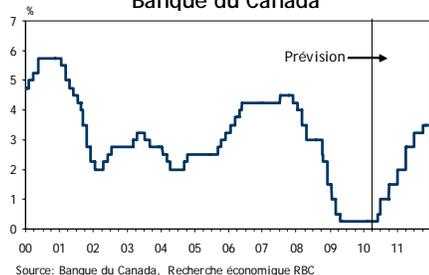


Sommaire

Accessibilité - Canada



Taux de financement à un jour de la Banque du Canada



Accessibilité* - Canada



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

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Mai 2010

L'accessibilité a encore quelque peu diminué au premier trimestre

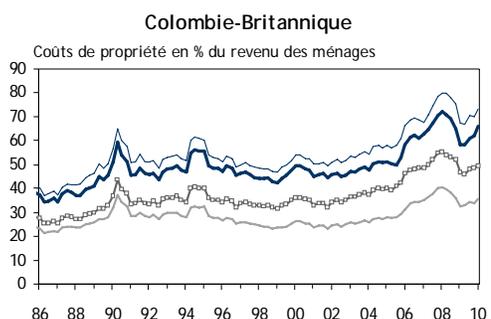
Le marché canadien de l'habitation a commencé l'année sur le même ton qu'à la fin de 2009 : il tourne à plein régime. Les solides augmentations des prix des maisons profitent aux vendeurs, mais réduisent l'accessibilité à la propriété résidentielle partout au pays. Au niveau national, les indices d'accessibilité de RBC ont grimpé pour un troisième trimestre consécutif au cours des trois premiers mois de l'année, en hausse de 0,4 à 0,9 point de pourcentage, selon le type de logement. (Une hausse des indices dénote une détérioration de l'accessibilité.) Un léger repli du taux hypothécaire moyen prédominant pendant le trimestre et des gains supplémentaires des revenus de ménage ont partiellement compensé cette détérioration. La hausse cumulative des indices observée depuis le milieu de l'année dernière a annulé environ le quart de l'amélioration de l'accessibilité qui a eu lieu pendant la majeure partie de 2008 et au premier semestre de 2009. Dans l'ensemble, au Canada, les indices de RBC se situent à présent légèrement au-dessus de leur moyenne à long terme, quoiqu'encore bien en-deçà des derniers sommets du début de 2008. Il en ressort que les coûts d'accession à la propriété commencent à peser sur les ménages, mais non de façon dangereuse à cette étape-ci.

D'un point de vue régional, l'accessibilité a considérablement diminué une fois de plus en Colombie-Britannique (notamment pour les bungalows et les maisons à deux étages), alors que la situation a tendance à se détériorer dans toutes les provinces. Seule la province de l'Alberta a affiché de légères améliorations au premier trimestre. Les indices de RBC ont grimpé de manière relativement forte en Saskatchewan et au Manitoba (pour la plupart des types de logement), mais de façon plus modeste en Ontario, au Québec et dans le Canada Atlantique.

Nous prévoyons une détérioration continue de l'accessibilité au Canada au cours des douze ou dix-huit prochains mois, principalement en raison de la hausse prévue des taux d'intérêt, qui se situent actuellement à des niveaux exceptionnellement bas et manifestement difficiles à maintenir. À mesure que la Banque du Canada ramènera « à la normale » sa politique de taux d'intérêt au cours du deuxième semestre de l'année en cours et en 2011, les coûts d'emprunts hypothécaires se mettront à monter, renversant ainsi une bonne partie de l'importante baisse enregistrée l'an dernier au Canada. Le taux de l'hypothèque à taux fixe de cinq ans (repère utilisé pour les indices d'accessibilité de RBC) a déjà été relevé pendant les dernières semaines, passant au début de mai à son plus haut niveau depuis janvier 2009.

Il est toutefois peu probable que l'inaccessibilité à la propriété résidentielle au Canada excède les sommets dernièrement établis. D'abord, nous croyons que la reprise spectaculaire des prix des maisons l'année dernière prendra bientôt fin. Il est de plus en plus évident que l'offre (de maisons existantes et neuves) répond finalement beaucoup mieux à la très forte demande de logements et que les marchés locaux du pays revien-

Mesures de l'accessibilité RBC



Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

ment à des conditions plus équilibrées après avoir été très étroits (extrêmement dans certains cas) pendant la majeure partie de l'année dernière.

Au même moment, l'ardeur de la demande de logements diminuera probablement au deuxième semestre, à mesure que se dissiperont les éléments stimulateurs. La satisfaction de la demande inassouvie ayant résulté du récent déclin du marché et amené une vague d'acheteurs aux premières étapes de la reprise a déjà vraisemblablement cessé d'être un incitatif. Récemment, la vigueur continue de la demande a été alimentée par des facteurs qui commenceront à se renverser ou sont de nature transitoire.

Comme nous l'avons indiqué ci-dessus, les taux d'intérêt hypothécaires extrêmement bas – qui ont, sans aucun doute, le plus favorisé la reprise – devraient être relevés au cours des dix-huit prochains mois. La forte stimulation de la demande de logements qu'ils ont créée devrait donc progressivement se résorber. Accessoirement, les attentes générales de taux plus élevés pourraient bien avoir poussé certains acheteurs à accélérer leur prise de décision (afin de bloquer les bas taux actuels), devançant du coup un achat prévu pour plus tard. La mise en place de la TVH le 1er juillet en Ontario et en Colombie-Britannique est un autre facteur qui, à la marge, incitera probablement certains résidents de ces provinces à contrer la hausse de taxe et donc effectuer plus tôt des achats qui auraient eu lieu après le 1er juillet. La hausse de l'offre associée à une stagnation ou à un fléchissement de la demande devrait contribuer à la stabilisation des prix des maisons au Canada – et pourrait entraîner de nets replis dans certains marchés.

L'incidence de la reprise de l'économie sur le revenu des ménages est un autre facteur qui contribuera à garder les taux d'inaccessibilité à la propriété en deçà des sommets précédents. On s'attend à ce que la croissance économique soutenue que connaîtra le Canada pour le restant de 2010 et en 2011 alimente de façon régulière la création d'emplois et la hausse des revenus, ce qui devrait en partie limiter l'impact de la hausse des coûts des emprunts hypothécaires sur les budgets des familles.

Colombie-Britannique – Accessibilité en baisse et risque accru

Les fortes hausses des prix réduisent rapidement les améliorations notées l'an dernier au chapitre de l'accessibilité à la propriété en Colombie-Britannique. Au premier trimestre, les indices d'accès à la propriété de RBC ont bondi de 0,9 à 4,0 points de pourcentage, ce qui est de loin le recul le plus marqué dans les provinces. Au cours des trois trimestres précédents, entre un tiers et un demi de l'important repli affiché par ces indices en 2008 et au début de 2009 a été effacé. Même si des signes de ralentissement ont été notés depuis le début de l'année, le marché immobilier de la C.-B. est en pleine effervescence depuis l'été dernier – les activités de revente des maisons étaient revenues, à la fin de 2009, aux niveaux atteints avant le repli. Le fort momentum des prix n'a pratiquement pas été touché ces derniers mois, ce qui a, entre autres, poussé les indices d'accès à la propriété de RBC près des sommets sans précédent atteints au début de 2008. Ces piètres niveaux d'accessibilité représentent un risque qui pourrait nuire aux marchés dans les mois à venir.

Alberta – Résistance à la tendance

Le marché du logement albertain a, au premier trimestre, continué de défier la tendance généralisée à la détérioration de l'accessibilité au Canada. Les indices d'accessibilité de RBC ont cédé entre 0,1 et 0,6 point de pourcentage en Alberta, la seule province où des baisses ont été enregistrées. Ce repli élargit le recul important qu'ont affiché les indices depuis la fin de 2007 et qui a été interrompu brièvement l'été dernier. À l'inverse de ce qui s'est produit dans la plupart des autres provinces, les prix des maisons ont été relativement bien contenus en Alberta depuis un an, ce qui a permis de maintenir les coûts de propriété. Au premier trimestre, tous les indices d'accessibilité de RBC se situaient à un niveau égal ou inférieur à leur moyenne à long terme, révélant ainsi que l'accessibilité à la propriété demeure bonne.

Saskatchewan – Pression croissante sur le portefeuille

L'achat d'une maison en Saskatchewan a grugé une plus grande part du budget des ménages au premier trimestre, ce qui a plus que compensé le léger repli du dernier trimestre de 2009. Les indices d'accessibilité de RBC ont grimpé de 0,9 à 1,6 point de pourcentage, soit des hausses comptant parmi les plus importantes au pays (mais bien loin derrière la Colombie-Britannique). Après s'être stabilisés ou avoir baissé légèrement au cours des trimestres précédents, les prix des maisons ont monté en flèche dans la province pendant les premiers mois de l'année en cours. Mais compte tenu du ralentissement des ventes et de la hausse récente du nombre de maisons disponibles, il est peu probable qu'on note à court terme un bond aussi important des prix. Malgré la détérioration observée au premier trimestre, les indices d'accessibilité demeurent bien en deçà des sommets atteints au début de 2008 – qui ont aussi été sans précédent en Saskatchewan.

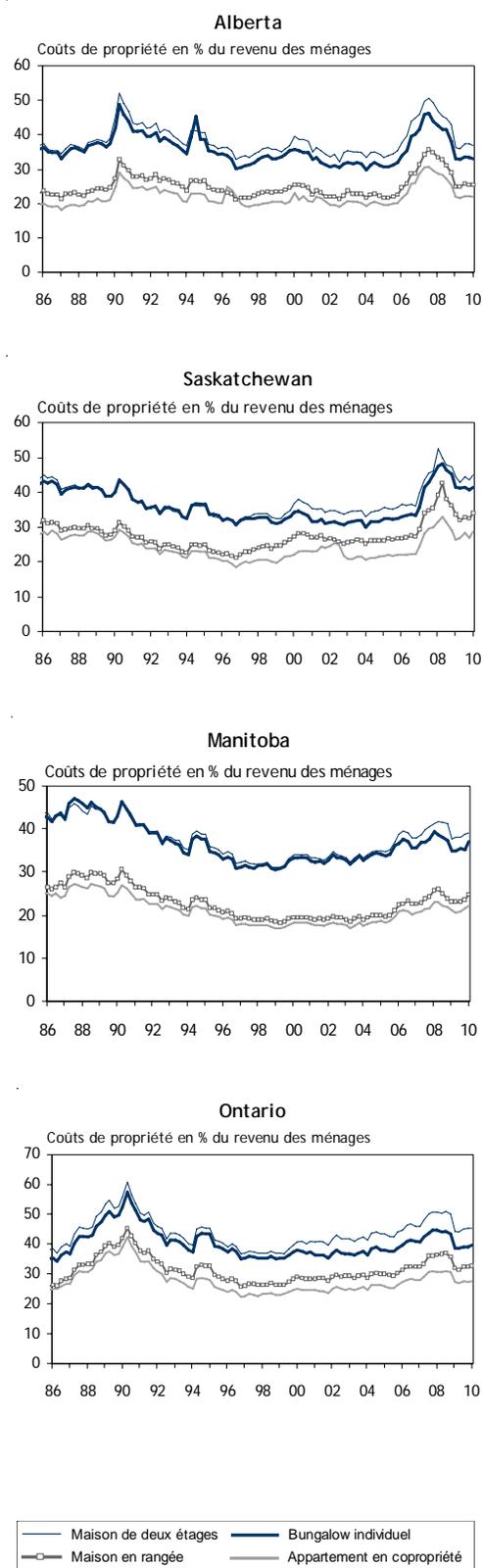
Manitoba – La ligne est franchie

Le marché manitobain a pleinement pris part à la solide reprise des derniers mois. Même si les activités de revente ont quelque peu ralenti dernièrement après avoir été frénétiques l'année dernière, les prix de la plupart des types de maison ont bondi au début de 2010, faisant ainsi diminuer l'accessibilité à tous les types de propriété sauf un au premier trimestre. Les indices de RBC ont gagné entre 0,6 et 1,8 point de pourcentage (pour les copropriétés, les maisons en rangée et les bungalows), mais ceux des maisons à deux étages sont restés stagnants. Ces dernières hausses ont poussé la plupart des indices d'accessibilité de la province au-delà de leur moyenne à long terme, à l'exception de l'indice des bungalows, qui a égalé sa moyenne au premier trimestre. De tels niveaux indiquent que les ménages manitobains subissent une légère pression à cette étape-ci, mais d'autres détériorations pourraient créer plus de contraintes dans le courant de l'année.

Ontario – À fond de train

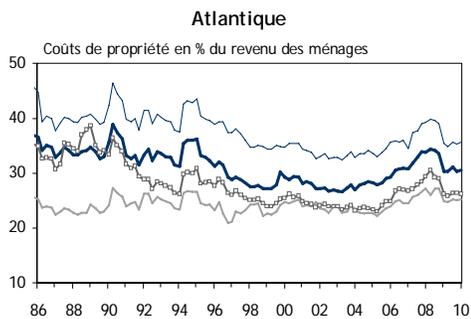
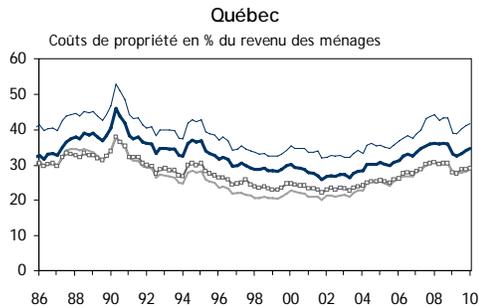
Le marché ontarien a récemment donné peu de signes d'essoufflement. En début d'année, l'activité de revente était en pleine effervescence, atteignant même des sommets record, et les prix ont poursuivi leur progression malgré le choix de plus en plus grand offert aux acheteurs. En fait, la valeur des propriétés a atteint des niveaux sans précédent dans plusieurs régions de la province. Cette hausse a nui à l'accessibilité, qui suivait déjà une tendance vers la dégradation depuis le milieu de 2009. Les indices

Mesures de l'accessibilité RBC



Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC



Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

d'accessibilité de RBC ont grimpé de 0,2 à 0,4 point de pourcentage au premier trimestre, renversant davantage les importantes améliorations notées en 2008 et au début de 2009. Même s'ils demeurent encore bien en deçà des sommets, la plupart des indices (exception faite de l'indice des bungalows) se situent maintenant au-dessus de leur moyenne à long terme. Cette tendance révèle qu'une certaine tension relative à l'inaccessibilité à la propriété commence à se faire sentir en Ontario.

Québec – Plein à craquer

La hausse fulgurante du marché de l'immobilier québécois s'est poursuivie au début de 2010. Sous l'impulsion continue de marchés locaux en pleine ébullition comme celui de la ville de Québec, la province a récemment établi de nouveaux jalons dans l'ensemble des activités d'achat et au niveau des prix immobiliers. Mais cette flambée nuit de plus en plus à l'accessibilité et a fait hausser les indices de RBC de 0,4 à 0,5 point de pourcentage au premier trimestre. Même si ces hausses représentent des détériorations relativement modérées, elles s'inscrivent dans la lignée des fortes augmentations (dans la plupart des cas) des trimestres précédents. Tous les indices d'accessibilité à la propriété du Québec dépassent désormais leur moyenne à long terme, de sorte qu'un tiers et près de deux tiers de leur repli affiché en 2008 et au début de 2009 a été effacé. Toute hausse supplémentaire des coûts d'accession à la propriété pourrait se répercuter plus nettement sur la demande de logements dans la province.

Atlantique – Marché idéal ?

Le marché immobilier du Canada Atlantique semble se situer en zone particulière : il n'est ni en surchauffe ni dépressif, il est juste bien. La demande de logements est demeurée florissante au début de 2010 – particulièrement dans des régions comme St. John's – les activités de revente ayant nettement récupéré par rapport au ralentissement de 2008. Mais l'offre accrue de maisons en vente a beaucoup allégé la pression sur le marché. Ces conditions relativement équilibrées ont donc permis de contenir la hausse des prix des maisons dans la région. Dans l'ensemble, l'accessibilité à la propriété dans le Canada Atlantique continue de figurer parmi celles qui sont les plus attrayantes au pays. Les indices de RBC sont demeurés stables (pour les maisons en rangée standard) et ils ont légèrement grimpé d'environ 0,4 point de pourcentage (pour les maisons à deux étages) au premier trimestre. La majorité d'entre eux se situaient encore au-dessous de leur moyenne à long terme, ce qui pourrait suggérer que la pression exercée par les coûts d'accession à la propriété dans la région est plutôt faible.

Vancouver – Une exagération ?

L'hyperactif marché de la région métropolitaine de Vancouver était l'an dernier au cœur de la reprise spectaculaire de l'activité immobilière résidentielle au Canada. Mais des indices laissent entrevoir un début de réaction négative du marché face à l'important recul de l'accessibilité à la propriété noté depuis le milieu de 2009. Plus particulièrement, les reventes de maisons, en données désaisonnalisées, ont sensiblement chuté au premier trimestre après avoir bondi dans chacun des quatre trimestres précédents. À cette étape-ci, il est difficile d'évaluer à quel point les Jeux olympiques et paralympiques d'hiver de 2010 ont perturbé les activités pendant cette période, mais il est probable que le très faible niveau de l'accessibilité ait été un facteur prédominant. Au premier trimestre, les indices d'accessibilité de RBC ont poursuivi leur progression et gagné de 0,5 à 4,8 points de pourcentage. Comme leurs niveaux dépassent largement la moyenne à long terme et se rapprochent progressivement des sommets sans précédent du début de 2008, il est probable qu'on note un recul de la demande de logements à Vancouver au cours des périodes à venir, ce qui pourrait freiner les prix des maisons.

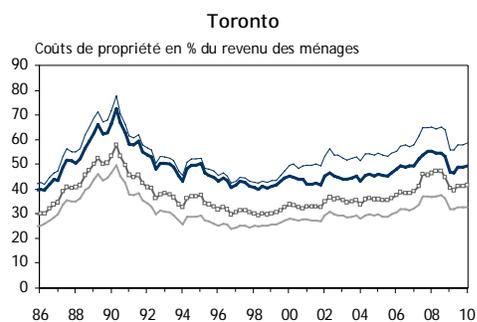
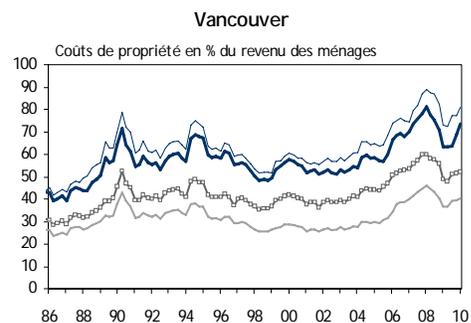
Calgary – Tout est question de modération

Le rebond du marché du logement à Calgary a plutôt été timide comparativement à celui de la plupart des autres grands marchés du pays. Après avoir enregistré de solides gains aux premiers stades de la reprise, l'activité de revente a considérablement ralenti depuis l'automne, reflétant probablement la faiblesse de la reprise de l'emploi dans la ville. Même si les prix des maisons ont maintenu leur élan haussier, le rythme global de croissance a été inférieur à la moyenne du pays. Au premier trimestre, la hausse des coûts d'accessibilité à la propriété à Calgary a été pratiquement égale ou légèrement inférieure à celle des revenus des ménages, et les indices d'accessibilité de RBC ont tourné autour de zéro – certains perdant jusqu'à 0,5 point de pourcentage (les maisons à deux étages) et d'autres gagnant jusqu'à 0,2 point de pourcentage (les maisons en rangée standard). L'accessibilité demeure intéressante dans la ville, puisque les indices de RBC se situent près des moyennes à long terme.

Toronto – Encore plus haut

Le marché torontois ne semble pas vraiment en proie au vertige. Depuis l'envolée de l'année dernière, la demande insatiable a poussé les ventes de maisons existantes vers des sommets records à la fin de 2009 et au début de 2010. Attirés par les conditions hautement avantageuses et peut-être désireux d'esquiver la TVH, qui ferait augmenter les coûts des commissions qu'ils auraient à verser dès juillet prochain, les vendeurs ont finalement décidé de se joindre à la fête, mais les acheteurs les dépassent encore en nombre. Le phénomène de la surenchère et des ventes rapides se poursuit et alimente la forte tendance à la hausse des prix des maisons, les poussant au-delà des sommets précédents. Par conséquent, l'accessibilité a continué de se détériorer à Toronto pendant le premier trimestre. Les indices de RBC ont grimpé de 0,3 à 0,6 point de pourcentage pour trois des quatre catégories de maison, et cédé 0,1 point de pourcentage dans le cas des copropriétés. Tous les indices d'accessibilité se situent désormais au-dessus de leurs moyennes à long terme sur le marché torontois, ce qui laisse penser que l'envol effréné pourrait être ralenti sous peu par quelques turbulences.

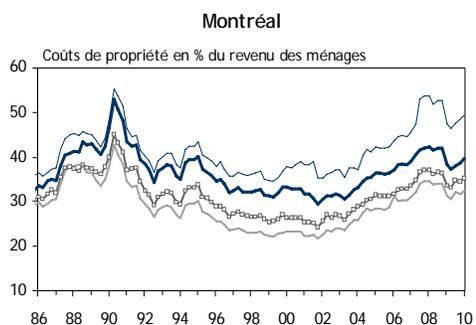
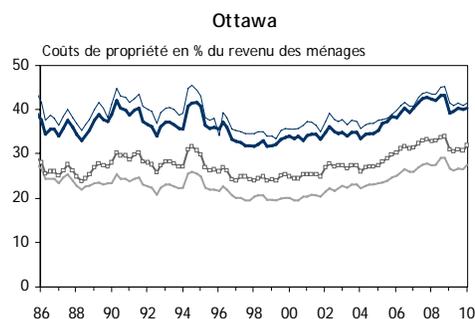
Mesures de l'accessibilité RBC



— 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

Ottawa – De record en record

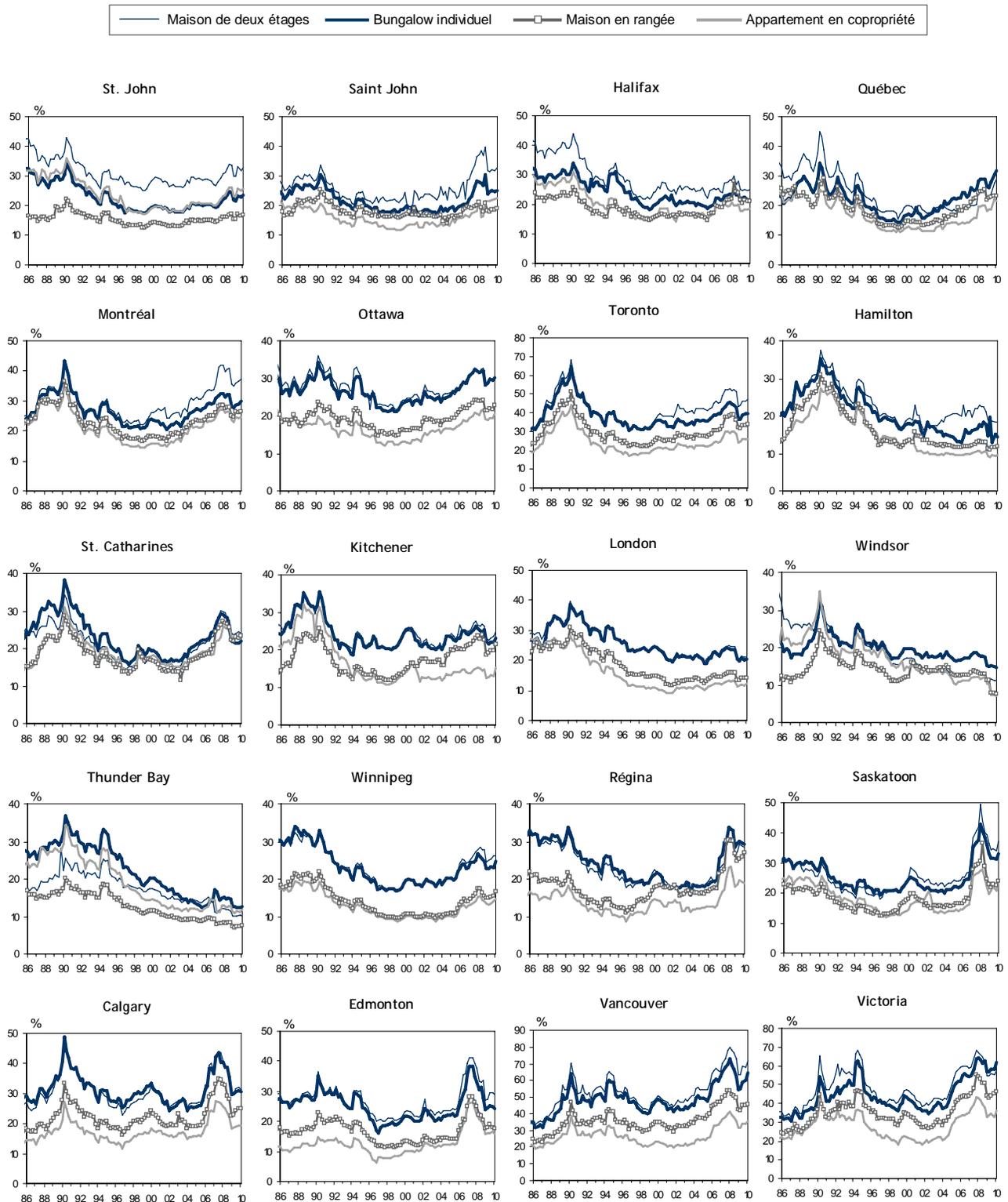
À Ottawa, le marché a continué de battre des records au début de 2010. Propulsées par le grand nombre d'acheteurs motivés, les reventes de maisons ont crû à des niveaux sans précédent en début d'année. Même si un nombre accru de maisons a été mis en vente, la solidité de la demande a entraîné une accélération de la hausse des prix par rapport aux gains modérés enregistrés au deuxième semestre de 2009. Cette hausse des prix a nui à l'accessibilité à la propriété résidentielle régionale au premier trimestre, et les indices de RBC ont gagné de 0,3 à 1,0 point de pourcentage, annulant une bonne partie des améliorations surprenantes notées au quatrième trimestre. Si le dynamisme de la demande devrait se poursuivre à très court terme, les coûts de propriété historiquement élevés dans la région d'Ottawa pourraient dissuader bien des acheteurs dans le courant de l'année. Tous les indices de RBC se situent au-delà de leurs moyennes à long terme.

Montréal – Une série de gains

Si la fièvre du hockey entraîne son lot de hauts et de bas, celle du marché du logement montréalais est, depuis le début de cette année, nettement orienté à la hausse. Les activités de revente de maisons ont grimpé de façon impressionnante depuis le printemps dernier et établi de nouveaux sommets sans précédent en automne et en hiver. Rappelant l'effet des prouesses de l'équipe de hockey locale lors des séries éliminatoires, le solide rendement du marché de l'immobilier montréalais a attiré de nombreux partisans. Ni l'important repli de l'accessibilité à la propriété depuis l'été dernier ni la pénurie persistante de maisons à vendre (même si une hausse de nouvelles inscriptions a été récemment signalée) ne semble décourager l'enthousiasme des acheteurs. Au premier trimestre, les indices d'accessibilité de RBC pour Montréal se sont accrus de 0,6 à 0,9 point de pourcentage, dépassant encore plus leurs moyennes à long terme. La dégradation de l'accessibilité à la propriété pourrait bien compromettre la série de gains du marché.

Conditions du logement dans les villes plus petites

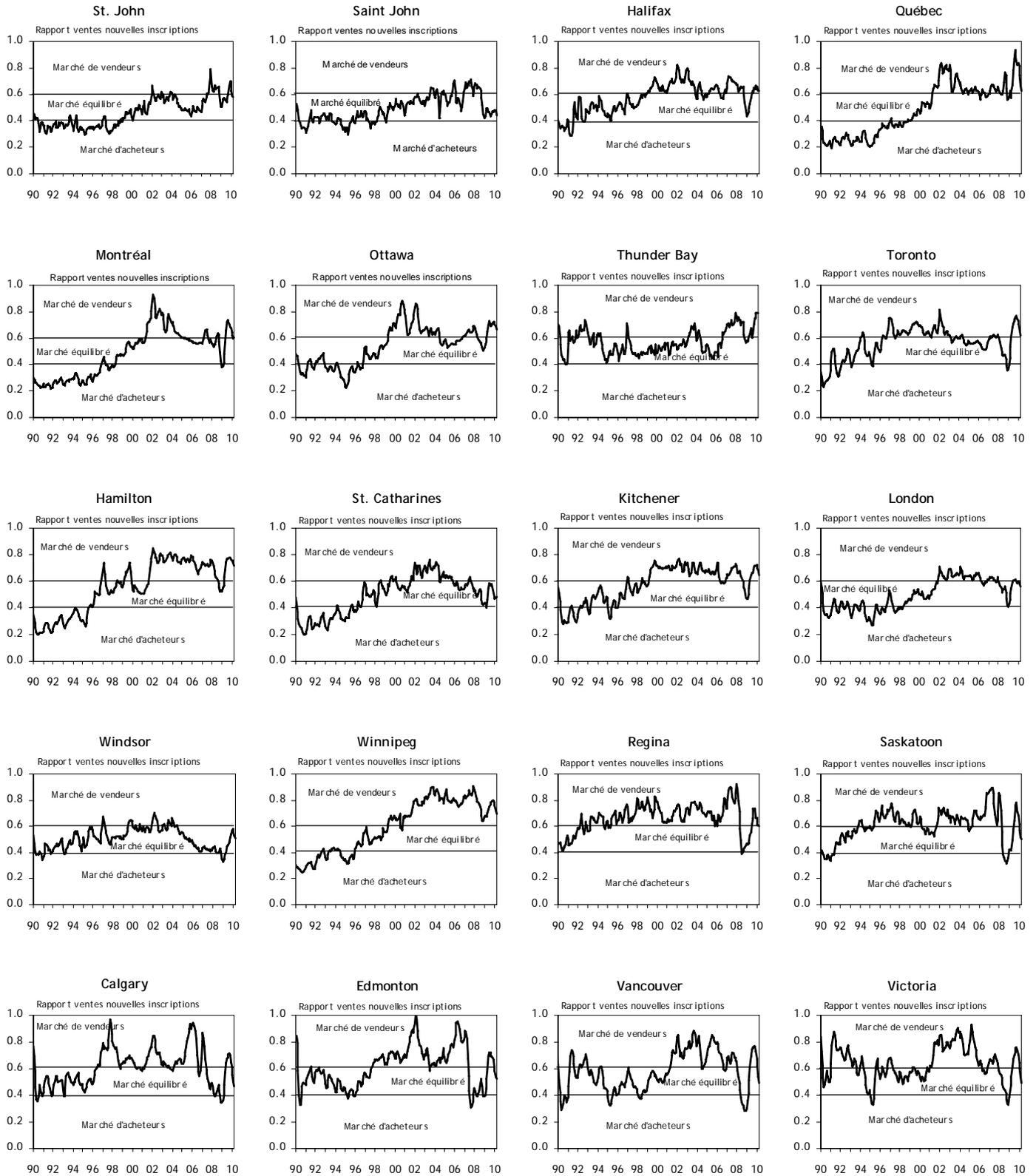
Dans sa version normale, notre indice de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires,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

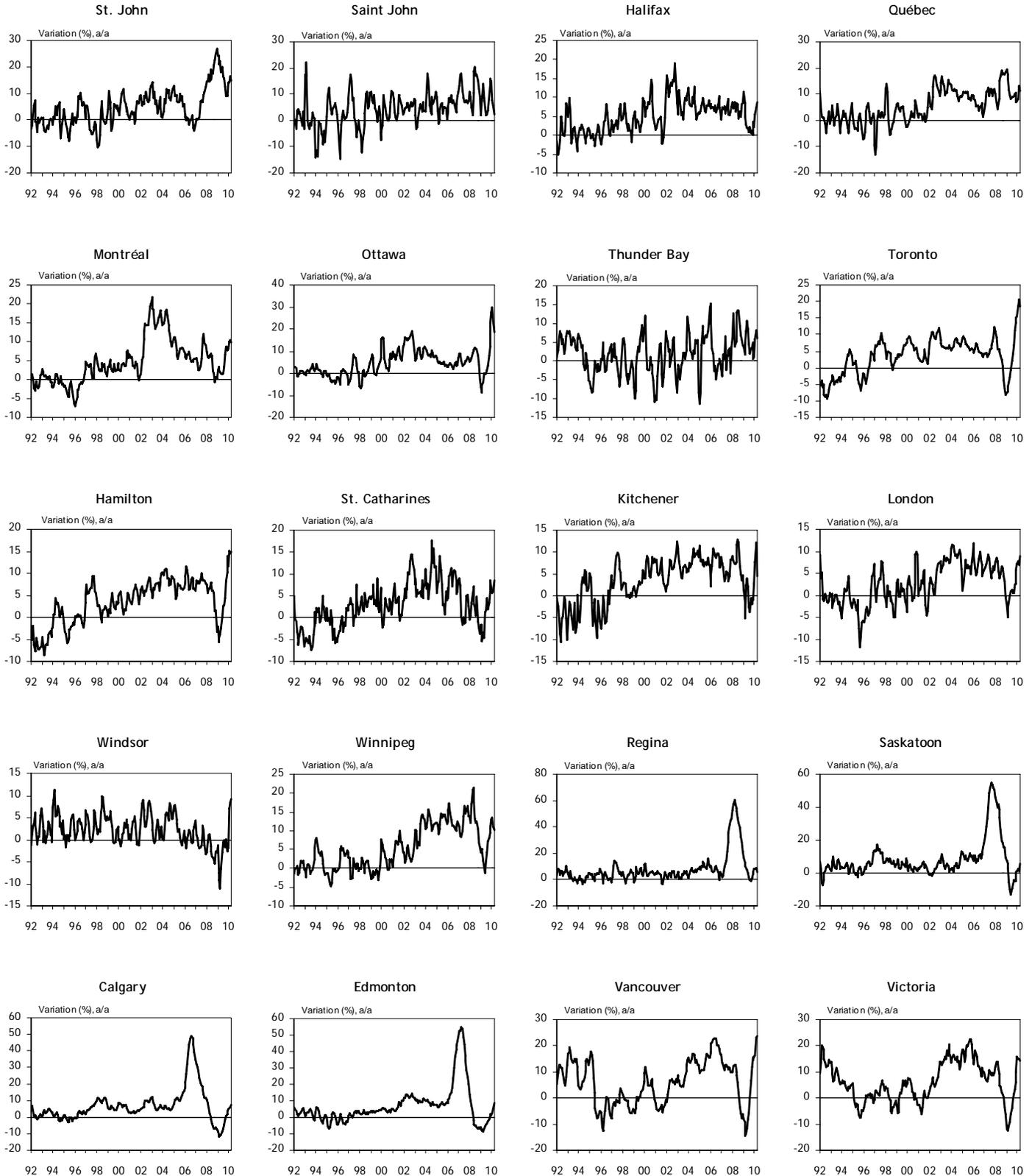


Conditions du marché de la revente d'habitations dans les villes canadiennes¹



¹Les 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 canadiennes¹



¹Les 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 (\$) T1 2010	Mesures de l'accessibilité			
	T1 2010 (\$)	A/A Var en %		T1 2010 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	324 600	11,2	72 200	41,1	0,9	1,8	38,9
Colombie- Britannique	562 500	18,7	112 000	66,0	4,0	7,5	49,1
Alberta	338 100	3,9	74 200	33,0	-0,4	-0,1	35,9
Saskatchewan	310 600	6,6	70 800	41,4	0,9	-0,2	36,4
Manitoba	247 300	11,9	60 500	37,0	1,8	2,0	37,0
Ontario	335 500	9,9	76 600	39,6	0,4	0,9	40,2
Québec	215 500	10,8	50 800	34,8	0,5	1,6	32,9
Provinces Atlantiques	192 600	5,7	47 300	30,5	0,1	0,1	31,5
Toronto	468 000	12,4	100 400	49,1	0,4	2,1	48,3
Montréal	258 900	9,3	59 700	39,7	0,9	1,5	36,7
Vancouver	692 500	22,4	135 300	73,4	4,8	10,2	57,1
Ottawa	355 400	11,5	82 500	40,3	0,3	1,1	36,8
Calgary	419 400	7,0	86 600	36,5	-0,3	0,8	39,4
Edmonton	311 500	4,3	70 700	32,0	-0,5	0,0	33,6

Maison de deux étages

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T1 2010	Mesures de l'accessibilité			
	T1 2010 (\$)	A/A Var en %		T1 2010 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	367 800	11,0	82 300	46,8	0,6	1,9	43,2
Colombie- Britannique	620 600	13,4	123 900	73,0	3,2	5,7	54,3
Alberta	373 600	7,0	83 000	36,9	-0,6	0,7	38,4
Saskatchewan	328 500	9,2	76 500	44,8	1,4	0,5	37,8
Manitoba	260 500	9,4	63 800	39,0	0,0	1,5	37,9
Ontario	384 400	10,3	87 900	45,4	0,2	1,0	43,7
Québec	255 600	13,6	60 700	41,6	0,5	2,7	38,8
Provinces Atlantiques	221 200	6,5	55 500	35,7	0,4	0,2	37,9
Toronto	556 800	12,9	119 700	58,5	0,6	2,6	53,5
Montréal	324 600	9,5	74 200	49,4	0,9	2,0	41,4
Vancouver	762 900	16,1	149 200	80,9	3,8	7,9	62,3
Ottawa	351 300	8,0	84 600	41,3	0,3	0,0	39,2
Calgary	432 200	10,6	90 900	38,3	-0,5	1,7	39,8
Edmonton	367 700	8,9	83 100	37,6	-0,6	1,2	36,7

Maison en rangée

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T1 2010	Mesures de l'accessibilité			
	T1 2010 (\$)	A/A Var en %		T1 2010 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	260 200	9,8	58 000	33,0	0,4	1,1	30,4
Colombie- Britannique	420 100	10,5	84 000	49,5	0,9	2,9	36,8
Alberta	261 600	6,7	57 100	25,4	-0,1	0,5	25,0
Saskatchewan	252 000	8,1	57 900	33,9	1,4	0,2	27,6
Manitoba	166 300	15,3	40 600	24,8	1,3	1,8	23,0
Ontario	278 900	10,2	63 400	32,7	0,4	0,7	31,2
Québec	177 800	10,6	42 400	29,1	0,4	1,4	27,9
Provinces Atlantiques	169 000	5,2	40 800	26,3	0,0	0,0	28,5
Toronto	398 200	10,3	84 700	41,4	0,3	1,2	37,6
Montréal	230 500	10,4	52 800	35,2	0,8	1,6	31,7
Vancouver	486 400	11,2	95 900	52,0	0,5	3,3	41,9
Ottawa	271 900	11,5	65 100	31,8	1,0	0,8	27,8
Calgary	345 200	14,5	70 800	29,8	0,2	2,2	28,4
Edmonton	223 300	3,0	51 000	23,1	-0,3	-0,2	22,7

Appartement en copropriété

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T1 2010	Mesures de l'accessibilité			
	T1 2010 (\$)	A/A Var en %		T1 2010 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	219 800	9,8	49 500	28,2	0,5	1,0	26,8
Colombie- Britannique	296 000	14,9	60 300	35,5	1,5	3,0	28,1
Alberta	222 600	4,6	49 200	21,9	-0,4	0,1	22,0
Saskatchewan	214 300	20,3	49 000	28,7	1,6	2,3	24,3
Manitoba	146 700	10,5	36 200	22,2	0,6	1,0	21,1
Ontario	233 000	10,1	53 800	27,8	0,4	0,6	27,7
Québec	180 400	6,6	41 700	28,6	0,4	0,6	26,9
Provinces Atlantiques	163 800	7,5	39 100	25,2	0,2	0,4	24,3
Toronto	306 300	10,5	66 800	32,7	-0,1	0,9	31,1
Montréal	214 700	8,0	48 600	32,4	0,6	1,0	29,1
Vancouver	377 400	16,4	74 700	40,5	1,1	4,0	31,7
Ottawa	243 700	12,5	56 600	27,6	1,0	0,9	23,5
Calgary	263 500	7,2	55 000	23,2	0,1	0,5	22,7
Edmonton	200 900	2,5	45 700	20,7	-0,9	-0,3	18,0

*moyenne pondérée de la population

Source: Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

Ce qu'il faut savoir sur les indices d'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.