

## TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Mars 2012

**Amélioration de l'accessibilité à la propriété au Canada lors du quatrième trimestre de 2011**

Au quatrième trimestre de 2011, les propriétés sont devenues un peu plus accessibles au pays pour un deuxième trimestre consécutif. L'amélioration de l'accessibilité, quoique généralement modeste, a permis de reprendre le terrain perdu au printemps dernier. Au quatrième trimestre, les acheteurs ont bénéficié d'un fléchissement du prix des maisons— de faibles baisses ont été enregistrées dans plusieurs marchés— et d'une progression du revenu, ce qui a réduit la part des coûts de propriété dans leur budget (en fonction du prix du marché). Contrairement à ce qui s'était produit lors des trimestres précédents, la stabilité des taux hypothécaires au cours des derniers mois de 2011 a joué un rôle négligeable dans la récente amélioration de l'accessibilité.

**L'accessibilité s'est améliorée surtout sur le marché des maisons à deux étages**

À l'échelle nationale, la catégorie des maisons à deux étages a présenté l'amélioration la plus importante au quatrième trimestre de 2011. La mesure d'accessibilité à la propriété de RBC relative à cette catégorie a baissé de 0,8 point de pourcentage pour s'établir à 48,1% (une baisse représente une amélioration de l'accessibilité). La mesure relative aux bungalows individuels a diminué de 0,6 point de pourcentage pour se fixer à 42,2%, tandis que celle qui se rapporte aux appartements en copropriété a reculé de 0,5 point de pourcentage pour s'établir à 28,5%. Comme au trimestre précédent, la situation sur le marché de la région de Vancouver n'a pas eu un effet disproportionné sur les mesures nationales. La détérioration de l'accessibilité au premier semestre de l'an dernier était liée dans une large mesure à la hausse considérable des coûts de propriété dans le Grand Vancouver. Cette hausse y a été partiellement contrebalancée depuis de façon semblable à ce qui s'est produit ailleurs au pays.

**La forte détérioration de l'accessibilité connue antérieurement à Vancouver continue de s'atténuer**

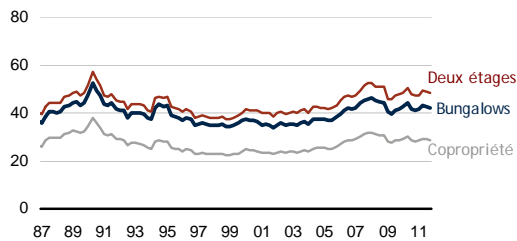
À l'échelon régional, la part des coûts de propriété dans le budget a diminué au quatrième trimestre dans la vaste majorité des provinces et des grands centres urbains, en premier lieu en Colombie-Britannique et, plus précisément, à Vancouver. Seules les provinces du Manitoba (dans les segments des maisons à deux étages et des copropriétés) et de la Saskatchewan (maisons à deux étages) ainsi que la région d'Ottawa (copropriétés) n'ont pas suivi la tendance et présenté une diminution de l'accessibilité.

**Faible pression liée à l'accessibilité en ce moment**

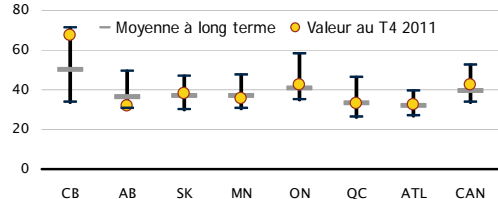
Dans la majorité des marchés canadiens, le niveau d'accessibilité est maintenant proche de ce qu'il était il y a un an (à un ou deux points de pourcentage près) et de la moyenne à long terme. Par conséquent, dans le pire des cas, les

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

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages


**Accessibilité par province**

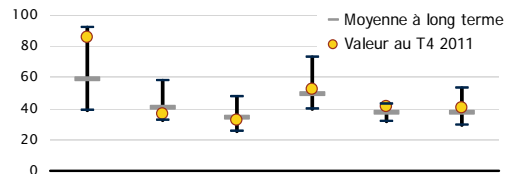
% du revenu des ménages consacré aux coûts d'achat d'un bungalow



Note : la valeur supérieure de chaque barre représente la valeur maximale record et la valeur inférieure, la valeur minimale record

**Accessibilité par grande ville**

% du revenu des ménages consacré aux coûts d'achat d'un bungalow



Note : la valeur supérieure de chaque barre représente la valeur maximale record et la valeur inférieure, la valeur minimale record

**Craig Wright**

Économiste en chef

(416) 974-7457

craig.wright@rbc.com

**Robert Hogue**

Économiste principal

(416) 974-6192

robert.hogue@rbc.com

niveaux d'accessibilité n'exercent en général qu'une faible pression sur la demande de logements au Canada en ce moment. Malgré l'amélioration qui y a été enregistrée au second semestre de 2011, Vancouver constitue toujours une exception de taille au chapitre de l'accessibilité. La proportion de revenu qu'un ménage type de Vancouver devrait consacrer au paiement des coûts de propriété d'une résidence au prix du marché demeure extrêmement élevée et représente assurément un obstacle important pour les acheteurs locaux. Ainsi, les reventes de maisons dans cette région se situent depuis le printemps de 2011 en deçà de leur moyenne sur dix ans, ce que nous attribuons en grande partie à la faible accessibilité. Les niveaux d'accessibilité entraînent aussi des difficultés à Toronto, à Montréal et, dans une certaine mesure, à Ottawa, mais celles-ci touchent uniquement le segment des maisons à deux étages et ne semblent pas freiner la demande de logements sur ces marchés pour le moment.

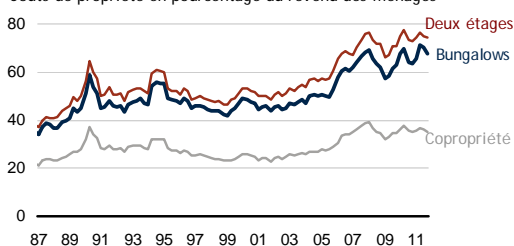
### La faiblesse des taux d'intérêt limite toujours les coûts de propriété

Malgré les prix élevés des maisons sur le plan historique dans de nombreuses régions du Canada, l'accessibilité à la propriété se maintient à des niveaux tolérables grâce aux taux d'intérêt exceptionnellement faibles. À notre avis, il est peu probable qu'il en aille autrement en 2012. Nous pensons que les taux d'intérêt resteront très faibles et que la Banque du Canada maintiendra le taux des fonds à un jour jusqu'au début de l'année prochaine avant de le relever ensuite progressivement. Nous prévoyons aussi que les prix des maisons se stabiliseront— par suite de faibles hausses dans la plupart des marchés et de légères baisses dans les autres— dans des conditions de marché généralement équilibrées. Ces facteurs favoriseront au cours de la prochaine année la poursuite, voire une légère amélioration, des tendances de l'accessibilité au Canada.

## Résultats régionaux

### Colombie-Britannique

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



### Colombie-Britannique — Les coûts élevés de propriété reculent encore

L'accessibilité à la propriété demeure faible en Colombie-Britannique, mais s'est améliorée pour un deuxième trimestre consécutif au dernier trimestre de 2011. Le marché a connu la réduction des coûts de propriété la plus forte parmi les provinces, et les mesures d'accessibilité de RBC y ont reculé de 0,7 point de pourcentage à 2,5 points de pourcentage. Cette amélioration est principalement attribuable aux prix des maisons, qui ont continué de redescendre des hauteurs où des hausses appréciables les avaient portés, principalement dans la région de Vancouver. La progression du revenu liée à l'augmentation des salaires et au maintien de la création d'emplois a aussi contribué à améliorer l'accessibilité. L'abaissement des coûts de propriété au second semestre de 2011 a atténué, quoique légèrement, la pression que subissent les acheteurs de maisons en Colombie-Britannique. Nous pensons que la faible accessibilité continuera de peser sur la demande de logements dans la région au cours des prochains mois.

### Alberta — Manque d'intérêt des acheteurs, malgré l'accessibilité attrayante

En Alberta, les acheteurs de maisons ont hésité à passer à l'action au quatrième trimestre de 2011, malgré l'accessibilité et les perspectives d'emploi favorables. La croissance des reventes de maisons a notablement ralenti sur le marché albertain au cours des trois derniers mois de 2011, même si l'accessibilité à la propriété y est devenue encore plus attrayante. Par suite notamment de la baisse des prix dans toutes les catégories d'habitation, les mesures de RBC ont diminué de 0,5 point de pourcentage à 0,7 point de pourcentage pour se situer à leurs valeurs les plus faibles, ou à celles qui s'en rapprochent le plus, depuis 2005. Bien qu'elle ait ralenti un peu par rapport au troisième trimestre, la création d'emplois est demeurée assez forte en Alberta. Nous croyons que le dynamisme du marché du travail— où la hausse du nombre total d'emplois en 2011 a été la meilleure en importance (99) depuis le milieu des années— et le niveau attrayant de l'accessibilité contribueront à vaincre l'hésitation des acheteurs de maisons albertains en 2012.

### Saskatchewan — Les niveaux courants d'accessibilité n'ont pas d'effet dissuasif

L'accessibilité de la plupart des types d'habitation en Saskatchewan s'est améliorée pour le deuxième trimestre consécutif au quatrième trimestre. Les mesures de RBC relatives aux appartements en copropriété et aux bungalows individuels ont reculé respectivement de 0,3 de pourcentage et de 0,4 point de pourcentage. Par contre, la mesure relative aux maisons à deux étages a augmenté de 0,3 point de pourcentage. Dans les segments où une amélioration a été enregistrée, le niveau d'accessibilité s'est rapproché tout près de sa moyenne à long terme, et même la mesure relative aux maisons à deux étages n'a que légèrement dépassé la sienne. Par conséquent, il est peu probable que l'accessibilité ait un effet dissuasif sur les acheteurs de maisons de la Saskatchewan en ce moment. De fait, ils ont été très actifs au quatrième trimestre, et les reventes ont progressé de presque 9% par rapport au troisième trimestre pour atteindre leurs niveaux les plus élevés depuis presque quatre ans. Le marché du logement de la Saskatchewan continuera de bénéficier de la croissance économique vigoureuse en 2012.

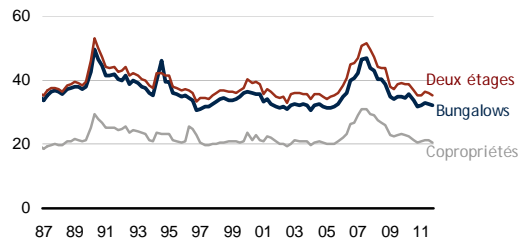
### Manitoba — Résistance à la tendance à l'amélioration

Le Manitoba est le seul marché provincial où l'accessibilité a légèrement régressé au quatrième trimestre. Au second semestre de 2011, la forte demande de logements au Manitoba a resserré les conditions du marché et entraîné une hausse des prix, notamment des maisons à deux étages et des appartements en copropriété. L'activité immobilière a été particulièrement vive à Winnipeg, où les ventes de maisons existantes ont atteint des niveaux records au quatrième trimestre. Les mesures d'accessibilité de RBC relatives aux appartements en copropriété et aux maisons à deux étages se sont accrues respectivement de 0,2 point de pourcentage et de 0,5 point de pourcentage, tandis que la mesure relative aux bungalows individuels est demeurée stable. Malgré cette légère diminution de l'accessibilité, les valeurs demeurent très près des moyennes à long terme au Manitoba, ce qui indique que les acheteurs de maisons n'y subissent guère de pressions excessives.

## Mesures de l'accessibilité RBC

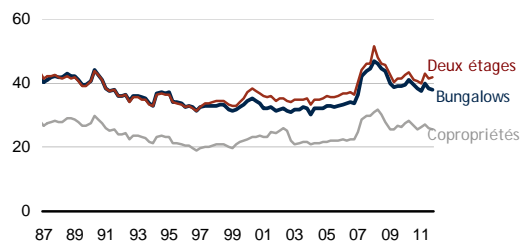
### Alberta

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



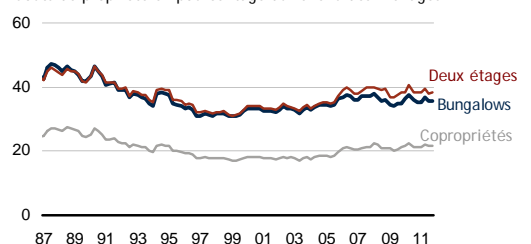
### Saskatchewan

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



### Manitoba

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages

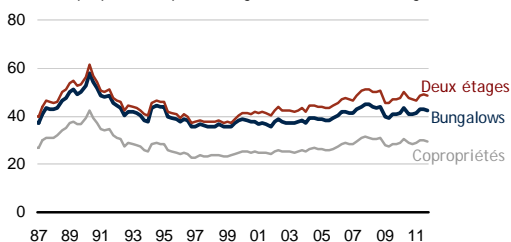


Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

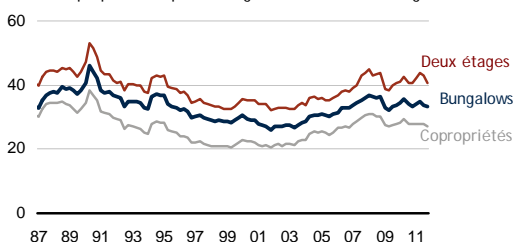
## Ontario

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



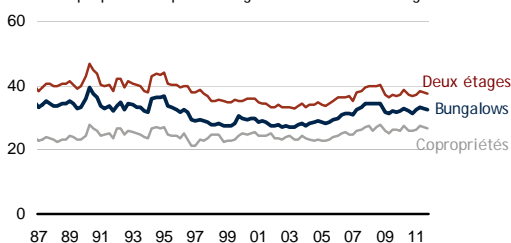
## Québec

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



## Atlantique

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Ontario — Aucune tension liée à l'accessibilité en ce moment

Il est devenu un peu plus facile d'être propriétaire d'une résidence en Ontario au cours des derniers mois, mais les acheteurs de maisons doivent encore consacrer une part de leur revenu légèrement plus élevée que la moyenne au paiement des coûts de propriété dans cette province. Les mesures d'accessibilité de RBC relatives à l'ensemble des catégories d'habitation en Ontario ont fléchi de 0,2 point de pourcentage ou de 0,3 point de pourcentage au quatrième trimestre. Cette amélioration n'a contrebalancé qu'en partie la détérioration notable qui avait été enregistrée au premier semestre de 2011. Les niveaux d'accessibilité sont donc restés légèrement au-dessus de leurs moyennes à long terme, particulièrement dans le segment des maisons à deux étages. Néanmoins, il y a encore peu de signes de tensions attribuables à une faible accessibilité sur le marché ontarien. Les reventes de maisons ont progressé à un rythme soutenu au quatrième trimestre, au cours duquel l'offre limitée a accru le pouvoir de fixation des prix des vendeurs.

## Québec — Dans la zone neutre

L'accessibilité à la propriété se situe dans la zone neutre au Québec. Au quatrième trimestre, les mesures de RBC y ont correspondu à leur moyenne à long terme ou, en ce qui concerne la catégorie des maisons à deux étages, l'ont frôlée. L'amélioration a été généralisée au cours des trois derniers mois de 2011. Ainsi, les mesures de RBC relatives aux bungalows individuels et aux appartements en copropriété ont reculé légèrement (de 0,2 point de pourcentage et de 0,5 point de pourcentage, respectivement), tandis que la mesure se rapportant aux maisons à deux étages a diminué de façon plus importante (de 2,6 points de pourcentage). La diminution dans cette dernière catégorie a annulé la détérioration notable enregistrée au premier semestre de l'an dernier et a pour effet de faire disparaître la catégorie des sujets de préoccupation. Les mesures d'accessibilité étant bien ancrées dans la zone neutre, les reventes de maisons ont repris assez fortement au dernier trimestre de 2011, après avoir connu une accalmie dans les périodes précédentes. Les conditions équilibrées du marché assureront une certaine stabilité dans la province de Québec au cours de la prochaine année.

## Provinces de l'Atlantique — L'année est terminée sur une bonne note

L'année 2011 a pris fin dans le marché du logement des provinces de l'Atlantique comme elle l'avait fait en 2010, soit sur une note généralement positive. Dans les deux cas, les reventes ont considérablement augmenté au dernier trimestre de l'année et l'accessibilité s'est améliorée pour un deuxième trimestre consécutif au quatrième trimestre. De plus, dans les deux cas, les niveaux d'accessibilité se sont maintenus près de leurs moyennes à long terme et se sont comparés avantageusement à ceux de la majorité des régions canadiennes. Au quatrième trimestre de 2011, les mesures de RBC relatives à l'ensemble des catégories d'habitation ont cédé 0,2 point de pourcentage ou 0,3 point de pourcentage dans la région. La vigueur des reventes a été manifeste dans la région d'Halifax et pourrait s'expliquer par le regain d'optimisme qui a suivi l'annonce de l'octroi par le gouvernement fédéral d'un contrat de construction de frégates de 25 milliards de dollars. St. John's a aussi connu une reprise de l'activité sur le marché du logement à la fin de

l'année. La plupart des marchés de la région Atlantique sont équilibrés. Toutefois, le marché d'Halifax favorise de plus en plus les vendeurs, tandis que celui de Saint John demeure un marché favorable aux acheteurs.

## Marchés métropolitains

### Vancouver — Quelques pas de plus vers l'accessibilité

L'inaccessibilité est depuis longtemps une réalité sur le marché du logement de Vancouver. Au cours des dernières années, on s'est vivement inquiété de la vitesse à laquelle l'accessibilité se détériorait, et celle-ci a atteint au printemps de 2011 les niveaux les plus bas jamais enregistrés dans les annales du secteur immobilier du Canada. Pendant qu'une série de facteurs (dont un bon nombre sont propres à Vancouver) agissait dans le même sens pour faire exploser les valeurs des propriétés résidentielles dans la région, les risques de coupure entre le marché et la réalité régionale augmentaient. Ces risques ont cependant commencé à s'atténuer un peu au cours des deux derniers trimestres. Les prix des maisons se sont calmés après avoir atteint des sommets sans précédent au début de l'an dernier, ce qui a contribué à abaisser les coûts de propriété pendant les deux derniers trimestres. Au quatrième trimestre de 2011, les mesures d'accessibilité de RBC relatives à l'ensemble des types d'habitation ont connu des baisses assez substantielles (de 2,0 points de pourcentage à 4,6 points de pourcentage). Néanmoins, la propriété d'une maison aux prix courants grève encore une énorme part (86% dans le cas d'un bungalow) du budget d'un ménage type. Il demeure donc incroyablement difficile d'acheter une maison dans la région de Vancouver, situation qui continuera de décourager les acheteurs locaux de s'y établir.

### Calgary — Redressement en vue?

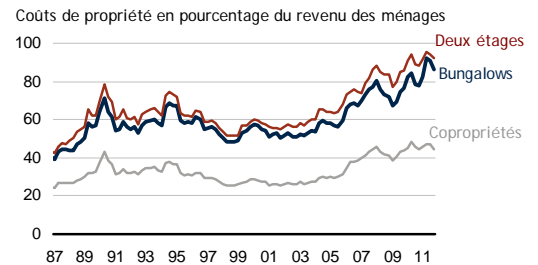
Même s'il est l'un des marchés du logement les plus accessibles du Canada et qu'il profite d'une renaissance économique, le marché de la région de Calgary n'a pas réussi à connaître un accroissement important et durable des reventes de maisons l'an dernier. Après un début d'année encourageant, les reventes de maisons sont demeurées à peu près stationnaires à Calgary par la suite, avant d'enregistrer une légère diminution au quatrième trimestre. Ces résultats ternes ont de quoi étonner, étant donné la vigueur du marché de l'emploi dans la région— 31 emplois nets ont été créés en 2011 (soit une augmentation de 4,4%)— et le meilleur niveau de l'accessibilité à la propriété atteint depuis les six dernières années. Au quatrième trimestre, les mesures d'accessibilité de RBC relatives à l'ensemble des catégories d'habitation ont baissé de 0,2 point de pourcentage à 0,7 point de pourcentage pour se fixer en général à des niveaux bien en deçà des moyennes à long terme. Les solides données fondamentales du marché favoriseront un redressement du marché de Calgary pendant les prochains mois.

### Toronto — Encore dans les hauteurs

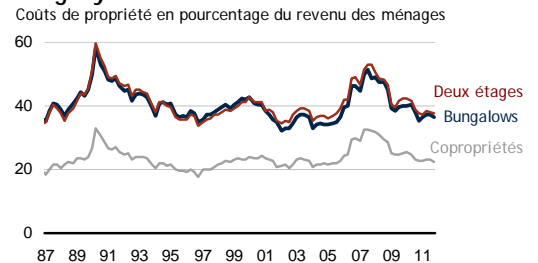
L'accessibilité à la propriété se situe toujours à des niveaux quelque peu difficiles dans la région de Toronto, bien qu'une certaine amélioration ait été enregistrée au cours des derniers mois (les mesures de RBC ont reculé de 0,1 point de pourcentage à 0,5 point de pourcentage). La propriété d'une maison

## Mesures de l'accessibilité RBC

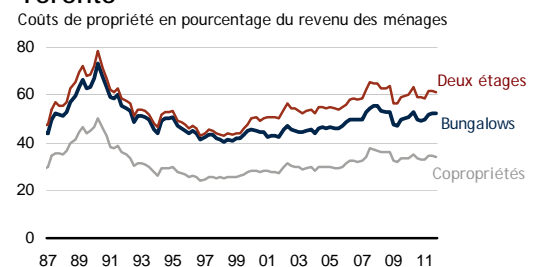
### Vancouver



### Calgary



### Toronto

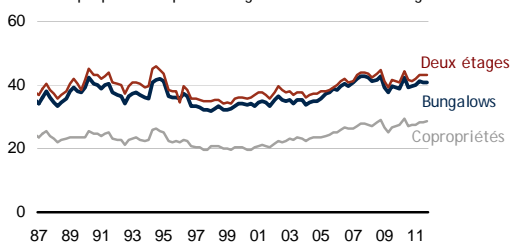


Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

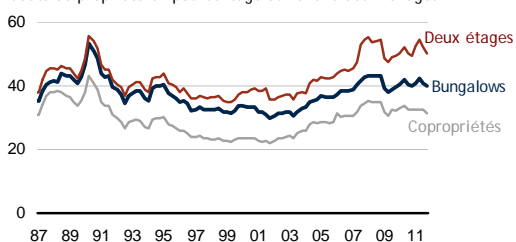
## Ottawa

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



## Montréal

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

à deux étages ou d'un bungalow individuel au prix du marché dans la région auraient grugé encore une part plus élevée du revenu d'un ménage torontois type que la moyenne au quatrième trimestre (soit 61,3% et 52,2%, respectivement), mais les acheteurs de maisons n'ont pas semblé s'en formaliser. Les activités de revente ont continué de progresser à un rythme soutenu, qui a même dépassé celui des nouvelles inscriptions. Certes, cette activité a trait de plus en plus au segment plus accessible des appartements en copropriété (qui représente maintenant environ un quart du marché), dans lequel la mesure d'accessibilité (33,9%) demeure encore tout près de la normale historique. Les conditions sur le marché de la région de Toronto sont un peu plus favorables aux vendeurs en ce moment, ce qui rendra difficile une amélioration supplémentaire de l'accessibilité à court terme.

## Ottawa — Bilan nuancé

Contrairement aux autres grands marchés urbains qui ont connu une amélioration généralisée de l'accessibilité à la propriété, le bilan a été nuancé dans la région d'Ottawa au dernier trimestre de 2011. Les variations des mesures d'accessibilité de RBC y ont été parfaitement diversifiées: la mesure relative aux bungalows individuels a glissé de 0,1 point de pourcentage, celle qui se rapporte aux maisons à deux étages est demeurée inchangée et la mesure relative aux appartements en copropriété a monté de 0,3 point de pourcentage. Les niveaux des mesures de RBC dépassent toujours les moyennes à long terme, ce qui nous laisse croire que les acheteurs de maisons subissent probablement de faibles tensions liées à l'accessibilité dans la région d'Ottawa. Il n'en a toutefois rien paru au quatrième trimestre, pendant lequel les reventes de maisons ont progressé à bonne allure et les prix obtenus pour tous les types d'habitation ont encore monté, puisque les conditions du marché ont de plus en plus favorisé les vendeurs. Il reste à voir si le marché poursuivra sur sa lancée au cours des prochains mois.

## Montréal — Remontée de l'accessibilité

Au quatrième trimestre, l'accessibilité à la propriété a continué de remonter dans la région de Montréal et cette évolution atténuée la détérioration substantielle qui y avait été précédemment enregistrée. En fait, la région a affiché certaines des améliorations les plus fortes du pays pour le deuxième trimestre consécutif. Ainsi, les mesures de RBC y ont descendu de 0,7 point de pourcentage à 2,0 points de pourcentage. Le marché du logement a maintenu un solide rythme vers la fin de l'année dernière à Montréal, puisque les reventes de maisons se sont accrues de 6,9% au quatrième trimestre. Cet élan a été soutenu malgré un recul du marché de l'emploi. En effet, les pertes d'emplois ont atteint le nombre renversant de 47,000 dans la région pendant les deux derniers trimestres de 2011 (ce qui représente une baisse de 2,4%), ce qui est supérieur aux pertes d'emplois subies pendant la récession de 2008-2009. Ce recul de forte ampleur pourrait bien peser sur la demande de logements et sur les conditions du marché à court terme. Des pressions favorables à la poursuite de la remontée de l'accessibilité continueront donc de s'exercer dans la région de Montréal.

## 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 indices 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 l'indice est élevé, plus il est difficile d'être propriétaire. Par exemple, un indice 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 2011	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T4 2011 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T4 2011 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	349 800	0,2	6,9	76 200	42,2	-0,6	1,4	39,4
Colombie- Britannique	609 400	-2,1	10,7	117 700	67,7	-2,5	4,1	49,7
Alberta	340 600	-0,8	3,9	75 600	32,1	-0,5	0,5	36,2
Saskatchewan	326 400	-0,1	3,4	71 900	37,9	-0,4	-0,2	36,8
Manitoba	263 900	0,1	3,8	62 200	35,7	0,0	0,5	36,9
Ontario	368 600	1,1	7,6	82 900	42,5	-0,2	2,0	40,8
Québec	229 200	2,0	2,7	52 500	33,3	-0,2	-0,1	33,1
Provinces Atlantiques	213 400	1,7	7,0	52 100	32,6	-0,3	1,1	32,0
Toronto	515 100	1,4	9,5	108 100	52,2	-0,1	3,2	48,9
Montréal	283 300	0,7	4,0	62 800	40,1	-0,7	0,3	37,3
Vancouver	790 000	-3,6	15,0	149 000	86,0	-4,6	7,9	58,9
Ottawa	374 700	0,7	5,7	87 000	40,9	-0,1	1,5	37,2
Calgary	416 600	-1,6	6,2	87 300	36,7	-0,7	1,2	40,2
Edmonton	322 900	0,0	3,2	73 500	32,8	-0,3	0,3	34,2

Maison de deux étages								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T4 2011	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T4 2011 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T4 2011 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	395 500	-0,2	4,8	86 900	48,1	-0,8	0,9	43,9
Colombie- Britannique	666 800	0,9	5,7	129 200	74,3	-0,7	1,6	55,0
Alberta	365 200	-0,9	1,9	83 100	35,2	-0,6	0,1	38,9
Saskatchewan	353 800	2,6	8,9	79 200	41,7	0,3	1,2	38,3
Manitoba	287 600	2,0	3,5	67 100	38,5	0,5	0,4	38,0
Ontario	420 300	1,1	5,5	94 900	48,7	-0,2	1,6	44,6
Québec	279 000	-5,3	2,9	63 900	40,5	-2,6	-0,1	39,2
Provinces Atlantiques	238 900	2,0	5,6	60 100	37,7	-0,2	1,0	38,4
Toronto	602 000	1,4	5,6	127 100	61,3	-0,2	2,0	54,5
Montréal	358 300	-1,9	5,0	78 600	50,2	-2,0	0,7	42,4
Vancouver	845 000	-0,3	8,2	159 800	92,3	-2,0	3,8	64,3
Ottawa	383 700	1,0	6,7	91 600	43,1	0,0	1,8	39,6
Calgary	414 800	0,0	2,2	90 000	37,8	-0,2	0,3	40,8
Edmonton	364 800	-2,2	2,5	83 700	37,4	-0,9	0,2	37,5

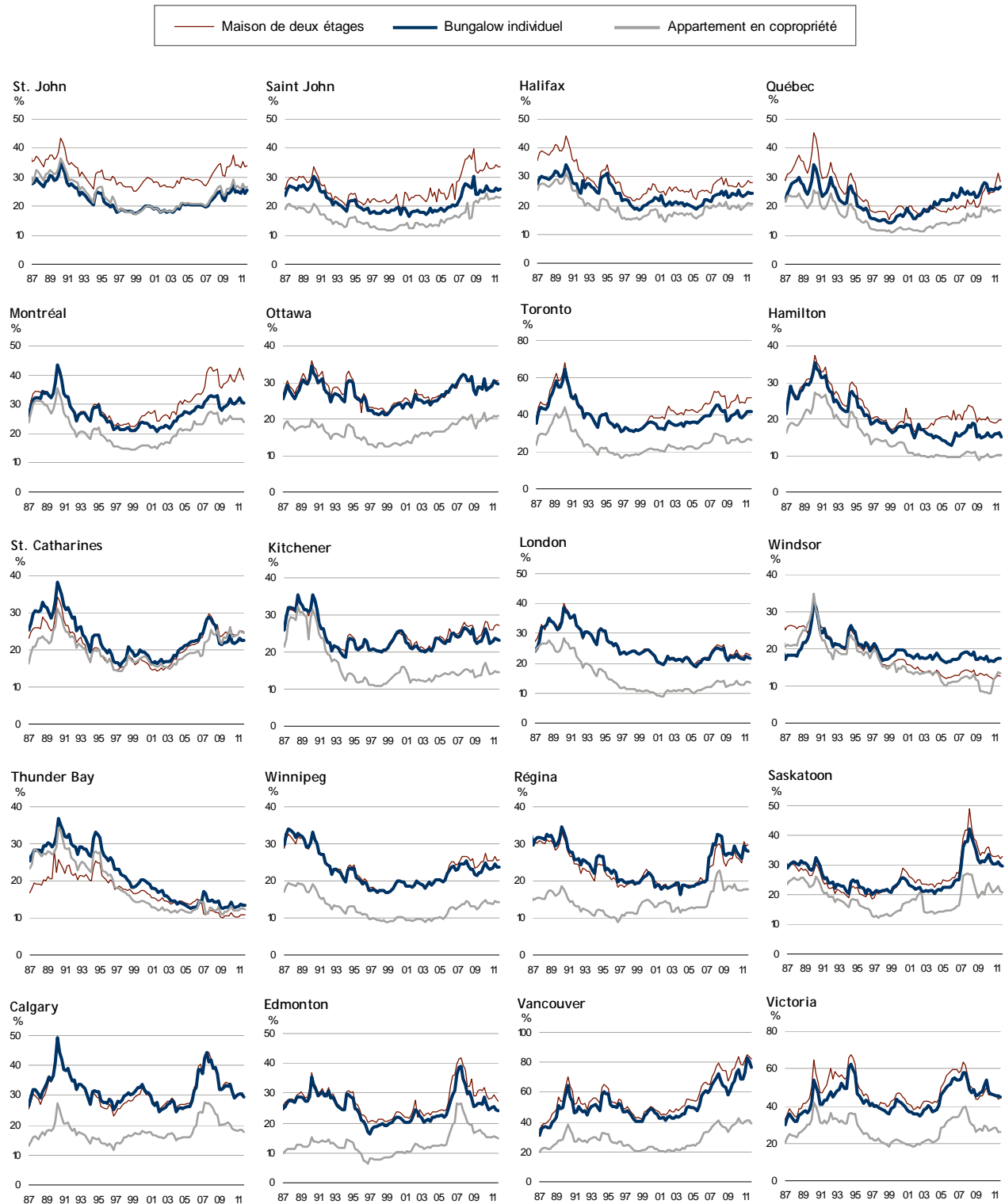
Appartement en copropriété								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T4 2011	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T4 2011 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T4 2011 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	231 800	-0,4	3,6	51 400	28,5	-0,5	0,3	27,1
Colombie- Britannique	306 000	-2,3	3,4	60 900	35,0	-1,3	0,1	28,3
Alberta	212 100	-3,3	0,1	48 300	20,5	-0,7	-0,2	22,3
Saskatchewan	217 500	-0,5	4,0	48 500	25,6	-0,3	0,0	24,6
Manitoba	160 400	1,7	5,0	37 900	21,7	0,2	0,4	21,2
Ontario	252 600	0,3	5,7	57 600	29,6	-0,3	1,0	28,1
Québec	191 000	0,5	0,3	42 900	27,2	-0,5	-0,6	27,1
Provinces Atlantiques	179 900	1,7	6,8	42 700	26,8	-0,2	0,9	24,8
Toronto	326 400	-0,1	5,4	70 200	33,9	-0,5	1,1	31,6
Montréal	221 800	-2,4	-2,7	49 000	31,3	-1,3	-1,4	29,5
Vancouver	403 200	-3,8	4,2	77 500	44,8	-2,4	0,4	32,6
Ottawa	262 500	2,2	5,0	60 600	28,5	0,3	0,9	23,9
Calgary	248 600	-2,3	0,1	53 700	22,5	-0,6	-0,2	23,3
Edmonton	200 500	0,5	3,7	46 400	20,7	-0,1	0,3	18,6

\*moyenne pondérée de la population

Source: 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.



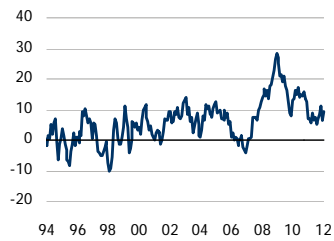
Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC



## Prix des maisons

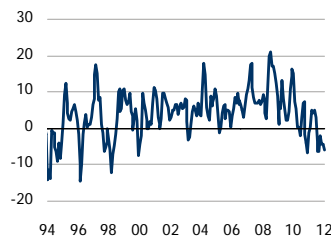
## St. John

Variation (%), a/a



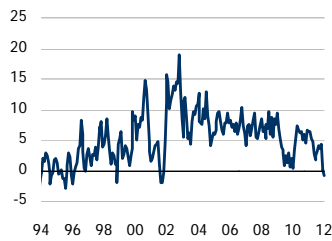
## Saint John

Variation (%), a/a



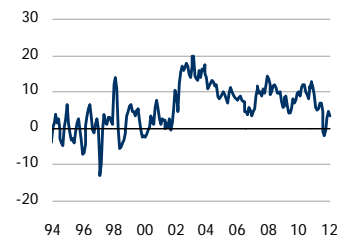
## Halifax

Variation (%), a/a



## Québec

Variation (%), a/a



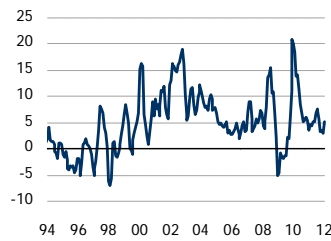
## Montréal

Variation (%), a/a



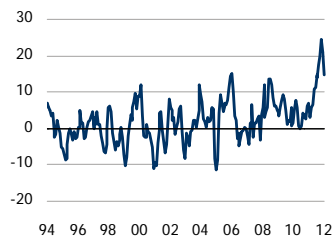
## Ottawa

Variation (%), a/a



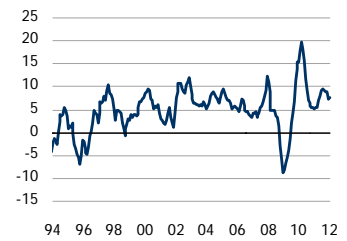
## Thunder Bay

Variation (%), a/a



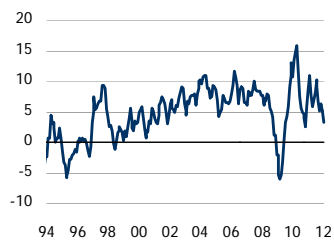
## Toronto

Variation (%), a/a



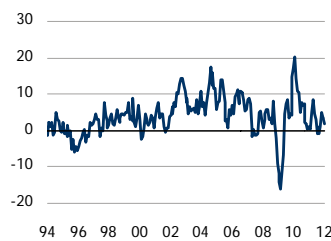
## Hamilton

Variation (%), a/a



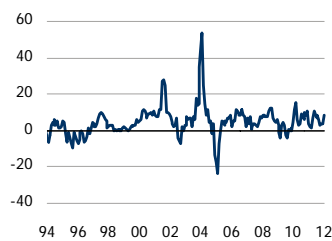
## St. Catharines

Variation (%), a/a



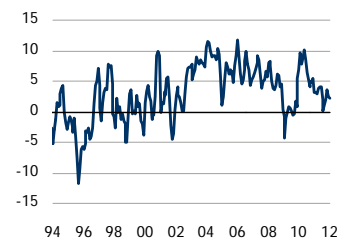
## Kitchener

Variation (%), a/a



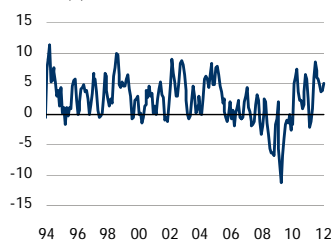
## London

Variation (%), a/a



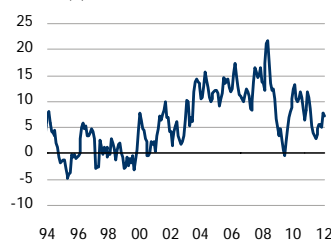
## Windsor

Variation (%), a/a



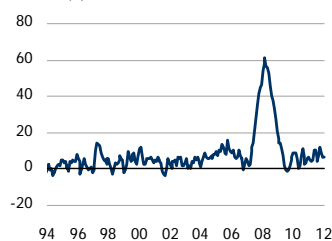
## Winnipeg

Variation (%), a/a



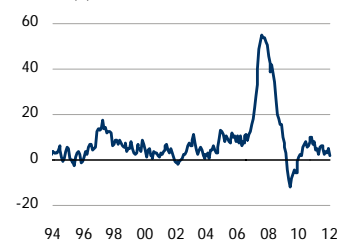
## Regina

Variation (%), a/a



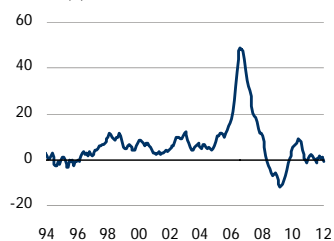
## Saskatoon

Variation (%), a/a



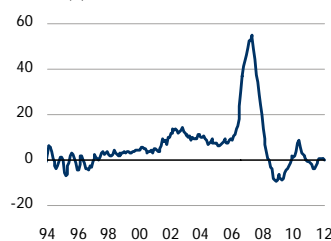
## Calgary

Variation (%), a/a



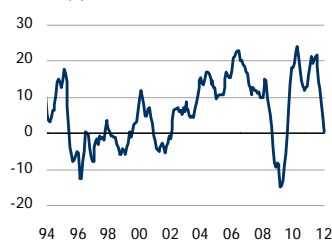
## Edmonton

Variation (%), a/a



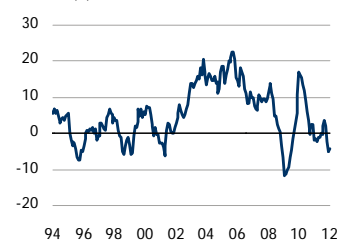
## Vancouver

Variation (%), a/a



## Victoria

Variation (%), a/a

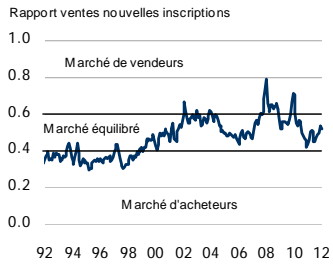


Les prix sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle.

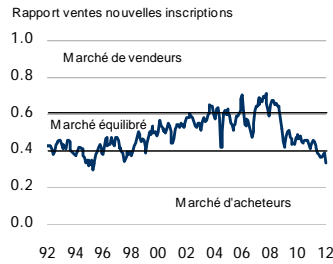
Source: Statistique Canada, l'Association canadienne de l'immeuble, Recherche économique RBC

# Ratio ventes–nouvelles inscriptions

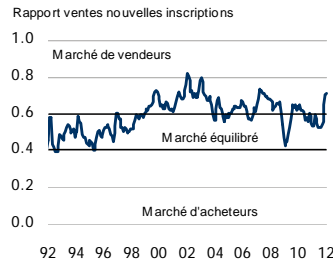
## St. John



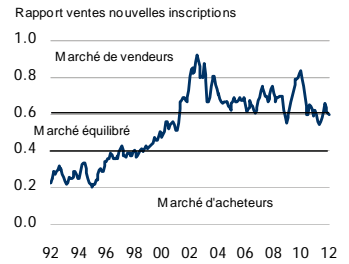
## Saint John



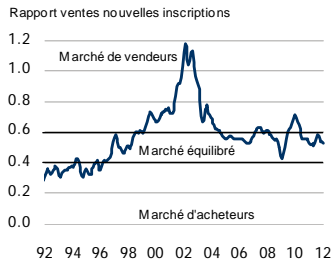
## Halifax



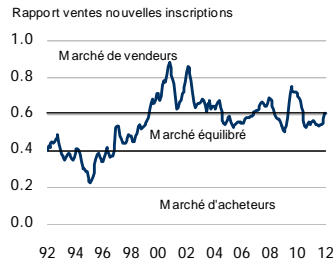
## Québec



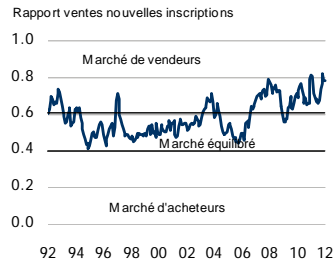
## Montréal



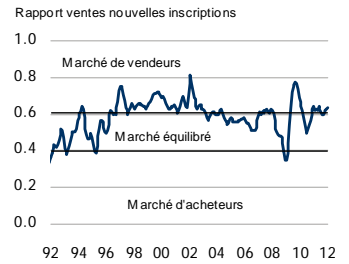
## Ottawa



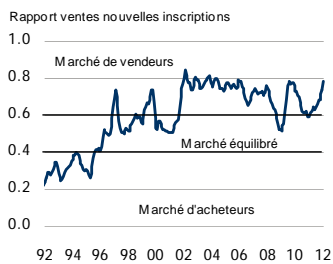
## Thunder Bay



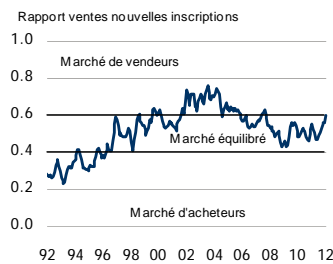
## Toronto



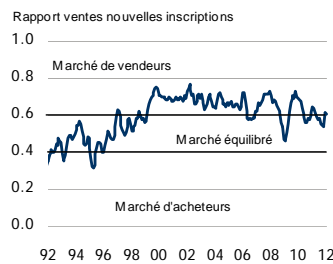
## Hamilton



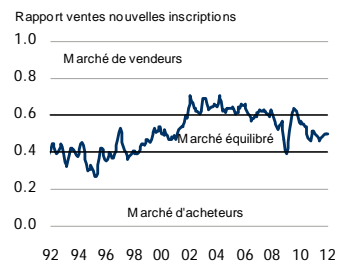
## St. Catharines



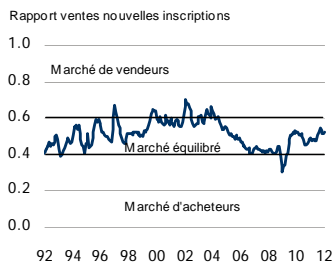
## Kitchener



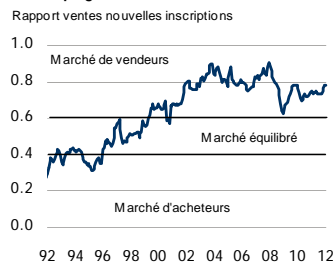
## London



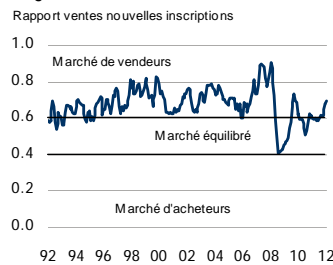
## Windsor



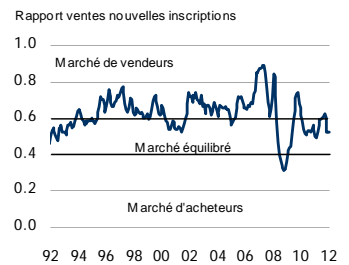
## Winnipeg



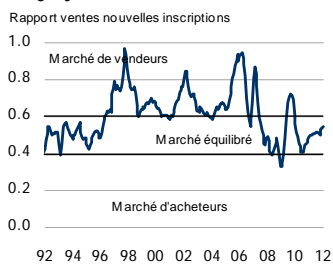
## Regina



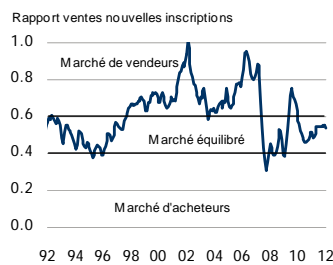
## Saskatoon



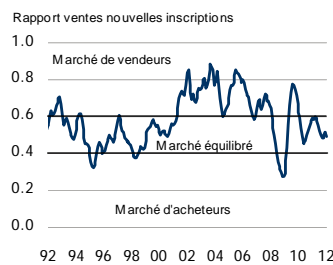
## Calgary



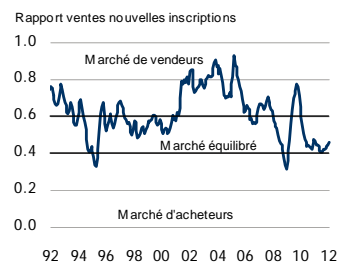
## Edmonton



## Vancouver



## Victoria



Les ratios ventes–nouvelles inscriptions sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle.  
Source: 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.

