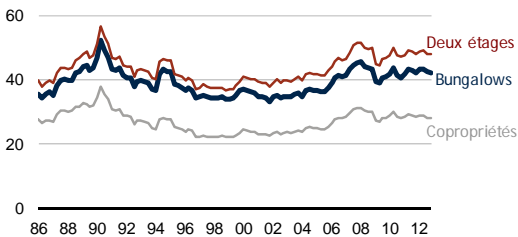


Mesures de l'accessibilité RBC - Canada

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Source : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Février 2013

L'accessibilité s'est légèrement améliorée au Canada au quatrième trimestre de 2012

L'accessibilité n'a globalement enregistré que de légères variations au Canada au dernier trimestre de 2012, et les changements survenus démontrent une amélioration. Les coûts de propriété ont diminué pour un deuxième trimestre consécutif en proportion du revenu des ménages, grâce surtout aux baisses légères des taux hypothécaires et des prix des maisons dans plusieurs marchés du pays. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont légèrement fléchi dans les trois catégories de logement au quatrième trimestre (un recul correspond à une amélioration de l'accessibilité) : la mesure de l'accessibilité à la propriété pour les bungalows individuels a perdu 0,2 point de pourcentage à 42,1 % ; celui de la catégorie des maisons à deux étages a reculé de 0,3 point de pourcentage à 47,8 % ; et celui de la catégorie des appartements en copropriété s'est replié de 0,2 point de pourcentage à 28,0 %. Les replis du troisième et du quatrième trimestres ont suivi les hausses consécutives des mesures au premier semestre de 2012 et, par conséquent, renforcent la tendance des périodes d'alternance de hausse et de baisse de l'accessibilité qui a essentiellement caractérisé l'accessibilité à la propriété au Canada depuis le début de 2010.

La tendance imprécise de l'accessibilité à la propriété persiste

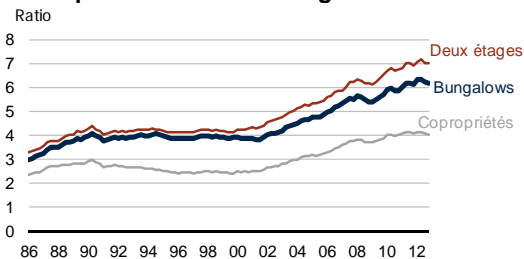
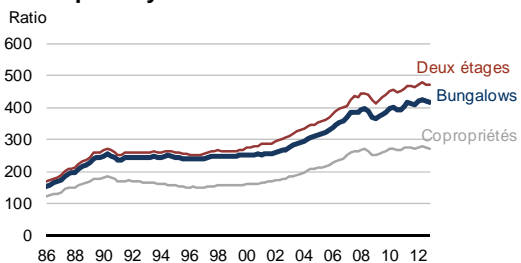
Cette tendance imprécise de l'accessibilité au cours des trois dernières années indique que les tensions liées à l'accessibilité continuent d'être légèrement supérieures à la moyenne historique. Les mesures de RBC continuent d'excéder légèrement leurs moyennes depuis le milieu des années 1980, affichant un déséquilibre plus accentué dans la catégorie des maisons à deux étages. Il est toutefois important de noter que les données à l'échelle nationale sont gonflées par la très faible accessibilité (quoiqu'elle s'améliore) dans la région de Vancouver. Si l'on exclut Vancouver, les mesures de RBC indiquent que les tensions liées à l'accessibilité actuellement exercées sur le marché au Canada sont faibles. Même si les prix des maisons sont élevés, les taux d'intérêt exceptionnellement bas maintiennent généralement les coûts de propriété à un niveau raisonnable.

L'accessibilité à la propriété s'améliore légèrement dans la plupart des principaux marchés

Au niveau local, la plupart des principaux marchés canadiens ont constaté une amélioration de l'accessibilité au dernier trimestre. Comme ce fut le cas au trimestre précédent, la région de Vancouver a connu d'importantes améliorations au chapitre des coûts de propriété, mais elle est restée, de loin, le marché le moins accessible au Canada. L'accessibilité s'est aussi améliorée de façon notable dans la catégorie des habitations unifamiliales de la région de Montréal (mais l'accessibilité aux appartements en copropriété a légèrement recu-

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

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

Ratio prix/revenu des ménages - Canada**Ratio prix/loyer - Canada**

Source: Statistique Canada, Royal LePage, SCHL, Recherche économique RBC

lé). En général, les variations de l'accessibilité dans les principaux marchés canadiens ont été très modestes au quatrième trimestre, ce qui laisse le portrait global presque inchangé au niveau local. Vancouver continue de faire bande à part à la fin de l'échelle d'accessibilité à la propriété au pays ; certains signes d'inaccessibilité apparaissent dans la catégorie des maisons à deux étages à Toronto et, dans une moindre mesure, à Montréal ; le reste des segments et des marchés se situe à l'intérieur des fourchettes historiques de la normalité ou de la sécurité.

La hausse des taux d'intérêt demeure le principal obstacle à l'accessibilité

Même si l'accessibilité ne semble en général pas être une menace pour le marché du logement au Canada pour l'instant, la situation pourrait radicalement changer advenant une hausse rapide et importante des taux d'intérêt. Les taux hypothécaires exceptionnellement bas constituent le principal facteur qui a empêché que l'on atteigne des niveaux d'accessibilité dangereux ces dernières années. D'autres mesures d'évaluation – comme le ratio prix/revenu et le ratio prix/loyer – indiquent que les prix des résidences sont élevés au Canada et, pour bien des ménages, la propriété n'est accessible qu'à cause des taux d'intérêt hypothécaires extrêmement bas. Une hausse abrupte des taux d'intérêt pourrait donc porter un coup dur à l'accessibilité au Canada ; cependant, notre scénario économique de base prévoit le maintien de faibles taux d'intérêt. Selon nous, la Banque du Canada devrait laisser son taux de financement à un jour à 1 % en 2013 et commencer à le relever graduellement seulement au début de 2014 – ce scénario n'inclut donc aucune menace imminente. En outre, la hausse future des taux se fera au moment où l'économie canadienne se raffermira ; la solide augmentation des revenus des ménages qui en résultera compensera quelque peu les effets négatifs de la hausse des taux.

Essoufflement de l'activité immobilière.

Le marché du logement canadien a clôturé 2012 avec moins de vigueur, poursuivant la tendance commencée au printemps. Selon les données désaisonnalisées, les reventes des maisons ont fléchi de 2,6 % au quatrième trimestre et ont cumulativement chuté de 8,8 % depuis le deuxième trimestre. La vigueur de l'activité enregistrée au début de l'année dernière a permis de totaliser 453 000 unités au chapitre des reventes de maisons en 2012, ce qui ne représente qu'un léger repli de 1,2 % par rapport à 2011. En données mensuelles, les activités de revente ont commencé à fléchir en mai 2012 avant de décliner abruptement en août après la mise en œuvre, en juillet, des nouvelles règles régissant les prêts hypothécaires assurés garantis par le gouvernement – lesquelles, entre autres, ont rehaussé les normes pour les acheteurs d'une première propriété. Même si les activités d'un mois à l'autre se sont grandement stabilisées depuis, des comparaisons sur douze mois ont montré d'importantes baisses jusqu'à décembre (le taux annuel était plus modeste en janvier à -5,2 %). En dépit des conditions d'offre et de demande équilibrées dans la plupart des marchés locaux au Canada, la diminution de la demande des acheteurs a nuï aux prix des maisons, de légères baisses sur un mois devenant courantes depuis l'été et les gains annuels s'effritant pour s'établir entre 1 % et 5 % à l'échelle nationale. Les prix ont même chuté sous les ni-

veaux d'il y a un an dans les marchés tendus comme celui de Vancouver. Selon nous, l'activité du marché devrait rester modérée cette année, mais il est possible qu'elle se redresse légèrement par rapport aux niveaux établis au quatrième trimestre, à mesure que se dissiperont les effets des modifications des règles régissant les prêts hypothécaires assurés. Dans l'ensemble, nous prévoyons que les reventes de maisons totaliseront 439 000 unités au Canada en 2013, en baisse de 3,1 % par rapport à 2012, et que les prix baisseront légèrement de 1,5 %.

Résultats régionaux

Colombie-Britannique – L'accessibilité s'améliore, mais il y a encore du chemin à parcourir

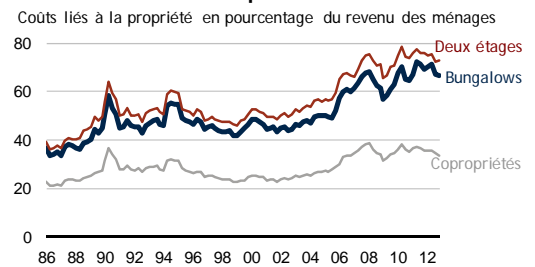
L'accessibilité à la propriété en Colombie-Britannique a encore du chemin à parcourir avant d'atteindre des niveaux moins stressants, mais pour un deuxième trimestre consécutif, au quatrième trimestre de 2012, les acheteurs de la province ont noté une nette amélioration dans la plupart des catégories de logement. Les mesures de RBC ont baissé de 1,1 point de pourcentage dans la catégorie des appartements en copropriété et de 1,0 point de pourcentage pour les bungalows individuels. Seule la catégorie des maisons à deux étages a enregistré une légère hausse (0,4 point de pourcentage), quoique cette avance ait été précédée d'un important repli de 3,2 points de pourcentage au troisième trimestre. Le faible niveau d'accessibilité a principalement contribué en 2012 au repli net de 11,9 % des reventes de maisons en C.-B., l'un des deux principaux marchés provinciaux à avoir reculé l'an dernier à ce chapitre. Au quatrième trimestre, les prix des maisons en C.-B. avaient baissé de 0,8 % à 4,0 % en un an, selon le type d'habitation. Ce ralentissement dans la province a principalement été noté dans la région de Vancouver, où les pressions exercées par les niveaux d'accessibilité étaient plus importantes.

Alberta – L'accessibilité attrayante favorise le dynamisme du marché du logement

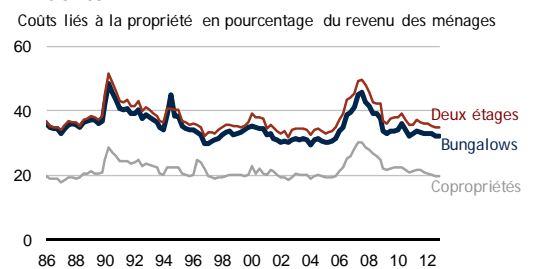
Le marché de l'Alberta est demeuré assez dynamique au cours des derniers mois de 2012. Même si la solide croissance antérieure des reventes de maisons a ralenti au quatrième trimestre, le marché s'est davantage rétréci à cause du nombre moindre des propriétés mises en vente. Le dynamisme de la demande des acheteurs en 2012 a été alimenté par la vigueur de l'économie provinciale, l'accélération de l'accroissement de la population et l'accessibilité attrayante. Cette dernière s'est en fait encore améliorée au quatrième trimestre, les mesures de RBC reculant dans les trois catégories. Les mesures applicables aux bungalows individuels et aux maisons à deux étages dans la région ont légèrement décliné de 0,2 % et la mesure des appartements en copropriété a diminué de 0,1 %. Même si les prix des maisons ne sont pas particulièrement bon marché en Alberta, les revenus de ménage de la province, qui sont les plus élevés au Canada, permettent plus facilement d'assumer les coûts de possession d'une propriété. À moins d'un choc économique, les conditions devraient demeurer favorables sur le marché du logement de l'Alberta en 2013.

Mesures de l'accessibilité RBC

Colombie-Britannique



Alberta

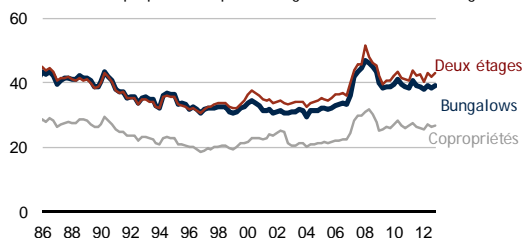


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

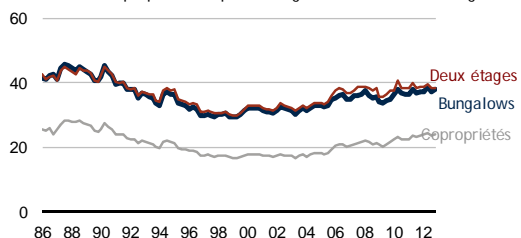
Saskatchewan

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



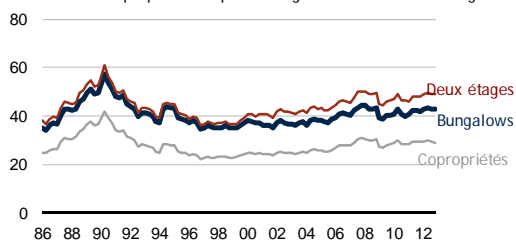
Manitoba

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

Saskatchewan – Un marché qui résiste à la tendance nationale

Les reventes de maisons en Saskatchewan ont établi un nouveau record de près de 14 000 unités en 2012. L'activité a été particulièrement vigoureuse au début de l'année. Les gains sur le marché du travail et l'afflux de migrants dans des proportions sans précédent depuis des décennies ont alors soutenu la demande des acheteurs. L'élan du marché du logement a notablement ralenti vers la fin de l'année dernière, peut-être parce que l'incertitude économique croissante a miné la confiance. Le resserrement antérieur des conditions du marché a cependant eu des répercussions durables sur les prix des maisons dans la province, qui ont poursuivi leur ascension au quatrième trimestre, affichant l'un des rythmes les plus rapides au Canada. L'augmentation de la valeur des propriétés a principalement causé la détérioration généralisée de l'accessibilité au quatrième trimestre. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC dans la province ont augmenté dans toutes les catégories. La catégorie des maisons à deux étages a dominé avec une hausse de 1,1 % ; elle a été suivie par les bungalows individuels et les appartements en copropriété, dont les mesures ont respectivement avancé de 0,7 % et de 0,5 %.

Manitoba – La légère détérioration de l'accessibilité n'a pas entravé la vigueur

Le marché du logement du Manitoba a également connu une année remarquable en 2012. Un nombre record de 14 000 maisons existantes a été vendu l'an dernier, ce qui dépasse légèrement la barre des 13 900 unités franchie en 2011. La vigueur a essentiellement été notée au premier semestre de 2012, mais le ralentissement survenu au second semestre a été plutôt modeste – particulièrement lorsqu'on le compare à ce qui s'est produit dans la plupart des autres provinces. Le dynamisme soutenu du marché témoigne de l'effet peu dissuasif que l'accessibilité a sur les acheteurs. Les mesures de RBC sont en effet demeurées juste au-dessus de leur moyenne à long terme dans la province, ce qui nous laisse penser que les tensions liées à l'accessibilité sont probablement minimales en ce moment. Les mesures se sont quelque peu détériorées au quatrième trimestre de 2012, progressant de 0,8 point de pourcentage pour les bungalows individuels et de 0,3 point de pourcentage pour les appartements en copropriété. La mesure des maisons à deux étages est demeurée inchangée.

Ontario – La transition se poursuit

Le marché de l'Ontario est resté en mode transition au quatrième trimestre, passant de l'effervescence à un ralentissement. Les reventes des maisons, qui ont atteint un sommet de deux ans au début de 2012 dans la province, ont glissé davantage, et les hausses des prix des maisons ont aussi diminué un peu plus. À la fin de 2012, l'exiguïté qui caractérisait le marché en Ontario dans le courant de l'année a fait place à des conditions équilibrées. La transition qui a lieu en Ontario a favorisé une certaine amélioration de l'accessibilité à la propriété dans la province au second trimestre de 2012. Les mesures de RBC ont un peu reculé au quatrième trimestre dans les catégories des appartements en copropriété (-0,3 point de pourcentage) et des bungalows individuels (-0,1 point de pourcentage). Par contre, la mesure applicable aux maisons à deux étages a légèrement augmenté de 0,1 point de pourcentage

après avoir affiché un important recul au troisième trimestre.

Québec – L'amélioration générale de l'accessibilité se maintient

L'amélioration accrue de l'accessibilité n'a guère stimulé la demande des acheteurs au Québec au quatrième trimestre. Le ralentissement du marché de la revente qui a commencé au printemps de 2012 battait toujours son plein au dernier trimestre de l'année dans la province, même si l'activité a semblé se stabiliser en décembre et en janvier. Malgré tout, les conditions globales du marché ne se sont adoucies que modérément, ce qui a permis d'atténuer l'appréciation des propriétés plutôt que d'entraîner une dépréciation généralisée. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont reculé dans deux catégories – les maisons à deux étages (de 1,1 point de pourcentage) et les bungalows individuels (de 0,3 point de pourcentage) – au quatrième trimestre, mais la mesure applicable aux appartements en copropriété a avancé (de 0,4 point de pourcentage). Cette amélioration générale de l'accessibilité est la principale caractéristique du marché provincial depuis trois trimestres. Exception faite peut-être des maisons à deux étages, les plus récents niveaux d'accessibilité à la propriété correspondent essentiellement aux moyennes à long terme dans la province et signalent très peu de tensions indues liées à l'accessibilité sur les acheteurs du Québec.

Provinces de l'Atlantique – Une situation enviable renforcée

Le statut de marché abordable associé aux provinces de l'Atlantique depuis longtemps s'est renforcé au quatrième trimestre de 2012. Les mesures de RBC pour la région ont chuté dans la catégorie des maisons à deux étages (-1,0 point de pourcentage) et dans la catégorie des bungalows individuels (-0,5 point de pourcentage) à des niveaux conformes ou légèrement inférieurs à leurs moyennes à long terme, mais bien en deçà de leurs moyennes respectives à l'échelle nationale. Seule la mesure applicable aux appartements en copropriété a progressé d'à peine 0,3 point de pourcentage, mais elle avait subi une forte baisse lors de la période précédente. En dépit des tensions peu apparentes liées à l'accessibilité, les reventes de maisons ont continué de baisser dans la région au quatrième trimestre, cumulant un repli de 13 % depuis le premier trimestre. Un tel relâchement de l'activité, combiné à des hausses soutenues du nombre de maisons nouvellement mises en vente en 2012, a considérablement allégé les conditions du marché dans la région. Les reventes de maisons ont une fois de plus diminué dans la plupart des marchés locaux au quatrième trimestre, notamment à Halifax, à Moncton, à Fredericton et à Saint John. Les marchés comme ceux de Fredericton et de Saint John sont maintenant favorables aux acheteurs.

Marchés métropolitains

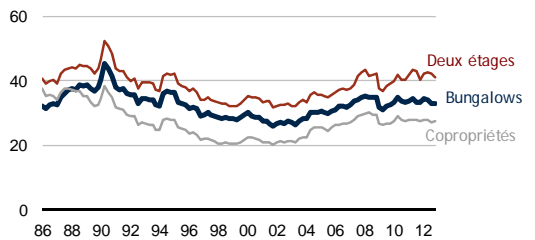
Vancouver – La correction du marché amoindrit l'inaccessibilité à la propriété

La région de Vancouver était clairement en mode correction en 2012. Les reventes de maisons ont chuté de 23 % depuis 2011 à leur plus faible niveau en 12 ans si nous excluons la récession de 2008 (en fait, le niveau de 2012 a dépassé celui de 2008 de moins de 300 unités ou d'à peine 1,2 %). Cet affaiblissement du marché fait pencher l'échelle des prix en faveur des acheteurs.

Mesures de l'accessibilité RBC

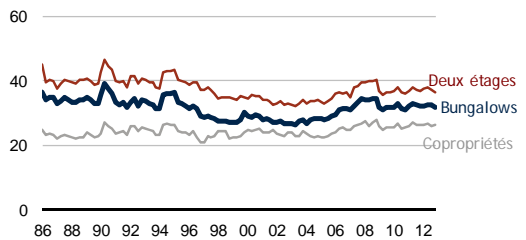
Québec

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



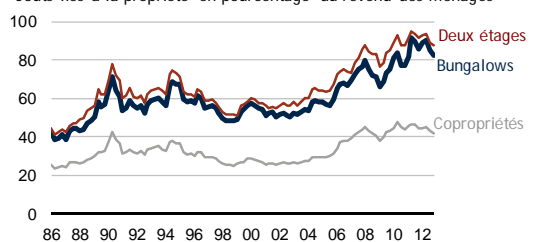
Atlantique

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Vancouver

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages

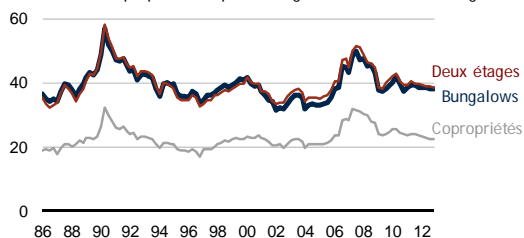


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

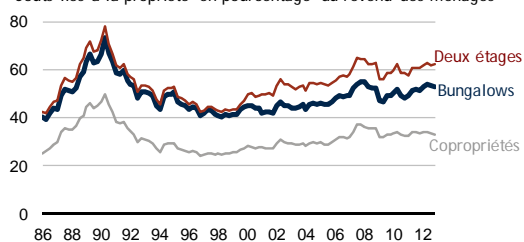
Calgary

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

Après avoir progressé de façon spectaculaire au cours des neuf dernières années, les prix des maisons se sont repliés dans toutes les catégories l'année dernière. Parmi les principaux marchés canadiens, la région de Vancouver était la seule à avoir enregistré des baisses d'une année à l'autre au quatrième trimestre. Ce repli a eu comme avantage d'avoir quelque peu contribué à alléger l'inaccessibilité à la propriété dans la région. Même si Vancouver reste de loin le marché le moins abordable au Canada, les coûts de l'accession à la propriété ont considérablement diminué au second semestre de 2012. Au quatrième trimestre, les mesures de RBC ont perdu 2,6 points de pourcentage pour les bungalows individuels, 1,2 point de pourcentage pour les appartements en copropriété et 0,8 point de pourcentage pour les maisons à deux étages. Des données mensuelles récentes indiquent que les reventes de maisons se sont stabilisées au début de 2013 ; les tensions persistantes liées à l'inaccessibilité continueront cependant de nuire au marché.

Calgary – L'accessibilité soutient la renaissance du marché

L'année 2012 a été une sorte de renaissance pour le marché de la région de Calgary, qui s'est tiré de sa léthargie de quatre ans. Les reventes de maisons ont grimpé de près de 19 % l'an dernier et les prix ont montré des signes de raffermissement. Le redressement de l'économie et l'accroissement rapide de la population ont joué un rôle clé dans cette renaissance. Les niveaux attrayants d'accessibilité à la propriété y ont également contribué. Les acheteurs de la région de Calgary bénéficient de coûts de propriété beaucoup plus bas en proportion de leur revenu comparativement aux coûts associés au sommet du marché au début de 2007 ; ces coûts ont fléchi davantage en 2012. Même si les mesures de RBC ont peu varié entre le troisième et le quatrième trimestres de l'an dernier – augmentant de 0,2 point de pourcentage pour les bungalows individuels, demeurant stationnaires pour les maisons à deux étages et se repliant de 0,1 point de pourcentage pour les appartements en copropriété – les améliorations notées lors des trimestres précédents les ont poussées en deçà de leurs niveaux de l'an dernier. Calgary est par ailleurs le seul marché important au Canada à l'égard où les mesures de RBC sont toutes inférieures à leurs moyennes à long terme.

Toronto – Le marché a ralenti et est légèrement plus abordable

Le ralentissement a résolument été le thème central du marché de la région de Toronto en 2012. L'année a très bien commencé : la vigueur de la demande a mis les vendeurs en position de force et a fait augmenter les prix de presque dix pour cent. Cependant, l'activité a considérablement ralenti au printemps, à l'été et au début de l'automne. Cette tournure assez rapide des événements a rééquilibré le marché et même laissé suffisamment de choix aux acheteurs pour faire baisser les prix au deuxième semestre. Même si les niveaux d'accessibilité n'étaient pas problématiques, la détérioration accumulée pendant l'essor prolongé des années 2000 en est venue à exercer des pressions supérieures à la normale sur le marché, lesquelles ont contribué à la décélération de l'activité en 2012. Ces pressions se sont néanmoins allégées au second semestre de l'année grâce à l'amélioration légère de l'accessibilité. Au quatrième trimestre, les mesures de RBC ont régressé de 0,4 point de pourcentage dans les catégories des maisons unifamiliales et des appartements en copropriété, alors que la mesure des maisons à deux étages a légè-

rement avancé de 0,3 point de pourcentage. Les plus récentes données de revente enregistrées pour les mois de décembre et de janvier laissent envisager une stabilisation du marché de la région de Toronto.

Ottawa – Dégradation soutenue des conditions du marché en 2012

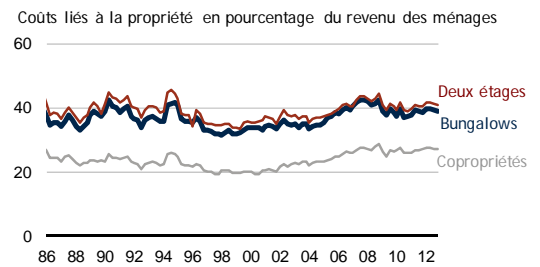
Le marché de la région d'Ottawa s'est replié constamment en 2012. Même si le nombre total des maisons vendues est presque le même qu'en 2011 (en baisse de seulement 0,4 %), le rythme de l'activité a beaucoup ralenti au fil de l'année. La tendance observée au cours de l'année était toutefois à l'opposé du nombre des maisons mises en vente. La faiblesse de la demande combinée à la hausse de l'offre des maisons a complètement atténué les tensions qui s'exerçaient sur le marché à la fin de 2011 et au début de 2012, et donné plus d'influence aux acheteurs vers la fin de l'année dernière. Les prix de certains types de logement ont fléchi au quatrième trimestre. Par contre, l'accessibilité est en général restée stable en 2012, mais la baisse des prix vers la fin de l'année a permis de réduire quelque peu les coûts liés à la propriété. Les mesures de RBC ont baissé pour les bungalows individuels (-0,5 point de pourcentage) et les maisons à deux étages (-0,4 point de pourcentage) au quatrième trimestre, mais la mesure des appartements en copropriété est demeurée inchangée. Les récents niveaux d'accessibilité dans la région continuent de laisser penser que les acheteurs locaux pourraient subir des tensions liées à l'accessibilité un peu plus fortes que la normale.

Montréal – Troisième amélioration consécutive en matière d'accessibilité

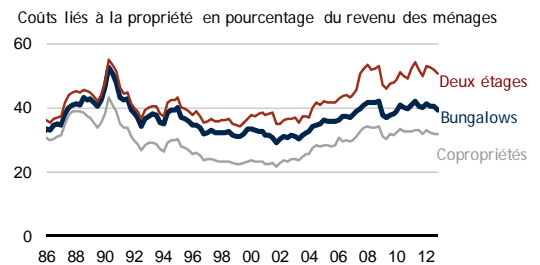
Même si les coûts de propriété d'une résidence aux prix du marché grugent toujours une part légèrement plus importante que la normale du revenu des ménages dans la région de Montréal (c'est particulièrement le cas pour les maisons à deux étages), l'accessibilité s'est améliorée pour un troisième trimestre consécutif au quatrième trimestre de 2012. Les mesures de RBC ont reculé dans deux catégories au cours de la dernière période – de 1,4 point de pourcentage pour les maisons à deux étages et de 0,9 point de pourcentage pour les bungalows individuels – et légèrement augmenté dans la troisième catégorie des appartements en copropriété, soit de 0,1 point de pourcentage. L'amélioration de l'accessibilité pendant la majeure partie de 2012 s'est produite dans un contexte de décélération de l'activité de revente et de pressions baissières grandissantes sur les prix dans la région. Après un excellent début d'année, les reventes de maisons ont considérablement baissé au quatrième trimestre et ont chuté de plus de 15 % par rapport aux niveaux de l'année précédente. Les prix des types d'habitation comme les bungalows individuels et les maisons à deux étages se sont repliés entre le troisième et le quatrième trimestres. Des baisses supplémentaires de prix sont possibles à court terme, mais les conditions raisonnablement équilibrées du marché à cette étape-ci contribueront à les circonscrire.

Mesures de l'accessibilité RBC

Ottawa



Montréal



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

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

Les mesures de l'accessibilité à la propriété que calcule Recherche économique RBC donnent la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics, pour un bungalow individuel, une maison de deux étages standard, et un appartement en copropriété standard (à l'exclusion des frais d'entretien dans ce dernier cas), sur la base de la valeur marchande de ces types de propriétés.

Le qualificatif « standard » vise à faire la distinction entre un logement ordinaire et un logement de luxe. Sur le plan de la taille, la superficie intérieure standard d'un appartement en copropriété est de 900 pieds carrés, celle d'un bungalow, de 1 200 pieds carrés et celle d'une maison de deux étages, de 1 500 pieds carrés.

Les chiffres sont basés sur une mise de fonds de 25 % et sur un prêt hypothécaire de 25 ans à un taux d'intérêt fixe sur cinq ans ; les mesures sont calculés tous les trimestres, pour chaque province et pour les régions métropolitaines de Montréal, Toronto, Ottawa, Calgary, Edmonton et Vancouver.

Les calculs emploient le revenu du ménage plutôt que le revenu familial pour tenir compte du nombre croissant de personnes seules sur le marché de l'habitation. Ils se fondent sur des estimations trimestrielles de ce revenu annuel, créé en annualisant et en pondérant les revenus hebdomadaires moyens par province et par région urbaine. (Nous avons utilisé le revenu médian des ménages plutôt que la moyenne arithmétique afin d'éviter les distorsions que causeraient les valeurs extrêmes à chaque extrémité de l'échelle des revenus. La médiane correspond à la valeur centrale d'une série – celle au-dessous de laquelle il y a autant d'observations qu'il y en a au-dessus.)

Chaque mesure étant basée sur une estimation du revenu brut d'un ménage, elle ne tient pas compte de l'effet des divers crédits d'impôt pour taxes foncières qu'accordent les provinces et qui peuvent modifier les niveaux relatifs de l'accessibilité.

Plus la mesure est élevée, plus il est difficile d'être propriétaire. Par exemple, une mesure d'accessibilité de 50 % signifie que les coûts de propriété (versements hypothécaires, services publics et taxes foncières) représentent 50 % du revenu avant impôt d'un ménage type.

Le revenu admissible est le revenu annuel minimum sur lequel les prêteurs s'appuient pour évaluer la capacité d'un emprunteur à faire des versements hypothécaires. La part du revenu annuel brut qu'un emprunteur consacre aux « frais hypothécaires » – capital, intérêts, taxes foncières et frais de chauffage (plus les frais d'entretien pour les hypothèques sur copropriétés) – ne devrait pas dépasser 32 %.

Tableaux récapitulatifs

Bungalow individuel								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T4 2012	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T4 2012 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T4 2012 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	363 400	0,1	3,8	77 200	42,1	-0,2	-0,1	39,1
Colombie- Britannique	604 600	-1,1	-0,8	116 400	66,4	-1,0	-2,5	50,0
Alberta	357 900	0,0	5,1	75 200	32,1	-0,2	-0,6	35,2
Saskatchewan	350 300	2,4	7,3	74 700	39,0	0,7	0,4	36,4
Manitoba	302 600	3,3	9,7	67 000	38,1	0,8	1,0	36,0
Ontario	389 600	0,2	5,6	84 500	42,9	-0,1	0,9	40,3
Québec	236 800	1,1	3,3	52 900	32,8	-0,3	-0,4	32,6
Provinces Atlantiques	216 800	-0,9	3,2	51 900	31,9	-0,5	-0,2	31,6
Toronto	545 600	-0,3	5,9	111 400	52,8	-0,4	1,3	48,7
Montréal	289 400	-1,6	2,2	63 200	39,3	-0,9	-0,6	36,8
Vancouver	782 600	-2,8	-0,9	147 200	82,2	-2,6	-3,3	59,6
Ottawa	387 200	-0,9	3,3	87 800	38,8	-0,5	0,2	36,8
Calgary	440 600	1,5	5,8	87 600	38,1	0,2	-0,5	39,2
Edmonton	332 700	0,8	3,0	72 000	30,7	-0,1	-1,1	33,1

Maison de deux étages								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T4 2012	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T4 2012 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T4 2012 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	410 600	0,3	4,0	87 800	47,8	-0,3	-0,2	43,4
Colombie- Britannique	659 700	1,1	-1,1	127 300	72,7	0,4	-2,9	55,3
Alberta	378 800	0,1	3,7	81 200	34,7	-0,2	-1,1	37,7
Saskatchewan	379 300	3,3	7,2	82 000	42,8	1,1	0,3	37,8
Manitoba	302 800	0,3	4,7	67 800	38,5	0,0	-0,3	36,8
Ontario	442 700	0,8	5,4	96 300	48,9	0,1	0,9	44,0
Québec	298 800	-1,3	7,1	66 100	41,0	-1,1	0,6	38,7
Provinces Atlantiques	238 000	-3,0	2,3	59 000	36,3	-1,0	-0,4	37,9
Toronto	640 500	1,3	6,4	131 300	62,2	0,3	1,8	54,2
Montréal	377 300	-2,1	5,3	81 000	50,4	-1,4	0,4	42,0
Vancouver	832 800	-0,4	-1,4	157 200	87,8	-0,8	-4,0	64,9
Ottawa	395 300	-0,8	3,0	92 000	40,7	-0,4	0,1	39,1
Calgary	434 700	0,7	4,8	88 700	38,6	0,0	-0,9	39,6
Edmonton	368 800	0,0	1,1	80 600	34,4	-0,3	-1,7	36,3

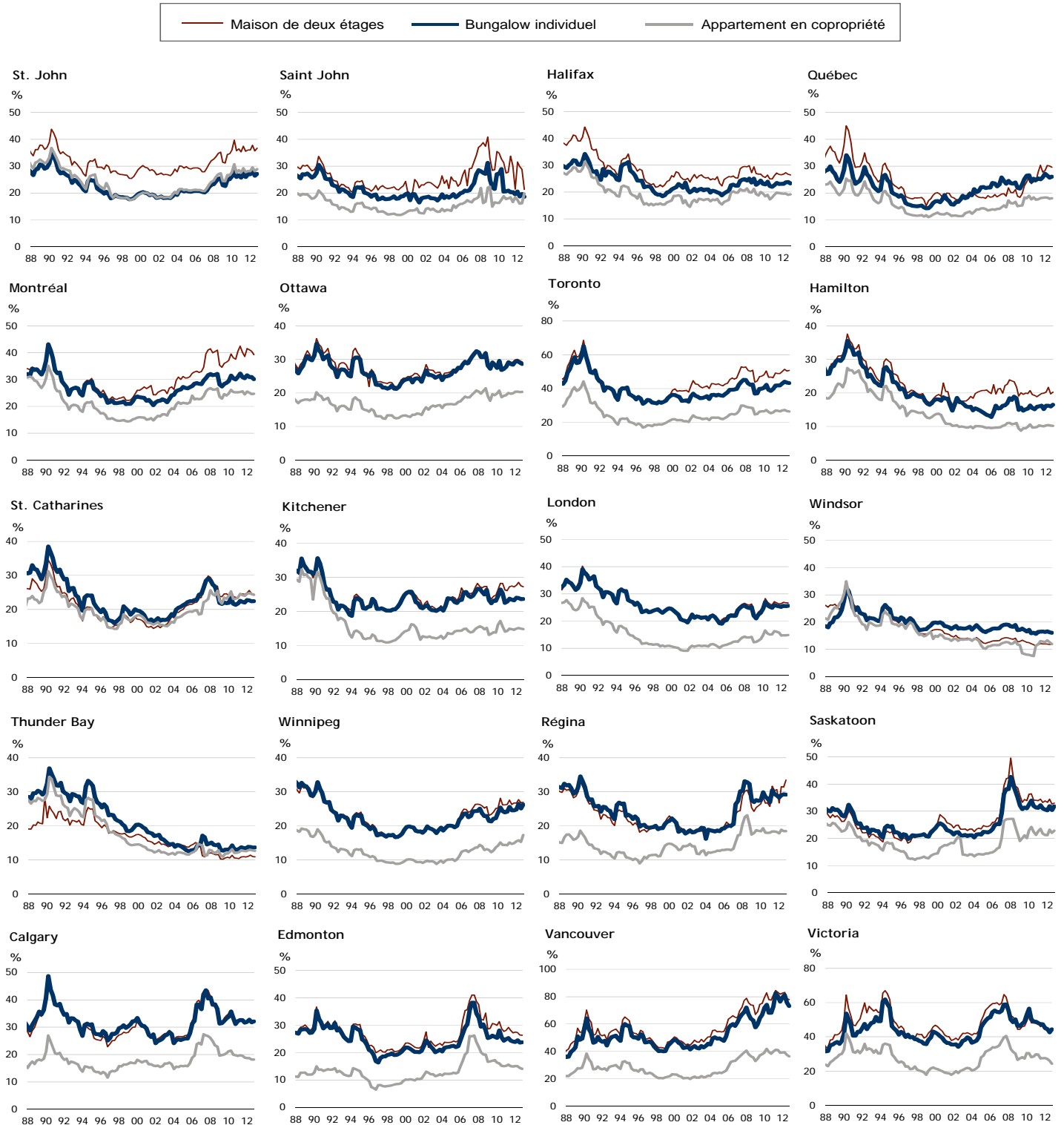
Appartement en copropriété								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T4 2012	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T4 2012 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T4 2012 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	237 600	0,2	2,0	51 400	28,0	-0,2	-0,5	26,0
Colombie- Britannique	293 800	-3,3	-4,0	58 500	33,4	-1,1	-2,2	28,3
Alberta	213 300	-0,1	0,6	46 000	19,7	-0,1	-1,1	21,6
Saskatchewan	239 000	2,2	9,9	51 200	26,8	0,5	0,8	24,3
Manitoba	193 500	2,0	9,1	42 300	24,0	0,3	0,5	21,3
Ontario	258 700	-0,8	2,2	57 200	29,0	-0,3	-0,2	27,7
Québec	203 200	4,4	5,0	44 300	27,4	0,4	0,0	27,5
Provinces Atlantiques	184 400	2,6	4,0	42 900	26,4	0,3	0,0	24,7
Toronto	332 600	-0,6	1,9	69 900	33,1	-0,4	-0,2	31,3
Montréal	237 300	1,5	4,5	51 100	31,8	0,1	0,1	29,4
Vancouver	388 900	-2,6	-3,5	74 800	41,8	-1,2	-2,7	32,8
Ottawa	274 600	0,7	4,6	61 600	27,2	0,0	0,3	23,7
Calgary	250 100	0,4	0,6	51 100	22,2	-0,1	-1,4	22,6
Edmonton	197 200	-1,7	-1,7	43 600	18,6	-0,4	-1,4	18,0

* Moyenne pondérée de la population

Sources : Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

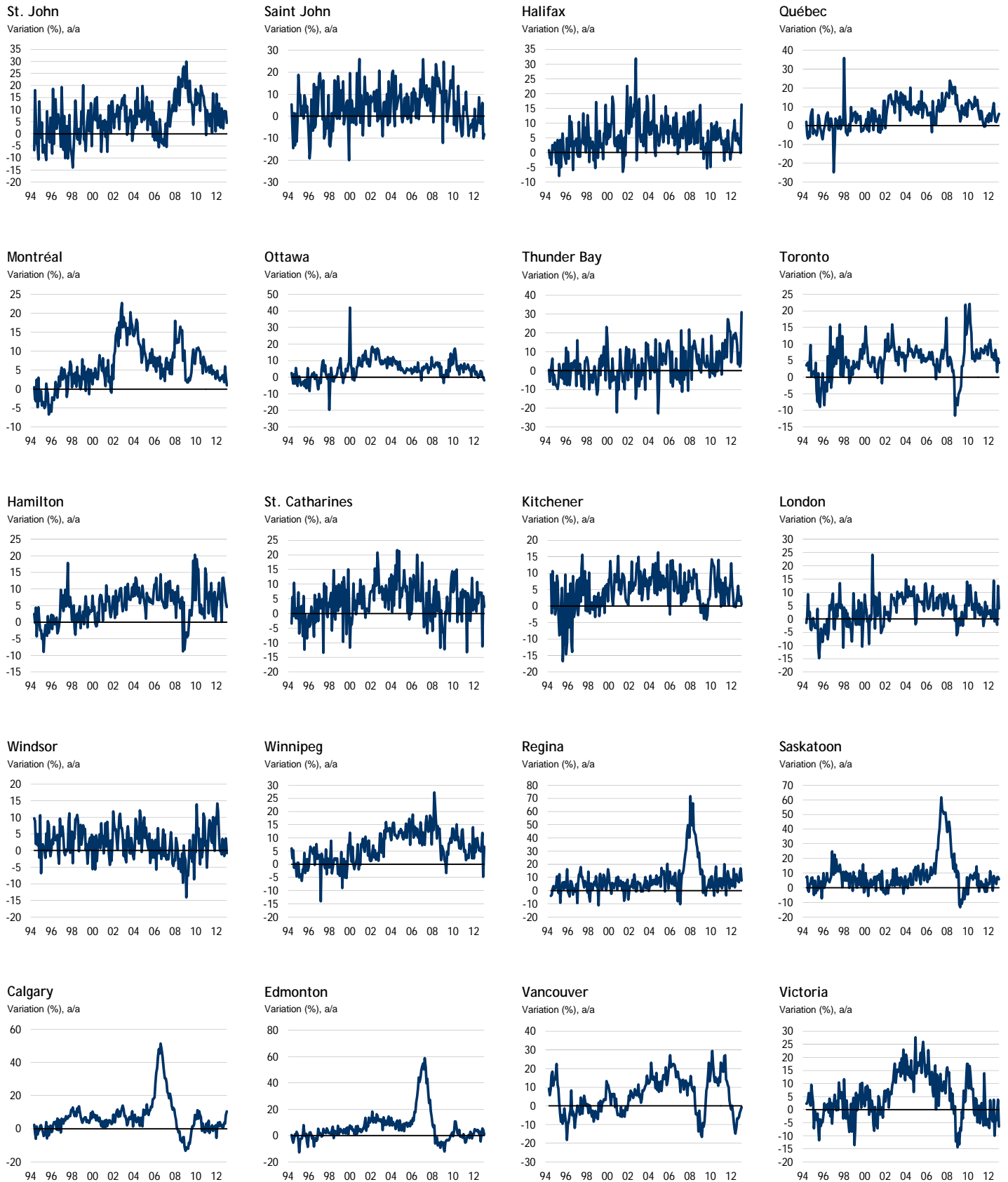
Poids des versements hypothécaires

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.



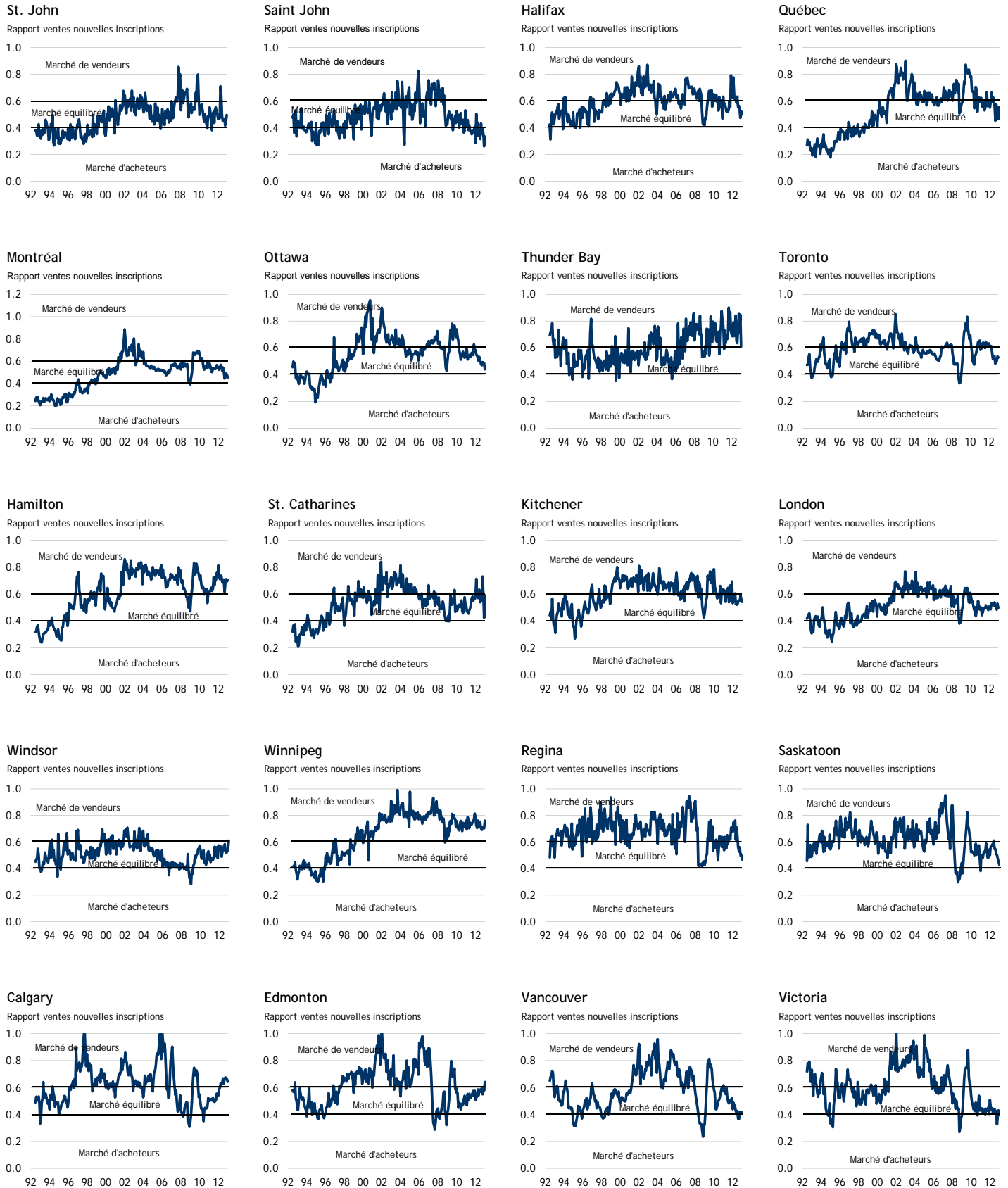
Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

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 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.