

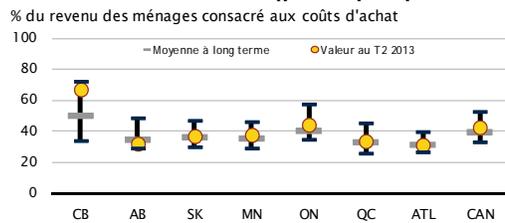
TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Août 2013

Mesures de l'accessibilité RBC - Canada

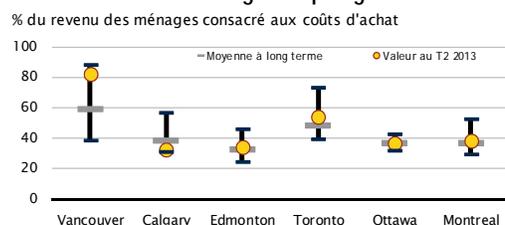


Accessibilité d'un bungalow par province



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

Accessibilité d'un bungalow par grande ville



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

Source : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

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

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

L'accessibilité à la propriété recule légèrement au deuxième trimestre au Canada

Le nouvel élan du marché canadien du logement au printemps a entraîné une légère érosion de l'accessibilité à la propriété au deuxième trimestre de 2013. Les progrès consécutifs d'un mois sur l'autre dans les reventes de maisons et les mises en chantier au printemps semblent avoir mis fin au ralentissement qui a eu lieu au deuxième semestre de 2012 et au début de 2013. Ils ont par ailleurs permis de resserrer juste assez les conditions de l'offre et de la demande pour soutenir une modeste accélération du rythme des augmentations trimestrielles des prix des maisons. La croissance des prix dans les segments de maisons individuelles au deuxième trimestre a suffi pour ramener les niveaux d'accessibilité de ces catégories de maisons un peu en deçà de ceux du premier trimestre. À l'échelle nationale, les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont augmenté de 0,3 %, à 42,7 %, pour le bungalow individuel de référence et de 0,4 %, à 48,4 %, pour les maisons à deux étages. En revanche, l'appréciation des appartements en copropriété a été plus modérée et n'a eu aucun effet sur la mesure d'accessibilité de RBC correspondante, qui est restée à 27,9 %.

Les niveaux d'accessibilité diffèrent entre les segments de maisons individuelles et d'appartements en copropriété...

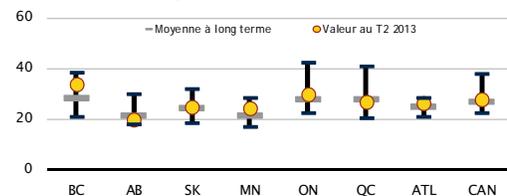
Cette divergence caractérise le marché canadien depuis un certain temps maintenant. Les conditions de l'offre et de la demande de maisons individuelles ont été généralement plus tendues ces dernières années comparativement aux appartements en copropriété et ceci a entraîné une croissance des coûts de propriété d'une maison individuelle plus rapide que celle des appartements en copropriété. La divergence est telle que la propriété d'un bungalow individuel et, surtout, d'une maison à deux étages, aux prix du marché au Canada est maintenant moins accessible qu'elle ne l'a été en moyenne depuis le milieu des années 1980. En revanche, le niveau d'accessibilité dans le segment des appartements en copropriété est pratiquement conforme à la moyenne à long terme.

...ce qui traduit le contexte à Toronto, à Montréal et à Vancouver

Cette accessibilité à deux niveaux à l'échelle nationale reflète surtout la situation dans les trois principaux marchés canadiens. À Toronto, à Montréal et à Vancouver, la propriété d'une maison individuelle pèse sur les finances des ménages types (selon les normes historiques), alors que le segment des appartements en copropriété reste bien plus à leur portée – c'est toutefois moins vrai à Vancouver, où le niveau d'accessibilité de cette catégorie de logement demeure plutôt faible. Ailleurs au Canada, peu de signes montrent que les niveaux d'accessibilité liés à tous les types de logement exercent des pressions indues sur les acheteurs de maison pour le moment.

Accessibilité d'un condo par province

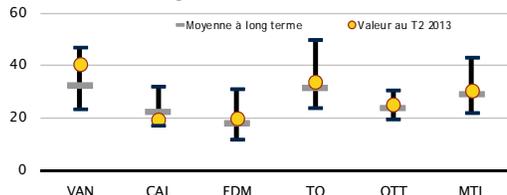
% du revenu des ménages consacré aux coûts d'achat



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

Accessibilité d'un condo par grande ville

% du revenu des ménages consacré aux coûts d'achat



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

Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

La majorité des marchés locaux ont subi une légère détérioration de leur niveau d'accessibilité au deuxième trimestre

Au deuxième trimestre de 2013, une certaine détérioration du niveau d'accessibilité s'est produite sur la plupart des marchés locaux, tandis qu'une baisse marquée est survenue à Vancouver dans les segments des bungalows et des maisons à deux étages (après quatre trimestres d'amélioration presque continue). L'érosion des autres marchés a généralement été modeste (sauf peut-être à Edmonton, où la mesure d'accessibilité de RBC pour les bungalows a bondi de 1,8 point de pourcentage). Le niveau d'accessibilité s'est toutefois amélioré sur quelques marchés, notamment à Montréal (tous les types de logement), dans la région de l'Atlantique (bungalows et appartements en copropriété), au Manitoba (bungalows), ainsi qu'à Ottawa et à Calgary (appartements en copropriété).

Le niveau d'accessibilité ne constitue actuellement pas un obstacle pour les acheteurs de maison...

Le marché canadien du logement a montré des signes de regain au cours des derniers mois, les reventes de maisons ayant augmenté de 6,4 % au deuxième trimestre. Les niveaux d'accessibilité actuels ne semblent pas effrayer les acheteurs de maison, qui sont de plus en plus actifs sur le marché. À moins que le gouvernement fédéral ne resserre encore la politique de logement, nous croyons que les reventes de maisons continueront de progresser à un rythme plus durable – ni trop élevé ni trop faible – à court terme.

... mais cela pourrait changer en cas de hausse importante des taux d'intérêt

Comme nous l'avons indiqué dans les derniers numéros de la publication *Tendances immobilières et accessibilité à la propriété*, le principal risque est que l'accessibilité ne se maintienne pas à des niveaux raisonnables si les taux d'intérêt augmentent beaucoup. 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. Les taux d'intérêt sont plus susceptibles de demeurer bas à court terme. 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. Bien que les rendements des titres obligataires gouvernementaux ont déjà commencé à s'apprécier ces derniers mois par anticipation d'une réduction éventuelle des programmes de stimulation monétaire en place aux États-Unis, nous nous attendons à ce que les hausses à venir soient modérées, reflétant le rythme graduel du resserrement prévu des politiques monétaires des banques centrales canadienne et américaine.

Résultats régionaux

Colombie-Britannique – Petit recul sur la voie du retour à des niveaux d'accessibilité plus sains

Après la réalisation de grands progrès vers une amélioration de l'accessibilité au cours des trois derniers trimestres, le marché britanno-colombien a reculé au deuxième trimestre de 2013 en raison d'une légère baisse du niveau d'accessibilité dans les catégories de maisons individuelles. Les mesures d'accessibilité de RBC ont augmenté de 1,1 point de pourcentage pour les bungalows et de 0,8 point de pourcentage pour les maisons à deux étages (pour s'élever à 67,6 % et à 72,8 %, respectivement). La mesure d'accessibilité de RBC pour les appartements en copropriété a quant à elle peu changé durant la période – elle n'a augmenté que de 0,1 point de pourcentage (pour s'établir à 33,8 %). Ce plus récent écueil sur la voie d'une amélioration des niveaux d'accessibilité sur le marché provincial est survenu en raison d'un accroissement de l'activité de revente depuis le début du printemps, après un long ralentissement de près de deux ans. Les reventes de maisons au deuxième trimestre ont augmenté de 13,6 % par rapport à leur creux historique du premier trimestre – elles sont toutefois de 19 % inférieures à la moyenne sur dix ans. Les prix des maisons dans la province sont encore sous leurs niveaux d'il y a un an ; ils ont cependant affiché, au deuxième trimestre, une hausse par rapport au trimestre précédent.

Alberta – La propriété demeure plutôt accessible

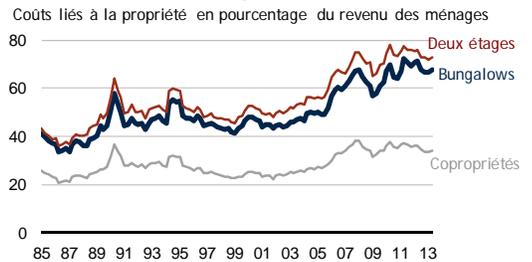
La propriété d'un logement aux prix du marché continue d'être plutôt accessible aux acheteurs de maison albertains, malgré des hausses des coûts de propriété depuis deux trimestres. Les mesures d'accessibilité de RBC pour tous les types de logement étaient toujours en deçà de leurs moyennes à long terme au deuxième trimestre. Par conséquent, les niveaux d'accessibilité sont restés plus attrayants que jamais en Alberta. Les mesures d'accessibilité des trois catégories de logement ont néanmoins progressé pour la seconde fois au deuxième trimestre, traduisant surtout le fait que le marché s'est accéléré depuis le printemps. Au deuxième trimestre, la hausse des prix dans la province, particulièrement dans les segments de maisons individuelles, a entraîné une augmentation des mesures d'accessibilité de RBC, qui ont crû de 0,7 point de pourcentage et de 0,4 point de pourcentage pour les bungalows et les maisons à deux étages, respectivement. La mesure d'accessibilité de RBC pour les appartements en copropriété a quant à elle monté de 0,1 point de pourcentage seulement. Les inondations dans le sud de la province perturberont probablement l'activité sur le marché du logement cet été, mais l'économie de l'Alberta connaît une solide croissance qui continuera de soutenir l'expansion du secteur en 2014.

Saskatchewan – L'évolution en dents de scie du niveau d'accessibilité se poursuit

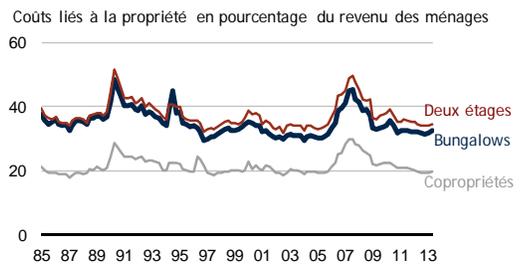
En Saskatchewan, l'accessibilité à la propriété a continué, au deuxième trimestre de 2013, d'afficher l'évolution en dents de scie qui a caractérisé

Mesures de l'accessibilité RBC

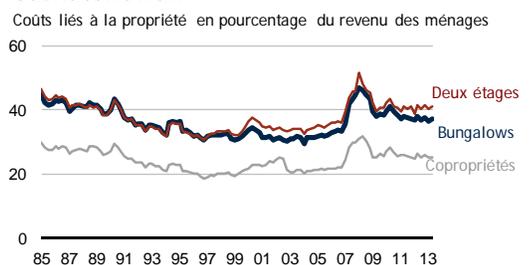
Colombie-Britannique



Alberta



Saskatchewan

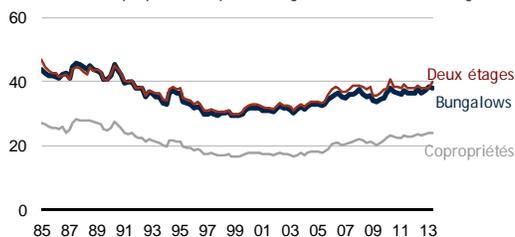


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

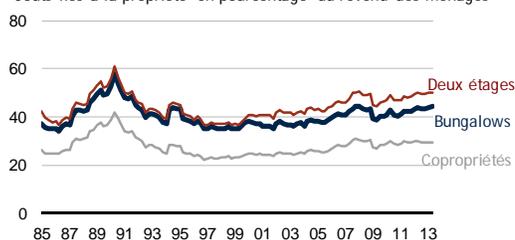
Manitoba

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

ce marché au cours des dernières années. Les mesures d'accessibilité de RBC pour les segments de maisons individuelles ont légèrement augmenté durant la dernière période (de 0,9 point de pourcentage pour les bungalows et de 0,5 point de pourcentage pour les maisons à deux étages), compensant ainsi largement les baisses subies au premier trimestre. En revanche, la mesure pour les appartements en copropriété s'est repliée (recul de 0,3 points de pourcentage), renversant davantage les hausses enregistrées à la fin de 2012. L'alternance des hausses et des baisses de l'accessibilité d'un trimestre à l'autre a entraîné une tendance plutôt stable depuis 2009, maintenant ainsi l'accessibilité à des niveaux près des moyennes historiques de la province. En raison des faibles pressions sur l'accessibilité exercées sur le marché, les acheteurs de maison de la Saskatchewan se sont manifestés au deuxième trimestre, faisant bondir les reventes de maisons de près de 14 % par rapport au premier trimestre. D'importants gains ont été enregistrés à Saskatoon et à Regina. La vigueur du marché de l'emploi de la province et l'accroissement de la population devraient continuer de stimuler la demande de logements à court terme.

Manitoba – Des résultats très variés

L'évolution du niveau d'accessibilité à la propriété au Manitoba a été très inégale au deuxième trimestre. La mesure d'accessibilité de RBC pour le segment des maisons à deux étages a bondi considérablement (de 1,8 point de pourcentage). La fluctuation des mesures d'accessibilité pour les bungalows et les appartements en copropriété a toutefois été bien plus modérée – légère baisse de 0,2 point de pourcentage et petite hausse de 0,3 point de pourcentage pour les bungalows et les appartements en copropriété, respectivement. Le niveau d'accessibilité à la propriété est en général légèrement en deçà de la moyenne observée au Manitoba depuis le milieu des années 1980 et pourrait exercer des pressions peu marquées sur les acheteurs de maison. Les signes d'une incidence néfaste sur l'activité du marché ont toutefois été peu nombreux au deuxième trimestre, car les reventes de maisons ont bondi de 5,6 % par rapport au premier trimestre. L'activité a été plutôt vigoureuse au printemps sur les marchés, notamment celui de Winnipeg, où les reventes ont dépassé la moyenne sur dix ans en juin après une faiblesse marquée durant l'hiver.

Ontario – Le niveau d'accessibilité varie peu, mais continue d'être un peu néfaste

Les niveaux d'accessibilité à la propriété n'ont pratiquement pas changé en Ontario au deuxième trimestre. Les mesures d'accessibilité de RBC pour les bungalows et les maisons à deux étages n'ont progressé que de 0,2 point de pourcentage par rapport au premier trimestre, tandis que la mesure pour les appartements en copropriété est restée stable. Les pressions sur l'accessibilité dans la province continuent d'être plus fortes que la moyenne historique, surtout dans les segments de maisons individuelles, mais elles sont bien en deçà des niveaux qui seraient problématiques pour le marché provincial. En fait, les acheteurs de maison de l'Ontario n'ont pas semblé s'en inquiéter ré-

cemment, un nombre croissant d'entre eux réintégrant le marché après être restés sur la touche une bonne partie de l'année dernière. On observe un regain d'optimisme sur les marchés ontariens, grâce à l'augmentation soutenue des reventes de maisons d'un mois sur l'autre depuis mars et au récent resserrement des conditions de l'offre et de la demande (bien qu'encore équilibrées). Ce contexte contribue à la stabilisation ou à une légère hausse des prix des maisons cet été après un ralentissement d'un an.

Québec – À contre-courant

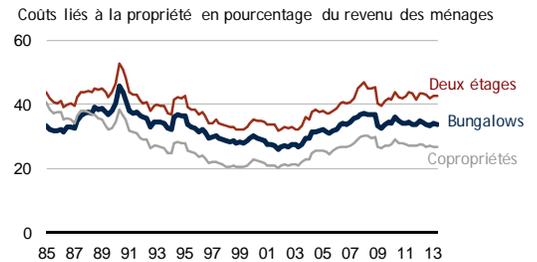
Le marché du Québec est allé à contre-courant de la tendance observée dans les autres provinces et a affiché une amélioration générale de ses niveaux d'accessibilité au deuxième trimestre. Les mesures d'accessibilité de RBC pour la province ont reculé dans les segments des bungalows (repli de 0,5 point de pourcentage) et des appartements en copropriété (baisse de 0,4 point de pourcentage), tandis que la mesure pour les maisons à deux étages est restée inchangée. Les niveaux d'accessibilité actuels sont pour la plupart conformes aux normes historiques du marché du Québec (seule la mesure liée aux maisons à deux étages semble légèrement supérieure aux normes), ce qui porte à croire que la propriété d'une résidence aux prix du marché ne devrait pas, pour l'instant, exercer de pressions indues sur les acheteurs de maison. Bien qu'elle ait rebondi comparativement aux plus bas niveaux en quatre ans atteints cette année, l'activité de revente dans la province ne montre toujours pas la même vigueur que celle observée dans d'autres régions du pays au printemps et à l'été. La croissance des reventes de maisons au Québec a été plutôt faible au deuxième trimestre (3,7 %), soit près de deux fois moins qu'à l'échelle nationale. Les conditions médiocres sur le marché de l'emploi ainsi que les perspectives économiques incertaines de la province pourraient nuire à la confiance des acheteurs de maison.

Région de l'Atlantique – L'accessibilité reste à des niveaux neutres

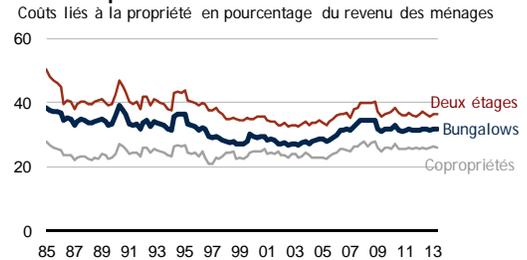
Au deuxième trimestre, l'accessibilité à la propriété est demeurée principalement stable (à des niveaux neutres) dans la région de l'Atlantique. Les mesures d'accessibilité de RBC ont peu varié dans toutes les catégories – les mesures pour les bungalows et les appartements en copropriété ont reculé respectivement de 0,1 point de pourcentage et de 0,2 points de pourcentage. En revanche, la mesure pour les maisons à deux étages s'est accrue de 0,1 point de pourcentage. Les niveaux d'accessibilité sont donc restés près des normes historiques de la région, ce qui n'a probablement pas entraîné de pressions inhabituelles sur les acheteurs de maison. D'autres facteurs, comme la stagnation du marché de l'emploi stagnant et la faible confiance des consommateurs dans de nombreux secteurs de la région, ont toutefois continué à peser sur l'activité immobilière au printemps et au début de l'été. Les reventes de maisons ont augmenté d'un maigre 1,1 % au deuxième trimestre après avoir touché un creux de deux ans au premier trimestre. L'activité sur des marchés comme ceux d'Halifax et de Fredericton est restée plutôt faible récemment. En revanche, des marchés comme celui de Saint John ont donné des signes de regain.

Mesures de l'accessibilité RBC

Québec



Atlantique

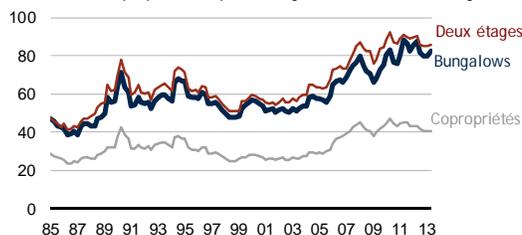


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

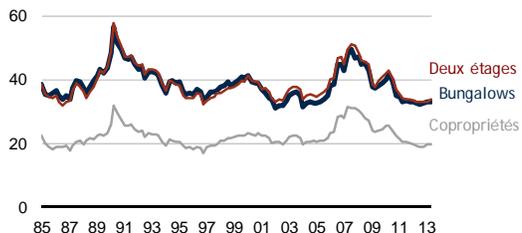
Vancouver

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



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

Marchés métropolitains

Vancouver – Net redressement du marché

Après avoir montré des signes de stabilisation cette année – qui laissent entrevoir la possible fin de la série baissière qui dure depuis près de deux ans, le marché de la région de Vancouver a récemment rebondi de belle façon. Les reventes de maisons ont augmenté de 14 % au deuxième trimestre et ont de nouveau progressé de 11 % de juin à juillet. Cette récente évolution indique nettement que la correction du marché tire à sa fin dans la région et que le risque d'une issue désastreuse a considérablement diminué. Ce revirement des conditions du marché a contribué à un certain raffermissement des prix ces derniers mois. À Vancouver, les prix sont cependant toujours en deçà des niveaux atteints il y a un an. Toutefois, la hausse continue des prix d'un mois sur l'autre a eu comme inconvénient de nuire, dans une certaine mesure, à l'accessibilité, qui reste de loin la plus faible au Canada. Au deuxième trimestre, la baisse généralisée de l'accessibilité dans la région de Vancouver s'explique principalement par des hausses de prix dans toutes les catégories de logement (par rapport au premier trimestre). Les mesures d'accessibilité de RBC ont affiché une progression marquée dans les segments de maisons individuelles – de 2,2 points de pourcentage pour les bungalows et de 1,1 point de pourcentage pour les maisons à deux étages. L'augmentation de la mesure liée aux appartements en copropriété a été plus faible en comparaison (0,3 point de pourcentage).

Calgary – En progression malgré les inondations

La vigueur de l'économie provinciale, la solidité du marché de l'emploi, la croissance rapide de la population et le degré d'accessibilité attrayant continuent de stimuler la demande de logements à Calgary. Même les pires inondations de mémoire d'homme, qui ont eu lieu à la fin de juin, n'ont pas suffi à freiner la progression du marché. L'activité de revente s'est accrue d'un mois sur l'autre pendant six mois consécutifs, dont juin (1,1 %) et juillet (3,1 %). Les reventes de maisons ont enregistré leur deuxième plus fort gain trimestriel (12 %) en quatre ans dans la région. Bien que la tendance haussière des prix se soit récemment accentuée, elle ne nuit pas encore sensiblement à l'accessibilité. En fait, les niveaux d'accessibilité à Calgary continuent de figurer parmi les meilleurs au Canada. Au deuxième trimestre, les mesures d'accessibilité de RBC ont peu fluctué, restant inchangée pour les bungalows, augmentant légèrement (0,5 point de pourcentage) pour les maisons à deux étages et diminuant pour les appartements en copropriété (baisse de 0,2 point de pourcentage).

Toronto – Net redressement en cours

Malgré le fait que l'accessibilité semble un peu faible, surtout pour les segments de maisons individuelles, les achats de maisons ont, jusqu'à maintenant cette année, rebondi de belle façon dans la région de Toronto. Les reventes de maisons ont affiché deux hausses consécutives aux premier et deuxième trimestres de 2013, ce qui porte leur gain cumulatif à 8,1 % depuis le dernier trimestre de 2012. Les résultats de juillet ont montré une nouvelle progression de 4 % par rapport à juin. Il y a fort à parier que cette hausse de la demande de logements traduit davantage l'atténuation des effets négatifs de l'instauration des nouvelles règles régissant les prêts hypothécaires assurés en juillet 2012 qu'une évolution favorable du niveau d'accessibilité. Au

deuxième trimestre de 2013, l'accessibilité à la propriété dans la région ressemblait fortement à celle qui y prévalait un an plus tôt, soit toujours un peu en deçà des normes historiques. Au cours de la dernière année, les mesures d'accessibilité de RBC ont suivi une tendance latérale dans toutes les catégories, notamment durant la dernière période, les mesures n'ayant progressé que de 0,2 point de pourcentage à 0,5 point de pourcentage. Il est probable que la légère tension liée à l'accessibilité qui caractérise le marché (surtout pour les segments de maisons individuelles) empêchera les taux de revente de maisons d'atteindre des niveaux de surchauffe à Toronto.

Ottawa – Performance moyenne dans l'ensemble

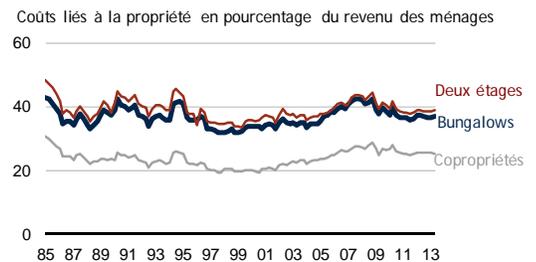
« Moyenne » semble le meilleur terme pour décrire le contexte général du marché de la région d'Ottawa. Au deuxième trimestre, les taux de revente de maisons, qui ont augmenté de 2,9 % après un ralentissement d'un an, ont généralement été conformes à la moyenne sur dix ans de la région. Les prix des maisons ont augmenté à peu près au même rythme que la moyenne canadienne dans la plupart des catégories de logement au dernier trimestre. Cette évolution signifie que l'accessibilité à la propriété a aussi diminué dans la même mesure (faible) que celle observée à l'échelle nationale au deuxième trimestre, sauf dans la catégorie des appartements en copropriété, où l'accessibilité s'est légèrement améliorée à Ottawa et est restée stable d'un bout à l'autre du pays. Les mesures d'accessibilité de RBC pour la région d'Ottawa ont augmenté de 0,5 point de pourcentage dans les catégories des bungalows et des maisons à deux étages, tandis que la mesure liée aux appartements en copropriété a reculé de 0,3 point de pourcentage. Par ailleurs, les derniers niveaux d'accessibilité dans la région d'Ottawa sont fondamentalement conformes à leurs moyennes à long terme. Il faut par contre noter la hausse constante du nombre de maisons nouvellement mises en vente au cours de la dernière année. Ce contexte a favorisé un certain relâchement des conditions de l'offre et de la demande.

Montréal – La vigueur manque encore de force

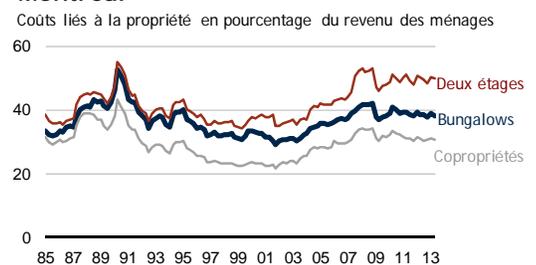
Le marché de la région de Montréal participe à l'accroissement de l'activité de revente de maisons qui a lieu depuis le printemps partout au pays ; il n'affiche toutefois pas la même vigueur que la plupart des autres grands marchés. Bien que les reventes de maisons aient augmenté dans la région au deuxième trimestre, leur niveau est toujours presque de 14 % inférieur à la moyenne sur dix ans. Il est probable que bon nombre de personnes qui voudraient acheter une maison à Montréal hésitent encore à intégrer le marché dans ce contexte, car elles craignent pour leur emploi : le taux de chômage a franchi la barre des 8 % au printemps. L'accessibilité pourrait représenter un problème pour certains acheteurs de maison. Toutefois, les données indiquent que les tensions inhabituelles sur le marché pourraient se limiter essentiellement à la catégorie des maisons à deux étages. La mesure d'accessibilité de RBC pour ce type de logement est grandement supérieure à sa moyenne à long terme. Ce n'est par contre pas le cas des mesures d'accessibilité des autres catégories, qui ne se maintiennent que légèrement au-dessus des normes historiques et qui n'exerceront probablement donc pas de pressions indues sur les acheteurs. Au deuxième trimestre, les mesures d'accessibilité de RBC ont subi un petit recul dans toutes les catégories de logement de la région de Montréal. Les baisses vont de 0,5 point de pourcentage à 0,7 point de pourcentage.

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 (\$) T2 2013 | Mesures de l'accessibilité RBC | | | |
| | T2 2013 (\$) | T/T Var en % | A/A Var en % | | T2 2013 (%) | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada* | 375 700 | 2,1 | 2,2 | 79 000 | 42,7 | 0,3 | -0,6 | 39,1 |
| Colombie- Britannique | 620 300 | 3,1 | -2,3 | 118 100 | 67,6 | 1,1 | -3,7 | 50,1 |
| Alberta | 375 800 | 3,8 | 6,1 | 78 600 | 32,4 | 0,7 | 0,4 | 34,9 |
| Saskatchewan | 351 900 | 2,8 | 4,3 | 74 700 | 37,2 | 0,9 | -0,6 | 36,2 |
| Manitoba | 311 100 | 0,7 | 4,4 | 68 300 | 38,1 | -0,2 | 0,3 | 35,8 |
| Ontario | 402 100 | 1,6 | 3,8 | 86 200 | 44,1 | 0,2 | 0,3 | 40,5 |
| Québec | 248 000 | 0,8 | 1,2 | 54 700 | 33,5 | -0,5 | -1,1 | 33,1 |
| Provinces Atlantiques | 221 900 | 1,5 | 2,9 | 52 500 | 31,6 | -0,1 | -0,2 | 31,7 |
| Toronto | 568 200 | 2,1 | 4,2 | 114 700 | 54,5 | 0,5 | 0,6 | 48,8 |
| Montréal | 295 500 | 0,4 | 2,7 | 63 800 | 38,1 | -0,7 | -0,5 | 36,6 |
| Vancouver | 819 500 | 4,2 | -3,2 | 152 100 | 82,1 | 2,2 | -5,4 | 59,5 |
| Ottawa | 397 800 | 2,0 | 1,9 | 89 600 | 37,1 | 0,5 | 0,0 | 36,7 |
| Calgary | 457 900 | 1,3 | 5,9 | 90 600 | 33,0 | 0,0 | 0,3 | 38,4 |
| Edmonton | 354 100 | 7,3 | 7,2 | 76 700 | 34,0 | 1,8 | 1,0 | 33,1 |

| Maison de deux étages | | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Région | Cours moyen | | | Revenu admissible (\$) T2 2013 | Mesures de l'accessibilité RBC | | | |
| | T2 2013 (\$) | T/T Var en % | A/A Var en % | | T2 2013 (%) | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada* | 422 800 | 2,1 | 1,8 | 89 500 | 48,4 | 0,4 | -0,8 | 43,6 |
| Colombie- Britannique | 664 200 | 2,4 | -0,9 | 127 100 | 72,8 | 0,8 | -3,0 | 55,3 |
| Alberta | 388 800 | 2,0 | 3,4 | 83 500 | 34,5 | 0,4 | -0,1 | 37,4 |
| Saskatchewan | 380 500 | 1,5 | 4,2 | 82 000 | 40,8 | 0,5 | -0,6 | 37,6 |
| Manitoba | 325 800 | 7,9 | 7,1 | 71 500 | 39,9 | 1,8 | 1,1 | 36,8 |
| Ontario | 453 900 | 1,5 | 2,4 | 97 800 | 50,1 | 0,2 | -0,2 | 44,2 |
| Québec | 318 200 | 2,4 | 2,2 | 69 300 | 42,5 | 0,0 | -1,0 | 39,5 |
| Provinces Atlantiques | 247 400 | 2,6 | 0,7 | 60 300 | 36,3 | 0,1 | -0,8 | 38,0 |
| Toronto | 652 700 | 1,2 | 2,6 | 132 800 | 63,1 | 0,2 | -0,1 | 54,4 |
| Montréal | 395 200 | 1,2 | 3,3 | 83 500 | 49,9 | -0,5 | -0,4 | 41,9 |
| Vancouver | 851 200 | 2,6 | -1,7 | 159 000 | 85,8 | 1,1 | -4,3 | 64,7 |
| Ottawa | 405 200 | 2,0 | 1,8 | 93 800 | 38,8 | 0,5 | 0,0 | 39,0 |
| Calgary | 453 800 | 3,2 | 6,7 | 92 200 | 33,6 | 0,5 | 0,6 | 38,8 |
| Edmonton | 372 600 | 0,5 | 1,2 | 82 600 | 36,6 | 0,1 | -0,4 | 36,3 |

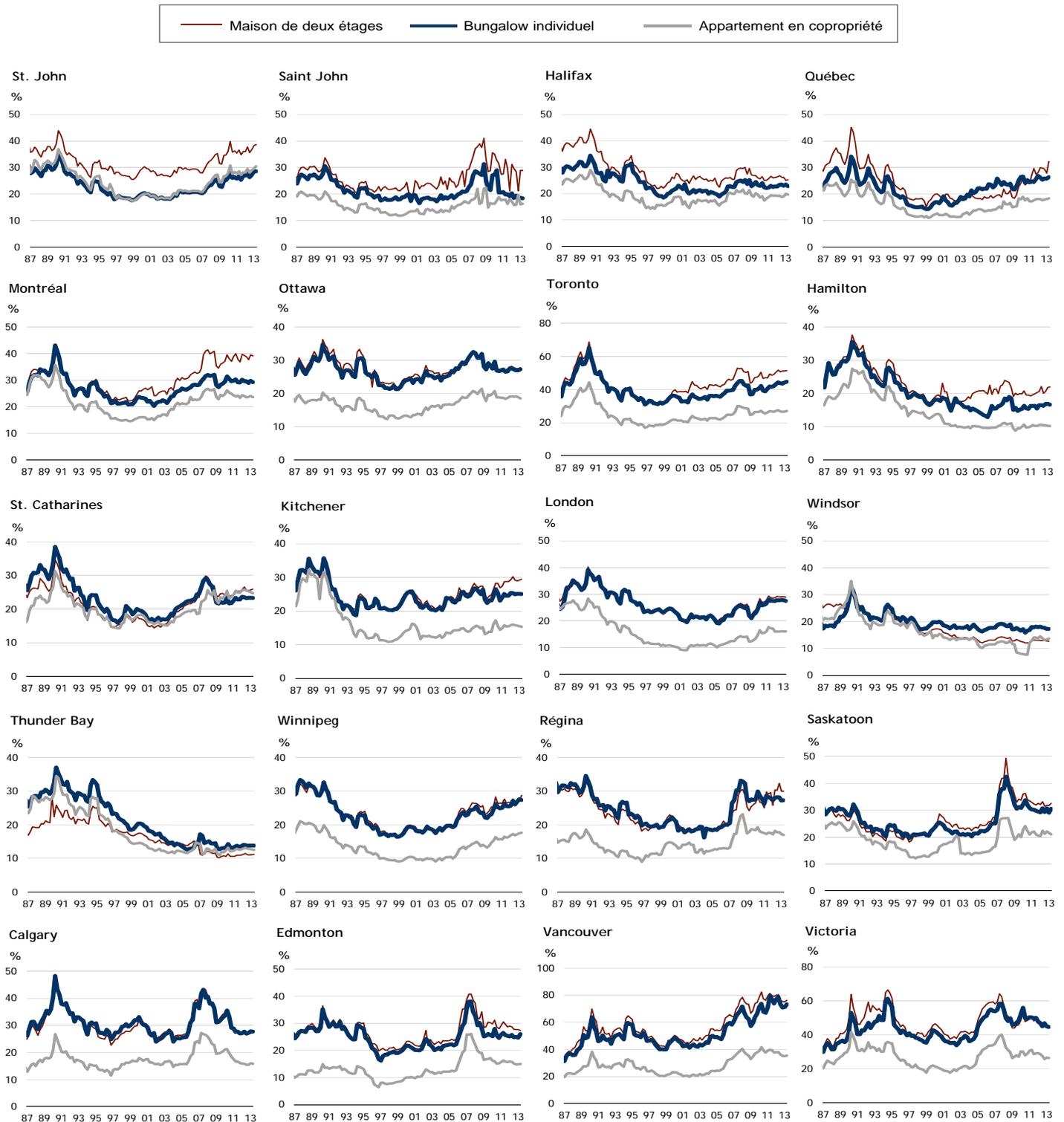
| Appartement en copropriété | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Région | Cours moyen | | | Revenu admissible (\$) T2 2013 | Mesures de l'accessibilité RBC | | | |
| | T2 2013 (\$) | T/T Var en % | A/A Var en % | | T2 2013 (%) | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada* | 239 800 | 1,1 | 0,5 | 51 700 | 27,9 | 0,0 | -0,8 | 27,0 |
| Colombie- Britannique | 300 000 | 1,5 | -3,1 | 59 100 | 33,8 | 0,1 | -2,1 | 28,3 |
| Alberta | 219 300 | 0,9 | 3,4 | 47 400 | 19,6 | 0,1 | 0,0 | 21,5 |
| Saskatchewan | 233 200 | -2,0 | -0,5 | 50 100 | 25,0 | -0,3 | -1,3 | 24,2 |
| Manitoba | 200 000 | 2,1 | 5,4 | 43 300 | 24,2 | 0,2 | 0,4 | 21,3 |
| Ontario | 263 000 | 1,2 | 0,4 | 57 700 | 29,5 | 0,0 | -0,6 | 27,8 |
| Québec | 197 700 | 0,9 | 0,9 | 43 300 | 26,5 | -0,4 | -0,9 | 27,5 |
| Provinces Atlantiques | 188 700 | 0,9 | 4,8 | 43 400 | 26,1 | -0,2 | 0,2 | 24,5 |
| Toronto | 343 500 | 2,2 | 1,5 | 71 500 | 34,0 | 0,4 | -0,3 | 31,4 |
| Montréal | 238 300 | 0,5 | 2,2 | 50 900 | 30,4 | -0,5 | -0,5 | 29,3 |
| Vancouver | 395 800 | 2,0 | -3,5 | 75 400 | 40,7 | 0,3 | -2,7 | 32,6 |
| Ottawa | 270 200 | -1,2 | -0,1 | 60 900 | 25,2 | -0,3 | -0,4 | 23,6 |
| Calgary | 261 900 | 0,4 | 6,0 | 53 300 | 19,4 | -0,2 | 0,2 | 22,2 |
| Edmonton | 204 200 | 2,7 | 0,6 | 45 500 | 20,2 | 0,5 | -0,3 | 18,0 |

* Moyenne pondérée de la population

Sources : Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

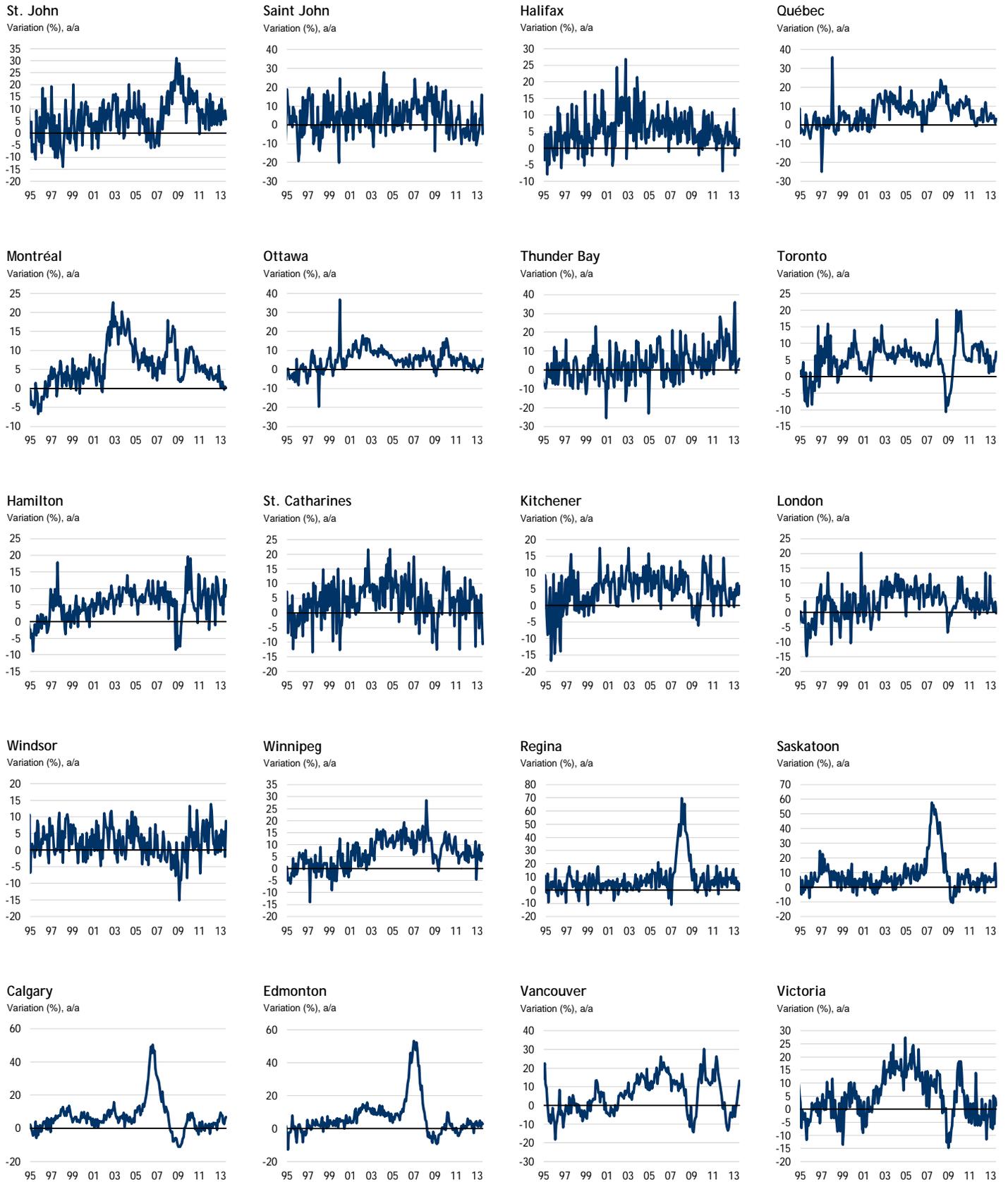
Poids des versements hypothécaires

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

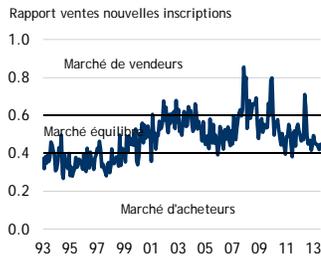
Prix moyens des maisons vendues par le biais des systèmes MLS



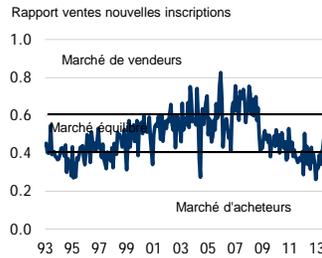
Sources : Statistique Canada, l'Association canadienne de l'immeuble, Recherche économique RBC

Ratio ventes–nouvelles inscriptions

St. John



Saint John



Halifax



Québec



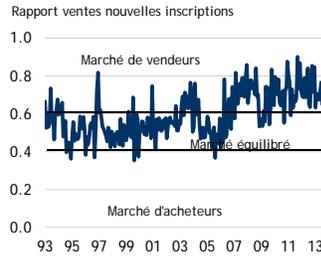
Montréal



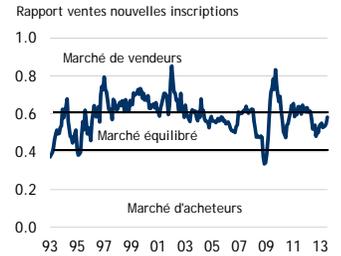
Ottawa



Thunder Bay



Toronto



Hamilton



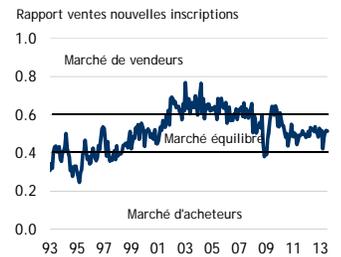
St. Catharines



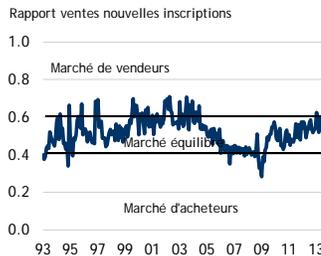
Kitchener



London



Windsor



Winnipeg



Regina



Saskatoon



Calgary



Edmonton



Vancouver



Victoria



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.