

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Février 2014

Légère progression de l'accessibilité à la propriété fin 2013 au Canada

Après avoir affiché un recul modeste pendant deux trimestres d'affilée, l'accessibilité à la propriété immobilière s'est légèrement améliorée durant les trois derniers mois de 2013 au Canada. Malgré une faible hausse des coûts d'accession à la propriété au cours de la même période, les acheteurs potentiels devaient consacrer une part un peu moins importante de leurs revenus à l'achat d'une propriété, aux prix courants, car les revenus ont augmenté relativement plus. Les revenus des ménages ont augmenté plus rapidement que les frais de possession d'une propriété. Ceux-ci n'ont guère monté : l'appréciation des propriétés est restée modérée dans la plupart des marchés canadiens et les taux hypothécaires ont enregistré une hausse négligeable (après leur première avancée notable en plus de deux ans au troisième trimestre). Au quatrième trimestre, les mesures nationales d'accessibilité à la propriété de RBC ont régressé pour tous les types d'habitation, comme en témoignent les baisses de 0,2 point de pourcentage pour les bungalows individuels (à 43,1 %) et les maisons à deux étages (à 48,7 %) et de 0,1 point de pourcentage (à 28,0 %) pour les appartements en copropriété. (Un déclin des mesures de RBC indique une amélioration de l'accessibilité.) À la fin de 2013, l'accession à la propriété immobilière semblait quelque peu difficile, mais sans que cela menace la vigueur du marché.

Stagnation persistante

En 2013, la situation de l'accessibilité au Canada n'a pas beaucoup changé par rapport à 2012. L'évolution d'un trimestre à l'autre est restée fidèle à la tendance amorcée en 2010 : des périodes de faible détérioration ont succédé aux périodes de légère amélioration. Par conséquent, en 2013, la moyenne annuelle de la mesure nationale de RBC pour les maisons unifamiliales n'a pratiquement pas changé par rapport à 2012 et celle de la mesure des appartements en copropriété n'affiche qu'une légère baisse. Autrement dit, ces derniers temps, l'accessibilité n'est ni meilleure ni pire que ce que l'on observe depuis 2010.

Les maisons unifamiliales toujours un peu moins accessibles

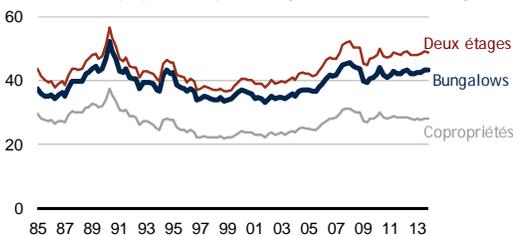
La stagnation généralisée implique aussi que la divergence entre l'accessibilité des maisons unifamiliales et celle des appartements en copropriété persiste. L'accession à la propriété de maisons unifamiliales, aux prix courants, demeure un peu plus onéreuse pour les acheteurs que la norme historique, tandis que l'accessibilité des appartements en copropriété s'approche de cette norme.

Les tensions relatives à l'accessibilité se concentrent dans certains segments des marchés de Toronto et de Vancouver et, dans une moindre mesure, de Montréal

Au Canada, les pires niveaux d'accessibilité se trouvent dans quelques marchés locaux, principalement ceux de Vancouver et de Toronto, et dans une bien moindre mesure dans celui de Montréal (en particulier dans le segment des maisons à deux étages). En 2013, l'accessibilité des maisons unifamiliales a reculé dans ces marchés. Par contre, dans le cas de Vancouver, ce fléchisse-

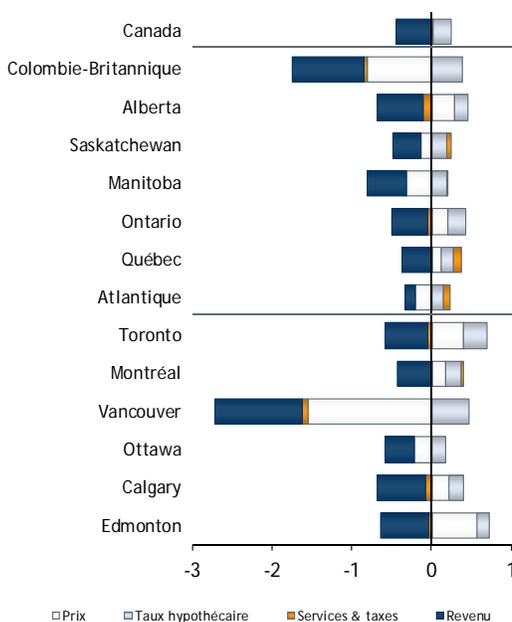
Mesures de l'accessibilité RBC - Canada

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Facteurs expliquant la variation de la mesure d'accessibilité RBC

Variation sur un trimestre en points de pourcentage (bungalow)



Source : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Craig Wright

Économiste en chef
 (416) 974-7457
 craig.wright@rbc.com

Robert Hogue

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

ment fait suite à une amélioration notable en 2012. Dans les autres régions, l'accessibilité est généralement semblable aux normes historiques. Calgary fait partie des rares marchés (avec, peut-être, les provinces de l'Atlantique) où l'accessibilité semble attrayante comparativement aux moyennes à long terme. Cette situation avantageuse s'explique par les revenus élevés des ménages plutôt que par la faiblesse des prix, puisqu'en fait, Calgary arrive au troisième rang à l'échelle nationale, après Vancouver et Toronto, pour la cherté des propriétés.

Légère amélioration dans la plupart des régions au quatrième trimestre

Dans la majorité des marchés locaux, l'accessibilité a légèrement progressé au quatrième trimestre de 2013. C'est dans la région de Vancouver que cette avancée est la plus importante, et ce, dans les trois catégories d'habitation. Cependant, elle n'a qu'en partie annulé les fortes détériorations enregistrées au cours de l'année. On constate aussi une embellie remarquable dans le segment des maisons à deux étages en Saskatchewan et au Manitoba. En revanche, l'accessibilité a perdu du terrain dans quelques marchés, notamment dans toutes les catégories d'habitation de la région de Toronto et dans celle des appartements en copropriété du Manitoba et de la Saskatchewan.

Stabilisation des reventes de maisons

En général, les problèmes d'accessibilité n'ont pas découragé les acheteurs canadiens pendant les derniers mois de 2013. Au quatrième trimestre, les achats de logements existants ont atteint la norme historique (les reventes ont été inférieures de seulement 0,1 % à la moyenne sur dix ans), ce qui représentait une hausse substantielle (+8,6 %) par rapport au dernier trimestre de 2012. Néanmoins, les activités de revente ont ralenti par rapport au troisième trimestre de 2013 (-2,8 %). Cette baisse confirme que l'ampleur du rebond de l'été dernier était probablement exagérée. Nous soupçonnions déjà que ce redressement avait en partie été provoqué par les effets provisoires de la fin du ralentissement causé par le resserrement des règles sur l'assurance hypothécaire en 2012 et par le fait que les acheteurs se sont empressés de profiter de taux hypothécaires avantageux pendant l'été. Pour 2014, nous prévoyons que les reventes progresseront légèrement (de 0,6 %) par rapport à 2013 pour atteindre 461 000 unités sur l'ensemble du territoire, si bien que l'activité devrait se maintenir au niveau raisonnable observé récemment.

Une hausse des taux d'intérêt pourrait nuire à l'accessibilité vers la fin de l'année

Selon nous, le principal facteur susceptible de freiner la croissance de la demande des acheteurs vers la fin de 2014 sera le recul de l'accessibilité dans plusieurs marchés canadiens. Nous prévoyons que les coûts de possession d'une propriété dans ces marchés, aux prix courants, commenceront à augmenter plus rapidement que les revenus des ménages (ce qui est déjà le cas à Toronto). L'équilibre continu entre la demande et l'offre maintiendra une hausse généralement modeste des prix. C'est plutôt la hausse prévue des taux d'intérêt qui exercera la pression la plus forte sur les coûts de possession d'une propriété au cours des prochains mois. D'après nous, la Banque du Canada ne devrait pas modifier son taux du financement à un jour en 2014. Cependant, les taux obligataires, qui influencent largement les taux hypothécaires fixes, devraient néanmoins remonter avant un resserrement graduel probable des politiques monétaires des banques centrales américaine et canadienne.

Résultats régionaux

Colombie-Britannique – L'amélioration de l'accessibilité redonne confiance au marché

Après de solides gains trimestriels consécutifs, les ventes de maisons en Colombie-Britannique ont terminé le quatrième trimestre de 2013 près de la moyenne sur dix ans. Après avoir chuté en 2011 et en 2012, la demande des acheteurs s'est redressée dans la province depuis le printemps 2013. Globalement, le marché est nettement plus optimiste qu'il y a un an. On craignait alors qu'une correction néfaste soit en train de se produire à Vancouver. L'avancée de l'accessibilité dans toutes les catégories d'habitation à l'échelle de la province a probablement renforcé la confiance au quatrième trimestre. Les mesures de RBC ont fléchi de 1,0 à 1,4 point de pourcentage durant la dernière période. Cependant, comme elles se situent à 73,2 % pour les maisons à deux étages, à 67,7 % pour les bungalows et à 33,7 % pour les appartements en copropriété, l'accessibilité reste médiocre dans la province et plus particulièrement à Vancouver.

Alberta – Le marché prend une pause ; la propriété devient encore plus abordable

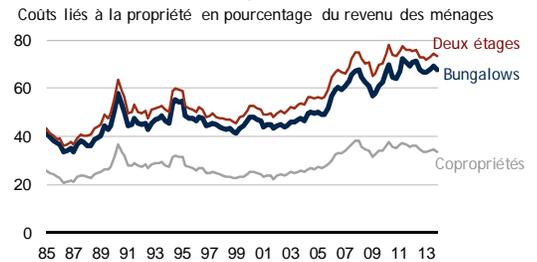
La forte reprise que le marché du logement albertain connaît depuis le début de 2010 s'est interrompue au quatrième trimestre, alors que les ventes de maisons ont diminué de 5,0 % par rapport au trimestre précédent. Ce recul a annulé une petite partie des gains solides et réguliers enregistrés dans le courant de l'année et les ventes se sont maintenues à des niveaux nettement supérieurs (12,3 %) à ce qu'ils étaient un an plus tôt. Par ailleurs, l'accession à la propriété en Alberta, aux prix courants, est devenue légèrement plus abordable dans la plupart des catégories d'habitation au quatrième trimestre. Les mesures de RBC ont baissé de 0,5 point de pourcentage, à 34,6 %, pour les maisons à deux étages et de 0,2 point de pourcentage, à 32,7 %, pour les bungalows. Par ailleurs, la mesure pour les appartements en copropriété a monté de 0,1 point de pourcentage, à 19,9 %. L'accessibilité en Alberta demeure avantageuse par rapport aux moyennes historiques provinciales et nationales. Selon nous, les conditions favorables à l'accessibilité, le boom économique de la province et la croissance rapide de la population alimenteront la demande de logements au cours de l'année à venir.

Saskatchewan – L'accessibilité reste stable

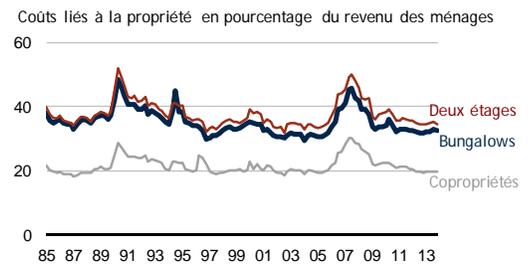
Au quatrième trimestre de 2013, les ventes de maisons en Saskatchewan ont été relativement stables, demeurant à des niveaux élevés pour le deuxième trimestre consécutif. Les tendances démographiques positives et le dynamisme du marché de l'emploi (le taux de chômage a atteint son plus bas niveau en 24 ans au quatrième trimestre) ont soutenu la demande des acheteurs. L'accessibilité à la propriété immobilière n'a probablement pas influencé les décisions d'achat, puisqu'elle est demeurée proche de sa norme historique. Elle a généralement progressé durant la dernière période : les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont perdu 1,1 point de pourcentage, à 40,1 %, pour les maisons à deux étages et 0,2 point de pourcentage, à

Mesures de l'accessibilité RBC

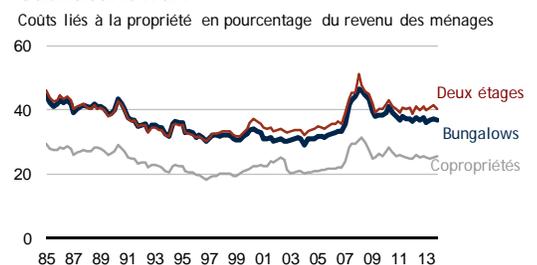
Colombie-Britannique



Alberta



Saskatchewan

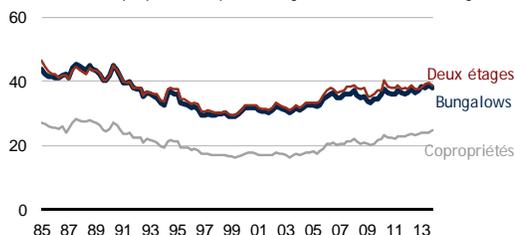


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

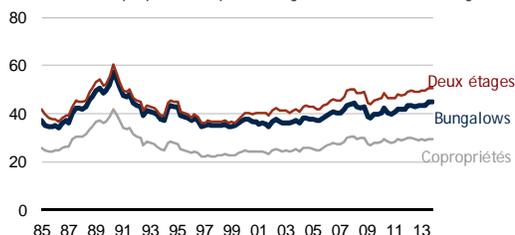
Manitoba

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Ontario

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Québec

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

37,0 %, pour les bungalows. La mesure pour les appartements en copropriété a pris 0,4 point de pourcentage, à 25,5 %, mais cette hausse n'a en partie annulé une baisse importante enregistrée plus tôt dans l'année. En général, l'accessibilité reste stable en Saskatchewan, et ce, depuis 2009.

Manitoba – Le bond des inscriptions accroît le choix et contribue à l'accessibilité

Durant le second semestre de 2013, un bond des nouvelles inscriptions a entraîné un certain relâchement des conditions d'offre et de demande au Manitoba, ce qui a nui aux prix (pour les maisons unifamiliales). Même si la hausse des reventes est restée modeste (+1,6 % par rapport au troisième trimestre), les acheteurs ont profité d'un choix accru, ce qui leur a permis de faire baisser légèrement les prix des bungalows et des maisons à deux étages au dernier trimestre de 2013. Ces conditions ont eu une incidence positive sur l'accessibilité, comme le montrent les mesures de RBC pour les maisons à deux étages et les bungalows, qui ont reculé respectivement de 1,1 et de 0,6 point de pourcentage. La situation des appartements en copropriété est différente : les prix ont progressé de façon assez marquée et la mesure de l'accessibilité à la propriété a gagné 0,8 point de pourcentage. Néanmoins, dans cette catégorie d'habitation comme dans les autres, l'accessibilité demeure à un niveau raisonnablement proche des moyennes à long terme. Autrement dit, les pressions que l'accessibilité exerce sur le marché sont faibles pour le moment.

Ontario – La situation globale n'a guère changé : elle reste tendue

Au quatrième trimestre en Ontario, les coûts de la propriété d'une maison unifamiliale, aux prix courants, nécessitaient encore une part du revenu des ménages supérieure à la norme historique, et ce, bien que l'accessibilité se soit légèrement améliorée pour la première fois depuis des années. La propriété d'un appartement en copropriété n'est toutefois restée qu'un peu plus onéreuse que d'habitude au quatrième trimestre. Selon les derniers relevés, les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont fléchi de 0,1 point de pourcentage pour les bungalows et les maisons à deux étages, tandis que celle des appartements en copropriété est restée inchangée. Les pressions touchant l'accessibilité des maisons unifamiliales isolées ont peut-être contribué à la chute de 4,0 % des reventes dans la province au dernier trimestre de 2013. Toutefois, l'activité étant semblable à la moyenne sur dix ans, on ne peut pas parler de faiblesse. En outre, le recul simultané de 3,3 % des nouvelles inscriptions a peut-être incité certains acheteurs potentiels à attendre que l'offre soit plus abondante.

Québec – L'accessibilité n'est pas responsable de l'affaiblissement du marché

Les niveaux d'accessibilité à la propriété n'ont pratiquement pas changé au Québec au quatrième trimestre. Le seul changement à noter est une détérioration modeste dans le segment des maisons à deux étages, la mesure de RBC ayant progressé de 0,2 point de pourcentage, à 43,6 %. Les mesures pour les bungalows et les appartements en copropriété ont été les mêmes qu'au troisième trimestre, soit 34,3 % et 26,7 %, respectivement. Toutes les mesures se sont donc maintenues près de leur moyenne à long terme, si bien qu'à l'heure actuelle, l'accessibilité ne constitue probablement pas un obstacle majeur pour les acheteurs. Néanmoins, le marché du logement québécois

affiche une certaine faiblesse depuis quelque temps : les reventes ont été inférieures de près de 7 % à la moyenne sur dix ans au quatrième trimestre et elles ont baissé de 3,6 % par rapport au trimestre précédent. Ce creux s'explique peut-être par un effritement de la confiance des acheteurs à la suite des reculs sur le marché de l'emploi au cours de la première partie de 2013. Comme l'emploi s'est rétabli au cours des derniers mois, il est fort possible que le marché du logement reprenne de la vigueur au cours de la période à venir.

Provinces de l'Atlantique – Les acheteurs continuent d'hésiter, malgré une accessibilité raisonnable

Dans les provinces de l'Atlantique, le marché du logement a encore manqué de vitalité dans la dernière partie de 2013 : les reventes de maisons ont chuté de 3,1 % entre le troisième et le quatrième trimestre, pour s'établir à près de 10 % en deçà de la moyenne sur dix ans. La demande des acheteurs est probablement plombée par la stagnation de l'emploi, la confiance fragile des consommateurs et la faible croissance démographique dans plusieurs régions de ces provinces. Il est toutefois improbable que l'anémie du marché soit liée à des questions d'accessibilité. En effet, celle-ci est restée neutre dans cette région (c'est-à-dire conforme aux moyennes historiques) et meilleure que dans la majorité des marchés canadiens. La situation s'est légèrement améliorée dans la plupart des catégories d'habitation au quatrième trimestre de 2013. Les mesures de RBC ont baissé de 0,6 point de pourcentage, à 36,0 %, pour les maisons à deux étages, et de seulement 0,1 point de pourcentage, à 31,6 %, pour les bungalows. Par contre, la mesure pour les appartements en copropriété a légèrement augmenté, gagnant 0,2 point de pourcentage pour s'établir à 26,3 %.

Marchés métropolitains

Vancouver – Le revirement est terminé ; l'accessibilité demeure médiocre, mais elle s'améliore

Le marché de la région de Vancouver a opéré un revirement impressionnant au milieu de 2013. À l'automne, il avait repris tout le terrain perdu durant le creux de 2012 et du début de 2013. Depuis, les reventes se sont stabilisées près de la moyenne sur dix ans et l'équilibre entre la demande et l'offre s'est rétabli. Après avoir décliné pendant près d'un an, les prix des propriétés dans la région ont repris leur ascension durant l'été. Cependant, le rythme de la hausse est modéré et assez volatil. La chute précédente a eu pour principal avantage d'améliorer l'accessibilité particulièrement mauvaise de Vancouver. Les progrès ont été interrompus au second et au troisième trimestres, avant de reprendre lentement au quatrième trimestre. Au quatrième trimestre, les mesures de RBC ont reculé dans toutes les catégories d'habitation : - 2,3 points de pourcentage, à 81,6 %, pour les bungalows, -1,6 point de pourcentage, à 86,0 %, pour les maisons à deux étages et -1,0 point de pourcentage, à 41,0 %, pour les appartements en copropriété. Malgré ces baisses, les mesures restent à des niveaux trop élevés et se traduisent probablement par des tensions importantes sur le marché.

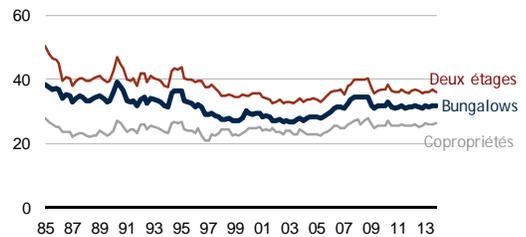
Calgary – Trois pas en avant, un pas en arrière

Les reventes de maisons dans la région de Calgary ont reculé au quatrième trimestre (-5,3 % par rapport au troisième trimestre). Cependant, les tendan-

Mesures de l'accessibilité RBC

Atlantique

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



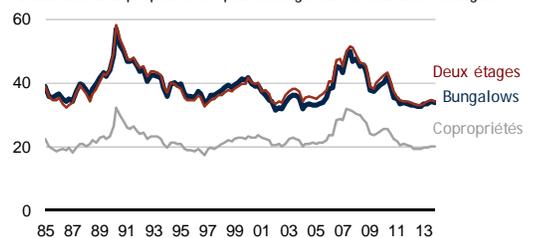
Vancouver

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Calgary

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages

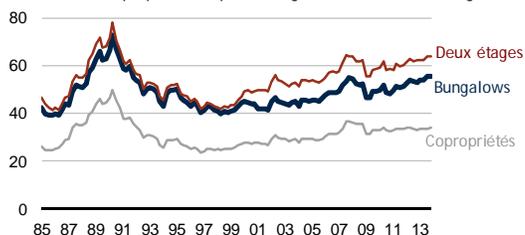


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

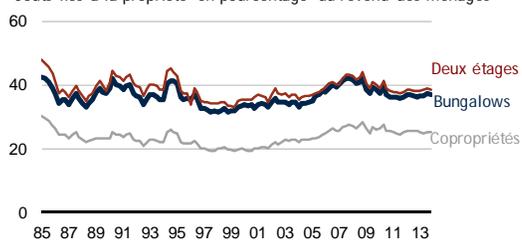
Toronto

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Ottawa

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

ces générales demeurent très encourageantes. Les reventes ont fortement grimpé durant les trois premiers trimestres de 2013 (de même qu'en 2011 et en 2012), de sorte qu'au dernier trimestre de 2013, elles dépassaient de 15 % leur niveau du dernier trimestre de 2012. La demande des acheteurs de Calgary continue d'être soutenue par la grande vigueur du marché de l'emploi, la croissance rapide de la population et le boom économique de la province. Elle l'est aussi probablement par des niveaux d'accessibilité assez attrayants. Les mesures d'accessibilité de RBC pour Calgary figurent parmi les meilleures des grands marchés canadiens. Au quatrième trimestre, les mesures de RBC ont fléchi pour les maisons unifamiliales (-0,3 point de pourcentage, à 34,2 %, pour les maisons à deux étages ; -0,2 point de pourcentage, à 33,8 %, pour les bungalows), mais celle des appartements en copropriété a augmenté (+0,1 point de pourcentage, à 20,0 %).

Toronto – La faible accessibilité plombe-t-elle les reventes ?

La région de Toronto est le seul marché du Canada où l'accessibilité a reculé (quoique faiblement) de façon généralisée au quatrième trimestre. Les mesures de RBC ont augmenté dans toutes les catégories d'habitation, soit de 0,2 point de pourcentage pour les maisons à deux étages (à 63,7 %) et les appartements en copropriété (à 33,9 %) et de 0,1 point de pourcentage pour les bungalows (à 55,6 %). En eux-mêmes, ces changements sont modestes, mais ils s'ajoutent à une série de hausses commencée en 2010. Par conséquent, les tendances prononcées à la détérioration se poursuivent, notamment dans le segment des maisons unifamiliales. Actuellement, l'accessibilité des maisons à deux étages et des bungalows dans la région de Toronto paraît mauvaise, puisqu'elle est bien pire que les normes historiques. La propriété d'un appartement en copropriété, aux prix courants, est également assez onéreuse, mais moins que celle des maisons unifamiliales. Les tensions liées à l'accessibilité ont peut-être joué un rôle dans le déclin des reventes de 6,3 % entre le troisième et le quatrième trimestre. Cependant, les conditions météorologiques (la tempête de verglas du mois de décembre) et l'insuffisance des inscriptions (les nouvelles inscriptions ont chuté de 7,3 % au total durant le second semestre de 2013) ont probablement été plus déterminantes.

Ottawa – L'incertitude entourant l'emploi nuit-elle à la confiance des acheteurs ?

Au quatrième trimestre de 2013, les reventes de maisons dans la région d'Ottawa sont tombées à leur plus bas niveau depuis le milieu de 2010. Cette chute survient après une année durant laquelle l'activité a suivi un rythme assez régulier, proche de la moyenne sur dix ans. Le fléchissement de l'activité au quatrième trimestre s'explique peut-être par l'incertitude croissante à l'égard de l'emploi, étant donné la perte de 20 000 emplois dans la RMR d'Ottawa-Gatineau au cours des trois premiers trimestres de l'année. Bien qu'il reste généralement équilibré, le rapport entre la demande et l'offre s'avère de plus en plus favorable aux acheteurs depuis deux ans. Récemment, les acheteurs étaient mieux placés pour négocier les prix à la baisse dans la région. Par conséquent, les prix des maisons unifamiliales ont perdu du terrain au quatrième trimestre. Cette situation a été avantageuse pour l'accessibilité dans la région d'Ottawa. Les mesures de RBC ont diminué de 0,4 point de pourcentage pour les maisons à deux étages (à 38,4 %) et les bungalows (à 36,7 %) ; celle des appartements en copropriété est restée à 25,1 %. Pour l'heure, l'accessibilité à la propriété immobilière dans la région d'Ottawa de-

meure identique à la moyenne à long terme, ou s'en approche, si bien que la pression sur les acheteurs locaux est faible.

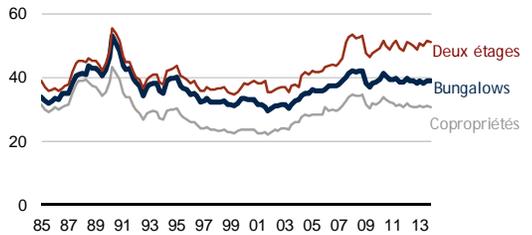
Montréal – Le rebond a heurté un obstacle, mais l'accessibilité n'en est pas la cause

Le rebond du marché de la région de Montréal a heurté un obstacle au quatrième trimestre de 2013, de sorte que l'activité est loin d'avoir repris tout le terrain perdu en 2012 et au début de 2013. Les ventes ont chuté de 8,1 % entre le troisième et le quatrième trimestre, pour atteindre un niveau inférieur de 24 % à la moyenne sur dix ans pour cette période de l'année. Dans la région de Montréal, le nombre d'appartements en copropriété à vendre a fortement augmenté en 2013. Cette hausse a contribué à la légère baisse récente des prix dans cette catégorie, mais le rapport entre la demande et l'offre reste généralement équilibré dans ce marché. L'accessibilité, ou son absence, ne semble pas constituer un obstacle majeur pour le moment, même si les coûts de la propriété d'une maison à deux étages, aux prix courants, sont plus difficiles à supporter pour de nombreux ménages de la région. L'accessibilité a généralement progressé au quatrième trimestre. Les mesures de RBC ont perdu 0,4 point de pourcentage, à 50,8 %, pour les maisons à deux étages et 0,2 point de pourcentage, à 30,6 %, pour les appartements en copropriété. La mesure pour les bungalows s'est maintenue à 38,8 %.

Mesures de l'accessibilité RBC

Montréal

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, 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, et un appartement en copropriété standard (à l'exclusion des frais d'entretien dans ce dernier cas), sur la base de la valeur marchande de ces types de propriétés..

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'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 mesures sont calculés tous les trimestres, pour chaque province et pour les régions métropolitaines de Montréal, Toronto, Ottawa, Calgary, Edmonton 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 la mesure est élevée, plus il est difficile d'être propriétaire. Par exemple, une mesure 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 %.

Tableaux récapitulatifs

Bungalow individuel								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T4 2013	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T4 2013 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T4 2013 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	379 800	0,1	4,0	80 900	43,1	-0,2	1,0	39,1
Colombie- Britannique	616 100	-1,3	1,9	119 400	67,7	-1,4	1,0	50,4
Alberta	379 700	1,1	6,1	80 700	32,7	-0,2	1,0	35,1
Saskatchewan	351 500	-0,5	0,4	75 500	37,0	-0,2	-0,5	36,0
Manitoba	308 500	-1,1	1,9	68 600	38,0	-0,6	0,8	35,7
Ontario	411 200	0,6	5,5	88 600	44,7	-0,1	1,6	40,2
Québec	251 200	0,4	2,6	56 600	34,3	0,0	0,7	33,3
Provinces Atlantiques	220 900	-0,9	1,9	53 000	31,6	-0,1	0,4	31,7
Toronto	583 500	0,9	7,0	118 800	55,6	0,1	2,7	48,6
Montréal	297 700	0,6	2,9	65 600	38,8	0,0	0,8	36,9
Vancouver	807 000	-2,1	3,1	152 700	81,6	-2,3	2,0	59,9
Ottawa	396 400	-0,8	2,4	90 200	36,7	-0,4	0,5	36,4
Calgary	469 000	0,8	6,4	94 500	33,8	-0,2	1,2	38,6
Edmonton	347 700	2,3	4,5	76 600	33,3	0,1	0,7	33,3

Maison de deux étages								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T4 2013	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T4 2013 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T4 2013 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	425 800	0,1	2,9	91 400	48,7	-0,2	0,8	43,6
Colombie- Britannique	662 900	-0,6	0,5	129 100	73,2	-1,0	0,2	55,6
Alberta	391 800	0,4	3,4	85 600	34,6	-0,5	0,3	37,7
Saskatchewan	375 300	-3,2	-1,1	81 900	40,1	-1,1	-1,0	37,4
Manitoba	310 500	-2,6	2,5	69 700	38,6	-1,1	1,1	36,6
Ontario	460 400	0,6	4,0	99 800	50,3	-0,1	1,2	43,9
Québec	323 500	1,1	4,1	71 900	43,6	0,2	1,4	39,9
Provinces Atlantiques	243 500	-3,0	0,7	60 400	36,0	-0,6	0,2	37,9
Toronto	662 500	0,9	3,4	136 100	63,7	0,2	1,4	54,2
Montréal	399 300	-0,3	5,8	86 000	50,8	-0,4	2,1	42,4
Vancouver	845 600	-1,1	1,5	160 900	86,0	-1,6	1,0	65,1
Ottawa	403 900	-1,0	2,2	94 200	38,4	-0,4	0,5	38,6
Calgary	461 100	0,8	6,1	95 600	34,2	-0,3	1,1	39,1
Edmonton	375 200	0,2	1,7	84 000	36,5	-0,5	0,0	36,6

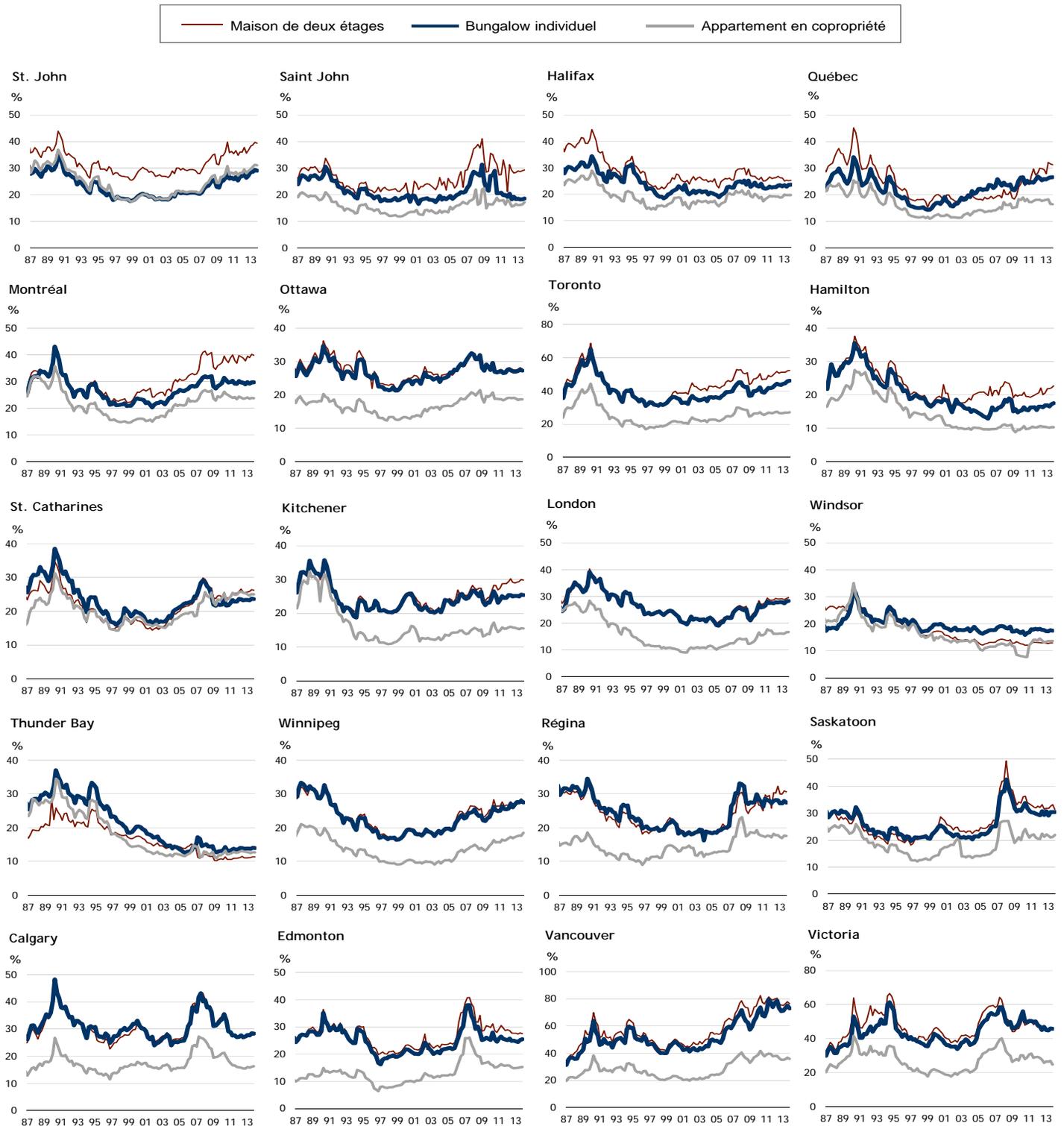
Appartement en copropriété								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T4 2013	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T4 2013 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T4 2013 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	240 700	0,4	1,6	52 600	28,0	-0,1	0,2	27,0
Colombie- Britannique	296 000	-2,7	0,8	59 400	33,7	-1,1	0,2	28,4
Alberta	224 000	2,4	5,0	49 100	19,9	0,1	0,5	21,6
Saskatchewan	241 500	2,2	1,1	52 000	25,5	0,4	-0,2	24,0
Manitoba	207 600	5,5	7,2	45 000	24,9	0,8	1,5	21,2
Ontario	264 800	0,9	2,4	58 500	29,5	0,0	0,3	27,6
Québec	195 700	0,1	-2,4	44 000	26,7	0,0	-0,4	27,7
Provinces Atlantiques	189 700	0,6	3,8	44 100	26,3	0,2	0,7	24,5
Toronto	344 200	1,4	3,5	72 500	33,9	0,2	0,7	31,2
Montréal	237 200	-0,2	-0,1	51 800	30,6	-0,2	-0,1	29,5
Vancouver	395 200	-1,9	1,6	76 600	41,0	-1,0	0,5	32,8
Ottawa	271 300	0,6	-1,2	61 600	25,1	0,0	-0,3	23,4
Calgary	269 800	2,5	7,9	55 900	20,0	0,1	0,9	22,3
Edmonton	208 200	1,8	5,6	46 700	20,3	0,0	0,5	18,2

* Moyenne pondérée de la population

Sources : Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

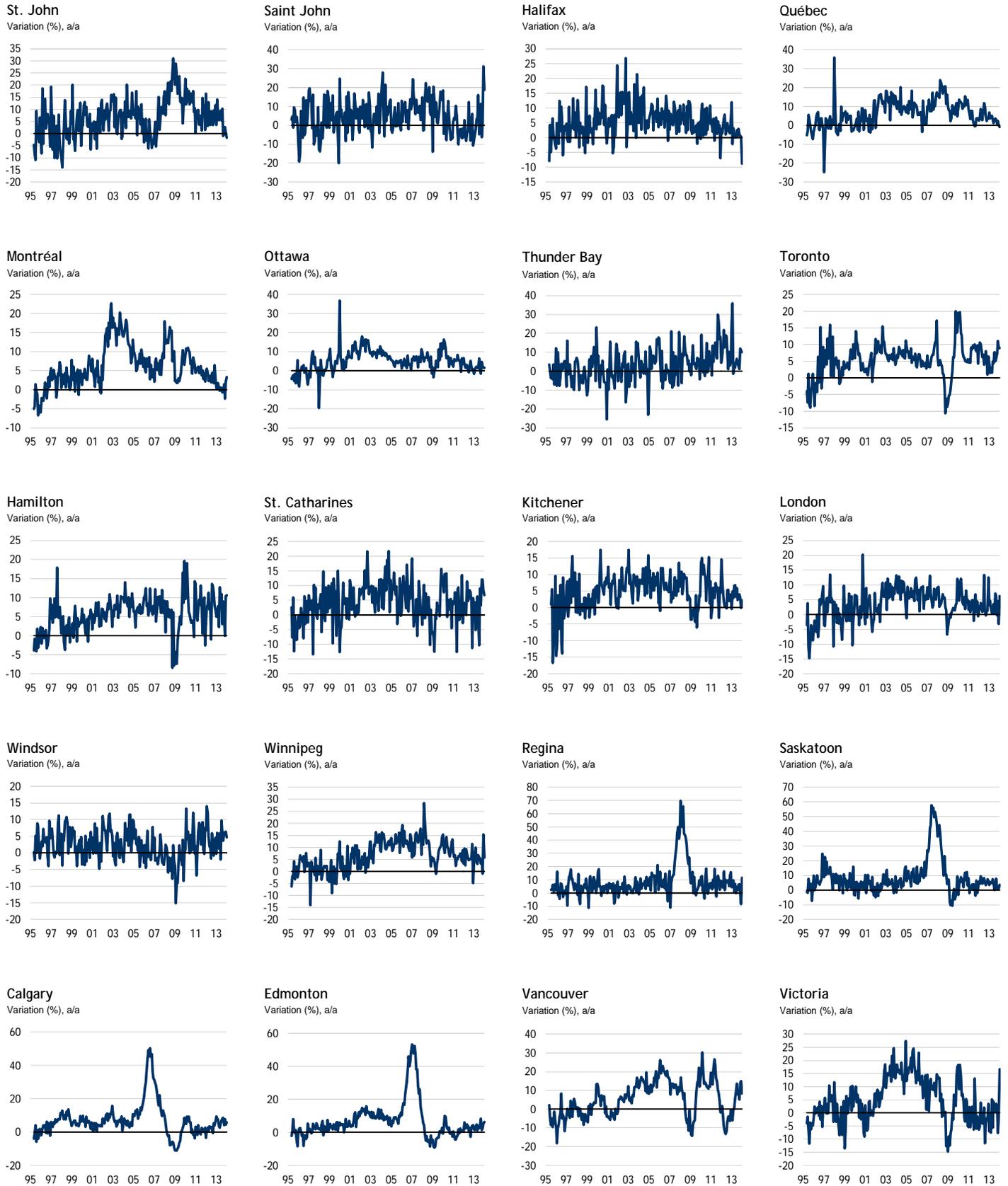
Poids des versements hypothécaires

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.



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

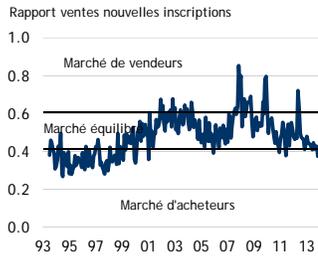
Prix moyens des maisons vendues par le biais des systèmes MLS



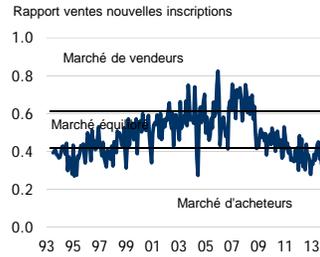
Sources : Statistique Canada, l'Association canadienne de l'immeuble, Recherche économique RBC

Ratio ventes–nouvelles inscriptions

St. John



Saint John



Halifax



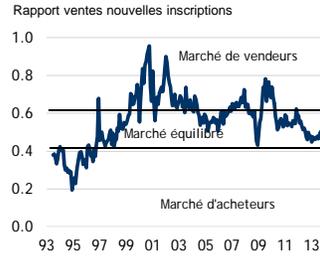
Québec



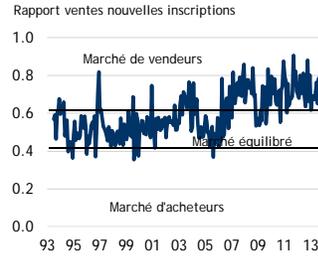
Montréal



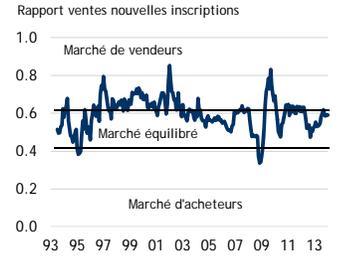
Ottawa



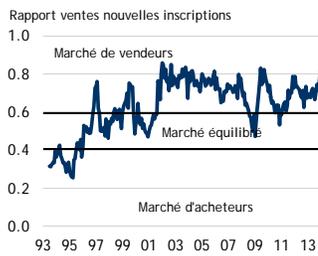
Thunder Bay



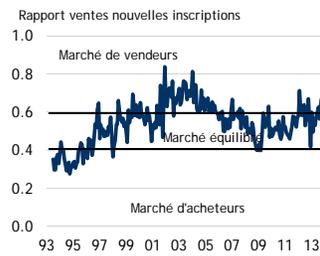
Toronto



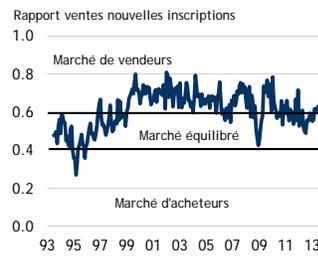
Hamilton



St. Catharines



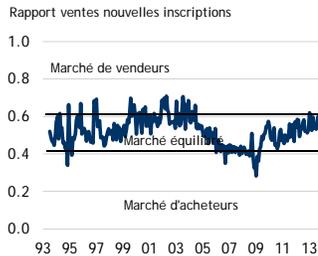
Kitchener



London



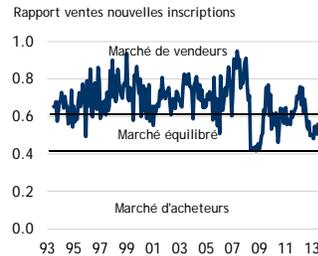
Windsor



Winnipeg



Regina



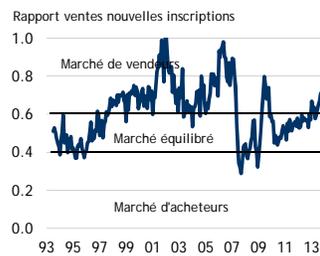
Saskatoon



Calgary



Edmonton



Vancouver



Victoria



Sources : 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 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.

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