



TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

29 février 2016

Précisions sur les changements apportés aux mesures d'accessibilité RBC

Le numéro de février 2016 de *Tendances immobilières et accessibilité à la propriété* intègre des changements importants relativement aux données de base utilisées pour calculer les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC. Ces changements influent sur les estimations publiées en ce qui concerne les catégories d'habitations et les régions visées.

Les estimations de l'accessibilité à la propriété de RBC se fondent désormais sur les données relatives aux prix des propriétés transmises par Brookfield RPS, étant donné que celles obtenues auparavant auprès de Royal LePage ne sont plus disponibles. La nouvelle série de données entre directement dans le calcul des mesures d'accessibilité à la propriété de RBC pour les périodes débutant en 2005. Les estimations visant des périodes antérieures sont calculées rétrospectivement à l'aide de différentes données, notamment les estimations précédentes de RBC.

Catégories d'habitation

RBC continue de publier des mesures d'accessibilité à la propriété pour certains types d'habitation afin de mettre en évidence les tendances des différentes composantes d'un marché. Cependant, les maisons individuelles non attenantes ont été regroupées en une seule catégorie, alors que nous faisons auparavant la distinction entre les bungalows et les maisons à deux étages. L'autre catégorie examinée demeure celle des appartements en copropriété. En outre, nous avons créé une mesure globale qui synthétise les données relatives à l'ensemble des catégories d'habitation d'un marché, non seulement celles des maisons individuelles non attenantes et des appartements en copropriété, mais aussi celles des autres catégories (maisons jumelées, maisons en rangée et maisons à plusieurs logements) qui ne sont pas visées par le rapport. Dans la plupart des marchés canadiens, les maisons individuelles non attenantes et les appartements en copropriété représentent en tout plus de 90 % des propriétés achetées.

Expansion de la couverture régionale

Les données de Brookfield RPS permettent d'étendre notre couverture géographique en y intégrant huit marchés régionaux supplémentaires : Victoria, Saskatoon, Regina, Winnipeg, Québec, Saint John, Halifax et St. John's. Ces marchés s'ajoutent à ceux que nous continuons d'étudier : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa et Montréal. Par conséquent, notre rapport porte désormais sur un total de 14 marchés régionaux du Canada. Étant donné l'expansion de la couverture régionale, nous ne publierons plus d'estimations de l'accessibilité par province.

Différences par rapport aux estimations précédentes

Dans plusieurs marchés, l'utilisation des données de Brookfield RPS sur les prix des logements se traduit par une hausse des estimations pour les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC. Cet écart s'explique essentiellement par le fait que pour déterminer les prix courants, Brookfield RPS s'ap-

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

puie sur un échantillon de propriétés plus large (qui s'étend sur toute la gamme de prix dans une catégorie d'habitation). Pour les données utilisées auparavant, Royal LePage se concentrait exclusivement sur les propriétés standard, excluant explicitement les propriétés haut de gamme (p. ex., maisons et appartements en copropriété de luxe). Ce changement a surtout des répercussions sur les marchés dans lesquels le segment des propriétés de luxe est plus important. Il est bon de noter que lorsque les nouvelles mesures d'accessibilité à la propriété ont augmenté par rapport à celles publiées précédemment, ces augmentations ont eu lieu sur la totalité de l'horizon temporel, de sorte que les tendances historiques n'ont guère changé.

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.