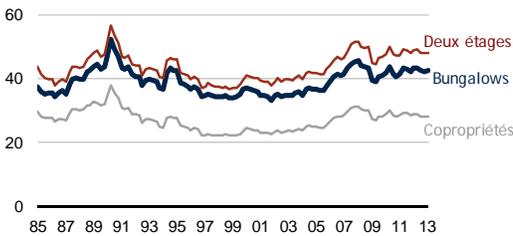


## TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Mai 2013

### 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

### L'accessibilité à la propriété se maintient au Canada au premier trimestre de 2013

Le début de la nouvelle année n'a guère modifié les tendances récentes en matière d'accessibilité à la propriété au Canada : la propriété d'une résidence aux prix courants gruge toujours une part légèrement plus grande qu'à l'ordinaire du revenu d'un ménage type, mais la situation n'a pas empiré depuis le début de 2010. En fait, les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC sont demeurées inchangées à l'échelle nationale au premier trimestre de 2013 par rapport au trimestre précédent dans deux des trois catégories d'habitation que nous suivons. Les mesures relatives aux maisons à deux étages et aux appartements en copropriété standards sont demeurées à leurs valeurs du quatrième trimestre de 2012, soit respectivement à 48,0 % et à 28,1 % (un recul représentant une amélioration de l'accessibilité). Dans la troisième catégorie, soit celle des bungalows individuels, la mesure s'est légèrement détériorée : elle a augmenté de 0,3 point de pourcentage pour s'établir à 42,5 %.

#### Les principales composantes de l'accessibilité restent fixes

L'inertie de l'accessibilité à la propriété au dernier trimestre s'explique par la stabilité des principales composantes des mesures, soit les taux hypothécaires, les prix des maisons et le revenu des ménages. Les taux hypothécaires (fixes à cinq ans affichés) sont demeurés plutôt stables (à 5,21 % en moyenne pendant le trimestre) pour le troisième trimestre d'affilée. Les prix des maisons n'ont à peu près pas varié par rapport aux valeurs du quatrième trimestre de 2012, soit ils ont légèrement augmenté (bungalows) ou diminué (appartements en copropriété), soit ils sont demeurés inchangés (maisons à deux étages). Et pour la première fois depuis le troisième trimestre de 2011, nous n'avons pas majoré notre estimation du revenu médian des ménages par rapport au trimestre précédent.

#### De légères modifications à l'échelle locale

Les tendances en matière d'accessibilité ont évolué différemment selon les marchés locaux, mais les changements ont été mineurs dans la majorité des cas. Les mesures d'accessibilité se sont améliorées le plus en Saskatchewan (surtout en ce qui a trait aux maisons individuelles), ce qui a compensé la détérioration notable survenue au quatrième trimestre de 2012. À l'opposé, la région de Montréal a connu une hausse marquée des coûts de propriété des maisons à deux étages au premier trimestre de 2013, qui fait cependant suite aux reculs importants enregistrés aux trois trimestres précédents. Les mesures de RBC ont varié de 0,8 point de pourcentage ou moins dans tous les autres marchés du Canada, parfois de façon contraire au sein d'un marché selon les types d'habitation. Les mouvements qui se sont produits au premier trimestre ne changent donc pas la situation générale en matière d'accessibilité au Canada qui a cours depuis quel-

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

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

### Le baromètre de l'accessibilité au Canada

Coûts liés à la propriété d'un bungalow en pourcentage du revenu des ménages



ques années : Vancouver est toujours, et de loin, le marché le moins accessible au pays ; Toronto et, dans une moindre mesure, Montréal présentent des signes indiquant que la propriété d'une maison individuelle pèse sur les finances des ménages, et les valeurs se maintiennent dans des fourchettes historiques sécuritaires dans les autres marchés locaux.

### Le marché national est un peu tendu en ce moment, mais non de façon dangereuse

En raison du statu quo en matière d'accessibilité à la propriété, l'ensemble du marché canadien du logement est toujours un peu plus tendu qu'à l'ordinaire. Toutefois, les valeurs récentes des mesures d'accessibilité de RBC ne donnent pas à penser que la situation soit franchement inquiétante et qu'une correction importante des prix soit sur le point de se produire au pays. Notre analyse de l'évolution de la relation entre l'accessibilité à la propriété et les prix des maisons depuis les années 1970 montre que l'accessibilité à l'échelle nationale se situe encore à l'extérieur de la « zone de danger ». Nous estimons qu'au cours des périodes passées de recul du marché du logement, la mesure relative aux bungalows a habituellement (mais pas toujours) franchi la barre des 44,5 % avant que les prix tombent de plus de 5 % (du sommet au creux) au Canada. Comme elle était de 42,5 % au premier trimestre de 2013, la mesure relative aux bungalows est demeurée inférieure à ce seuil critique. Nous croyons que les niveaux de tension se rapprocheraient de la normale si la mesure relative aux bungalows redescendait en deçà de 41 % à l'échelle nationale.

### Les risques en matière d'accessibilité dépendent en grande partie de l'évolution des taux d'intérêt

Comme nous l'avons indiqué dans les dernières parutions de *Tendances immobilières et accessibilité à la propriété*, l'accessibilité risquerait de ne pas se maintenir à des niveaux gérables si les taux d'intérêt augmentaient de façon importante. Les taux hypothécaires exceptionnellement bas sont le principal facteur qui empêche l'accessibilité d'atteindre des niveaux dangereux depuis quelques années. Nous pensons néanmoins que la probabilité d'une forte hausse des taux est faible pour le moment. En fait, les taux d'intérêt sont plus susceptibles de demeurer bas durant les deux prochaines années. Nous prévoyons que la Banque du Canada maintiendra son taux de financement à un jour à 1 % durant 2013 et ne commencera à l'augmenter progressivement qu'au milieu de 2014. De plus, lorsque les taux d'intérêt finiront par augmenter, cela signifiera que l'économie canadienne sera plus vigoureuse et générera des hausses plus respectables du revenu des ménages. Celles-ci compenseront dans une certaine mesure les effets défavorables de la hausse des taux d'intérêt sur l'accessibilité.

### L'activité sur le marché du logement semble s'être stabilisée à des valeurs moindres

Le marché canadien du logement est nettement plus calme qu'il ne l'était il y a un an seulement. Les reventes de maisons ont diminué de 13 % à l'échelle nationale au premier trimestre de l'année par rapport à la même période en 2012. Toutefois, les signes indiquant que l'activité a cessé de diminuer se

multiplient. La plus grande partie de la baisse des reventes au cours de la dernière année a eu lieu pendant les mois qui ont suivi l'entrée en vigueur, en juillet 2012, des dernières modifications apportées aux règles régissant les prêts hypothécaires assurés par le gouvernement ; mais l'activité semble s'être stabilisée d'un trimestre sur l'autre (selon les données désaisonnalisées) récemment (les reventes au premier trimestre sont demeurées inchangées par rapport au quatrième trimestre de 2012). Entre-temps, les prix des maisons au Canada ont perdu du terrain après avoir culminé en juin 2012, mais ils sont en général restés stables jusqu'ici en 2013, car l'équilibre entre l'offre et la demande se maintient dans la majeure partie du Canada. Comme la demande a faibli au cours de la dernière année, l'offre de maisons nouvellement mises en vente a aussi ralenti. Nous nous attendons à ce que l'activité sur le marché demeure modérée cette année même si nous entrevoyons la possibilité d'une légère remontée des récents niveaux trimestriels à mesure que les effets des modifications apportées aux règles sur l'assurance hypothécaire se dissipent. Dans l'ensemble, nous prévoyons que les reventes de maisons totaliseront presque 439 000 unités au Canada en 2013, soit une baisse de 3,2 % par rapport à 2012, et que les prix des maisons diminueront légèrement de 0,4 %.

## Résultats régionaux

### Colombie-Britannique – L'inaccessibilité décroît de nouveau

Petit à petit, la propriété d'une maison aux prix courants devient un peu moins inaccessible en Colombie-Britannique. Il reste toutefois beaucoup de chemin à parcourir avant que la pression exercée sur les acheteurs de maisons dans des marchés tels que Vancouver s'atténue. Le premier trimestre de 2013 a de nouveau donné lieu à une légère amélioration des mesures de RBC pour la province, qui ont reculé dans deux catégories (soit celle des bungalows, de 0,4 point de pourcentage, et celle des maisons à deux étages, de 1,3 % point de pourcentage), tout en demeurant inchangées dans celle des appartements en copropriété. Durant la dernière année, la province a connu l'amélioration cumulative – allant de 2,3 points de pourcentage (appartements en copropriété) à 4,1 points de pourcentage (bungalows) – la plus forte parmi l'ensemble des provinces. Néanmoins, les niveaux d'accessibilité invariablement faibles sont l'un des principaux facteurs qui continuent de peser sur les acheteurs de logement en Colombie-Britannique cette année. Les reventes de maisons ont diminué pour le cinquième trimestre d'affilée et étaient de plus de 30 % inférieures à la moyenne sur dix ans au premier trimestre. La Colombie-Britannique est la seule province où les prix ont baissé d'une année sur l'autre dans les trois types d'habitation.

### Alberta – Toujours l'un des fleurons du marché canadien du logement

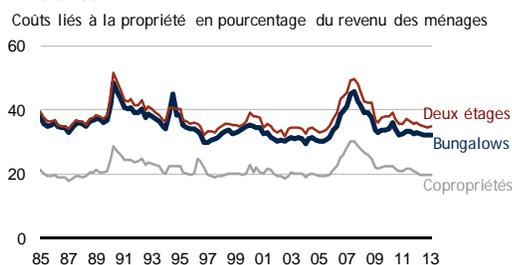
Malgré un léger repli de l'accessibilité au premier trimestre, le marché albertain sort toujours du lot au Canada. L'activité de revente s'est accélérée au premier trimestre de l'année (croissance de 3,7 % par rapport au quatrième trimestre de 2012), ce qui a maintenu des conditions du marché assez tendues. Les prix des maisons ont monté modestement pour tous les types d'habitation. La hausse des prix ne gêne pas les acheteurs de maisons albertains,

## Mesures de l'accessibilité RBC

### Colombie-Britannique



### Alberta

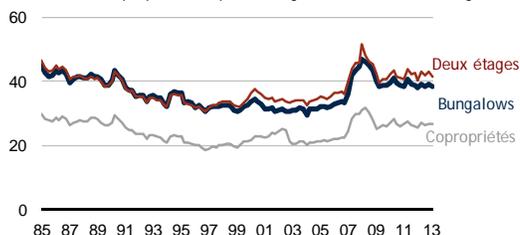


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

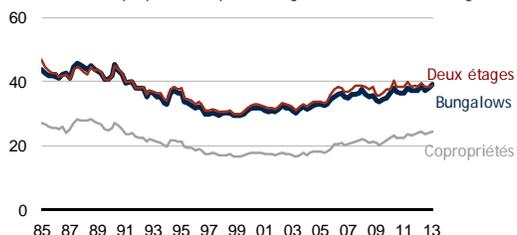
## Saskatchewan

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



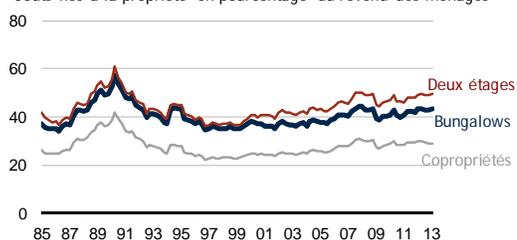
## Manitoba

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

qui jouissent d'un bon pouvoir d'achat grâce à leur revenu élevé. En fait, le marché albertain figure toujours parmi les plus accessibles du pays en raison du revenu élevé des ménages. Au premier trimestre, les mesures de RBC ont augmenté légèrement de 0,2 point de pourcentage dans l'ensemble des catégories d'habitation. À moins d'un choc économique, l'activité devrait demeurer fébrile sur le marché du logement de l'Alberta en 2013.

### Saskatchewan – Une faible pression sur l'accessibilité subsiste malgré l'amélioration

Les mesures d'accessibilité à la propriété ont été passablement volatiles en Saskatchewan au cours de la dernière année. Au premier trimestre de 2013, les mesures de RBC pour la province ont connu la plus forte amélioration au Canada, même si celle-ci faisait suite à la détérioration notable enregistrée au trimestre précédent. La volatilité est attribuable principalement aux fluctuations des prix des maisons. Plus précisément, les gains importants affichés au quatrième trimestre de 2012 ont été suivis de reculs généralisés au dernier trimestre. Au premier trimestre, les mesures de RBC ont décliné de 1,7 point de pourcentage à l'égard des maisons à deux étages, de 1,0 point de pourcentage à l'égard des bungalows et de 0,3 point de pourcentage à l'égard des appartements en copropriété. Depuis 2009, les mesures d'accessibilité dans la province évoluent en dents de scie à des niveaux qui exercent une légère pression sur les acheteurs de maisons. L'activité de vente a considérablement ralenti pendant le dernier semestre de 2012 et les premiers mois de 2013 ; toutefois, il y a eu des signes de reprise au printemps dans certains marchés tels que Saskatoon.

### Manitoba – Deuxième recul de suite de l'accessibilité

Bien qu'elle n'atteigne pas encore des niveaux dangereux, l'accessibilité s'est détériorée pour le deuxième mois d'affilée au Manitoba. La mesure de RBC a progressé modestement dans toutes les catégories d'habitation au premier trimestre de 2013, soit de 0,8 point de pourcentage pour les bungalows, de 0,4 point de pourcentage pour les appartements en copropriété et de 0,2 point de pourcentage pour les maisons à deux étages. Les hausses de prix importantes affichées dans la plupart (mais non dans l'ensemble) des catégories pendant les deux derniers trimestres expliquent en grande partie la diminution de l'accessibilité. Le marché manitobain des maisons existantes a connu une année record en 2012. Toutefois, la situation a changé considérablement à l'hiver 2013. Les ventes de maisons ont été particulièrement faibles en février et en mars (avant de remonter un peu en avril). Cette faiblesse pourrait être attribuable en partie à un marché qui reprend son souffle. Elle pourrait aussi être liée à la légère détérioration de la tendance en matière d'accessibilité que commencent à ressentir certains acheteurs de maisons dans la province.

### Ontario – Maintien de la tendance à l'amélioration des conditions

L'évolution du marché du logement de l'Ontario au premier trimestre de 2013 a en gros suivi les tendances récentes. Le passage de l'effervescence à la modération des conditions du marché s'est encore confirmé. Ainsi, l'activité de vente est demeurée modeste, un meilleur équilibre s'établit entre la

demande et l'offre et l'augmentation des prix a encore ralenti. La tendance en matière d'accessibilité à la propriété s'est légèrement détériorée en ce qui a trait aux maisons individuelles et est demeurée stable en ce qui a trait aux appartements en copropriété. Les mesures de RBC à l'égard des bungalows et des maisons à deux étages ont progressé de 0,4 point de pourcentage au premier trimestre, tandis que la mesure se rapportant aux appartements en copropriété n'a pas varié. Après avoir reculé constamment au printemps, à l'été et à l'automne derniers, les reventes de maisons ont montré des signes de stabilisation au cours des derniers mois en Ontario.

### Québec – Les acheteurs de maisons se montrent passablement hésitants

Au Québec, les acheteurs de maisons se sont montrés de plus en plus hésitants à passer à l'action au cours de la dernière année. Pendant la dernière période, cette hésitation s'est traduite par des données trimestrielles sur les reventes de maisons figurant au deuxième rang des pires résultats obtenus depuis dix ans dans la province. De toute évidence, les perspectives économiques incertaines conjuguées au resserrement des règles sur l'assurance hypothécaire ont entamé la confiance des acheteurs de maisons. On ne sait toutefois pas avec certitude si l'accessibilité à la propriété a joué un rôle. Les tendances récentes des mesures d'accessibilité de RBC ne montrent pas de détérioration claire dans la province. En réalité, on pourrait faire valoir que la tendance se rapportant aux appartements en copropriété s'est légèrement améliorée. Au premier trimestre de 2013, les mesures de RBC ont été contrastées. Elles ont augmenté modestement quant aux bungalows et aux maisons à deux étages (de 0,4 point de pourcentage et de 0,1 point de pourcentage, respectivement) et baissé quant aux appartements en copropriété (de 0,6 point de pourcentage). Toutefois, les niveaux d'accessibilité demeurent un peu moins favorables à l'égard des maisons individuelles que dans le passé, ce qui pourrait aussi expliquer en partie l'hésitation.

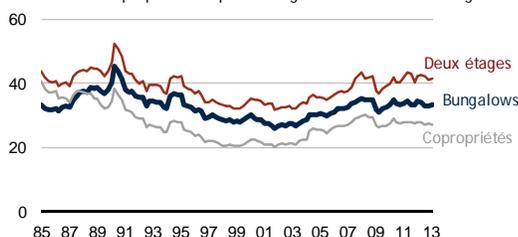
### Provinces de l'Atlantique – Le marché n'échappe pas au refroidissement

Le marché du logement des provinces de l'Atlantique n'a pas échappé au refroidissement de l'activité de revente qui s'est manifesté au Canada durant la dernière année. Les reventes de maisons ont reculé de 13 % dans la région en 2012. L'activité globale semble s'y être stabilisée au début de 2013. Ainsi, les reventes sont demeurées à peu près inchangées au premier trimestre par rapport au quatrième trimestre, bien qu'il y ait eu d'importantes variations selon les marchés locaux. Alors que les reventes ont repris à Fredericton, elles ont continué de régresser à Halifax. En général, les marchés de la région sont équilibrés (Saint John et Fredericton faisant figure d'exception), mais la tendance récente d'assouplissement des conditions se poursuit. À leur tour, ces conditions réduisent l'influence qu'exercent les vendeurs sur les prix, ce qui maintient un niveau d'accessibilité à la propriété assez attrayant dans la région de l'Atlantique. Au premier trimestre, les mesures de RBC n'ont connu qu'une légère augmentation dans toutes les catégories (bungalows : 0,6 point de pourcentage ; maisons à deux étages : 0,5 point de pourcentage, et appartements en copropriété : 0,4 point de pourcentage), après s'être améliorées pendant les deux trimestres précédents.

## Mesures de l'accessibilité RBC

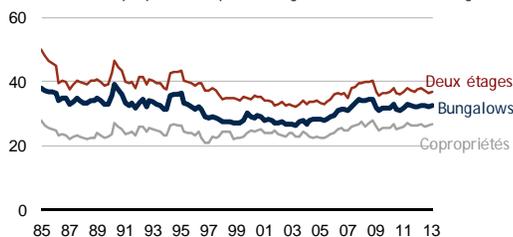
### Québec

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



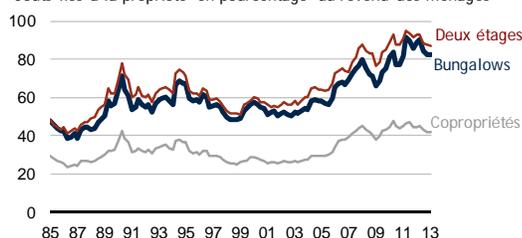
### Atlantique

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



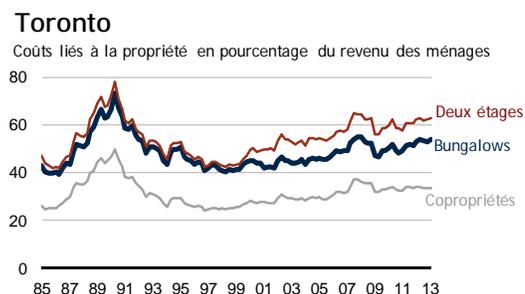
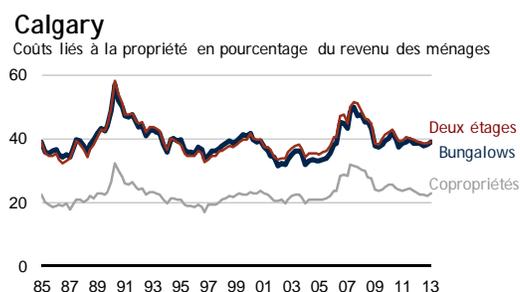
### Vancouver

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Marchés métropolitains

## Vancouver – Près d'un creux ?

Comme les reventes de maisons étaient descendues à des niveaux de 40 % inférieurs à leur moyenne sur dix ans au troisième trimestre de 2012, il restait à voir si l'activité dans la région de Vancouver toucherait les creux atteints pendant la récession de 2008-2009 (soit 57 % en deçà de la moyenne sur dix ans). Bien que l'évolution de l'activité à la fin de 2012 et au premier trimestre de 2013 n'apporte pas de réponse définitive, elle indique que la correction du marché qui a véritablement pris naissance en 2011 pourrait être sur le point de toucher un creux en ce qui a trait aux reventes de maisons. Le recul rapide des reventes dans la région s'est stabilisé au cours des deux derniers trimestres. Toutefois, le processus de correction des prix n'est peut-être pas terminé, malgré les signes récents de stabilisation. Les acheteurs sont toujours favorisés dans la région, et il est peu probable que les conditions du marché se resserrent de façon importante à court terme. La très faible accessibilité du marché de la région de Vancouver pèse encore fortement sur la demande des acheteurs de maisons en dépit de l'amélioration récente, y compris au premier trimestre de 2013, qui a donné lieu à une légère diminution de la plupart des mesures de RBC.

## Calgary – De retour sur la bonne voie

La reprise du marché du logement de Calgary n'a pas été linéaire. La tendance générale à l'amélioration des reventes s'est enrayée à l'occasion, notamment pendant l'été et l'automne 2012. Les statistiques récentes, toutefois, indiquent que le passage à vide constaté pendant une partie de l'année dernière n'était que temporaire et que la tendance est repartie à la hausse. Les reventes ont cessé de baisser au premier trimestre de 2013 et affiché des gains mensuels consécutifs pendant la période de février à avril. Le marché de Calgary continue de bénéficier de la vigueur de l'économie provinciale, de l'accélération de la croissance de la population et de l'accessibilité à la propriété attrayante. Les mesures d'accessibilité de RBC pour la région se comparent encore favorablement aux normales historiques propres à Calgary et à la moyenne nationale. Au premier trimestre de 2013, les mesures de RBC se sont accrues un peu (de 0,4 point de pourcentage à 0,8 point de pourcentage) dans toutes les catégories d'habitation. Cette modeste détérioration est attribuable à la hausse des prix des maisons, qui découle à son tour des conditions plutôt tendues du marché.

## Toronto – Pas de débâcle en vue, mais l'accessibilité diminue toujours lentement

L'évolution du marché depuis le début de 2013 devrait dissiper les inquiétudes voulant que le refroidissement de l'activité qui s'est manifesté l'an dernier dans la région de Toronto puisse déboucher sur une débâcle généralisée. Les reventes de maisons ont progressé modestement au premier trimestre de 2013 par rapport au quatrième trimestre de 2012. Cette hausse de la demande a coïncidé avec une baisse du nombre de maisons nouvellement mises en vente, ce qui a resserré légèrement les conditions du marché dans la région au premier trimestre. Ce resserrement a apporté un certain soutien aux prix des maisons, qui avaient commencé à subir des pressions à la baisse au dernier semestre de 2012. Toutefois, il a malheureusement eu pour corollaire une autre diminution modeste de l'accessibilité à la propriété. Les mesures d'accessibilité de RBC

pour la région ont monté dans toutes les catégories au premier trimestre de 2013, soit de 0,8 point de pourcentage à l'égard des bungalows, de 0,3 point de pourcentage à l'égard des maisons à deux étages et de 0,2 point de pourcentage à l'égard des appartements en copropriété. La propriété d'une maison individuelle aux prix courants dans la région de Toronto pèse sur les finances des acheteurs locaux de maisons (les mesures de RBC pour les bungalows et les maisons à deux étages sont nettement supérieures à leurs moyennes à long terme) ; toutefois, la propriété d'un appartement en copropriété exerce une pression financière beaucoup moindre.

### Ottawa – Le marché continue de s'affaiblir

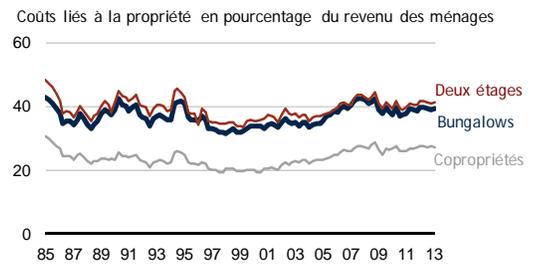
Le marché de la région d'Ottawa a continué de s'affaiblir un peu pendant les premiers mois de 2013. Les reventes de maisons ont diminué pour un cinquième trimestre d'affilée au premier trimestre, car, entre autres inquiétudes, les acheteurs ont encore paru incertains quant aux perspectives d'emploi dans le secteur public offertes dans la région. Pendant ce temps, les nouvelles inscriptions ont augmenté pour la quatrième fois au cours des cinq derniers trimestres. Ces tendances divergentes entre la demande et l'offre ont entraîné le ratio ventes/nouvelles inscriptions à sa valeur la plus basse (0,46) depuis le milieu de 1998 au premier trimestre. Bien qu'il indique toujours que le marché soit équilibré, le ratio donne à penser que les acheteurs ont de plus en plus l'avantage dans le processus d'établissement des prix. De fait, les prix des maisons n'ont à peu près pas varié récemment. En outre, il est possible que l'accessibilité à la propriété ait un effet dissuasif sur certains acheteurs de maisons de la région d'Ottawa, car elle demeure un peu moins bonne que dans le passé. Les mesures d'accessibilité de RBC n'ont guère varié au premier trimestre. Elles ont progressé de 0,1 point de pourcentage à l'égard des bungalows et de 0,2 point de pourcentage à l'égard des maisons à deux étages, tandis que la mesure relative aux appartements en copropriété a régressé de 0,1 point de pourcentage.

### Montréal – L'accessibilité laisse à désirer, mais la baisse de l'activité est peut-être terminée

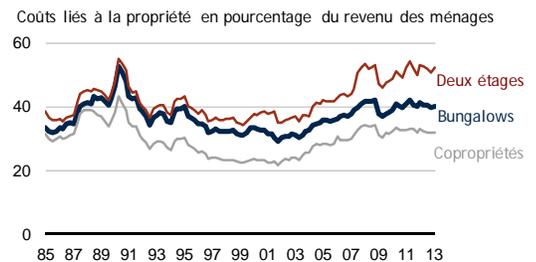
Au premier trimestre de 2013, l'activité dans la région de Montréal est demeurée nettement (presque de 19 %) en deçà des niveaux où elle se situait il y a un an. Cependant, des signes indiquant que la baisse est peut-être terminée sont apparus pendant les derniers mois. Les reventes de maisons ont progressé modestement d'un mois sur l'autre en mars et en avril, et les prix des maisons augmentent constamment depuis le début de l'année. Mais tout n'est pas réglé pour autant dans la région. Ainsi, il y a un nombre record d'unités d'habitation (18 000) en construction dans la région (dont 85 % sont des appartements en copropriété). Ce boum risque d'entraîner une augmentation du nombre de maisons mises en vente et de perturber l'équilibre qui règne actuellement sur le marché de la revente. L'accessibilité à la propriété laisse à désirer dans la région de Montréal, et la propriété d'une maison à deux étages, en particulier, pèserait sur les finances d'acheteurs de maisons locaux aux prix courants. L'accessibilité s'est détériorée dans l'ensemble des catégories au premier trimestre. L'augmentation des mesures de RBC s'est établie à 1,5 point de pourcentage à l'égard des maisons à deux étages, à 0,6 point de pourcentage à l'égard des bungalows et à 0,1 point de pourcentage à l'égard des appartements en copropriété.

## 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 (\$) T1 2013	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T1 2013 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T1 2013 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	366 500	0,8	1,5	77 700	42,5	0,3	-0,6	39,0
Colombie- Britannique	601 700	-0,5	-4,4	115 500	65,9	-0,4	-4,1	50,2
Alberta	362 000	1,1	4,1	75 900	32,2	0,2	-0,6	35,1
Saskatchewan	342 200	-2,3	4,1	73 500	38,1	-1,0	0,1	36,4
Manitoba	309 000	2,1	9,6	68 100	38,9	0,8	1,8	35,9
Ontario	395 800	1,6	4,1	85 500	43,5	0,4	0,4	40,4
Québec	238 300	0,6	-0,6	53 300	33,3	0,4	-1,2	32,7
Provinces Atlantiques	220 400	1,6	4,3	52 600	32,6	0,6	0,4	31,6
Toronto	556 600	2,0	4,9	113 300	53,8	0,8	0,9	48,7
Montréal	294 500	1,7	0,6	63 900	40,1	0,6	-1,0	36,8
Vancouver	786 300	0,5	-5,6	147 300	82,3	0,1	-6,3	59,8
Ottawa	389 800	0,7	0,8	88 400	39,1	0,1	-0,5	36,8
Calgary	451 800	2,5	6,8	89 500	38,7	0,8	0,2	39,1
Edmonton	330 000	-0,8	2,2	71 900	30,4	-0,2	-0,9	33,1

Maison de deux étages								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T1 2013	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T1 2013 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T1 2013 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	410 800	0,0	1,7	87 800	48,0	0,0	-0,7	43,4
Colombie- Britannique	648 400	-1,7	-3,1	125 100	71,3	-1,3	-3,6	55,4
Alberta	381 200	0,6	2,3	81 700	34,7	0,2	-1,2	37,6
Saskatchewan	363 200	-4,2	6,9	79 500	41,2	-1,7	0,9	37,8
Manitoba	302 000	-0,3	3,3	67 700	38,7	0,2	0,2	36,8
Ontario	447 800	1,2	4,1	97 200	49,5	0,4	0,5	44,1
Québec	297 500	-0,4	1,1	66 100	41,3	0,1	-1,0	38,7
Provinces Atlantiques	240 300	1,0	0,1	59 500	36,9	0,5	-0,6	37,9
Toronto	644 700	0,7	4,3	132 100	62,7	0,3	0,7	54,3
Montréal	390 600	3,5	1,4	83 100	52,1	1,5	-1,0	42,1
Vancouver	829 800	-0,4	-4,1	156 200	87,2	-0,6	-5,5	65,1
Ottawa	397 400	0,5	0,9	92 500	41,0	0,2	-0,4	39,1
Calgary	439 800	1,2	5,2	89 700	38,8	0,4	-0,4	39,6
Edmonton	370 800	0,5	-0,2	81 300	34,4	0,2	-1,7	36,3

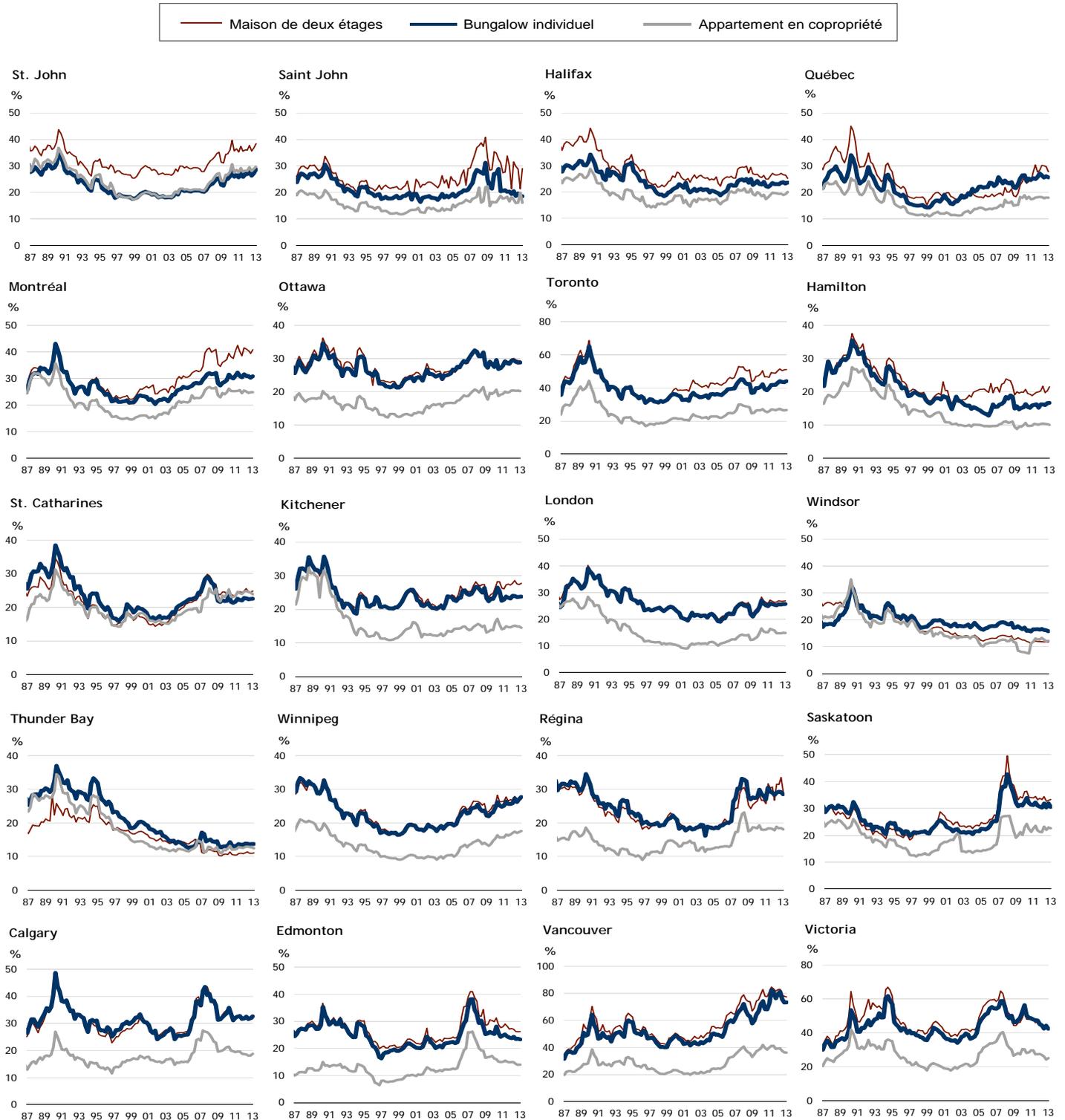
Appartement en copropriété								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T1 2013	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T1 2013 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T1 2013 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	236 900	-0,3	0,0	51 300	28,1	0,0	-0,7	27,0
Colombie- Britannique	295 500	0,6	-5,1	58 700	33,4	0,0	-2,3	28,4
Alberta	217 300	1,9	2,4	46 700	19,8	0,2	-0,7	21,6
Saskatchewan	238 000	-0,4	8,1	51 200	26,5	-0,3	0,8	24,3
Manitoba	195 800	1,1	5,5	42 700	24,4	0,4	0,5	21,3
Ontario	259 000	0,1	0,3	57 300	29,2	0,0	-0,5	27,7
Québec	195 800	-3,6	-0,6	43 200	27,0	-0,6	-0,9	27,5
Provinces Atlantiques	187 000	1,4	5,7	43 400	26,9	0,4	0,6	24,4
Toronto	336 000	1,0	1,1	70 600	33,5	0,2	-0,5	31,4
Montréal	237 100	-0,1	0,3	50 900	32,0	0,1	-0,8	29,4
Vancouver	388 100	-0,2	-5,5	74 500	41,6	-0,2	-3,1	32,9
Ottawa	273 400	-0,4	1,9	61 500	27,2	-0,1	-0,2	23,7
Calgary	260 800	4,3	5,1	53 000	22,9	0,8	-0,3	22,6
Edmonton	198 800	0,8	-2,6	44 000	18,6	0,1	-1,4	18,0

\* Moyenne pondérée de la population

Sources : Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

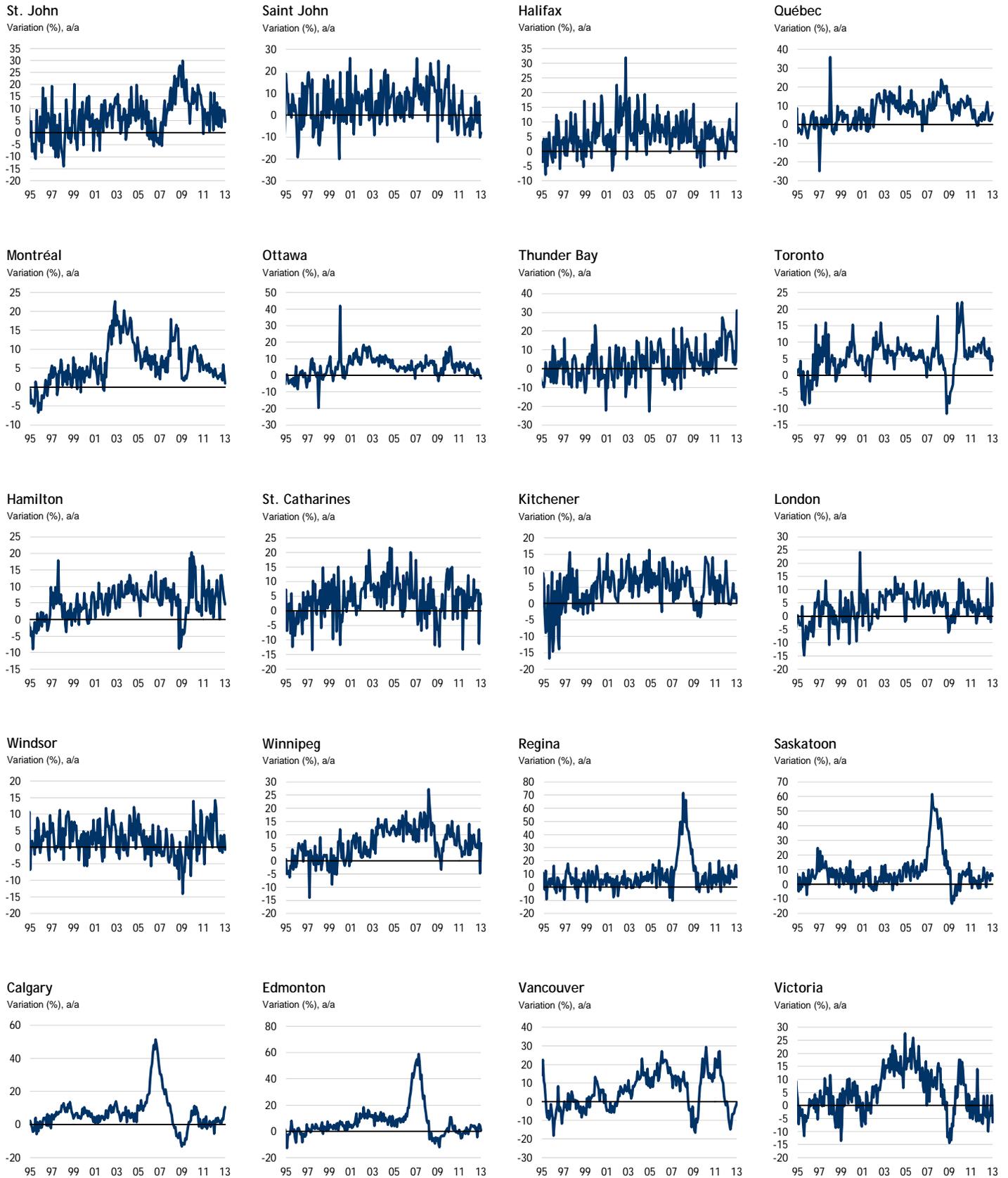
## Poids des versements hypothécaires

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.



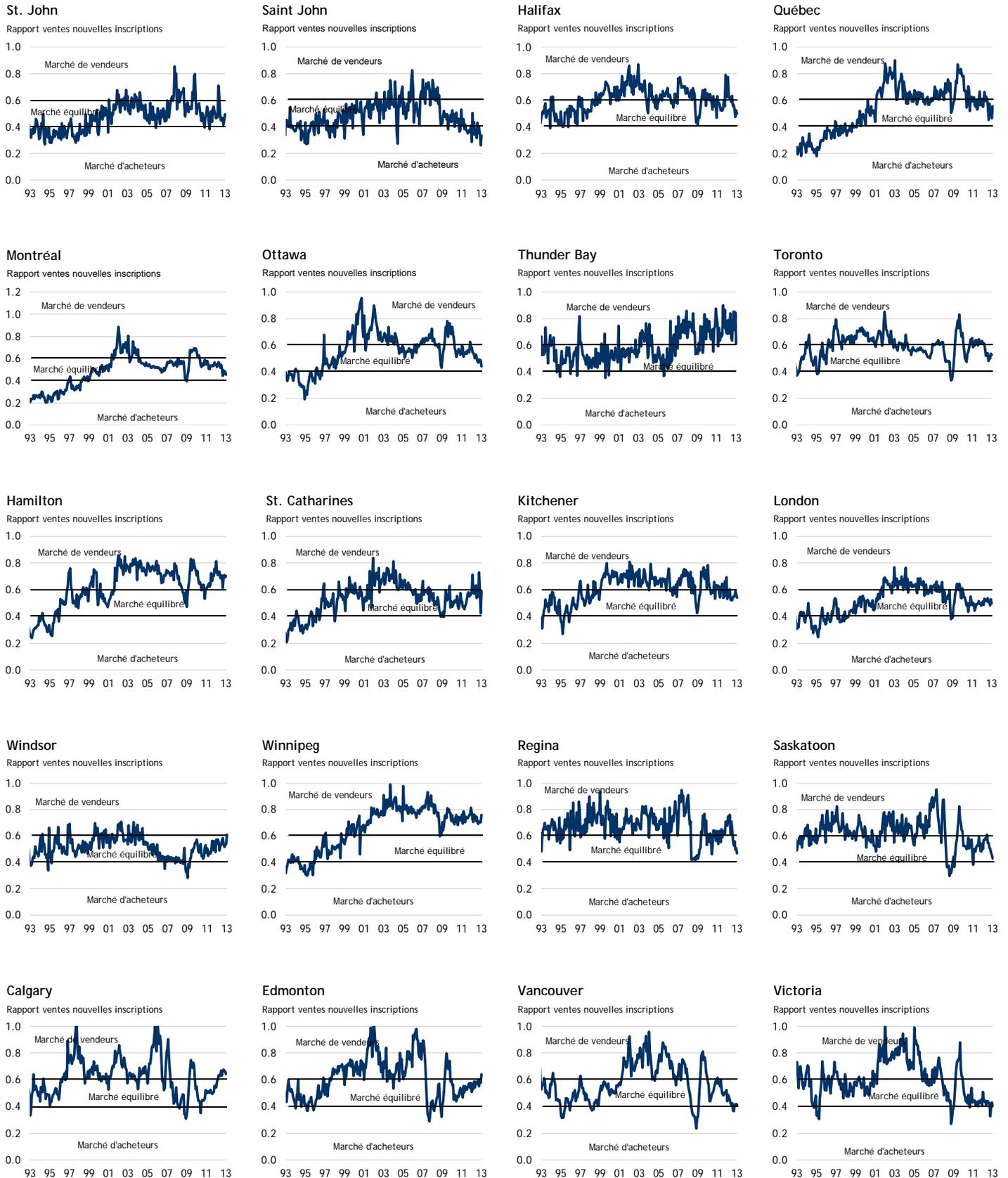
Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## 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 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.