

## TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

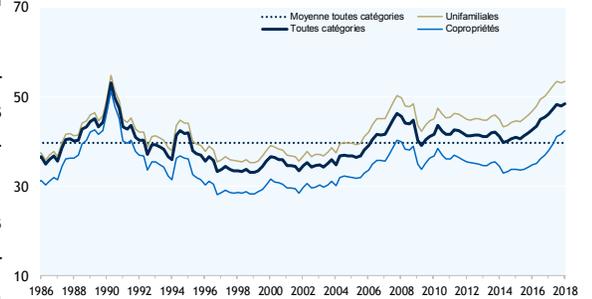
Juillet 2018

### La hausse des taux d'intérêt a nui à l'accessibilité au premier trimestre

- **Un sursis de courte durée.** La légère amélioration de la mesure d'accessibilité à la propriété de RBC pour l'ensemble du Canada enregistrée vers la fin de 2017 a été renversée au premier trimestre de 2018.
- **La cause principale est la hausse des taux d'intérêt.** Les taux hypothécaires ont augmenté pour un troisième trimestre consécutif, de sorte que les coûts de propriété augmentent plus rapidement que les revenus des ménages.
- **L'accessibilité à la propriété est un problème majeur dans deux des plus importants marchés canadiens.** Elle a provoqué une crise à Vancouver et, malgré une amélioration des conditions au cours des deux trimestres, elle représente un obstacle de taille pour de nombreux acheteurs de la région de Toronto.
- **Légère détérioration des conditions dans la plupart des marchés.** Hors de Vancouver, de Victoria et de Toronto, la part des coûts de propriété suit en général les normes historiques.
- **La situation n'est pas en voie de s'améliorer.** Si les taux d'intérêt augmentent de façon soutenue, il est fort probable que la situation se dégradera. Le résultat dépendra en grande partie de l'ampleur de l'augmentation des revenus des ménages.

Mesure de l'accessibilité RBC - Canada

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



### Part du revenu d'un ménage nécessaire pour couvrir les coûts liés à l'habitation (en %)

Canada

48,4

Vancouver

87,8

Calgary

43,0

Edmonton

28,0

Toronto

74,2

Ottawa

36,6

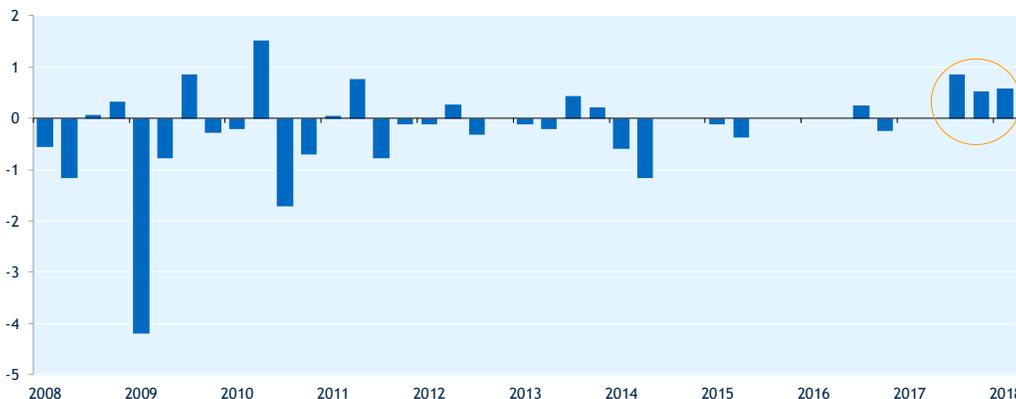
Montréal

43,7

Premier trimestre de 2018

### Les taux hypothécaires ont gonflé les coûts liés à la propriété lors des trois derniers trimestres

Contribution des taux hypothécaires à la variation trimestrielle de la mesure d'accessibilité RBC pour le Canada, en points de pourcentage



Source: RPS, Royal LePage, Statistique Canada, Banque du Canada, Recherche économique RBC

### Les taux d'intérêt nuisent maintenant à l'accessibilité à la propriété

La série de victoires pour l'accessibilité à la propriété au Canada n'aura duré qu'un. Au premier trimestre de 2018, la mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC au pays a augmenté de 0,4 pour atteindre 48,4% (une hausse signifie une détérioration de l'accessibilité). Cette hausse efface complètement la légère baisse de 0,3 de pourcentage du trimestre précédent, qui constituait la première baisse en



dixtrimestres. La hausse des taux hypothécaires est la principale raison pour laquelle la mesure de RBC a atteint son plus haut niveau depuis plusieurs décennies. Certes, cette hausse n'est pas inédite: les taux hypothécaires avaient également augmenté au cours des deux trimestres précédents. La baisse des prix des maisons (concentrée dans la région du Grand Toronto) avait toutefois été le facteur déterminant au quatrième trimestre et avait légèrement fait diminuer les coûts de propriété pendant la période. Le scénario ne s'est pas reproduit au premier trimestre, puisque l'ensemble des prix est demeuré stable par rapport au quatrième trimestre. La faible augmentation du revenu des ménages a été le seul facteur positif. Après avoir affiché une tendance baissière et contribué à l'accessibilité à la propriété pendant une bonne partie de la dernière décennie, les taux hypothécaires ont augmenté pendant trois trimestres d'affilée. Ces hausses constituent un changement de cap important. Toute hausse éventuelle de taux d'intérêt au cours de la prochaine période rendrait l'accessibilité encore plus difficile dans certains marchés canadiens.

#### **Comble de malheur, la hausse des prix s'abat encore sur Vancouver... et sur Victoria**

Comme les hausses de taux d'intérêt touchent le pays entier, elles exercent une pression sur l'accessibilité à la propriété dans l'ensemble des marchés canadiens. Cela dit, à Vancouver, l'effet a été amplifié par la nouvelle accélération des prix des maisons au cours des troistrimestres. Ensemble, ces facteurs ont provoqué une forte dégradation de l'accessibilité, faisant suite à un bref sursis à la fin de 2016 et au début de 2017. Les coûts de propriété ont atteint un nouveau sommet au premier trimestre de 2018. Les niveaux atteints sont considérés par plusieurs comme révélateurs d'une situation de crise. À Victoria, la situation de l'accessibilité n'est pas aussi extrême qu'à Vancouver, mais elle a continué de se dégrader grandement au premier trimestre.

#### **L'avantage d'un marché moins effervescent: deuxième amélioration trimestrielle consécutive de l'accessibilité dans la région de Toronto**

Nous avons constaté que les deux marchés où les coûts de propriété sont devenus un peu plus abordables au cours du trimestre dernier sont Toronto et Winnipeg, principalement parce que dans ces marchés, la baisse des prix des maisons a compensé la hausse des taux d'intérêt. Dans la région de Toronto, la simulation de crise hypothécaire, entrée en vigueur en janvier, a exercé une pression baissière sur la valeur des propriétés, qui s'ajoute à celle du Plan pour le logement équitable, mis en place l'an dernier par le gouvernement de l'Ontario. L'accessibilité dans la région s'est ainsi améliorée pour un deuxième trimestre consécutif, mais les acheteurs torontois sont encore loin d'avoir droit à un répit digne de ce nom. À Winnipeg, la baisse des prix est liée à un ralentissement notable de l'activité au cours des deux derniers trimestres.

#### **Même si elle s'est un peu détériorée, l'accessibilité à la propriété demeure raisonnable sur la plupart des marchés canadiens**

Les prix sont demeurés stables ou n'ont augmenté que légèrement par rapport au trimestre précédent, de sorte que l'accessibilité à la propriété au premier trimestre ne s'est que légèrement détériorée sur la plupart des marchés canadiens en raison de la hausse des taux d'intérêt. À Saskatoon, à Ottawa, à Halifax et à St.'s, la mesure de RBC a enregistré sa hausse la plus forte depuis plus d'un. Cette situation ne devrait toutefois pas être alarmante à ce stade-ci, puisque sur chacun de ces marchés, la mesure continue de se situer près de la moyenne historique. Par conséquent, les tensions liées à l'accessibilité ne sont pas anormalement élevées. Du côté de Montréal, les tensions pourraient commencer à se faire sentir, car la mesure de ce marché a connu une troisième hausse consécutive pour atteindre un sommet inégalé depuis 2011.

#### **La hausse des taux pourrait plus qu'effacer les effets de l'augmentation du revenu des ménages et de la stabilisation des prix des maisons**

Chose certaine, les perspectives d'accessibilité à la propriété au cours de la prochaine année continueront de dépendre en grande partie des taux d'intérêt. Nous prévoyons que d'ici la fin du premier semestre de 2019, la Banque du Canada procédera à une série de hausses pour faire passer son taux de financement à un niveau de 2,25% (taux actuel) à 2,75%, ce qui pourrait avoir de graves répercussions sur l'accessibilité à la propriété. Selon nos estimations, toutes choses étant égales par ailleurs, une hausse de 100 de base des taux hypothécaires entraînerait une montée d'environ 4 de pourcentage de la mesure globale d'accessibilité de RBC pour le Canada. Heureusement, cette hausse sera en partie compensée par l'augmentation du revenu des ménages. À cet égard, l'augmentation récente des salaires est de bon augure. La baisse de l'effervescence du marché du logement et la stabilisation de la valeur des propriétés dans certaines régions pourraient également compenser les effets, mais de façon limitée. En fin de compte, nous sommes d'avis que les conditions d'accessibilité au Canada ne sont pas en voie de s'améliorer dans un proche avenir. Dans le meilleur des scénarios, elles demeureront inchangées, mais il est fort probable qu'elles se détérioreront.



## Colombie-Britannique

### Victoria – Les vendeurs potentiels ont-ils encore les moyens de vendre?

L'envolée des prix que connaît la région depuis deux et demi ans grandement à l'accès à la propriété à Victoria. La part du revenu des ménages nécessaire pour assumer les coûts de propriété liés à une maison typique a bondi pour passer de 48% (mi-2015) à 62,7% (premier trimestre de 2018). À l'encontre des règles élémentaires de l'économie, la hausse rapide des prix au premier trimestre n'a pas attiré davantage de vendeurs sur le marché. Au contraire, le nombre de propriétés à vendre a baissé de 22%. Les propriétaires n'ont peut-être plus les moyens de vendre leur maison, puisque leur prochaine habitation sera vraisemblablement trop chère. Que cette théorie se révèle vraie ou non, une chose est certaine: la situation de l'offre et de la demande demeure tendue à Victoria et exerce une pression haussière sur les prix. L'accessibilité à la propriété continue donc de se détériorer. La mesure globale de RBC dans la région augmente depuis maintenant 11.

### Région de Vancouver – Les temps sont durs pour l'accessibilité

Il est de plus en plus difficile d'ignorer le fait qu'à Vancouver, l'inaccessibilité à la propriété a franchi un seuil critique. Au dernier trimestre, la mesure globale de RBC pour la région a encore atteint un nouveau sommet (87,8%) à l'échelle du Canada. La situation pourrait s'aggraver si les taux d'intérêt augmentent (ou quand la hausse aura lieu). Chose certaine, les prix actuels rendent la propriété hors de la portée de nombreux acheteurs. Le rythme des activités de revente a dégringolé de 25% au premier trimestre. Cette chute est en partie attribuable aux nouveaux critères de simulation de crise, mais il va sans dire que la piètre accessibilité à la propriété y a joué un rôle fondamental. Le ralentissement récent du marché pourrait atténuer la pression (haussière) sur les prix au cours des prochains mois, mais est peu susceptible d'alléger les tensions pesant sur l'accessibilité.

## Alberta

### Calgary – Pas aussi rose qu'avant

À Calgary, l'accessibilité à la propriété n'est pas un véritable problème depuis près de dix ans, mais la situation n'est pas aussi rose qu'il y a à peine trois. D'abord, la récession qui a durement frappé l'Alberta en 2015-2016 a réduit les revenus des ménages, ce qui a miné l'accès à la propriété dans la région. Récemment, la hausse des taux d'intérêt a fait grimper les coûts de propriété, même si les prix des maisons ont stagné dans l'ensemble. La mesure globale de RBC pour Calgary affiche une tendance légèrement haussière depuis 2015, y compris au premier trimestre, au cours duquel elle a progressé de 0,5 pour atteindre 43,0%. La situation est encore loin d'être problématique, bien que les acheteurs doivent désormais répondre aux nouveaux critères de simulation de crise. Ces facteurs ont fait baisser les ventes de maisons de 10% au cours du premier trimestre.

### Edmonton – L'accessibilité est bonne, mais les critères de simulation de crise retiennent davantage l'attention

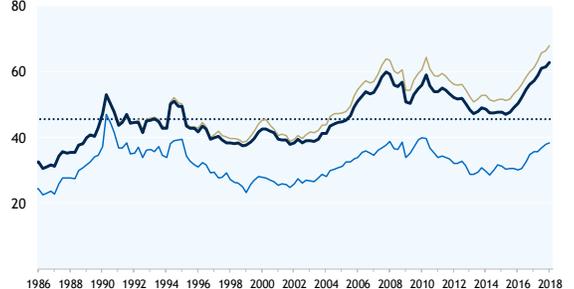
Au cours des dernières années, les tendances en matière d'accessibilité sont

## Mesures de l'accessibilité RBC

..... Moyenne toutes catégories  
 — Toutes catégories  
 — Unifamiliales  
 — Copropriétés

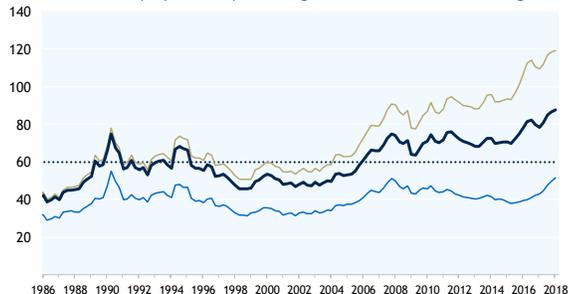
### Victoria

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



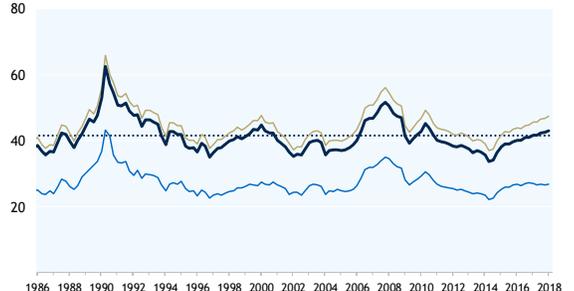
### Vancouver

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



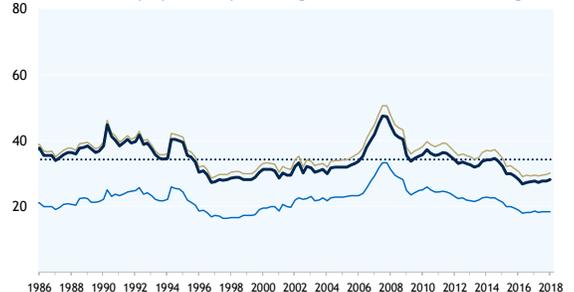
### Calgary

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



### Edmonton

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Source : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC



## Mesures de l'accessibilité RBC

..... Moyenne toutes catégories    — Unifamiliales  
 — Toutes catégories                    — Copropriétés

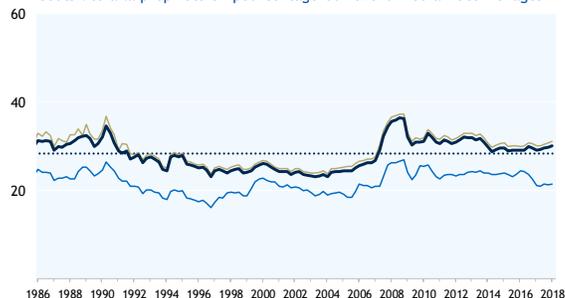
### Saskatoon

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



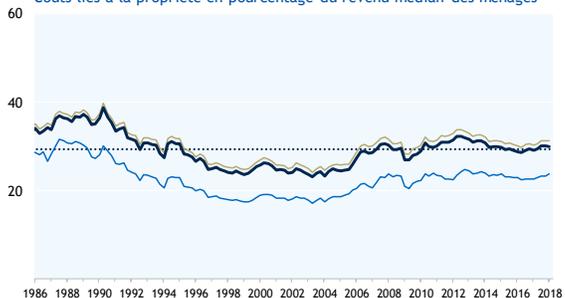
### Regina

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



### Winnipeg

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Source : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

demeurées plus stables et plus intéressantes à Edmonton qu'à Calgary. Ce fut encore le cas au premier trimestre, malgré une légère détérioration de la mesure globale de RBC pour Edmonton, qui a augmenté de 0,4 pour atteindre 28,0%. Pourtant, à en juger par la volatilité importante sur le marché depuis l'automne dernier, les acheteurs semblent se préoccuper beaucoup plus des nouveaux critères de simulation de crise que du degré d'accessibilité à la propriété. Les reventes de maisons ont fortement progressé vers la fin de 2017, juste avant l'entrée en vigueur des critères de simulation de crise, pour ensuite chuter au cours des premiers mois de 2018. Nous prévoyons que le redressement de l'économie de l'Alberta favorisera la reprise du marché dans le courant de l'année.

## Saskatchewan

### Saskatoon – Le problème ne découle pas de l'accessibilité à la propriété

Pour le marché du logement de Saskatoon, le principal écueil n'est pas l'accessibilité à la propriété, mais plutôt la faiblesse de la demande jumelée à l'abondance de l'offre. La mesure globale de RBC demeure neutre depuis trois, et ce, malgré une hausse de 0,7 de pourcentage enregistrée au premier trimestre. En fait, cette hausse n'a fait que porter la mesure à 33,7%, ce qui correspond presque exactement à la moyenne à long terme de 33,3% pour la région. La léthargie du marché local de l'emploi préoccupe grandement les acheteurs depuis quelques années. Pourtant, le taux de chômage de la région recule légèrement depuis le milieu de 2017. Une autre baisse du chômage pourrait stimuler la demande et aider à rééquilibrer un marché qui, à ce stade-ci, continue de favoriser les acheteurs.

### Regina – Malgré une accessibilité neutre, la morosité persiste sur le marché

Le marché de Regina est lui aussi aux prises avec une faible demande et une offre relativement abondante. Comme à Saskatoon, l'accessibilité est neutre et généralement stable depuis quelques années. Au premier trimestre, la mesure globale de RBC a grimpé de 0,3 pour s'établir à 30,0%, soit à peine plus que la moyenne historique de 28,3%. Les nouveaux critères de simulation de crise, la hausse des taux d'intérêt et la stagnation persistante du marché local de l'emploi ont considérablement pesé sur la demande des acheteurs au début de 2018. En outre, les reventes ont reculé de plus de 5% et les prix ont continué de baisser au premier trimestre.

## Manitoba

### Winnipeg – Grâce au ralentissement du marché, l'accès à la propriété demeure abordable

Winnipeg est l'un des deux marchés sur notre liste (avec Toronto) où l'accessibilité s'est légèrement améliorée au cours du premier trimestre. La mesure globale de RBC pour cette région a reculé de 0,2 pour s'établir à 29,9%. Les prix des maisons ont reculé pour un deuxième trimestre consécutif, d'où une réduction des coûts de propriété dans une région où ils n'étaient pas problématiques au départ. La mesure de RBC demeure près de la moyenne à long terme depuis 2014. Après avoir atteint des sommets sans précédent en 2016



et au début de 2017, le marché de Winnipeg connaît maintenant un ralentissement depuis deux. Cette situation accroît le pouvoir de négociation des acheteurs.

## Ontario

### Région de Toronto – Deuxième trimestre consécutif d'amélioration

À la suite de leurs interventions, les gouvernements fédéral et provincial ont réussi, jusqu'à un certain point, à améliorer l'accessibilité à la propriété pour les acheteurs de la région de Toronto. La mesure globale de RBC affiche maintenant un recul (quoique léger) depuis deux trimestres. Lors de la dernière période, elle a baissé de 0,1 de pourcentage. Malgré ces progrès, il faudra encore beaucoup d'améliorations avant que Toronto retrouve un degré d'accessibilité acceptable; notre mesure pour la ville demeure à un niveau astronomique de 74,2%. Malheureusement, les possibilités d'une nouvelle embellie sont limitées. Après avoir reculé timidement au cours des deux trimestres, les prix des maisons devraient remonter légèrement à court terme. Ce mouvement sera appuyé par l'équilibre entre l'offre et la demande, qui se maintiendra malgré le net ralentissement des activités de revente.

### Ottawa – La légère diminution de l'accessibilité découle du dynamisme du marché

À Ottawa, la diminution graduelle de l'accessibilité à la propriété est attribuable au dynamisme du marché du logement depuis unet demi, qui repose sur la vigueur de l'économie et des tendances démographiques positives. La progression des reventes a nettement tendu le rapport entre l'offre et la demande l'an dernier en plaçant les vendeurs aux commandes pour la première fois depuis le début de 2010. La situation demeure favorable aux vendeurs cette année malgré un recul des reventes de plus de 12% au premier trimestre. Cette baisse est attribuable en partie à la volatilité causée par les nouveaux critères de simulation de crise hypothécaire. Pourtant, à ce stade-ci, les prix continuent de croître en accéléré. Leur rythme au premier trimestre est d'ailleurs l'un des plus soutenus parmi tous les marchés que nous suivons. Par conséquent, au cours de la dernière période, la mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC a augmenté de 0,6 pour se situer à 36,6%, ce qui demeure près des normes historiques.

## Québec

### Région de Montréal – Une situation peu problématique pour l'instant, quoique les coûts de propriété augmentent sans cesse

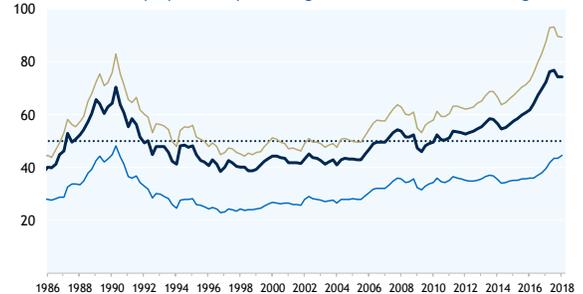
À Montréal, le marché du logement demeure sur une belle lancée à tous égards et les prix ont augmenté de façon soutenue au début de 2018. Par contre, les coûts de propriété sont de plus en plus élevés dans la région. Au dernier trimestre, la mesure globale de RBC a augmenté pour la neuvième fois en 11. Elle a avancé de 0,4 point pour s'établir à un sommet inégalé en septde 43,7%. La mesure s'éloigne de plus en plus de sa moyenne à long terme, ce qui laisse présager un accroissement des tensions sur l'accessibilité à la propriété dans la région de Montréal, tout particulièrement dans le segment des maisons individuelles, où les vendeurs sont aux commandes. Cela dit, à ce stade-ci, peu de signes portent à croire que les questions d'accessibilité inquiètent les acheteurs outre mesure. Les nouveaux critères de simulation de

## Mesures de l'accessibilité RBC

..... Moyenne toutes catégories    — Unifamiliales  
 — Toutes catégories    — Copropriétés

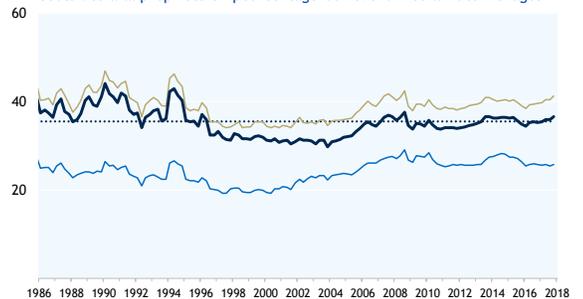
### Toronto

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



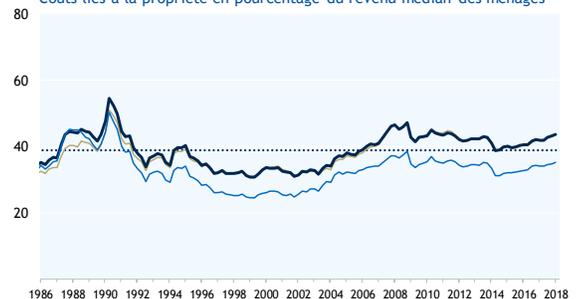
### Ottawa

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



### Montréal

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages

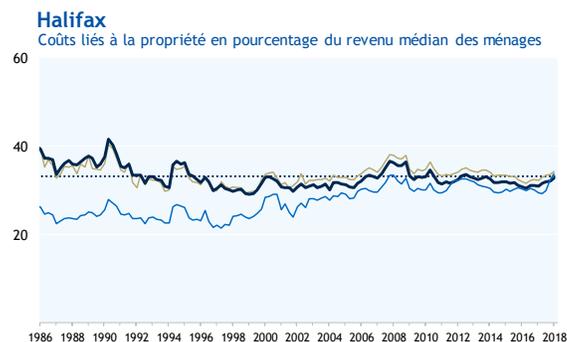
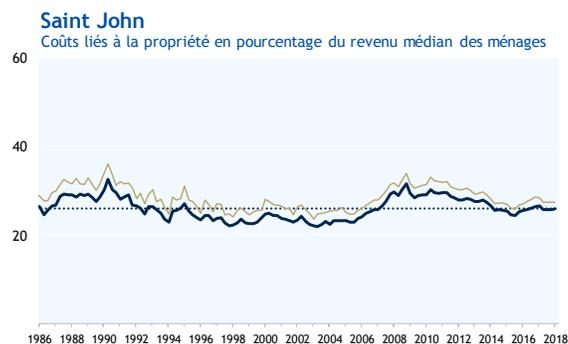
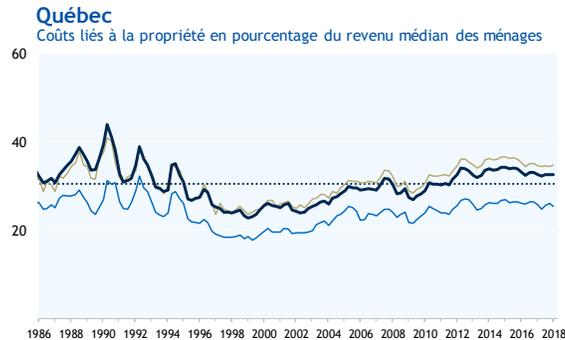


Source : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC



## Mesures de l'accessibilité RBC

..... Moyenne toutes catégories    — Unifamiliales  
 — Toutes catégories                    — Copropriétés



Source : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

crise sont sans doute un facteur plus important à leurs yeux.

### Québec – Calme plat sur tous les tableaux

Au premier trimestre, Québec est demeuré un marché favorable aux acheteurs dans un contexte de stagnation des reventes, qui n'a pas réglé le problème de la surabondance persistante de l'offre. Ainsi, les prix n'ont pratiquement pas évolué par rapport au quatrième trimestre et ont à peine augmenté par rapport à l'an dernier. Les tendances en matière d'accessibilité dans la région sont demeurées très stables depuis le début de 2017. La mesure globale de RBC est demeurée à peu près au même point au premier trimestre de 2018, gagnant à peine 0,1de pourcentage par rapport aux premier et quatrième trimestres de 2017. Cela dit, les coûts de propriété pourraient peser sur la demande des acheteurs. La mesure de RBC pour la période se situe à 32,6%, ce qui est légèrement au-dessus des normales pour la région.

## Provinces de l'Atlantique

### Saint John – Le recul des activités ne découle probablement pas des problèmes d'accessibilité

Sainta beau être l'un des marchés du logement les plus accessibles au Canada, il n'est pas à l'abri de la volatilité causée par les nouveaux critères de simulation de crise hypothécaire. Après avoir atteint un sommet inégalé en neufen 2017, les reventes de maisons dans la région ont chuté de manière importante depuis l'entrée en vigueur des nouveaux critères de simulation de crise en janvier. Ce recul a assoupli quelque peu les conditions de l'offre et de la demande, mais pas au point de perturber l'équilibre général de l'an dernier. La situation reste donc favorable aux prix. Les coûts de propriété ont légèrement augmenté au premier trimestre. La mesure globale de RBC a progressé de 0,2pour passer à 25,9%, soit le niveau le plus bas parmi les marchés que nous suivons. Ainsi, pour la plupart des acheteurs à Saint, l'accessibilité à la propriété ne pose vraisemblablement pas de problèmes majeurs.

### Halifax – Une résilience impressionnante

Halifax est l'un des rares marchés canadiens à faire preuve de résilience depuis que les nouveaux critères de simulation de crise hypothécaire ont été adoptés cette année. Au premier trimestre, l'activité sur le marché n'a pratiquement pas fléchi. Les reventes ont reculé d'à peine 1,2%, soit une fraction de la baisse de 13% à l'échelle nationale. De plus, les conditions de l'offre et de la demande ont continué de se resserrer à mesure que le nombre de maisons à vendre diminuait. Plusieurs facteurs pourraient expliquer le nombre constant d'acheteurs sur le marché, notamment la création vigoureuse d'emplois cette année et la croissance soutenue de la population. Mentionnons aussi que l'accessibilité à la propriété reste relativement intéressante, bien qu'elle se soit légèrement détériorée par rapport à l'an dernier. Au total, la mesure globale de RBC a augmenté de 1,8de pourcentage par rapport au premier trimestre de 2017, ce qui comprend une augmentation de 0,6de pourcentage par rapport au dernier trimestre. Toutefois, à 32,7%, la mesure demeure inférieure à la moyenne à long terme de 33,2% et est nettement en dessous de la moyenne nationale, qui est de 48,4%.

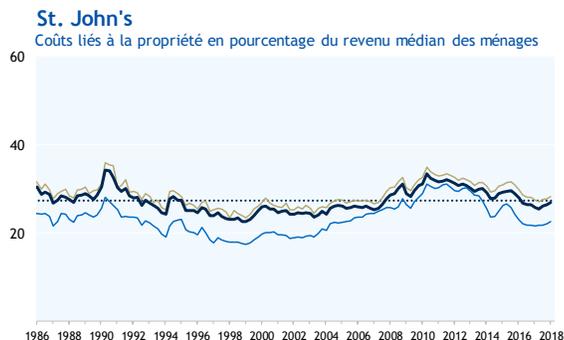


### St. John's – La hausse des prix ne s'inscrit pas nécessairement dans une nouvelle tendance

À St. John's, le premier trimestre de 2018 ne marque que la troisième hausse de prix des maisons en deux ans et demi. Nous croyons que cette augmentation est un cas isolé et qu'elle ne marque pas nécessairement le début d'une nouvelle tendance, puisque l'offre demeure abondante par rapport à la demande. À ce stade-ci, St. John's demeure manifestement un marché favorable aux acheteurs. À court terme, il est donc plus probable de voir la valeur des propriétés se déprécier plutôt que s'apprécier. La hausse étonnante des prix au premier trimestre a légèrement nuï à l'accessibilité à la propriété. Ainsi, la mesure globale de RBC a augmenté de 0,6 point pour s'élever à 27,0 %, ce qui ne devrait pas susciter d'inquiétudes, puisque l'accessibilité dans la région demeure plus intéressante que sur la plupart des marchés canadiens. Les principaux problèmes pour les acheteurs demeurent les conditions difficiles pour l'économie provinciale et les perspectives d'emploi incertaines.

### Mesures de l'accessibilité RBC

..... Moyenne toutes catégories    — Unifamiliales  
 — Toutes catégories    — Copropriétés



Source : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC



## Ce qu'il faut savoir sur les mesures de l'accessibilité RBC

Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC indiquent, pour un marché donné, la part du revenu des ménages avant impôt médian qui serait nécessaire pour couvrir les versements hypothécaires (capital et intérêts), l'impôt foncier et le coût des services publics, en fonction du prix courant médian des maisons individuelles et des appartements en copropriété. Une mesure globale est également déterminée pour tous les types d'habitation.

Les prix courants des habitations sont transmis par RPS. Ils sont établis à partir des prix des ventes effectuées chaque mois, desquels on retire les valeurs extrêmes ou aberrantes.

La mesure globale (qui porte sur l'ensemble des catégories d'habitation) comprend des données sur les prix de certains types d'habitation qui ne sont pas visés par le rapport (maisons jumelées, maisons en rangée, maisons à plus d'un logement), en plus des prix des maisons individuelles et des appartements en copropriété. En général, les maisons individuelles et les appartements en copropriété représentent la majeure partie des propriétés achetées sur les marchés canadiens.

Les mesures d'accessibilité prennent pour hypothèse une mise de fonds de 25 % et un prêt hypothécaire de 25 ans à taux fixe d'un terme de cinq ans. Elles sont estimées chaque trimestre pour 14 grands centres urbains du Canada et comprennent une mesure composite nationale. Les mesures se fondent sur le revenu des ménages, et non sur le revenu familial, afin de prendre en considération le fait qu'il y a de plus en plus de personnes seules sur le marché du logement. Elles sont établies à partir d'estimations trimestrielles de ce revenu annuel, calculées en annualisant et en pondérant les revenus hebdomadaires moyens par province et par centre urbain. (Le revenu médian des ménages est utilisé à la place de la moyenne arithmétique en vue d'éviter les distorsions créées par les valeurs qui se situent à chaque extrémité de la fourchette de distribution. La médiane correspond à la valeur au-dessus et au-dessous de laquelle se trouve un nombre égal d'observations.)

Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC s'appuient sur les estimations des revenus bruts des ménages. Par conséquent, elles ne reflètent pas l'incidence que les différents crédits d'impôt provinciaux offerts aux propriétaires peuvent avoir sur les niveaux d'accessibilité relatifs.

Plus la mesure est élevée, plus l'accession à la propriété est difficile. Ainsi, une mesure d'accessibilité à la propriété de 50 % signifie que les coûts de propriété, comprenant les versements hypothécaires, les services publics et l'impôt foncier, représentent 50 % du revenu avant impôt d'un ménage type.

## Tableaux récapitulatifs

Toutes catégories							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T1 2018 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T1 2018 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	504 100	0,0	4,5	48,4	0,4	2,3	39,7
Victoria	783 100	1,3	8,3	62,7	1,2	5,5	45,5
Vancouver	1158 300	0,9	10,8	87,8	1,5	9,5	60,0
Calgary	506 300	-0,2	2,0	43,0	0,5	1,3	41,5
Edmonton	407 300	0,0	0,3	28,0	0,4	0,4	34,3
Saskatoon	369 800	0,1	-0,8	33,7	0,7	1,1	33,3
Régina	329 200	-0,3	-0,8	30,0	0,3	0,9	28,3
Winnipeg	301 900	-1,0	1,1	29,9	-0,2	0,8	29,4
Toronto	848 100	-1,3	1,3	74,2	-0,1	1,7	50,1
Ottawa	407 600	1,2	4,3	36,6	0,6	1,4	35,5
Montréal	405 000	0,7	4,8	43,7	0,4	1,7	39,0
Québec	293 100	0,0	0,6	32,6	0,1	0,1	30,5
Saint John	204 200	0,1	-4,3	25,9	0,2	-0,6	26,1
Halifax	318 600	0,1	2,9	32,7	0,6	1,8	33,2
St. John's	312 900	0,7	-0,4	27,0	0,6	1,2	27,4

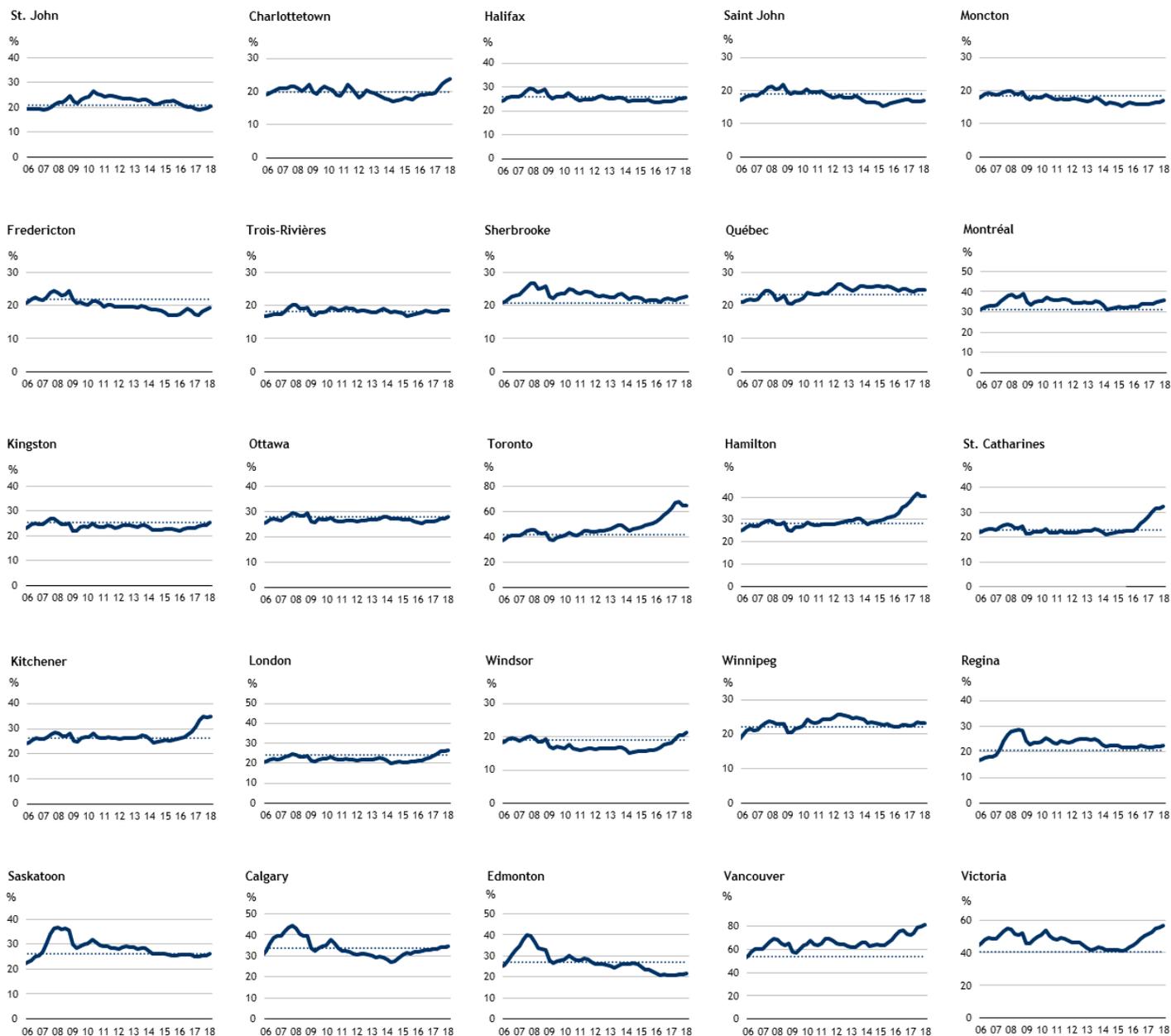
Unifamiliales							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T1 2018 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T1 2018 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	555 100	-0,1	4,2	53,5	0,4	2,4	42,3
Victoria	845 600	1,6	9,5	67,8	1,5	6,6	47,6
Vancouver	1598 100	0,1	7,5	119,3	1,1	10,0	70,5
Calgary	558 900	0,3	3,1	47,4	0,7	1,8	44,5
Edmonton	433 300	0,1	0,4	30,0	0,4	0,5	36,2
Saskatoon	383 800	-0,6	-0,3	35,6	0,5	1,2	34,9
Régina	329 700	-0,3	-0,5	31,1	0,4	1,0	29,2
Winnipeg	307 700	-0,6	1,5	31,2	-0,1	1,0	30,6
Toronto	1028 600	-1,3	0,8	89,3	-0,2	1,8	58,1
Ottawa	454 200	1,3	4,8	41,2	0,8	1,7	39,1
Montréal	394 600	0,3	5,6	43,8	0,3	1,9	38,1
Québec	304 100	0,5	0,7	34,7	0,2	0,1	31,2
Saint John	209 600	-0,8	-5,8	27,5	0,1	-0,9	28,5
Halifax	327 200	0,2	3,6	34,3	0,6	2,1	33,7
St. John's	320 200	0,0	-2,5	28,3	0,5	0,8	28,7

Appartements en copropriété							
Marché	Prix			Mesure de l'accessibilité RBC			
	T1 2018 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %	T1 2018 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	456 600	1,7	12,5	42,5	1,0	4,5	34,5
Victoria	464 300	1,1	6,6	38,4	0,6	2,7	31,8
Vancouver	657 100	3,0	19,2	51,4	1,8	8,3	39,6
Calgary	289 400	-0,5	-3,4	26,7	0,2	-0,3	27,3
Edmonton	247 200	-2,0	-3,2	18,3	0,0	-0,2	22,0
Saskatoon	210 200	-3,5	-9,8	20,5	-0,2	-0,8	21,5
Régina	231 200	-1,0	-3,3	21,4	0,1	0,2	21,9
Winnipeg	245 300	2,5	3,9	23,8	0,5	1,1	22,7
Toronto	495 300	1,7	14,4	44,6	1,0	5,1	31,9
Ottawa	290 300	0,1	-0,8	25,7	0,3	0,0	24,4
Montréal	331 700	0,8	3,4	35,2	0,4	1,1	33,1
Québec	238 300	-3,8	-2,0	25,4	-0,7	-0,4	24,1
Saint John	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Halifax	353 400	2,5	12,9	33,7	1,2	4,3	27,3
St. John's	270 800	0,5	-0,4	22,5	0,5	0,9	23,3



## 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.



La ligne pointillée est à la moyenne historique.

Source : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

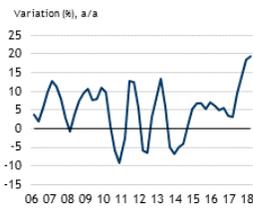


## Prix des propriétés résidentielles

**St. John's**



**Charlottetown**



**Halifax**



**Saint John**



**Moncton**



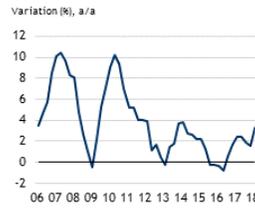
**Fredericton**



**Trois-Rivières**



**Sherbrooke**



**Québec**



**Montréal**



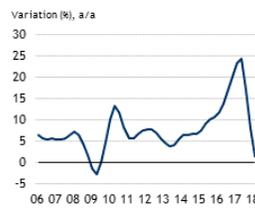
**Kingston**



**Ottawa**



**Toronto**



**Hamilton**



**St. Catharines**



**Kitchener**



**London**



**Windsor**



**Winnipeg**



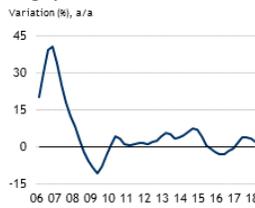
**Regina**



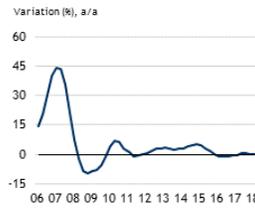
**Saskatoon**



**Calgary**



**Edmonton**



**Vancouver**



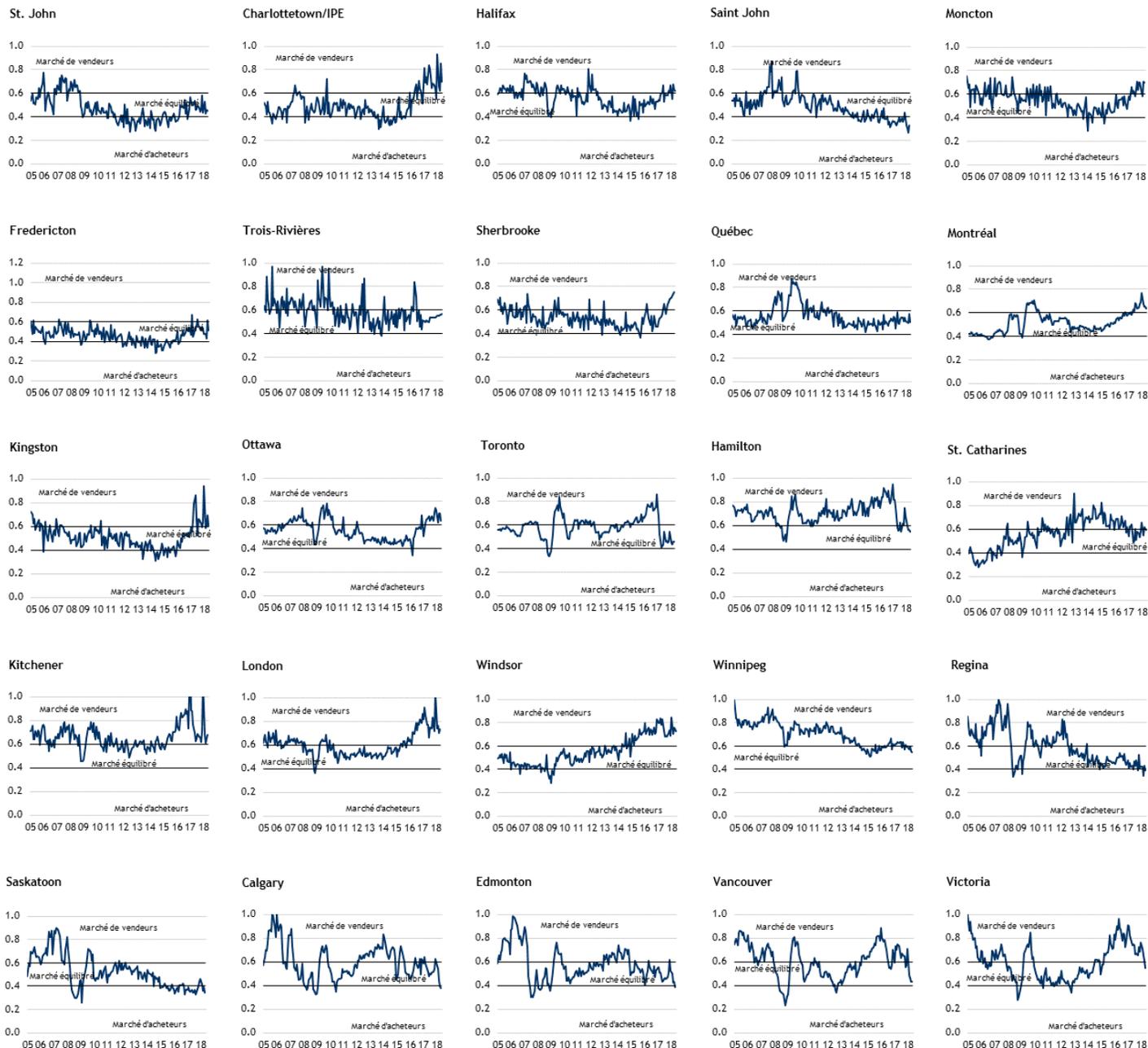
**Victoria**



Source : RPS, Recherche économique RBC



## Ratio ventes–nouvelles inscriptions



Source : Association canadienne de l'immeuble, Fédération des chambres immobilières du Québec, Recherche économique RBC

Le contenu de ce rapport est la propriété de la Banque Royale 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.