorcées depuis le milieu de 2008. Malgré tout, le coût des propriétés s'établit toujours à des sommets historiques en Saskatchewan, la remontée sans précédent de la fin 2006 au début de 2008 n'ayant été que partiellement compensée. Il n'y a toutefois pas lieu de s'inquiéter outre mesure de cette situation, puisque les prix des propriétés avant le boom étaient vraisemblablement affaiblis par les flux migratoires défavorables, une tendance qui s'est inversée depuis.

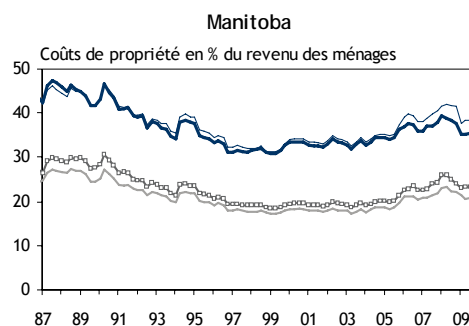
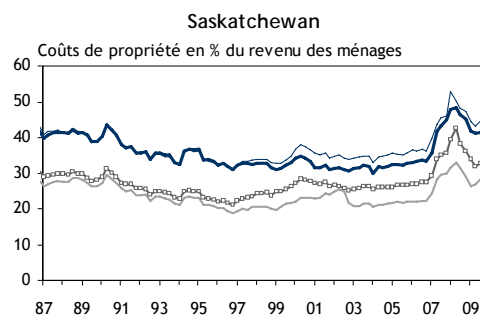
### Manitoba – Aucune pression particulière pour l'instant

La cadence du marché manitobain s'est sensiblement accélérée vers la fin de 2009. Ce nouveau rythme a exercé des pressions sur les prix des propriétés, lesquels affichaient déjà une tendance haussière depuis le début de 2008. Les prix dans certaines catégories de logements, comme les copropriétés et les maisons à deux étages, ont connu des hausses assez marquées au quatrième trimestre de 2009, ce qui a nui aux niveaux d'accessibilité de la province. Les indices de RBC ont augmenté pour trois des quatre catégories surveillées ; seuls les bungalows détachés (en chute de 0,5 point de pourcentage) ont affiché un recul. Les indices pour les copropriétés, les maisons à deux étages et les maisons en rangée ont avancé de 0,6, 0,5 et 0,2 points de pourcentage, respectivement. En dépit d'une certaine détérioration au dernier trimestre, l'accessibilité demeure conforme aux moyennes à long terme. Il est donc permis de croire que les hausses de prix n'ont pas exercé de pressions particulières sur les ménages manitobains. Quoi qu'il en soit, la probabilité d'une nouvelle hausse considérable des prix dans un contexte de tension continue dans le marché est susceptible d'exacerber les pressions cette année.

### Ontario – Une effervescence sans outrance

Les craintes, il y a un an, que le marché ontarien du logement ne s'effondre comme celui des États-Unis ont été suivies, au cours de l'année dernière, d'une reprise tellement remarquable que l'on craint, depuis quelques temps, que la demande excessive ne mène tout droit vers une surchauffe. Certes, l'activité de revente, surpassant les

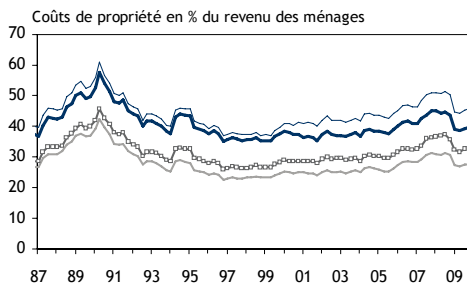
## Mesures de l'accessibilité RBC



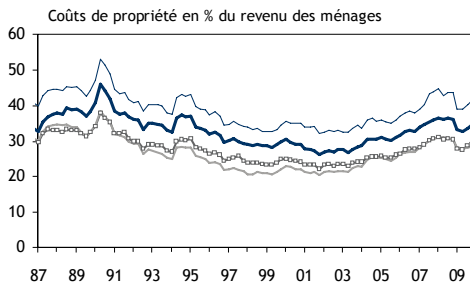
Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

### Mesures de l'accessibilité RBC

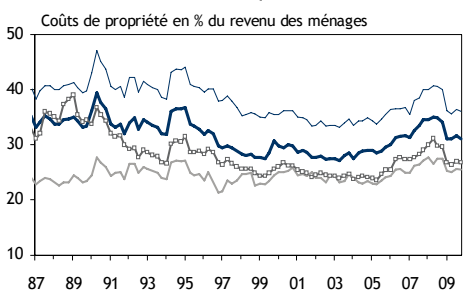
#### Ontario



#### Québec



#### Atlantique



Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

niveaux d'avant la récession, a atteint dernièrement des sommets inégalés. Les prix dans la plupart des catégories de logements ont également établi de nouveaux records. Pourtant, ce regain de vigueur n'a que légèrement nu à l'accessibilité globale à la propriété dans la province. Après avoir connu leur première hausse depuis environ un an au troisième trimestre de 2009, les indices de RBC sont demeurés stables ou n'ont que légèrement avancé au quatrième trimestre de 2009, les indices pour les maisons en rangées et les copropriétés maintenant leur statu quo et les indices pour les bungalows et les maisons à deux étages progressant modestement de 0,1 et 0,2 point de pourcentage respectivement. La légère baisse des taux hypothécaires et la croissance continue des revenus des ménages ont passablement neutralisé l'incidence de la hausse des prix, maintenant, de ce fait, l'accessibilité près de ses moyennes à long terme.

### Québec – La fougueuse reprise se poursuit

La fougueuse reprise de l'activité de revente au Québec donne peu de signes d'essoufflement, les records précédents ayant tous été fracassés et de nouvelles pressions haussières s'exerçant sur les prix. Le peu de terrain perdu par les prix de l'immobilier pendant la récession a été facilement regagné, et la tendance à la hausse se poursuit. Les prix dans la plupart des catégories de logements au Québec ont augmenté considérablement au quatrième trimestre de 2009, entraînant l'une des plus importantes détériorations de l'accessibilité au Canada. Cette détérioration a particulièrement touché les maisons à deux étages et les bungalows, ainsi que le démontrent les progressions respectives de 1,1 et de 0,8 point de pourcentage des indices RBC. Le repli a été moins prononcé pour les maisons en rangées (+0,2 point de pourcentage) et les copropriétés (+0,4 point de pourcentage). Les indices au Québec ont tous surpassé leur moyenne à long terme. Fait intéressant, la vigueur du marché québécois est en grande partie concentrée dans certaines régions autres que celle de Montréal, telles que la ville de Québec.

### Provinces de l'Atlantique – Les coûts de propriété sont maîtrisés

Contrairement à plusieurs autres régions du pays, l'accessibilité à la propriété s'est nettement améliorée dans les provinces de l'Atlantique au quatrième trimestre de 2009. Les indices de RBC ont accusé un repli dans la plupart des catégories de logements : -0,6 point de pourcentage pour les bungalows, -0,3 point de pourcentage pour les maisons à deux étages et -0,1 point de pourcentage pour les copropriétés. L'indice pour les maisons en rangées est demeuré inchangé. Dans l'ensemble, les hausses des prix des maisons dans la région ont été moins marquées au cours des derniers mois. Les grands marchés ont semblé assez stables ou légèrement favorables aux acheteurs, ce qui est caractéristique d'une appréciation modérée des prix. Une telle modération devrait maintenir l'accessibilité dans la région à des niveaux attrayants (tous les indices, exception faite de celui des copropriétés, s'établissaient en deçà de leurs moyennes à long terme au quatrième trimestre). Conséquemment, cette conjoncture devrait soutenir la vigueur de l'activité de revente, particulièrement dans les endroits comme St. John's, qui ont le vent en poupe depuis un certain temps déjà.

## Vancouver – La température grimpe

La région de Vancouver est, sans conteste, la plus active au Canada sur le plan du logement. Toutefois, cette activité devient de plus en plus difficile à soutenir, l'activité de revente y ayant récemment atteint de nouveaux sommets et les prix ayant plus que compensé les pertes de 2008 et du début de 2009. Les prix s'approchant déjà de leurs niveaux records, l'accessibilité, déjà médiocre, s'est détériorée encore davantage. Au quatrième trimestre de 2009, l'indice RBC pour les bungalows donnait un exemple probant de cette détérioration en avançant d'un impressionnant 1,4 point de pourcentage. Les indices d'accessibilité des maisons en rangée et des copropriétés ont également progressé de 0,5 et de 0,4 point de pourcentage, respectivement. Toutefois, l'indice des maisons à deux étages a chuté de 0,1 point de pourcentage. Les indices d'accessibilité étant considérablement supérieurs à leurs moyennes à long terme, il y a tout lieu de supposer que les acheteurs sont contraints de mettre leur budget familial en péril pour se porter acquéreurs d'une propriété. Une telle conjoncture, s'ajoutant à l'influence exercée par d'autres facteurs tels que la TVH et la hausse des taux hypothécaires, pourrait nuire à la reprise.

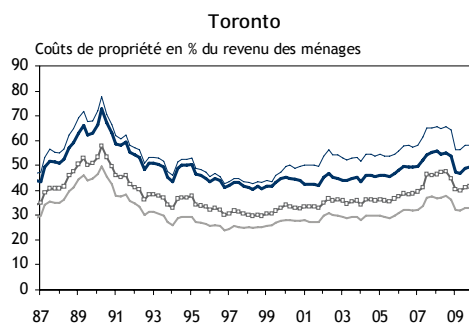
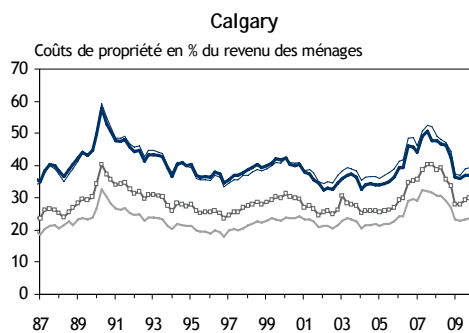
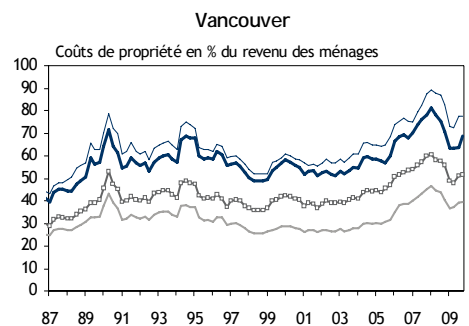
## Calgary – Une progression en dents de scie

La reprise à Calgary a emprunté un chemin cahoteux. Après avoir bondi de façon remarquable depuis son plus bas niveau en 14 ans atteint à la fin de 2008 et au début de 2009, le rythme de l'activité de revente a ralenti l'été dernier et s'est inversé depuis l'automne. Les prix ont maintenu une tendance haussière (du moins jusqu'à la fin de l'an dernier), la pénurie de propriétés à vendre conférant aux vendeurs un certain avantage. Toutefois, ces augmentations de prix ont été relativement modestes et les niveaux atteints récemment demeurent bien en deçà des sommets de 2007. L'accessibilité de la propriété dans cette ville demeure attrayante, les indices de RBC s'établissant à leurs moyennes à long terme, ou même en deçà (exception faite de l'indice des maisons en rangées, qui dépasse légèrement sa moyenne). Au quatrième trimestre de 2009, les indices ont modestement progressé pour la plupart des catégories de logements : +0,1 point de pourcentage pour les bungalows et les condominiums, +0,3 point de pourcentage pour les maisons à deux étages et +0,5 point de pourcentage pour les maisons en rangées.

## Toronto – En avant toute

La vigoureuse reprise dans la région du grand Toronto progresse à grands pas. Insatiable, la demande a poussé les ventes de maisons existantes vers des sommets sans précédent ces derniers mois. Cette situation n'ayant pas incité un plus grand nombre de propriétaires à mettre leur maison en vente, Toronto est actuellement aux prises avec une pénurie de propriétés à vendre. Les propriétés mises sur le marché trouvent rapidement preneur, et font même l'objet de guerres de soumissions. Cette surenchère a contribué à pousser les prix des propriétés de la région vers des niveaux records. Par conséquent, les niveaux d'accessibilité à la propriété se sont considérablement détériorés. Tous les indices de RBC ont augmenté pour une deuxième fois consécutive au quatrième trimestre de 2009, avançant de 0,1 point de pourcentage pour les bungalows et les maisons en rangées, de 0,2 point de pourcentage pour les copropriétés et de 0,3 point de pourcentage pour les maisons à deux étages. Les

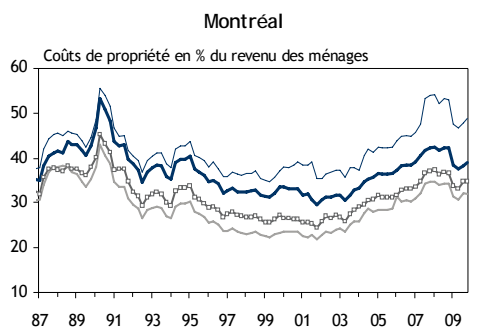
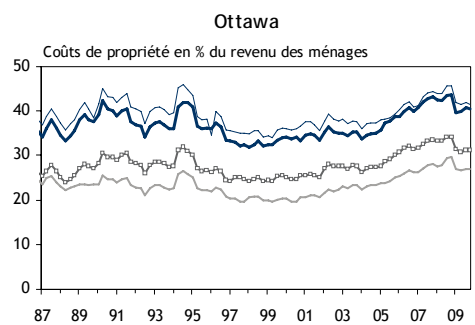
## Mesures de l'accessibilité RBC



— Maison de deux étages — Bungalow individuel  
 — Maison en rangée — Appartement en copropriété

Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC



Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

indices d'accessibilité, en particulier celui des maisons à deux étages, ayant surpassé les moyennes à long terme de la région, il est clair que le marché de Toronto subit actuellement d'importantes pressions.

### Ottawa – Gagner sur les deux tableaux

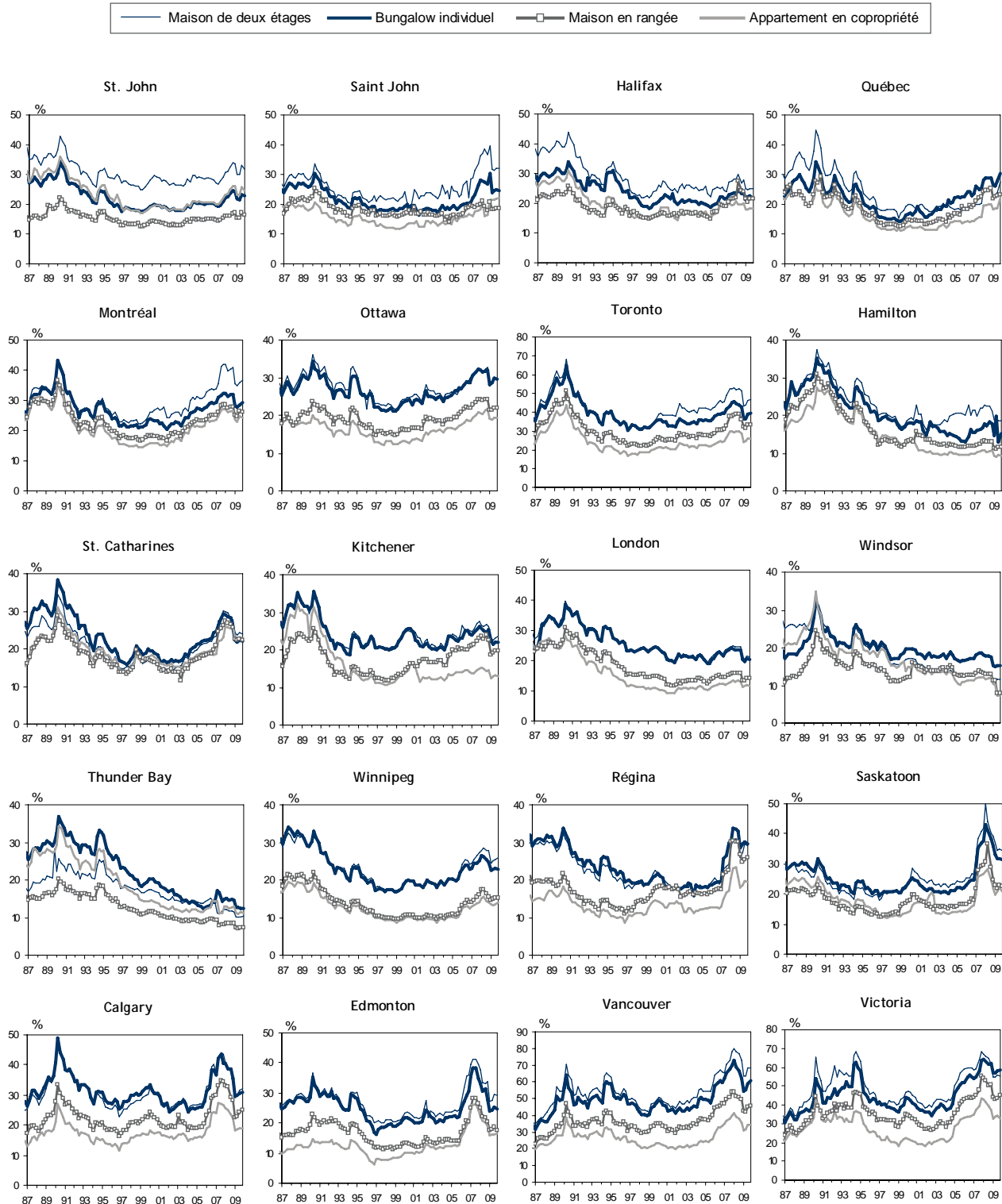
Ces derniers temps, le marché à Ottawa semble gagner sur les deux tableaux : il connaît une activité florissante et une amélioration de l'accessibilité. D'une part, l'activité de revente, alimentée par l'extraordinaire faiblesse des taux d'intérêt, s'est établie dernièrement tout près de son niveau record. D'autre part, le rythme généralement modeste de l'appréciation des prix a mené à une légère réduction des coûts de propriété dans cette région. Au quatrième trimestre de 2009, les indices de RBC ont reculé de 0,1 à 0,4 point de pourcentage pour toutes les catégories de logements. Il est possible que la modeste progression des prix soit attribuable au manque d'enthousiasme des acheteurs, les coûts de propriété demeurant à des niveaux historiquement élevés par rapport aux revenus des ménages d'Ottawa en dépit d'une légère amélioration au quatrième trimestre. Tous les indices de RBC se situent au-delà de leurs moyennes à long terme.

### Montréal – Une cadence record

La région de Montréal établit régulièrement de nouveaux records depuis le début de l'automne 2009. Les acheteurs enthousiastes ne s'étant pas laissés décourager par la récente détérioration de l'accessibilité à la propriété, les ventes de propriétés existantes ont fracassé des records chaque mois depuis septembre 2009. Toutes ces maisons trouvant preneur, le parc de maisons invendues a sensiblement diminué, ce qui a rapidement fait passer le pouvoir d'établissement des prix aux mains des acheteurs. Ainsi, les prix, fortement résilients pendant la récession, suivent une tendance haussière qui les a menés vers de nouveaux sommets au cours des derniers mois. Au cours du quatrième trimestre de 2009, les gains ont été particulièrement élevés pour les maisons à deux étages et les bungalows. Par conséquent, l'accessibilité de ces catégories de logements dans la région de Montréal s'est le plus grandement détériorée. Les indices de RBC ont bondi de 1,0 à 0,9 point de pourcentage pour les maisons à deux étages et les bungalows, respectivement, pendant le quatrième trimestre de 2009. Les indices pour les maisons en rangées et les copropriétés ont légèrement reculé, chutant de 0,1 à 0,2 point de pourcentage dans le sillage des fortes augmentations inscrites au troisième trimestre de 2009.

# Conditions du logement dans les villes plus petites

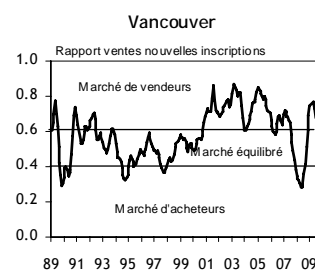
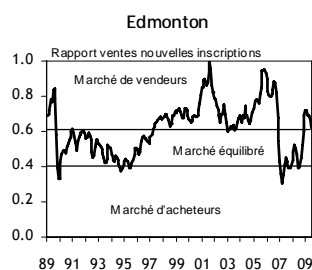
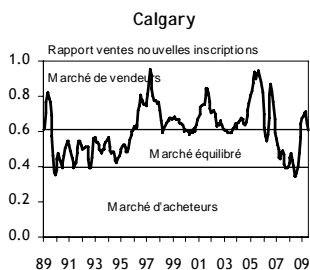
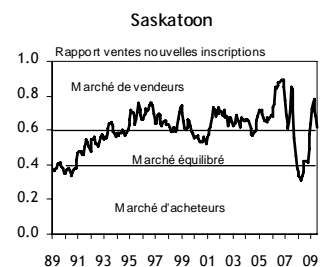
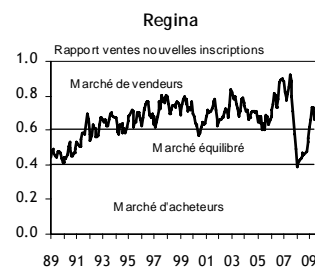
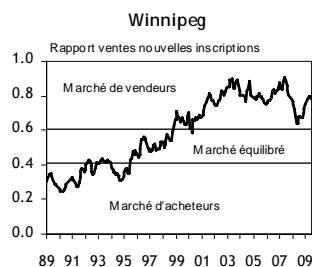
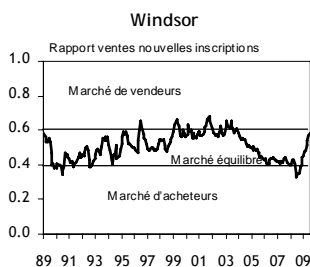
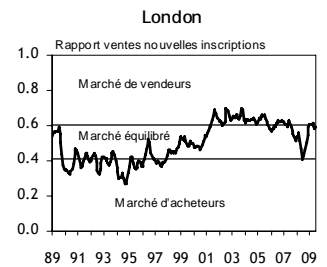
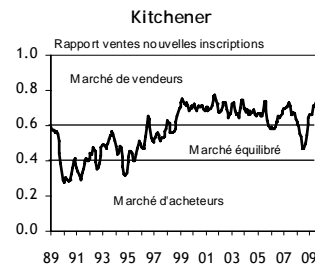
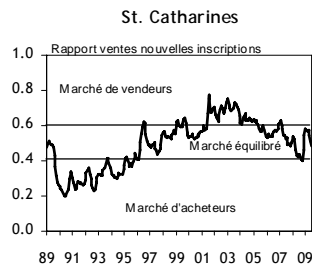
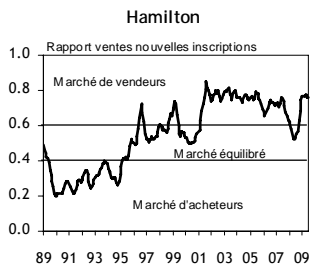
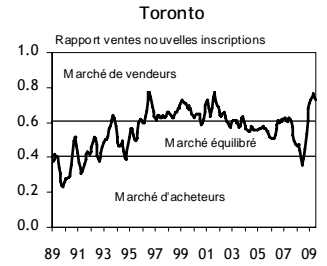
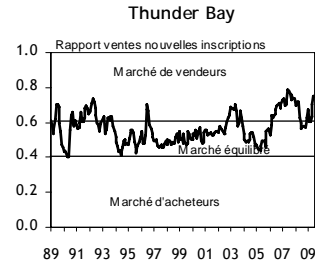
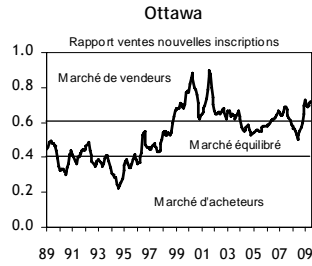
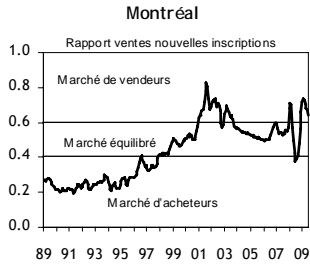
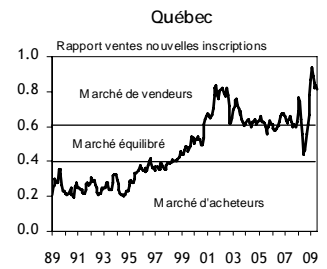
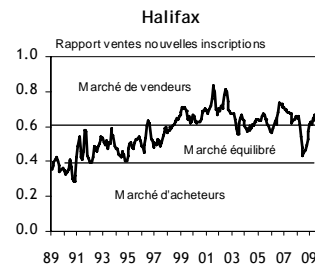
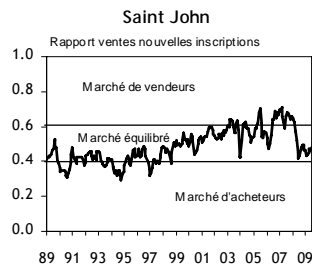
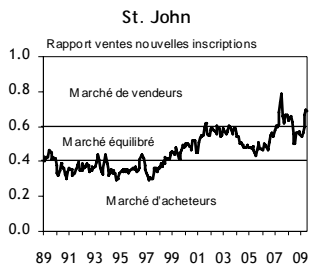
Dans sa version normale, notre indice de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires, 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



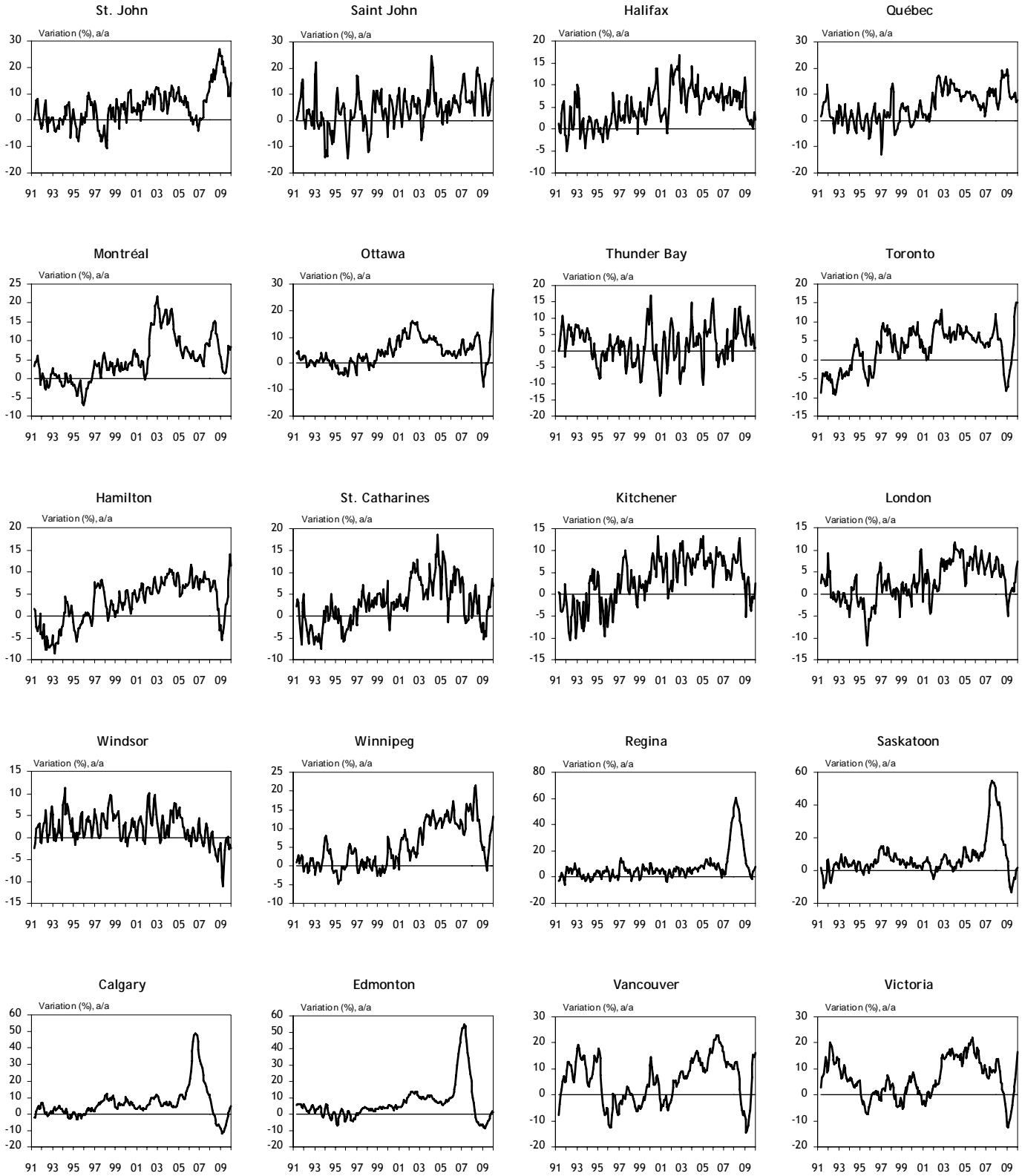
# Conditions du marché de la revente d'habitations dans les villes canadiennes<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Les ratios ventes-inscriptions sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle.  
Source: Statistique Canada, l'Association canadienne de l'immeuble, Recherche économique RBC



# Prix des maisons dans les métropoles canadiennes<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Les prix sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle.

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



# Tableau récapitulatif des indices d'accessibilité

## Bungalow individuel

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T4 2009	Mesures de l'accessibilité			
	T4 2009 (\$)	A/A Var en %		T4 2009 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	310 800	5,4	70 300	40,6	0,3	-3,4	39,2
Colombie- Britannique	518 000	9,5	104 900	62,3	1,0	-2,8	49,1
Alberta	333 600	-0,4	74 300	33,7	-0,4	-4,9	36,4
Saskatchewan	296 900	3,1	68 700	40,8	-0,7	-4,5	36,4
Manitoba	230 500	8,9	58 100	35,0	-0,5	-2,6	37,2
Ontario	323 500	3,7	75 100	39,5	0,1	-4,2	40,5
Québec	209 600	8,4	50 100	34,5	0,8	-1,7	33,1
Provinces Atlantiques	189 000	4,1	47 700	31,1	-0,6	-3,1	32,1
Toronto	452 800	5,8	98 500	49,1	0,1	-4,5	48,5
Montréal	249 600	4,8	58 400	39,1	0,9	-3,0	36,9
Vancouver	635 800	12,1	126 000	69,0	1,4	-1,7	57,1
Ottawa	342 100	6,0	81 200	40,4	-0,3	-3,2	37,1
Calgary	412 500	0,5	86 500	37,1	0,1	-5,5	40,0
Edmonton	309 000	3,0	71 300	32,9	-0,4	-3,6	34,1

## Maison de deux étages

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T4 2009	Mesures de l'accessibilité			
	T4 2009 (\$)	A/A Var en %		T4 2009 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	355 500	4,8	80 900	46,7	0,3	-4,2	43,5
Colombie- Britannique	583 700	6,1	118 100	70,2	-0,2	-5,2	54,4
Alberta	370 900	-1,2	83 600	37,9	-0,2	-5,8	39,0
Saskatchewan	309 500	6,6	73 600	43,7	-0,8	-3,6	37,8
Manitoba	260 300	9,9	64 400	38,8	0,5	-2,6	38,1
Ontario	372 900	4,1	86 700	45,6	0,2	-4,7	44,0
Québec	249 900	8,1	60 100	41,4	1,1	-2,1	39,0
Provinces Atlantiques	214 000	3,2	55 400	36,1	-0,3	-3,8	38,7
Toronto	537 300	4,6	117 100	58,4	0,3	-5,9	53,7
Montréal	315 700	4,0	73 000	48,9	1,0	-4,2	41,6
Vancouver	716 000	7,3	141 600	77,5	-0,1	-5,1	62,4
Ottawa	338 000	3,4	83 400	41,5	-0,4	-4,2	39,5
Calgary	427 100	2,3	91 300	39,2	0,3	-5,2	40,5
Edmonton	364 900	-0,3	83 900	38,7	-0,2	-5,4	37,3

## Maison en rangée

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T4 2009	Mesures de l'accessibilité			
	T4 2009 (\$)	A/A Var en %		T4 2009 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	251 600	5,4	56 900	32,9	0,2	-2,8	30,6
Colombie- Britannique	407 900	7,3	82 300	48,9	0,8	-3,1	36,8
Alberta	256 500	-0,2	57 000	25,8	-0,4	-3,8	25,4
Saskatchewan	234 000	3,2	55 100	32,7	-0,1	-3,5	27,6
Manitoba	153 700	16,3	38 800	23,4	0,2	-0,6	23,1
Ontario	267 800	4,7	61 900	32,6	0,0	-3,2	31,4
Québec	173 900	7,4	42 100	29,0	0,2	-1,6	28,1
Provinces Atlantiques	166 600	4,2	41 200	26,9	0,0	-2,7	29,0
Toronto	385 400	6,5	83 100	41,4	0,1	-3,6	37,8
Montréal	222 900	7,8	51 800	34,7	-0,1	-1,9	31,8
Vancouver	476 300	5,6	94 500	51,7	0,5	-4,2	41,9
Ottawa	252 300	3,5	62 500	31,1	-0,2	-3,0	28,0
Calgary	332 400	2,3	69 500	29,8	0,5	-3,9	28,9
Edmonton	221 100	-0,3	51 400	23,7	-1,1	-3,3	23,1

## Appartement en copropriété

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T4 2009	Mesures de l'accessibilité			
	T4 2009 (\$)	A/A Var en %		T4 2009 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	211 600	4,5	48 500	28,0	0,1	-2,5	27,0
Colombie- Britannique	278 500	7,5	57 600	34,2	-0,2	-2,2	28,2
Alberta	222 100	0,1	49 700	22,5	-0,1	-3,3	22,4
Saskatchewan	195 100	9,1	45 900	27,3	-1,1	-1,7	24,3
Manitoba	141 600	17,0	35 700	21,5	0,6	-0,5	21,3
Ontario	223 500	2,9	52 500	27,7	0,0	-3,1	27,9
Québec	176 100	5,1	41 200	28,4	0,4	-2,1	27,0
Provinces Atlantiques	159 400	6,8	39 100	25,5	-0,1	-2,1	24,7
Toronto	300 600	4,6	66 300	33,0	0,2	-3,4	31,3
Montréal	209 000	5,9	47 900	32,0	-0,2	-2,3	29,2
Vancouver	362 700	12,4	72 400	39,6	0,4	-1,0	31,7
Ottawa	225 100	3,9	54 000	26,9	-0,1	-2,6	23,7
Calgary	256 100	-0,4	54 500	23,4	0,1	-3,7	23,1
Edmonton	207 200	1,4	47 500	21,9	0,2	-2,8	18,4

\*moyenne pondérée de la population

Source: Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

## Ce qu'il faut savoir sur les indices RBC de l'accessibilité à la propriété

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 %.

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 expresse 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.