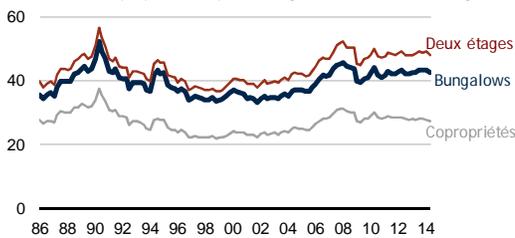
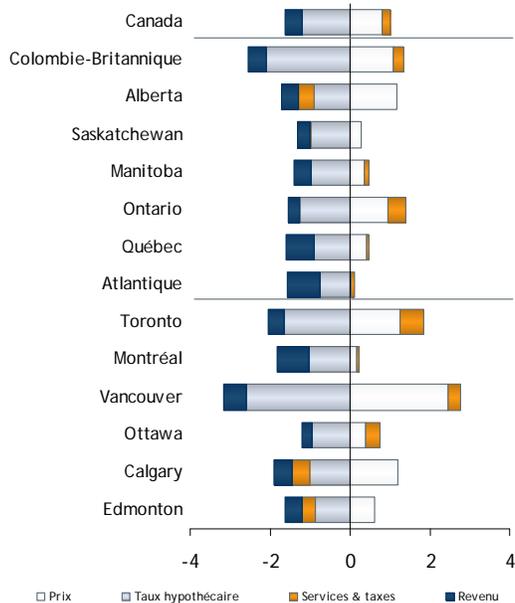


**Mesures de l'accessibilité RBC - Canada**

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

**TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ**

Août 2014

**La baisse des taux hypothécaires a rendu plus abordable l'accession à la propriété au Canada au deuxième trimestre de 2014**

Le redressement vigoureux de l'activité immobilière du Canada au printemps s'explique en partie par cette baisse. Les taux hypothécaires fixes (affichés) ont diminué comme jamais en près de quatre ans au deuxième trimestre de 2014, ce qui s'est traduit par une amélioration généralisée de l'accession à la propriété partout au pays. L'accession à la propriété est devenue plus facile dans la quasi-totalité des provinces et des principaux marchés, et ce, malgré les hausses de prix. En fait, même des régions comme Calgary, Toronto et Vancouver, où les hausses de prix ont été impressionnantes, ont profité d'une accessibilité améliorée. À l'échelle nationale, les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont fléchi pour tous les types de logement (une diminution signifiant une hausse de l'accessibilité). Par rapport au premier trimestre de 2014, les mesures ont diminué, dans le cas des maisons à deux étages, de 0,9 point de pourcentage pour s'établir à 48,0 %, dans le cas des bungalows individuels, de 0,6 point de pourcentage, à 42,5 % et, dans le cas des appartements en copropriété, de 0,4 point de pourcentage, à 27,4 %.

**Les plus importantes améliorations ont favorisé les acheteurs à Montréal et dans les régions des Prairies et de l'Atlantique**

À l'échelle locale, les acheteurs de la région de Montréal ont tiré parti d'une des plus importantes baisses des coûts d'accès à la propriété au Canada au deuxième trimestre, et les acheteurs des marchés de la Saskatchewan, du Manitoba et de la région de l'Atlantique ont aussi profité de diminutions appréciables. Pour les acheteurs, le repli a été plus important dans le cas des maisons unifamiliales, puisque l'accessibilité aux propriétés plus chères est plus sensible aux taux d'intérêt.

**Les tendances stables de l'accessibilité demeurent la norme, sauf à Toronto, où elles montrent une érosion importante**

Malgré la récente amélioration, les niveaux d'accessibilité au Canada n'ont pratiquement pas changé par rapport à il y a un an. Le modèle prédominant qui ressort des mesures de RBC dans les dernières années fait état de périodes d'amélioration qui succèdent à des périodes de détérioration. Les tendances générales restent ainsi à des niveaux plutôt stables et dénotant des pressions sur l'accessibilité persistantes, mais modérées. Cette tendance s'est maintenue au deuxième trimestre dans la majorité des régions, bien que le marché de Toronto présente une érosion constante (principalement pour les maisons unifamiliales).

**Les tensions liées à l'accessibilité sont généralement contenues, sauf à Vancouver et à Toronto**

Dans tout le pays, le marché local de Vancouver demeure celui qui présente les pires niveaux d'accessibilité, reflétant des prix astronomiques persistants, particulièrement pour les maisons unifamiliales. Toronto est l'autre marché au

Canada où l'accessibilité semble quelque peu faible, principalement dans le segment des maisons unifamiliales. Presque tous les autres marchés semblent se maintenir raisonnablement près des normes historiques, signe de tensions liées à l'accessibilité généralement contenues en ce moment. Il peut y avoir dans certains marchés des segments (comme les maisons à deux étages à Montréal) dont l'abordabilité semble légèrement déficiente par rapport aux moyennes à long terme ; toutefois, il s'agit de quelques exceptions mineures. Les appartements en copropriété continuent d'offrir des options plus abordables d'accession à la propriété dans tous les marchés, ce qui explique grandement la popularité de ce type de logement au Canada ces dernières années.

#### **La baisse des taux hypothécaires au printemps a dynamisé le marché**

Si un redressement naturel de l'activité immobilière était attendu à la suite de la faiblesse occasionnée par les conditions météorologiques hivernales, la baisse des taux hypothécaires a non seulement amélioré l'accessibilité au printemps, mais elle a aussi insufflé une énergie supplémentaire au marché. Les reventes de maisons se sont fortement redressées en mai et en juin, contribuant à une progression trimestrielle de 9,4 % au deuxième trimestre, soit le gain le plus impressionnant en près de quatre ans au Canada. Les reventes non désaisonnalisées ont enregistré leur deuxième meilleur total au deuxième trimestre de 2014 (le niveau record ayant été atteint au deuxième trimestre de 2007). Le regain d'activité a été généralisé à l'échelle du pays et traduisait de fortes augmentations à Toronto, Calgary et Vancouver. Toutefois, Montréal n'a pas suivi la tendance puisque les conditions demeurent faibles dans ce marché. Le fait que les vendeurs sont sortis de l'ombre s'avère presque aussi important que la hausse généralisée de la demande des acheteurs au Canada. Après trois trimestres consécutifs de baisse, les nouvelles inscriptions ont bondi de 8,0 % au deuxième trimestre à l'échelle nationale. Le plus grand nombre de propriétés à vendre a contribué à dégager des marchés comme Toronto, qui étaient minés par le manque d'inscriptions « de qualité » au début de l'année. L'augmentation combinée des nouvelles inscriptions et des ventes a maintenu en équilibre la majorité des marchés locaux au printemps, les hausses de prix ayant été généralement modestes. La forte demande de logements à Calgary et le choix plutôt restreint de maisons unifamiliales à Toronto ont toutefois permis aux vendeurs de rester aux commandes dans ces marchés. Les plus fortes augmentations de prix au Canada ont donc été observées à Calgary et à Toronto depuis le début de l'année.

#### **La hausse des taux d'intérêt érodera l'accessibilité à la propriété**

Les statistiques récentes sur le marché du logement canadien indiquent que le mouvement à la hausse se maintient actuellement, et qu'il faudra attendre encore un peu avant de noter un ralentissement quelconque de l'activité dans son ensemble. Nous continuons néanmoins de prévoir que les niveaux de reventes diminueront sur le marché et que le taux d'augmentation des prix sera modéré dans la prochaine année. Nous croyons que la faiblesse sans précédent des taux d'intérêt au Canada ne durera pas et que les taux à long terme commenceront à remonter cette année en prévision du resserrement de la politique monétaire de la Banque du Canada en 2015. Même si la croissance continue du revenu des ménages fera contrepoids, nous prévoyons que la montée des taux érodera l'accessibilité à la propriété partout au Canada et qu'elle freinera la demande des acheteurs. L'effet sera graduel et ne devrait vraisemblablement pas déstabiliser l'accessibilité ou le marché, ce qui entraînera

nera par conséquent un ralentissement de l'activité par rapport à un effondrement comme celui qu'ont connu les États-Unis.

## Résultats régionaux

### Colombie-Britannique – Amélioration de l'accessibilité, qui demeure toutefois toujours sous pression d'un point de vue historique

L'activité immobilière a été très soutenue au deuxième trimestre en Colombie-Britannique. Les reventes de maisons (non désaisonnalisées) ont atteint un sommet sur cinq ans, tandis que le rythme des nouvelles inscriptions s'est accéléré suffisamment pour maintenir l'équilibre entre l'offre et la demande. Les pressions sur les prix demeurent dans l'ensemble maîtrisées, bien qu'il y ait eu un léger écart entre le segment des maisons unifamiliales (affichant de solides augmentations de prix) et le segment des appartements en copropriété (où les gains sont plus modestes). En général, l'accès à la propriété s'est amélioré, deux catégories d'habitation (les maisons à deux étages et les appartements en copropriété) atteignant même leurs niveaux les plus attrayants depuis la fin de 2009. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont fléchi pour tous les types de logement au deuxième trimestre. La chute a été assez importante pour les maisons à deux étages (2,0 points de pourcentage). Les autres mesures ont diminué de 1,3 point de pourcentage pour les bungalows individuels et de 0,9 point de pourcentage pour les appartements en copropriété. Si les acheteurs de la Colombie-Britannique accueillent avec plaisir l'amélioration de l'accessibilité, l'accès à une propriété résidentielle à la valeur du marché dans une région comme celle de Vancouver demeure difficile pour le ménage moyen.

### Alberta – Au beau fixe

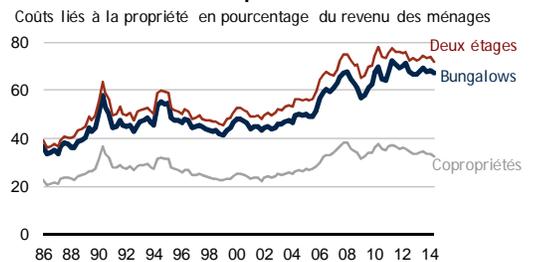
Le marché du logement en Alberta a maintenu son erre d'aller au deuxième trimestre. Les reventes de maisons ont augmenté pour la cinquième fois dans les six derniers trimestres, enregistrant leur progression trimestrielle la plus rapide en près de quatre ans. Au deuxième trimestre, les reventes (non désaisonnalisées) ont atteint leur deuxième meilleur niveau historique dans la province. Les acheteurs pourront se réjouir du fait que l'offre de maisons à vendre a enfin augmenté considérablement. Les nouvelles inscriptions ont fait un bond de 12 % au deuxième trimestre (par rapport au premier) pour atteindre un sommet sur plusieurs années. Cette hausse tant attendue de l'offre a aidé à atténuer certaines tensions continues sur le marché. Le marché de l'Alberta est favorable aux vendeurs depuis la fin de 2012, ce qui s'est traduit par une augmentation rapide des prix depuis un an dans des régions comme Calgary. Toutefois, les acheteurs n'ont pas semblé se formaliser de l'escalade des prix. La solide croissance du revenu des ménages a largement compensé cette tendance, de sorte que l'accessibilité est demeurée intéressante. L'accessibilité s'est améliorée modestement au deuxième trimestre, les mesures de RBC indiquant des diminutions allant de 0,2 à 0,9 point de pourcentage pour l'Alberta.

### Saskatchewan – Une remontée convaincante à la suite du ralentissement hivernal

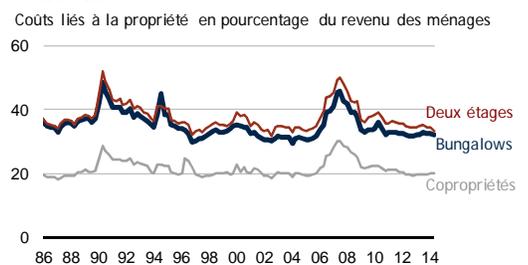
Après la disparition des conditions climatiques défavorables qui ont miné l'activité immobilière cet hiver, le marché du logement de la Saskatchewan s'est redressé de façon remarquable au deuxième trimestre. Les reventes de

## Mesures de l'accessibilité RBC

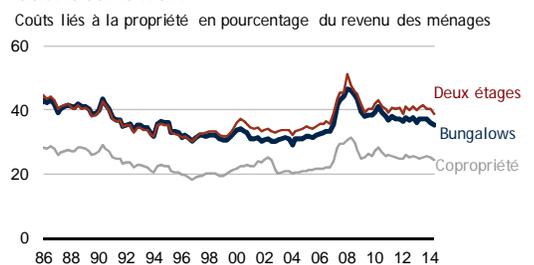
### Colombie-Britannique



### Alberta



### Saskatchewan

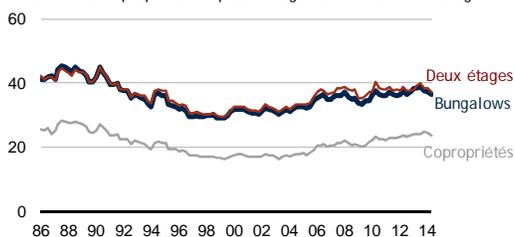


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

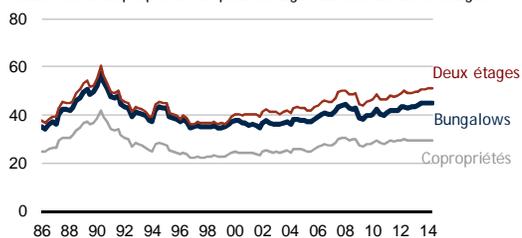
## Manitoba

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



## Ontario

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

maisons ont atteint un nouveau sommet (en fonction de données non désaisonnalisées), qui a plus que compensé la faiblesse observée au premier trimestre. En cumul annuel, le marché semble sur la bonne voie pour égaler son plus fort résultat annuel, soit 13 900 unités vendues en 2012. Les gains enregistrés au deuxième trimestre sont en bonne partie attribuables à Saskatoon, un marché qui a le vent en poupe depuis 2011. Pour les acheteurs de la Saskatchewan, les tensions indues liées à l'accessibilité restent négligeables. Les mesures de RBC demeurent près des moyennes à long terme. Au deuxième trimestre, elles ont fléchi pour tous les types de logement, soit 1,3 point de pourcentage pour les maisons à deux étages, 1,0 point de pourcentage pour les bungalows individuels et 0,8 point de pourcentage pour les appartements en copropriété.

### Manitoba – L'accroissement de l'offre de maisons à vendre retient l'attention

Les reventes de maisons au Manitoba ont rebondi comme prévu au deuxième trimestre après le ralentissement provoqué par les températures glaciales du premier trimestre ; toutefois, la grande nouvelle a été l'envolée de l'offre de maisons à vendre. Les nouvelles inscriptions, qui maintiennent une tendance constante à la hausse depuis un certain temps, ont explosé au deuxième trimestre pour atteindre des niveaux de presque 14 % supérieurs à ce qu'ils étaient il y a un an. L'augmentation a coïncidé avec la vague d'achèvement de nouvelles unités d'habitation dans la région de Winnipeg (qui représente entre 85 % et 90 % du marché du Manitoba) dans la dernière année. Elle a largement dépassé la hausse de 2,6 % des reventes de maisons. Il s'agit de la dernière divergence de la sorte qui s'est traduite par un assouplissement considérable des conditions d'offre et de demande depuis la fin de 2012 et, dernièrement, a restreint la hausse des prix. L'accessibilité à la propriété continue de jouer un rôle essentiellement neutre pour la demande des acheteurs dans cette province. Les mesures de RBC pour le Manitoba demeurent près des normes historiques. Elles ont diminué d'entre 0,5 et 1,5 point de pourcentage au deuxième trimestre.

### Ontario – Les tensions liées à l'accessibilité ne perturbent pas les acheteurs

L'accessibilité à la propriété a peu changé en Ontario au deuxième trimestre. À la limite, l'accès à la propriété est devenu légèrement plus facile dans la province ; toutefois, cette amélioration n'a pas été suffisante pour renverser la tendance continue (modérée) de détérioration de l'accessibilité. Lors des dernières années, les coûts d'accession à la propriété ont été soumis à une pression à la hausse dans des marchés comme celui de Toronto, où la valeur des propriétés ne cesse d'augmenter. Les plus récentes mesures de RBC continuent de laisser penser que l'accessibilité peut être modérément difficile dans la province, mais ces chiffres reflètent principalement la situation à Toronto. Cependant, les acheteurs de l'Ontario ne semblent pas particulièrement dérangés par les problèmes d'accessibilité, quels qu'ils soient. Les reventes de maisons ont repris de la vigueur au deuxième trimestre dans la province, ce qui laisse croire que le ralentissement observé au premier trimestre était plus attribuable aux mauvaises conditions météorologiques hivernales qu'à toute faiblesse sous-jacente. Cela dit, la faiblesse des taux hypothécaires a sans contredit servi de stimulant. La baisse des taux a été la principale cause du léger recul des mesures de RBC au deuxième trimestre,

qui ont diminué de 0,1 et de 0,2 point de pourcentage.

### Québec – L'amélioration de l'accessibilité à la propriété aide à endiguer le recul

Le recul que connaît l'activité immobilière au Québec depuis le début de 2012 s'est stabilisé au deuxième trimestre de 2014. Les ventes de maisons ont légèrement augmenté de 0,8 % par rapport au premier trimestre, alors que des baisses avaient été observées au cours de six des huit trimestres précédents. Bien que cette légère augmentation soit une nouvelle encourageante, ce niveau est néanmoins le plus bas pour un deuxième trimestre depuis 2006, ce qui indique que les activités de vente demeurent toujours plutôt faibles dans la province. De plus, le marché provincial fait face à une augmentation de l'offre de maisons à vendre, surtout dans le segment des copropriétés, ce qui contribue en fin de compte davantage à limiter les hausses de prix. Les acheteurs québécois sont en bonne posture. Non seulement y a-t-il de nombreuses options parmi lesquelles ils peuvent choisir, mais l'accession à la propriété n'a jamais été aussi facile depuis de nombreuses années. Par conséquent, l'accessibilité à la propriété ne devrait pas constituer un obstacle majeur à l'accession à la propriété dans la province. Au deuxième trimestre, les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC se sont améliorées dans toutes les catégories de logement, fléchissant de 0,9 à 1,8 point de pourcentage.

### Provinces de l'Atlantique – Les temps sont difficiles, même si l'accessibilité à la propriété est bonne

L'accessibilité à la propriété s'est améliorée sensiblement dans la région de l'Atlantique au deuxième trimestre. La combinaison de la diminution des taux hypothécaires et de pressions sur les prix très légères a engendré certaines des baisses les plus importantes dans les mesures d'accessibilité de RBC au pays. Les mesures ont baissé de 1,6 point de pourcentage dans la catégorie des maisons à deux étages, de 1,5 point de pourcentage pour les bungalows individuels et de 1,4 point de pourcentage pour les appartements en copropriété. Malgré ce niveau d'accessibilité généralement attrayant, les marchés de l'habitation traversent des périodes difficiles dans la région de l'Atlantique cette année. Dans l'ensemble, la demande est modeste en raison de la morosité des économies provinciales, du marasme des marchés du travail et des tendances démographiques défavorables. Dans la région, même si les ventes de maisons se sont légèrement accrues au cours du deuxième trimestre par rapport à leurs niveaux (après désaisonnalisation) du premier trimestre, ils sont demeurés près de leurs creux de dix ans. L'activité a été particulièrement anémique dans la région d'Halifax, à Fredericton et, dans une moindre mesure, à Moncton durant le premier semestre, bien qu'un regain ait été observé au cours des derniers mois. Les acheteurs sont aux commandes dans ces marchés.

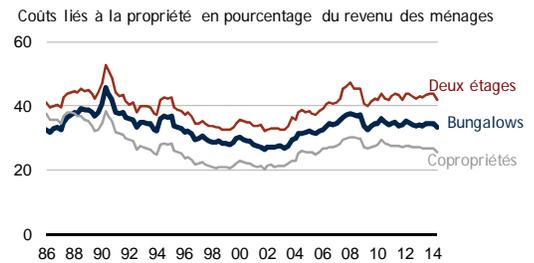
## Marchés métropolitains

### Vancouver – Les acheteurs saluent la diminution des taux hypothécaires

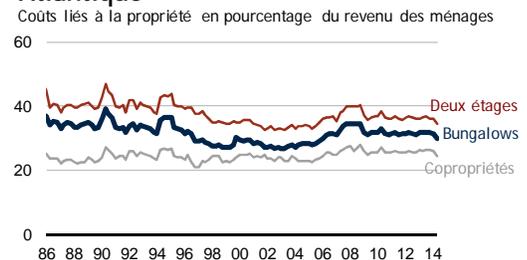
Une des particularités d'un marché dont les prix des maisons est élevée est que l'accessibilité à la propriété profite d'une façon disproportionnée d'une baisse des taux hypothécaires par rapport aux marchés dont les prix sont faibles (si tout le reste demeure constant). Il en a été ainsi au deuxième tri-

## Mesures de l'accessibilité RBC

### Québec



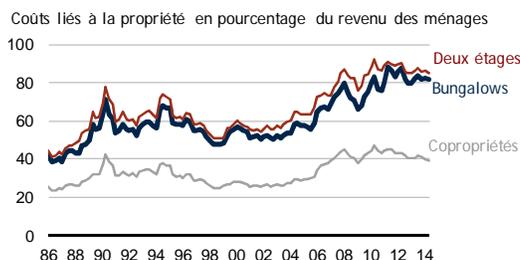
### Atlantique



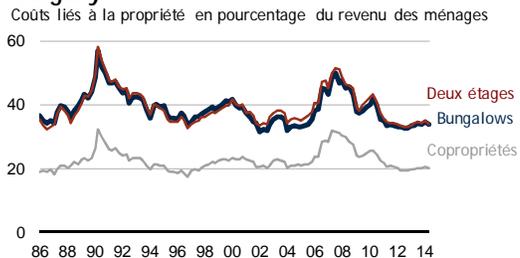
Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

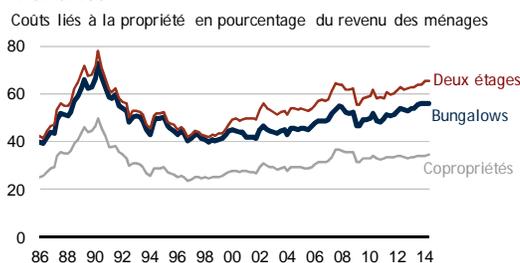
## Vancouver



## Calgary



## Toronto



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

mestre : l'accessibilité à la propriété s'est améliorée dans toutes les catégories dans la région de Vancouver, même si les augmentations de prix ont été parmi les plus fortes dans les principaux marchés au Canada. Les mesures d'accessibilité de RBC ont baissé de 0,3 point de pourcentage à 1,3 point de pourcentage. Cette amélioration de l'accessibilité (généralement modeste) peut avoir fait partie des facteurs ayant contribué à la hausse trimestrielle de 8,7 % des reventes de maisons au deuxième trimestre. Toutefois, l'incidence a sans aucun doute été limitée, étant donné que les niveaux d'accessibilité à la propriété demeurent médiocres dans la région. Toutes les mesures de RBC demeurent bien au-dessus des moyennes historiques, signe que l'accessibilité à la propriété nuit toujours aux acheteurs de maison à Vancouver. Voilà qui explique en grande partie pourquoi les reventes de maisons ont continué d'être plus de 6 % sous la moyenne sur dix ans.

### Calgary – L'activité monte en flèche, mais l'accessibilité demeure très raisonnable

La montée en flèche des reventes de maisons au deuxième trimestre confirme clairement que le marché de l'habitation de Calgary est en plein essor : les reventes de maisons ont atteint un nouveau sommet pour cette période de l'année, augmentant à près de 29 % de plus que la moyenne sur 10 ans. De tels résultats n'ont rien de surprenant, étant donné à quel point la demande sous-jacente d'habitations est soutenue par l'économie provinciale florissante, la croissance rapide de la population et l'accessibilité toujours attrayante. Les prix des maisons continuent de grimper dans la région. En fait, leur taux de croissance a été le plus rapide au Canada au cours de la dernière année. Toutefois, l'effet de cette hausse des prix sur la capacité des acheteurs à acheter une maison a été complètement neutralisé par les hausses du revenu et les récentes chutes des taux hypothécaires. Les données les plus récentes sur l'accessibilité à la propriété à Calgary se comparent encore favorablement aux normes historiques dans la région. Au deuxième trimestre, les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont affiché un recul dans toutes les catégories de logement, en baisse de 0,5 à 1,0 point de pourcentage. La vague de nouvelles inscriptions au deuxième trimestre pourrait aider à atténuer les tensions sur le marché et à modérer les hausses de prix à l'avenir.

### Toronto – Le marché reste favorable aux vendeurs malgré l'augmentation des inscriptions

La hausse de plus de 10 % du nombre de maisons nouvellement mises en vente entre le premier et le deuxième trimestre a été une bonne nouvelle sur le marché de la région de Toronto. Le recul des inscriptions avait été l'une des causes de la diminution des activités de revente pendant les deux trimestres précédents et, peut-être plus important encore, du resserrement des conditions de l'offre et de la demande dans la région. La hausse trimestrielle de 10,2 % des nouvelles inscriptions a contribué à la montée en flèche des reventes, qui figurent au deuxième rang des meilleurs résultats enregistrés pour un deuxième trimestre. Cette hausse n'a toutefois pas permis d'obtenir un plus grand équilibre entre l'offre et la demande. Les conditions ont continué de favoriser les vendeurs et, par conséquent, de faire grimper les prix des propriétés. L'évolution de la situation au dernier trimestre n'a pu endiguer la dégradation soutenue de l'accessibilité à la propriété depuis 2009 dans la région. En fait, Toronto est le seul marché important montrant une certaine détérioration de l'accessibilité à la propriété au deuxième trimestre. La me-

sure d'accessibilité de RBC pour les appartements en copropriété a progressé légèrement de 0,1 point de pourcentage (la mesure pour les maisons à deux étages est demeuré inchangée, alors qu'elle a cédé 0,2 point de pourcentage pour les bungalows individuels). L'accessibilité semble toujours être difficile dans la région, surtout dans le segment des maisons unifamiliales.

#### Ottawa – La demande s'est redressée, alors que l'offre reste abondante

Au deuxième trimestre, le marché de la région d'Ottawa a finalement montré des signes de reprise de la demande après deux trimestres consécutifs de repli des ventes. Cependant, les conditions générales du marché sont demeurées assez faibles dans la région. Il y avait toujours de nombreuses propriétés à vendre par rapport à la demande. En fait, les nouvelles inscriptions ont continué de dépasser les reventes, ce qui a fait tomber le ratio ventes/nouvelles inscriptions à son plus bas niveau depuis 1997 et a donné aux acheteurs un plus grand pouvoir en matière de prix. La progression des prix des maisons a par conséquent été très limitée dans cette région cette année. Des signes de repli sont même apparus dans le segment des copropriétés. L'accessibilité à la propriété ne semble pas être un obstacle pour les acheteurs de maison à cette étape-ci. Les mesures de RBC continuent de se maintenir autour des normes historiques de la région. Les mesures d'accessibilité ont diminué légèrement dans toutes les catégories au deuxième trimestre, reculant de 0,4 à 0,6 point de pourcentage.

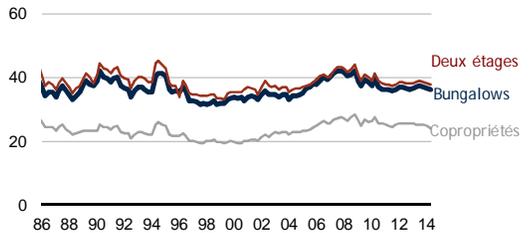
#### Montréal – Le marché est toujours atone, mais un revirement pourrait être en cours

Le marché de la région de Montréal a continué d'être faible au deuxième trimestre. Le nombre de maisons vendues a atteint son plus bas niveau pour cette période de l'année depuis 2000, le nombre de ventes ayant été de 17 % inférieur à la moyenne sur 10 ans. La faible demande a été le facteur prédominant dans un contexte de disponibilité croissante des propriétés à vendre, surtout pour les appartements en copropriété. Les périodes de vente ont par conséquent augmenté de façon substantielle dans la région, ce qui a donné aux acheteurs de plus en plus l'avantage dans l'établissement des prix. Les prix des copropriétés ont stagné au deuxième trimestre, tandis que les prix des maisons individuelles n'ont connu au mieux qu'une légère hausse. Cette absence de pression à la hausse sur les prix a eu ceci d'avantageux que la diminution des taux hypothécaires s'est traduite par une amélioration de l'accessibilité dans la région de Montréal supérieure à celles de tout autre marché important au Canada au cours de la dernière période. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont fléchi considérablement pour tous les types de logement, chutant de 1,4 à 2,6 points de pourcentage. Une telle amélioration pourrait ouvrir la voie à un regain de l'activité au deuxième semestre. De fait, des signes avant-coureurs indiquent que les reventes de maisons ont commencé à augmenter pendant l'été.

## Mesures de l'accessibilité RBC

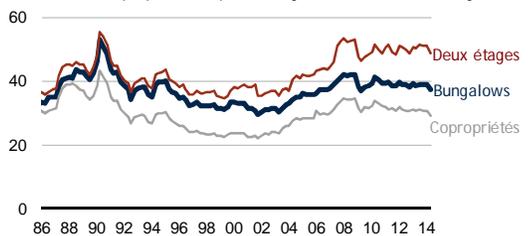
### Ottawa

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



### 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 (\$) T2 2014	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T2 2014 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T2 2014 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	395 900	2,5	5,7	80 800	42,5	-0,6	0,0	39,2
Colombie- Britannique	650 000	1,9	5,0	120 100	67,0	-1,3	-0,6	50,7
Alberta	396 900	4,8	7,5	80 500	31,9	-0,6	-0,3	35,1
Saskatchewan	352 500	1,0	0,2	72 700	35,1	-1,0	-1,9	36,0
Manitoba	314 600	1,4	1,1	67 200	36,3	-0,9	-1,9	35,7
Ontario	430 300	2,8	7,0	89 200	44,7	-0,2	1,0	40,3
Québec	259 000	1,7	4,4	55 800	33,4	-1,1	-0,3	33,3
Provinces Atlantiques	220 400	0,2	-0,7	51 400	29,7	-1,5	-1,9	31,7
Toronto	614 400	2,8	8,1	120 300	55,9	-0,2	1,8	48,8
Montréal	303 000	0,6	2,6	64 000	37,3	-1,6	-1,0	36,9
Vancouver	861 400	3,5	5,5	155 500	81,8	-0,3	-0,3	60,3
Ottawa	403 000	1,5	1,3	88 800	36,0	-0,4	-0,7	36,4
Calgary	501 200	4,4	9,5	95 900	33,6	-0,8	0,3	38,5
Edmonton	353 500	2,6	6,1	74 500	31,7	-1,1	-1,0	33,3

Maison de deux étages								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T2 2014	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T2 2014 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T2 2014 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	443 600	1,8	5,0	91 300	48,0	-0,9	-0,2	43,7
Colombie- Britannique	693 300	0,7	4,4	129 000	72,0	-2,0	-0,9	55,9
Alberta	401 400	3,6	3,3	84 100	33,4	-0,9	-1,4	37,6
Saskatchewan	385 800	0,5	1,4	80 600	38,9	-1,3	-1,6	37,4
Manitoba	318 200	-0,4	0,5	68 600	37,0	-1,5	-2,1	36,6
Ontario	486 700	2,7	7,2	101 500	50,9	-0,1	1,4	44,0
Québec	329 100	0,7	3,4	70 200	41,9	-1,8	-0,8	39,9
Provinces Atlantiques	249 400	0,6	0,8	59 700	34,5	-1,6	-1,8	37,9
Toronto	712 300	3,0	9,1	140 300	65,3	0,0	2,7	54,4
Montréal	401 900	-0,4	1,7	83 100	48,4	-2,6	-1,6	42,5
Vancouver	888 200	2,2	4,4	161 600	85,0	-1,3	-1,1	65,4
Ottawa	408 500	0,9	0,8	92 800	37,6	-0,5	-0,8	38,6
Calgary	489 600	3,6	7,9	96 600	33,9	-1,0	0,0	39,0
Edmonton	386 800	0,3	3,8	82 600	35,2	-1,8	-1,7	36,5

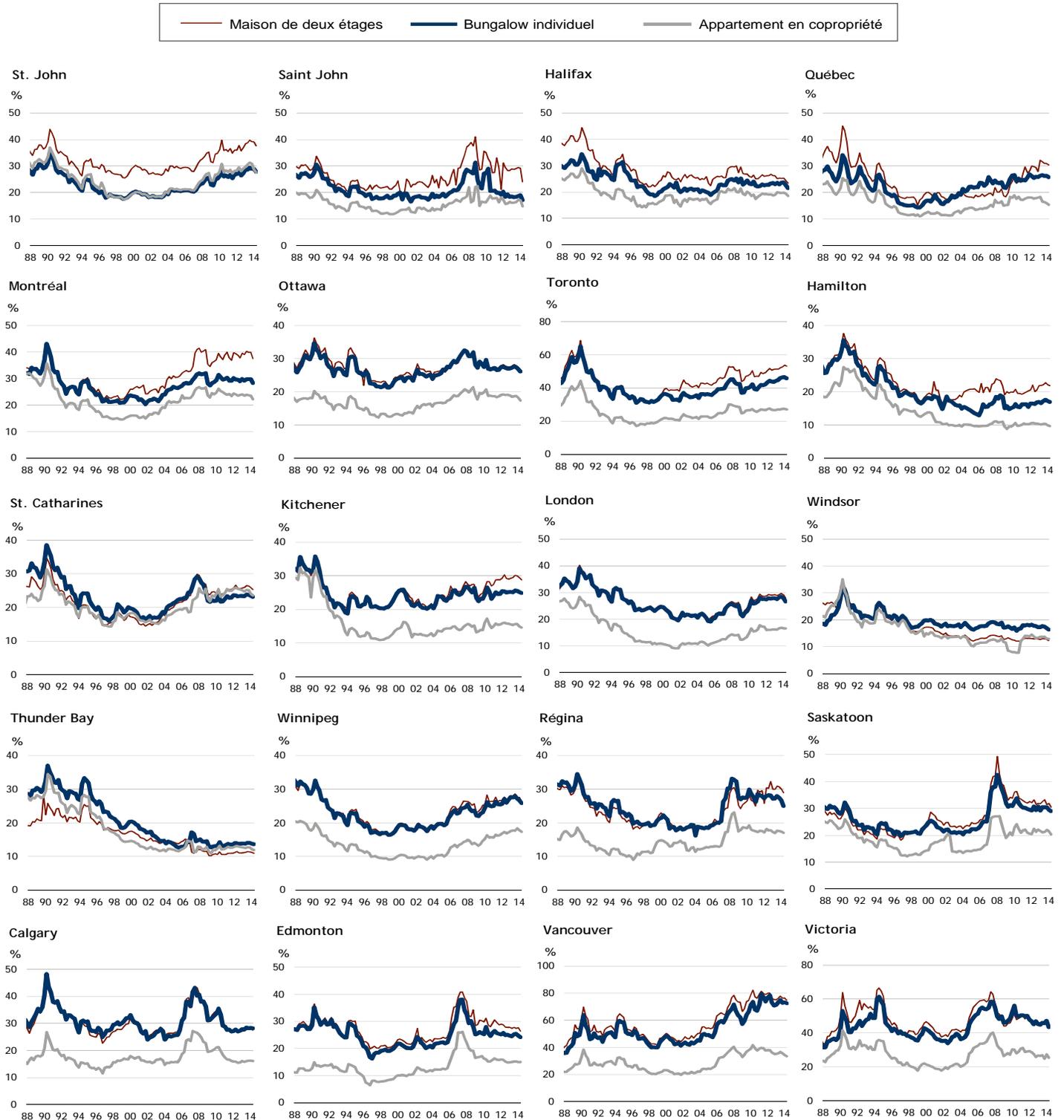
Appartement en copropriété								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T2 2014	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T2 2014 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T2 2014 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	248 100	2,3	3,5	52 100	27,4	-0,4	-0,4	27,0
Colombie- Britannique	302 500	0,3	0,8	58 400	32,6	-0,9	-1,3	28,4
Alberta	244 900	6,6	11,7	50 700	20,1	-0,2	0,4	21,6
Saskatchewan	244 200	0,5	4,7	50 500	24,4	-0,8	-0,4	24,0
Manitoba	210 600	2,1	5,3	43 900	23,7	-0,5	-0,5	21,3
Ontario	273 200	2,6	3,9	58 400	29,3	-0,1	0,1	27,6
Québec	199 600	2,0	1,0	43 000	25,7	-0,9	-0,9	27,7
Provinces Atlantiques	187 300	-0,4	-0,7	42 400	24,5	-1,4	-1,6	24,5
Toronto	362 800	3,1	5,6	73 700	34,3	0,1	0,6	31,3
Montréal	237 900	0,0	-0,1	50 000	29,1	-1,4	-1,4	29,5
Vancouver	397 100	1,4	0,3	74 200	39,0	-0,8	-1,8	32,9
Ottawa	268 200	-0,4	-0,7	59 500	24,1	-0,6	-0,8	23,5
Calgary	286 400	4,3	9,3	56 500	19,8	-0,5	0,2	22,3
Edmonton	220 100	5,4	7,8	46 800	20,0	-0,2	-0,3	18,2

\* Moyenne pondérée de la population

Sources : Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

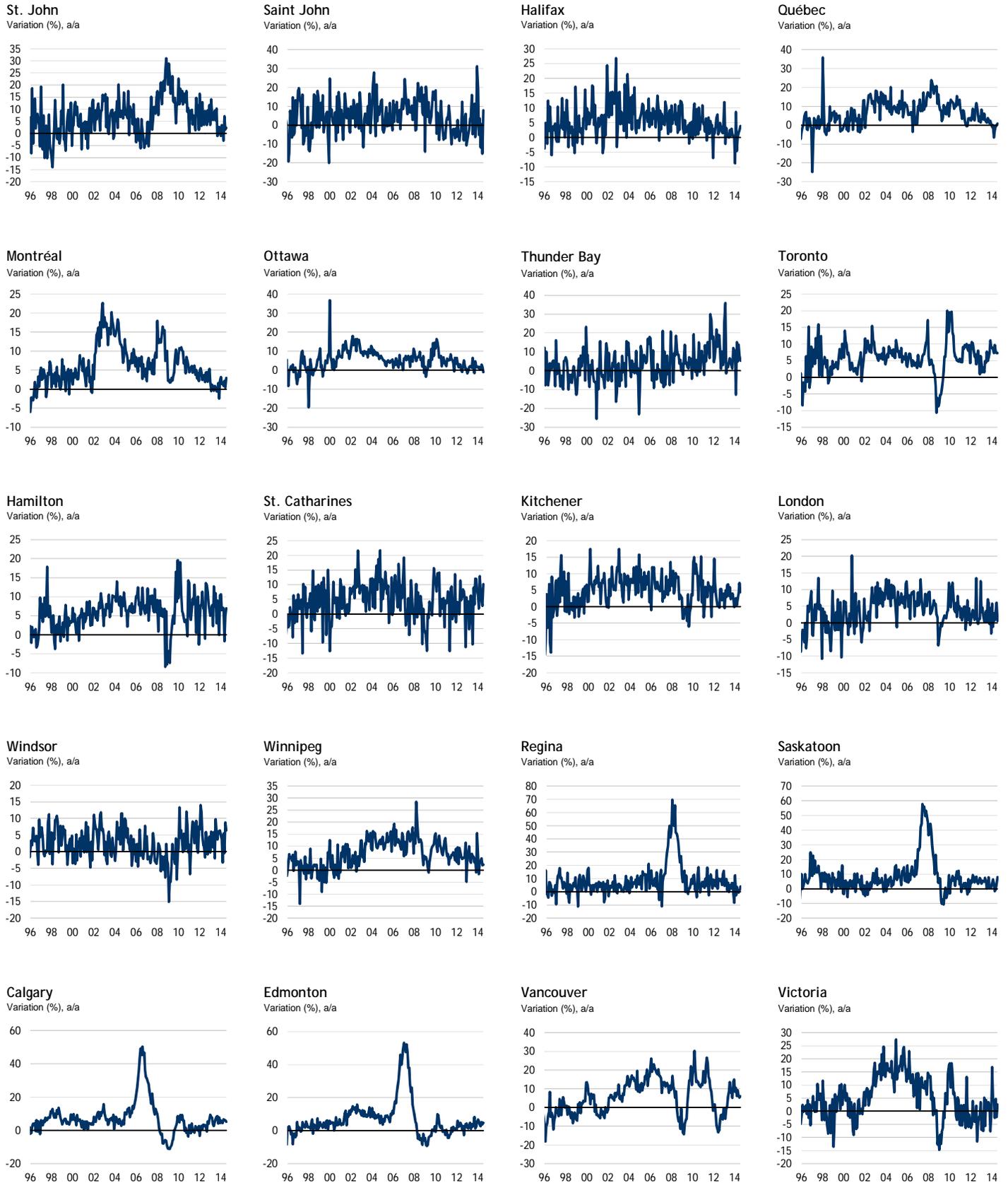
## Poids des versements hypothécaires

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.



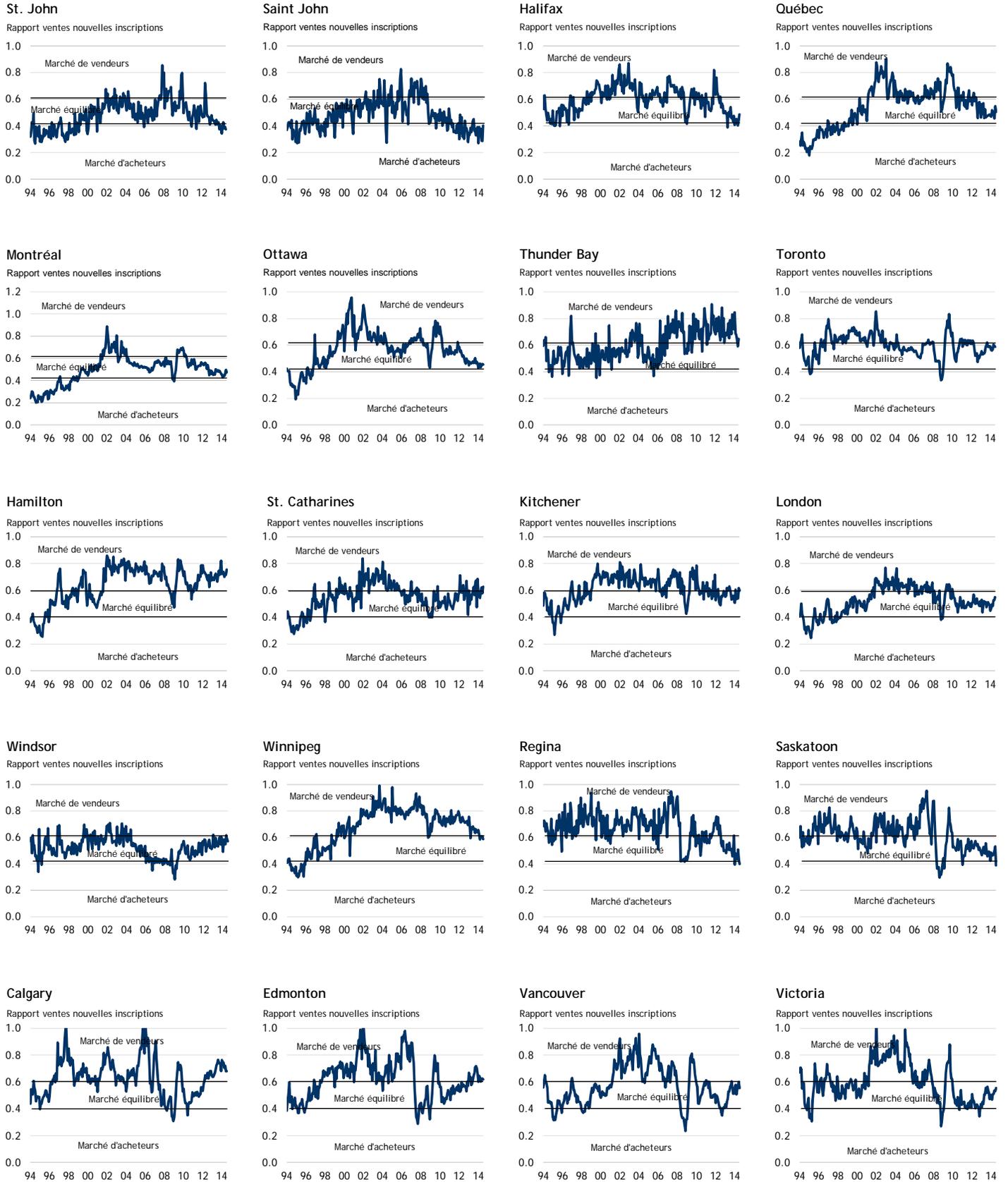
Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## 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



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.