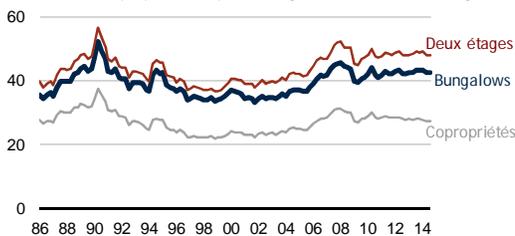
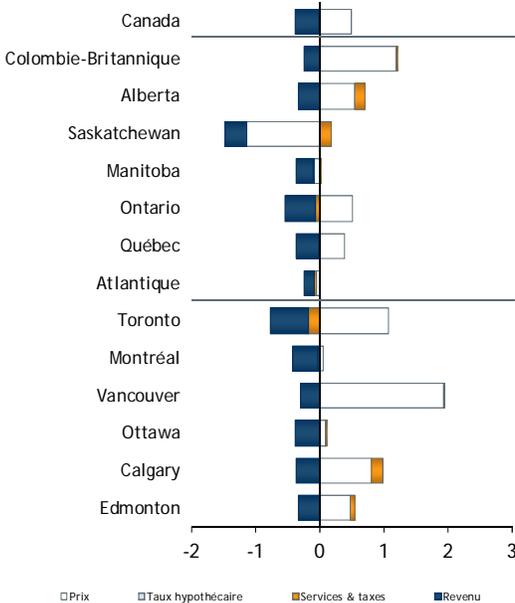


**Mesures de l'accessibilité RBC - Canada**

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**

Novembre 2014

**L'accessibilité à la propriété s'est généralement améliorée au Canada au troisième trimestre de 2014**

Malgré une hausse généralisée des prix des maisons, l'accession à la propriété s'est révélée plus abordable dans la plupart des régions canadiennes (bien que légèrement) au troisième trimestre de 2014. La prise en charge des coûts liés au fait d'être propriétaire est devenue un peu plus facile pour la majorité des types de logements, grâce à une légère diminution des coûts des services publics dans plusieurs régions du pays, à la faiblesse persistante des taux d'intérêt et à l'accroissement généralisé du revenu des ménages. Même des marchés comme celui de Toronto, où l'accessibilité n'a cessé de fléchir depuis quatre ans, ont connu un certain répit. On ne peut toutefois pas en dire autant des autres marchés canadiens actuellement en effervescence que sont Vancouver et Calgary. Cependant, à Calgary, l'accessibilité au logement reste assez intéressante. Au niveau national, les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont régressé pour deux catégories d'habitation sur trois, diminuant de 0,2 point de pourcentage à 47,8 % pour les maisons à deux étages et de 0,3 point de pourcentage à 27,1 % pour les appartements en copropriété, et augmentant de 0,1 point de pourcentage à 42,6 % pour les bungalows individuels (une baisse traduit une amélioration de l'accessibilité à la propriété).

**Des baisses de prix contribuent à réduire les coûts de l'accession à la propriété en Saskatchewan et pour les acheteurs de copropriétés au Québec**

Les récents reculs des prix des maisons en Saskatchewan ont engendré certaines des améliorations de l'accessibilité les plus importantes parmi les marchés locaux et provinciaux au cours de la dernière période. Une embellie appréciable a aussi été enregistrée dans le segment des copropriétés au Québec, également en raison d'une baisse des prix. Dans l'ensemble, de meilleures conditions d'accessibilité ont surtout été observées dans le segment des appartements en copropriété à l'échelle du Canada, les mesures de RBC pour ce segment diminuant dans une vaste majorité de marchés. Les améliorations ont été un peu moins généralisées sur le plan géographique dans le segment des maisons unifamiliales.

**Divergence récente par rapport à la tendance généralement stable des dernières années**

La baisse des mesures de RBC au niveau national au troisième trimestre représente un troisième repli depuis un an pour la catégorie des maisons individuelles et un quatrième recul consécutif pour la catégorie des copropriétés. Dans tous les cas, les mesures d'accessibilité de RBC sont maintenant inférieures aux niveaux d'il y a un an. Cette évolution récente contraste avec la tendance essentiellement stable des dernières années, alors que les mesures de RBC alternaient entre des périodes d'amélioration et de détérioration.

**Peu de signes de tensions liées à l'accessibilité hors de Vancouver et de Toronto**

Néanmoins, les mesures les plus récentes pour les segments de maisons unifamiliales surpassent encore les moyennes à long terme au niveau national, ce qui laisse deviner la persistance de légères tensions liées à l'accessibilité. Ces tensions continuent toutefois de provenir presque exclusivement de Vancouver et de Toronto, où l'accessibilité reste la plus faible au Canada. On dénote peu de signes de tensions indues liées à l'accessibilité dans les autres marchés, à l'exception peut-être du marché des maisons à deux étages à Montréal. En ce qui a trait aux appartements en copropriété, les mesures de RBC correspondent de plus près aux moyennes à long terme pour tous les marchés à l'exception de Vancouver (et possiblement de Toronto). 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.

**Les reventes de maisons montrent peu de signes d'essoufflement**

Le marché du logement au Canada continue d'être généralement assez ferme en cette phase tardive de 2014, les reventes de maisons restant soutenues, près des niveaux les plus élevés depuis le début de 2010. En octobre, les reventes ont augmenté pour une huitième fois en neuf mois à l'échelle nationale. Cela dit, les conditions sont toujours considérablement variées d'un marché à l'autre. La vigueur au niveau national reflète principalement la robustesse de l'activité dans un trio de marchés en effervescence — à savoir Calgary, Toronto et Vancouver — où l'offre de maisons à vendre reste faible par rapport à la demande élevée des acheteurs. L'essor dans ces marchés éclipse les conditions équilibrées ou faibles qui règnent ailleurs au pays. Ce portrait inégal se traduit par des tendances opposées au chapitre des prix, l'appréciation des propriétés à Calgary, Toronto et Vancouver dépassant de loin celle observée dans d'autres marchés.

**Une hausse des taux d'intérêt pourrait contrebalancer les récentes améliorations de l'accessibilité**

Une partie de la vigueur du marché canadien depuis le printemps peut être attribuée aux déclinés inattendus des taux hypothécaires fixes au début de l'année. Nous croyons que cet effet se dissipera dans les mois à venir. En fait, nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt deviennent un facteur défavorable au cours de la prochaine année. Nous prévoyons que la Banque du Canada haussera son taux de financement à un jour au milieu de 2015, et que les taux à long terme commenceront à croître bien avant cela. La combinaison d'une hausse graduelle des taux d'intérêt et de prix plus élevés pourrait compenser l'amélioration de l'accessibilité à la propriété notée au cours de la dernière année et miner de plus en plus la demande des acheteurs au Canada. Nous croyons que la prochaine étape du cycle du logement sera par conséquent une transition vers des niveaux de reventes inférieurs et des taux d'accroissement des prix plus modérés. Cette transition s'accélérera une fois que les taux d'intérêt auront progressé sensiblement vers des niveaux plus normaux.

## Résultats régionaux

### Colombie-Britannique – Un marché en progression

Le recul du marché immobilier de la Colombie-Britannique en 2011-2012 n'est manifestement plus qu'un lointain souvenir, des gains constants ayant été enregistrés depuis l'an dernier non seulement à Vancouver, mais dans la majorité des marchés locaux. Au troisième trimestre, le total des reventes de logements dans la province a enregistré une forte progression de 4,0 %, qui s'est ajoutée à un gain encore plus élevé de 10,4 % au deuxième trimestre. Les reventes totales sont ainsi passées au-dessus de la moyenne sur 10 ans pour la première fois depuis la fin de 2009. Vancouver n'a représenté qu'un tiers de la hausse des ventes trimestrielles au cours de la dernière année. Les prix des maisons augmentent partout dans la province ; toutefois, le rythme reste généralement modéré hors du marché de Vancouver. Dans le présent contexte de vaste raffermissement du marché, l'accessibilité à la propriété a de nouveau subi des pressions au troisième trimestre. Les mesures de RBC ont crû pour toutes les catégories d'habitation dans la province, ayant gagné de 0,2 à 1,0 point de pourcentage. L'accessibilité demeure médiocre par rapport aux normes historiques provinciales et aux mesures notées ailleurs au pays, mais il en est ainsi en grande partie à cause des conditions extrêmes à Vancouver.

### Alberta – De nouveaux sommets malgré l'agitation sur le marché pétrolier

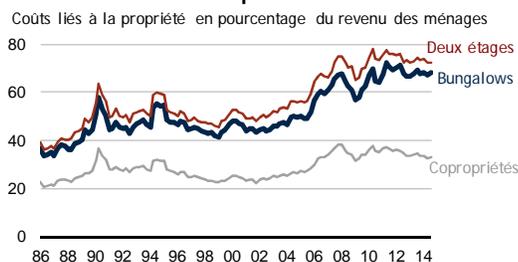
L'incertitude économique associée à la récente dégringolade des cours du pétrole ne semble pas du tout, jusqu'à maintenant, avoir décontenancé les acheteurs de maisons en Alberta. Les reventes de maisons ont non seulement encore augmenté au troisième trimestre (de 0,9 % par rapport au deuxième trimestre), mais elles ont établi un nouveau record pour la période. La vitalité de l'économie et la croissance rapide de la population continuent de dissiper toute crainte éventuelle que l'essor énergétique en Alberta se transforme en effondrement dans un proche avenir. Un autre facteur favorable au marché provincial reste l'accessibilité attrayante, malgré une certaine détérioration récemment. La part du revenu des ménages consacrée aux coûts d'accession à la propriété est encore assez faible en Alberta, tant par rapport à la moyenne à long terme qu'à la moyenne nationale. Au troisième trimestre, les mesures de RBC ont inscrit un modeste gain de 0,4 point de pourcentage à la fois pour les bungalows et les maisons à deux étages (à 32,3 % et 33,7 %, respectivement). La mesure pour les appartements en copropriété a fléchi de 0,2 point de pourcentage à 19,9 %, le niveau le plus bas dans l'ensemble des provinces.

### Saskatchewan – Les acheteurs de maisons restent actifs, mais l'offre continue de grimper

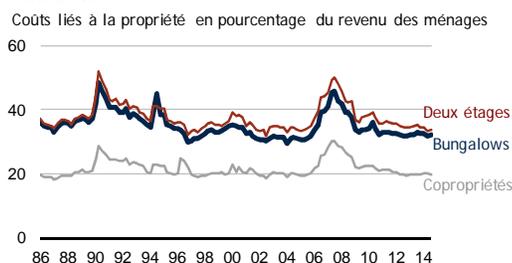
Les reventes de maisons en Saskatchewan se sont stabilisées à un niveau élevé au troisième trimestre. Elles avaient remonté au deuxième trimestre après un ralentissement lié au mauvais temps en début d'année. Même si le nombre de ventes de maisons répertoriées par le service Inter-Agences (MLS/SIA) a un peu fléchi (de 1,4 %) au troisième trimestre par rapport au deuxième trimestre, le niveau demeure élevé pour un tri-

## Mesures de l'accessibilité RBC

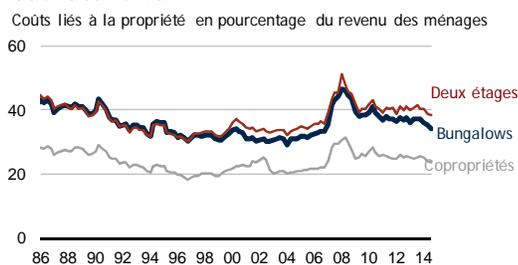
### Colombie-Britannique



### Alberta



### Saskatchewan

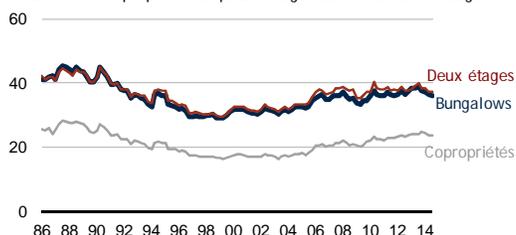


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

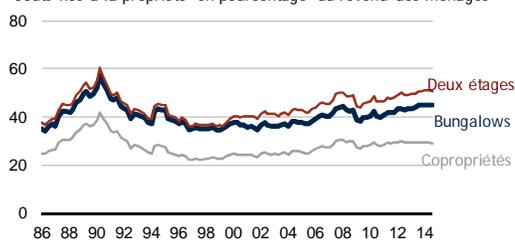
## Manitoba

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

sième trimestre dans la province. Récemment, le principal problème en Saskatchewan a toutefois été la hausse considérable du nombre de maisons à vendre, en partie à cause de l'achèvement d'un nombre accru de nouvelles unités. Depuis 2012, les nouvelles inscriptions ont progressé à un rythme constamment plus rapide que les reventes. Par conséquent, les conditions de l'offre et de la demande se sont assouplies suffisamment en 2013 pour entraîner une chute des prix à Regina, et menacent maintenant du même sort d'autres marchés comme celui de Saskatoon. Les reculs des prix ont contribué à une amélioration importante de l'accessibilité au troisième trimestre, surtout dans le segment des bungalows. Les mesures de RBC ont perdu 1,3 point de pourcentage pour les bungalows (le repli le plus important au pays), et 0,4 point de pourcentage pour les maisons à deux étages et les appartements en copropriété.

### Manitoba – La flambée des inscriptions supplante la solidité de la demande

Au Manitoba, des acheteurs très motivés ont propulsé les ventes de maisons à un nouveau sommet pour un troisième trimestre au cours de la dernière période. Cet exploit devrait habituellement faire la manchette, mais il a été dépassé par le niveau encore élevé de l'offre de maisons à vendre dans la province. Les nouvelles inscriptions, qui enregistrent une forte progression depuis l'an dernier, ont montré une très solide augmentation de 13 % sur douze mois au troisième trimestre, et ont atteint un sommet depuis 1995. La flambée d'inscriptions a coïncidé avec la vague d'achèvement de nouvelles unités d'habitation dans la région de Winnipeg à la fin de 2013 et au début de 2014. Par conséquent, malgré le nombre élevé de reventes, l'écart entre la demande et l'offre a continué de se creuser sur le marché manitobain au troisième trimestre, amplifiant le recul des prix dans la plupart des catégories. Les niveaux d'accessibilité à la propriété se sont essentiellement améliorés au cours de la dernière période, comme ce fut presque toujours le cas depuis le milieu de 2013. Les mesures de RBC pour les bungalows et les appartements en copropriété ont baissé de 0,4 et de 0,2 point de pourcentage respectivement, tandis que la mesure liée aux maisons à deux étages a gagné 0,2 point de pourcentage.

### Ontario – Pas près de s'arrêter vu la légère augmentation du niveau d'accessibilité

Le marché ontarien de la revente de maisons a enregistré le deuxième meilleur troisième trimestre de l'histoire lors de la dernière période. Il est donc clair que le marché n'est nullement disposé à capituler. La demande des acheteurs de maisons continue d'être éperonnée par la faiblesse des taux hypothécaires, des conditions économiques habituellement positives et, surtout, un accroissement de la population toujours rapide dans les centres urbains (qui attirent de grandes quantités d'immigrants). Les acheteurs de maisons ont profité, dans une certaine mesure, d'une amélioration du niveau d'accessibilité à la propriété lors des deux derniers trimestres (quatre trimestres dans le cas des appartements en copropriété). Toutefois, l'accessibilité semble encore modérément difficile dans la province, surtout dans la région de Toronto. Au troisième trimestre, la baisse des coûts des services publics a apporté un certain soulagement. L'effet conjugué de ce recul et d'une augmentation des revenus a plus que

compensé l'incidence d'une nouvelle hausse des prix des propriétés. Ces facteurs ont également contribué au repli des mesures de RBC dans toutes les catégories de logement, qui s'est échelonné de 0,1 à 0,4 point de pourcentage.

### Québec – L'activité immobilière reprend... finalement

L'activité immobilière est restée contenue d'un point de vue historique au Québec, mais elle a affiché une progression marquée au troisième trimestre. Après avoir touché un creux en cinq ans au début de l'année et avoir enregistré une faible hausse de 0,8 % au deuxième trimestre, les reventes de maisons ont augmenté de 6,5 % au troisième trimestre, soit leur progression trimestrielle la plus importante en trois ans. Ce gain a permis de rétrécir à 2,3 % l'écart entre les ventes et la moyenne sur dix ans, lequel se chiffrait à 8,2 % au deuxième trimestre. L'accessibilité à la propriété a continué de s'améliorer dans la plupart des régions de la province, atteignant ainsi son niveau le plus intéressant depuis des années. Les mesures de RBC ont fléchi de 0,8 point de pourcentage, à 25,0 %, pour les appartements en copropriété, et de 0,4 point de pourcentage, à 41,6 %, pour les maisons à deux étages. La mesure liée aux bungalows est restée la même, à 33,4 %. Dans le cas des appartements en copropriété, la baisse est la quatrième de suite et résulte des pressions à la baisse exercées sur les prix. Le marché provincial doit composer avec une offre abondante d'appartements en copropriété à l'heure actuelle, notamment en raison de la vague d'achèvement de nouvelles unités d'habitation cette année.

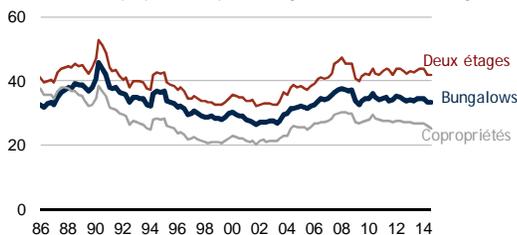
### Provinces de l'Atlantique – Le rebond des reventes annule en partie le repli sur deux ans

Le marché immobilier dans les provinces de l'Atlantique est sorti d'un creux vieux de dix ans au troisième trimestre. Les reventes de maisons ont augmenté de 9,2 % dans la région, soit leur progression trimestrielle la plus marquée depuis le premier trimestre de 2007, les villes de Moncton (28 %), de Saint John (22 %), de Fredericton (21 %) et d'Halifax (12 %) ayant toutes enregistré de solides gains. Néanmoins, la reprise de l'activité au troisième trimestre a compensé moins de la moitié de la chute de 20 % survenue du début de 2012 au début de 2014 dans la région. Durant cette période, l'écart entre l'offre et la demande s'est nettement creusé dans plusieurs marchés locaux, causant ainsi un ralentissement considérable de la croissance des prix ou même une baisse dans certains marchés. Dans l'intervalle, l'accessibilité à la propriété continue d'être généralement favorable aux acheteurs dans les provinces de l'Atlantique. Les mesures de RBC dans la région se situent depuis quelque temps déjà sous les moyennes à long terme pour toutes les catégories de logement et elles figurent encore parmi les plus basses au pays. La mesure des bungalows a de nouveau fléchi de 0,3 point de pourcentage au troisième trimestre ; cependant, les mesures pour les maisons à deux étages et les appartements en copropriété ont légèrement augmenté de 0,1 et de 0,2 point de pourcentage, respectivement.

## Mesures de l'accessibilité RBC

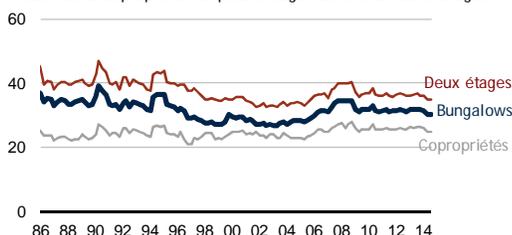
### Québec

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



### Atlantique

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages

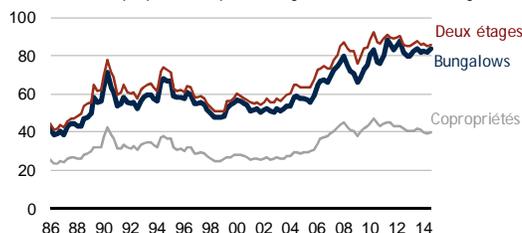


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

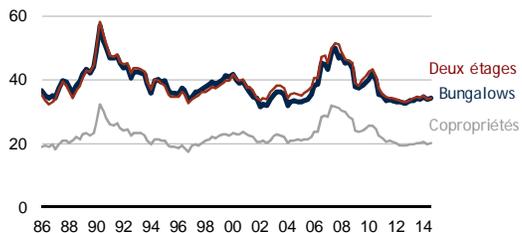
## Vancouver

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



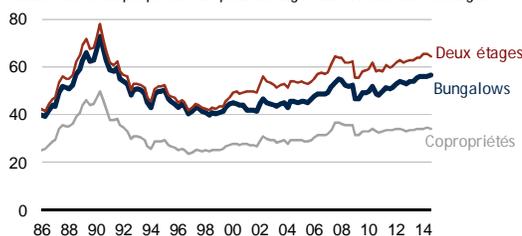
## Calgary

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



## Toronto

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Marchés métropolitains

## Vancouver – Les reventes dépassent la moyenne sur dix ans malgré la détérioration de l'accessibilité

Depuis près de dix ans, il est très difficile d'accéder à la propriété dans la région de Vancouver ; ce facteur ne semble pas rebuter outre mesure les acheteurs de maisons. En dépit de vastes fluctuations du volume d'activité immobilière depuis 2008, le marché a toujours montré qu'il savait rebondir en récupérant les pertes subies lors de chaque recul. L'histoire se répète au troisième trimestre, car les reventes dans la région de Vancouver ont surpassé la moyenne sur dix ans pour la première fois depuis le début de 2011. Ce mouvement permet d'annuler complètement la dégringolade survenue en 2011 et en 2012. La tendance haussière actuelle a resserré l'écart entre l'offre et la demande à un point tel que les vendeurs ont de nouveau le dessus dans l'établissement des prix. Cette année, Vancouver a réintégré le groupe des marchés montrant les plus fortes augmentations de prix au Canada. Une hausse plus rapide des prix des propriétés accentuera nécessairement les pressions exercées sur l'accessibilité, qui est déjà faible. L'incidence a cependant été largement compensée dans le courant de l'année par la baisse des taux hypothécaires fixes. Les taux hypothécaires sont toutefois restés stables au troisième trimestre ; l'accessibilité s'est donc détériorée dans l'ensemble de la région de Vancouver. Les mesures de RBC ont monté de 0,4 point de pourcentage à 1,6 point de pourcentage.

## Calgary – Le boom immobilier se poursuit, nullement perturbé par les questions d'accessibilité

Le boom continue dans le marché de la région de Calgary, où les reventes de maisons ont atteint des sommets record au cours des deux derniers trimestres. La demande des acheteurs a été solide et a même augmenté pendant un certain temps dans la région, mais on peut attribuer le dernier rebond de l'activité à une forte hausse des nouvelles inscriptions (hausse cumulative de 17 % au deuxième et au troisième trimestres), qui a éliminé une partie des contraintes liées à l'offre que les acheteurs ont subies auparavant. Néanmoins, malgré la montée des nouvelles inscriptions, la demande surpasse toujours l'offre dans la région (quoique à un niveau légèrement moindre que dans le courant de l'année). La situation continue de faire grimper les prix des maisons. À Calgary, les prix continuent de croître au rythme le plus rapide au Canada (de 9 % à 12 % d'une année sur l'autre, selon le type de logement). L'accessibilité à la propriété s'est dégradée au troisième trimestre. Elle reste cependant plutôt intéressante sur le plan historique et comparativement à d'autres villes canadiennes. Le niveau élevé et croissant du revenu des ménages préserve l'accessibilité dans la région.

## Toronto – Il reste difficile d'acheter une maison, mais le marché maintient sa cadence

La tendance à la détérioration de l'accessibilité à Toronto a pris une légère pause au troisième trimestre ; toutefois, les coûts de la propriété d'une maison — surtout une maison unifamiliale — au prix courant semblent encore contraignants pour le ménage moyen de la région. Les mesures de RBC ont respectivement fléchi de 1,1 et de 0,2 point de pourcentage pour les maisons à deux étages et les appartements en copropriété durant la dernière

période, tandis que la mesure liée aux bungalows a gagné 0,3 point de pourcentage. En dépit de l'amélioration de deux mesures, l'accessibilité fait toujours mauvaise figure par rapport aux niveaux d'il y a un an et, surtout, par rapport aux moyennes à long terme de la région. Cela dit, les tensions liées à l'accessibilité ne semblent nullement déranger les acheteurs. Les reventes de maisons ont poursuivi leur ascension dans la région de Toronto au troisième trimestre, affichant le deuxième meilleur résultat de l'histoire pour cette période de l'année. En réalité, les résultats auraient pu être encore plus élevés n'eût été la légère baisse du nombre de nouvelles inscriptions, qui a peut-être freiné l'activité durant le trimestre. Le marché reste propice aux vendeurs. Dans ce contexte, le solide rythme de croissance des prix à court terme se maintiendra probablement.

### Ottawa – La reprise se poursuit et l'offre reste abondante

Dans la région d'Ottawa, le redressement du marché se poursuit après le creux observé en début d'année. Les reventes de maisons ont avancé de 2,9 % au troisième trimestre. Cette progression fait suite à la hausse substantielle de 5,7 % enregistrée durant la période précédente. Ces gains successifs ont porté le nombre de maisons vendues à 14 500 unités (donnée annualisée), un chiffre légèrement supérieur à la moyenne sur 10 ans de la région (14 200 unités). Ils indiquent également que l'activité a retrouvé un rythme presque normal. Même si l'offre reste abondante, son rapport avec la demande s'est un peu resserré au troisième trimestre. Les pressions à la baisse sur les prix, qui s'étaient intensifiées au cours de l'année écoulée, ont donc diminué. L'accessibilité à la propriété connaît une amélioration depuis le milieu de 2013, et la tendance s'est confirmée durant les trois derniers mois. Les mesures de RBC ont légèrement fléchi pour toutes les catégories d'habitation (de 0,1 à 0,3 point de pourcentage). Actuellement, toutes les mesures sont légèrement inférieures aux moyennes à long terme. Autrement dit, l'accessibilité à la propriété ne devrait pas constituer un obstacle pour les acheteurs dans l'immédiat.

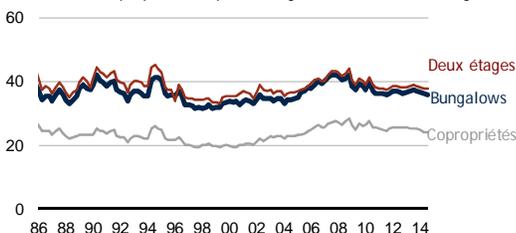
### Montréal – Le début d'un renouveau très attendu ?

Au troisième trimestre, plusieurs signes ont montré que le marché de Montréal semblait enfin émerger de sa dépression pluriannuelle. Les reventes de maisons se sont nettement accélérées pendant la période. Elles ont atteint un sommet sur trois ans, alors qu'elles étaient tombées à leur plus bas niveau de la décennie pendant le trimestre précédent. Même s'il s'agit bel et bien d'un revirement, n'oublions pas qu'il reste encore beaucoup de chemin à parcourir. Malgré la hausse, le nombre d'unités vendues au troisième trimestre est encore inférieur de plus de 16 % à la moyenne sur 10 ans de la période. À l'heure actuelle, les prix restent plutôt faibles. L'offre est abondante par rapport à la demande, en particulier dans le secteur des appartements en copropriété, où les stocks sont historiquement élevés. Toutefois, la lenteur de la hausse des prix a l'avantage de soutenir l'amélioration de l'accessibilité dans la région. Les mesures de RBC ont baissé pour le deuxième trimestre d'affilée dans tous les types d'habitation. Ces reculs sont de l'ordre de 0,2 à 0,6 point de pourcentage. Les mesures pour les bungalows et les appartements en copropriété sont proches des moyennes à long terme ; il est donc peu probable que l'accessibilité entrave le redressement du marché à court terme.

## Mesures de l'accessibilité RBC

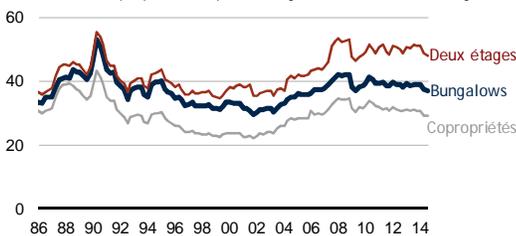
### Ottawa

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 (\$) T3 2014	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T3 2014 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T3 2014 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	402 100	1,5	5,9	81 800	42,6	0,1	-0,8	39,2
Colombie- Britannique	663 400	2,1	6,2	122 300	68,2	1,0	-0,9	50,8
Alberta	405 700	2,2	8,1	82 300	32,3	0,4	-0,5	35,1
Saskatchewan	341 900	-4,2	-3,2	71 600	34,1	-1,3	-3,1	36,0
Manitoba	313 300	-0,4	0,4	67 000	35,9	-0,4	-2,8	35,7
Ontario	436 700	1,5	6,8	90 100	44,7	-0,1	-0,1	40,3
Québec	263 100	1,6	5,2	56 400	33,4	0,0	-0,9	33,3
Provinces Atlantiques	223 500	-0,2	0,2	51 800	30,0	-0,3	-1,7	31,7
Toronto	628 900	2,4	8,7	122 200	56,3	0,3	0,7	48,8
Montréal	303 700	0,2	2,6	64 000	37,0	-0,3	-1,8	36,9
Vancouver	884 400	2,7	7,3	159 200	83,6	1,6	-0,3	60,5
Ottawa	404 400	0,4	1,2	89 100	35,7	-0,3	-1,5	36,4
Calgary	515 800	2,9	10,8	98 700	34,2	0,6	0,2	38,5
Edmonton	360 400	2,0	6,0	75 800	31,9	0,2	-1,2	33,3

Maison de deux étages								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T3 2014	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T3 2014 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T3 2014 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	447 100	0,8	5,1	91 900	47,8	-0,2	-1,2	43,7
Colombie- Britannique	697 900	0,7	4,6	129 800	72,4	0,2	-1,8	56,0
Alberta	410 200	2,2	5,1	86 000	33,7	0,4	-1,3	37,6
Saskatchewan	381 200	-0,9	-1,7	80 500	38,3	-0,4	-3,0	37,4
Manitoba	323 600	1,7	1,5	69 400	37,2	0,2	-2,5	36,6
Ontario	490 100	0,7	7,1	101 800	50,5	-0,4	0,0	44,1
Québec	330 100	0,3	3,1	70 300	41,6	-0,4	-1,8	39,9
Provinces Atlantiques	252 600	1,5	0,6	60 200	34,9	0,1	-1,8	37,9
Toronto	709 400	-0,4	8,1	139 400	64,2	-1,1	0,5	54,5
Montréal	401 300	-0,1	0,2	82 900	47,9	-0,6	-3,4	42,6
Vancouver	896 400	0,9	4,8	162 900	85,6	0,4	-2,0	65,6
Ottawa	412 600	1,0	1,2	93 500	37,5	-0,1	-1,4	38,6
Calgary	499 800	2,1	9,2	98 800	34,3	0,4	-0,1	38,9
Edmonton	394 500	2,0	5,3	84 100	35,4	0,2	-1,6	36,5

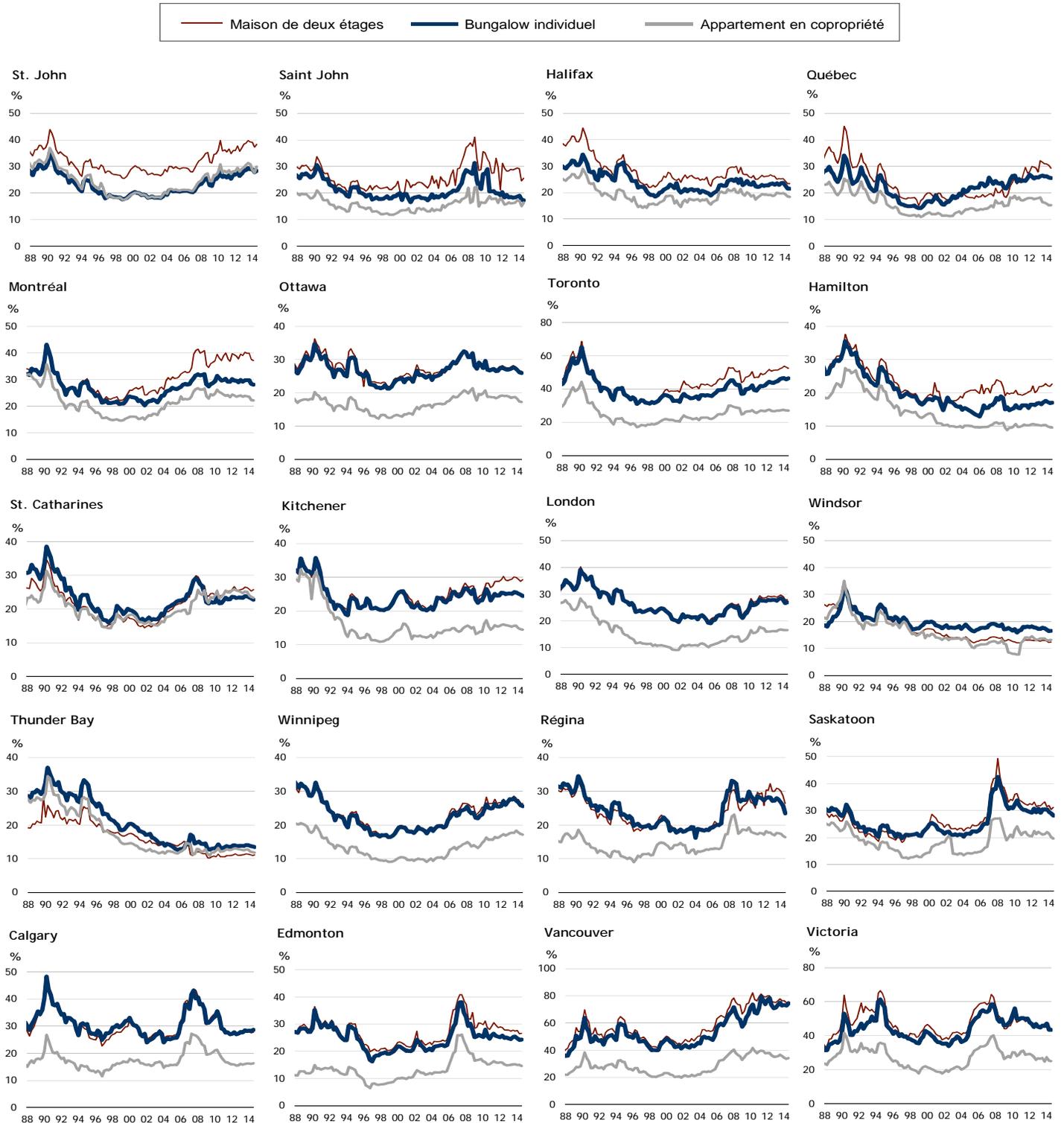
Appartement en copropriété								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T3 2014	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T3 2014 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T3 2014 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	248 100	0,0	3,5	52 100	27,1	-0,3	-1,0	27,0
Colombie- Britannique	307 100	1,5	1,0	59 100	33,0	0,3	-1,8	28,5
Alberta	242 800	-0,9	11,0	50 700	19,9	-0,2	0,1	21,6
Saskatchewan	238 500	-1,5	0,9	50 000	23,8	-0,4	-1,4	24,0
Manitoba	210 100	-0,2	6,8	43 900	23,5	-0,2	-0,7	21,3
Ontario	275 000	0,7	4,8	58 600	29,1	-0,2	-0,5	27,6
Québec	194 300	-2,6	-0,6	42 200	25,0	-0,8	-1,8	27,6
Provinces Atlantiques	190 800	1,9	1,2	42 900	24,9	0,2	-1,2	24,5
Toronto	366 300	1,0	7,9	73 900	34,1	-0,2	0,3	31,3
Montréal	239 300	0,6	0,6	50 200	29,0	-0,2	-1,9	29,5
Vancouver	406 000	2,2	0,8	75 600	39,7	0,6	-2,3	33,0
Ottawa	268 800	0,2	-0,3	59 700	23,9	-0,2	-1,2	23,5
Calgary	294 200	2,7	11,8	58 100	20,1	0,3	0,2	22,3
Edmonton	216 300	-1,7	5,8	46 400	19,5	-0,4	-0,8	18,3

\* Moyenne pondérée de la population

Sources : Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

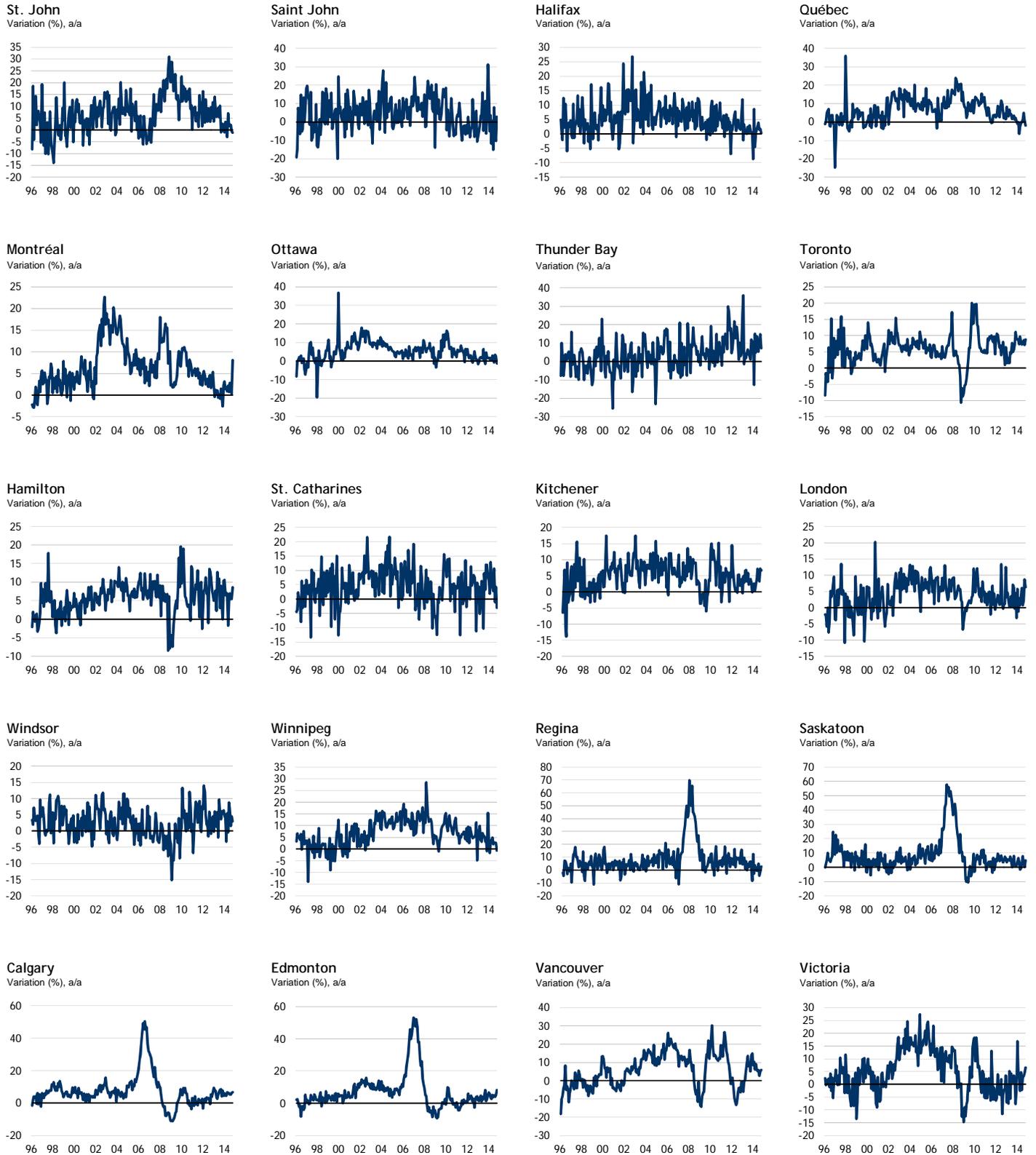
## Poids des versements hypothécaires

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.



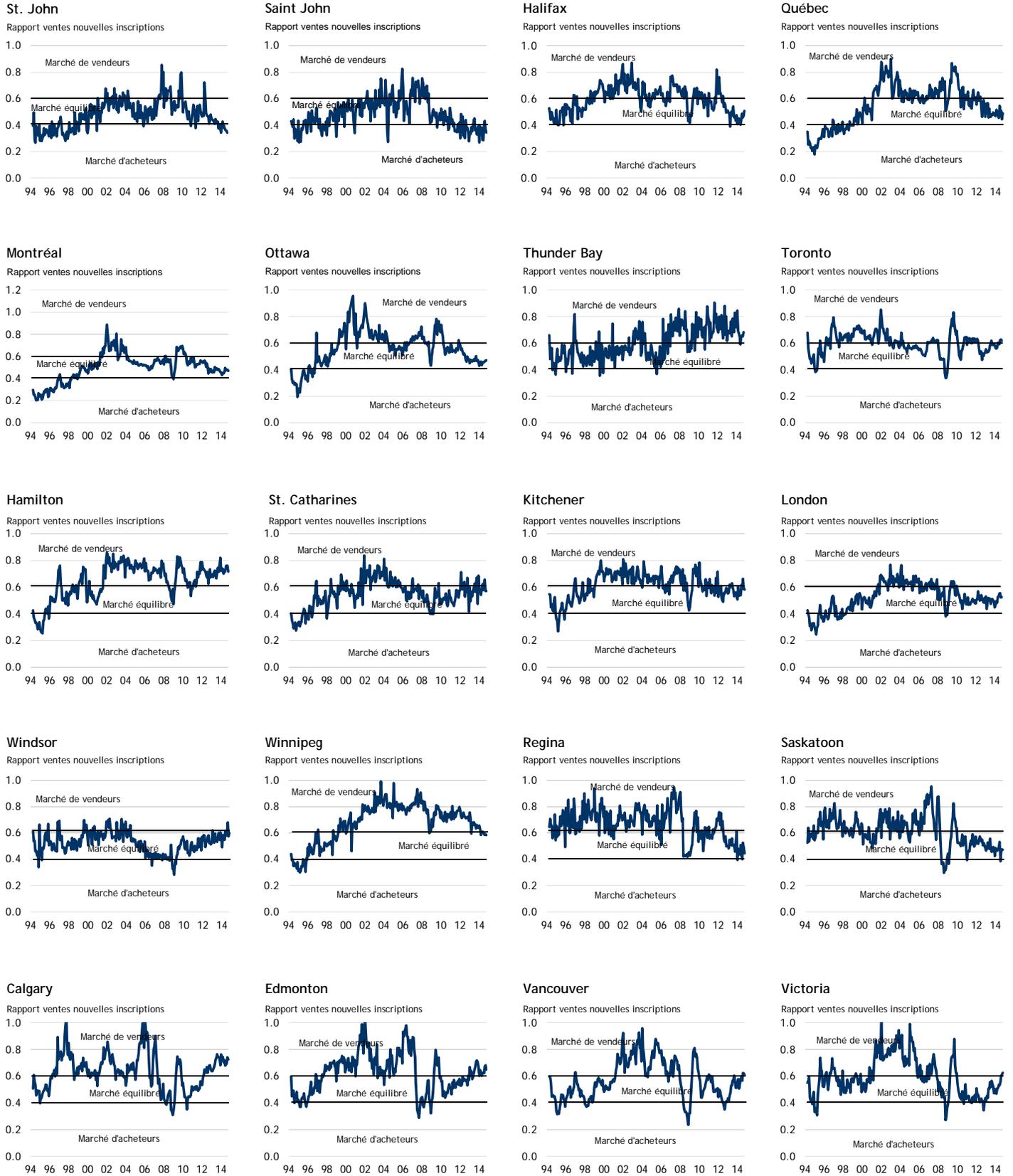
Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## 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.