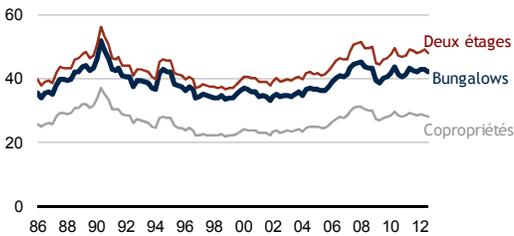


## TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

novembre 2012

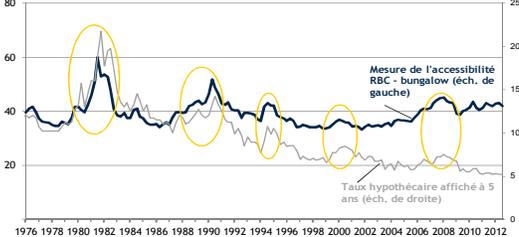
### Mesures de l'accessibilité RBC - Canada

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



### Mesure de l'accessibilité RBC d'un bungalow - Canada

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Royal LePage, Statistique Canada, Banque du Canada, Recherche économique RBC

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 a continué de ne montrer aucune tendance au Canada au troisième trimestre de 2012

Au Canada, la tendance globale en matière d'accessibilité à la propriété a continué de n'indiquer aucune orientation au troisième trimestre de 2012. Au cours des deux dernières années, les périodes de hausse et de baisse de l'accessibilité se sont succédé, ce qui a fait en sorte que, au final, la tendance générale est restée plutôt stable si l'on tient compte des données nationales. Cette tendance s'est poursuivie au troisième trimestre, au cours duquel l'accessibilité à la propriété a compensé la totalité des baisses modérées subies au cours des deux trimestres précédents au Canada et est revenue (dans la majorité des cas) aux niveaux qui existaient à la fin de 2011 – de plus, elle a peu varié par rapport aux niveaux du début de 2010. L'amélioration traduit de légers replis des prix des maisons et des taux hypothécaires, de même que la croissance continue des revenus des ménages. À l'échelle nationale, les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont reculé dans les trois catégories de logement au troisième trimestre de 2012 (une baisse signifie une amélioration de l'accessibilité). Elles ont fléchi de 1,0 point de pourcentage pour les bungalows individuels, à 42,0 %, de 1,2 point de pourcentage pour les maisons à deux étages, à 47,8 %, et de 0,6 point de pourcentage pour les appartements en copropriété, à 28,0 %.

### Les niveaux d'accessibilité continuent d'exercer des pressions légèrement supérieures à la moyenne

Malgré cette amélioration, les données les plus récentes indiquent toujours des tensions liées à l'accessibilité légèrement supérieures à la moyenne au Canada, ces déséquilibres étant un peu plus importants dans la catégorie des maisons à deux étages. Les mesures de RBC continuent d'être un peu plus élevées que leurs moyennes à long terme, bien que les données nationales soient gonflées par les très faibles niveaux d'accessibilité dans le marché de la région de Vancouver. Si l'on exclut Vancouver, les mesures d'accessibilité applicables aux bungalows individuels et aux appartements en propriété au Canada se situent tout juste au-dessus de leur moyenne à long terme, tandis que les mesures liées aux maisons à deux étages la surpassent considérablement.

### Amélioration générale de l'accessibilité au troisième trimestre

La part du revenu des ménages nécessaire au paiement des coûts de propriété d'une résidence aux prix du marché a diminué dans tous les grands marchés du pays au troisième trimestre de 2012. La baisse a été plus marquée dans le mar-

ché de la région de Vancouver, où les prix des maisons ont chuté considérablement dans les catégories des habitations unifamiliales. Malgré ce recul, le marché de la région de Vancouver est de loin resté le moins accessible au Canada – les mesures de RBC applicables au marché de Vancouver ont largement dépassé celles de l'ensemble des marchés du pays et elles se sont situées tout juste en deçà de leurs récents sommets. Les mesures de RBC pour d'autres marchés ont montré que l'accessibilité à la propriété s'est aussi grandement améliorée au Manitoba, en Saskatchewan et en Ontario (dans la catégorie des maisons à deux étages) au troisième trimestre. Dans le cas des marchés du Manitoba et de la Saskatchewan, les baisses des coûts de propriété ont annulé les augmentations importantes subies au trimestre précédent. La légère diminution de la mesure applicable aux bungalows individuels à Montréal a constitué la seule exception au Canada au cours du dernier trimestre.

#### **Divergences dans les marchés locaux**

À l'instar du marché de Vancouver, de légères tensions liées à l'accessibilité semblent persister dans les catégories d'habitations unifamiliales du marché de la région de Toronto, bien que la situation reste beaucoup moins préoccupante qu'elle ne l'était à la fin des années 1980, alors que la région était en pleine bulle immobilière. À Montréal, on observe aussi de faibles tensions liées à l'accessibilité dans la catégorie des maisons à deux étages. À l'opposé, les marchés de l'Alberta et des provinces de l'Atlantique continuent d'afficher des niveaux d'accessibilité stables ou plutôt attractifs.

#### **Ralentissement accru de l'activité immobilière au troisième trimestre**

Amorcée au deuxième trimestre de l'année en cours, la décélération de l'activité immobilière au Canada s'est accentuée au troisième trimestre. Les faibles niveaux des reventes de maisons s'expliquent largement par la mise en œuvre d'une quatrième ronde de modifications aux règles visant les prêts hypothécaires assurés garantis par le gouvernement, entrées en vigueur le 9 juillet, qui ont resserré les normes que doivent respecter les acheteurs d'une première maison. Nous prévoyons que les effets restrictifs exercés par ces modifications se dissiperont sous peu, ce qui entraînera la stabilisation du marché de la revente en 2013. Les plus récentes données laissent même croire que le marché de la revente s'est déjà stabilisé cet automne. Les conditions restent équilibrées dans la plupart des marchés du pays, alors que les hausses de prix se sont atténuées au cours des derniers mois. Nous nous attendons à ce que ce ralentissement se poursuive au cours de la prochaine période et entraîne une stabilité générale des prix tout au long de 2013 (mais on observera d'importants écarts régionaux).

#### **L'accessibilité à la propriété pourrait se ressentir d'une hausse des taux d'intérêt**

Dans les numéros précédents de Tendances immobilières et accessibilité à la propriété, nous avons indiqué qu'une hausse des taux d'intérêt est la princi-

pale variable qui pourrait entraîner une détérioration de l'accessibilité à la propriété. On constate que, depuis le milieu des années 1970, l'accessibilité diminue habituellement (parfois de façon marquée) au cours des périodes de hausses substantielles des taux hypothécaires. Dans le contexte actuel, où les taux d'intérêt sont à des creux générationnels, il est très probable que les taux augmentent fortement au cours des prochaines années. Nous prévoyons que la Banque du Canada commencera à relever son taux du financement à un jour au troisième trimestre de 2013, à condition que la crise européenne reste contenue et que les États-Unis règlent leurs difficultés budgétaires. Nous croyons par contre que l'effet conjugué de l'augmentation progressive des taux par la banque centrale et de l'accroissement soutenu du revenu des ménages contribuera à réduire le risque d'une érosion marquée de l'accessibilité. La faiblesse exceptionnelle des taux d'intérêt constitue le facteur clé ayant empêché l'atteinte de niveaux d'accessibilité dangereux au Canada ces dernières années.

## Résultats régionaux

### Colombie-Britannique – Les obstacles à l'accessibilité sont difficiles à éliminer

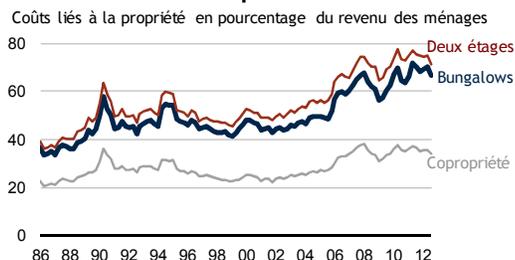
L'accessibilité à la propriété demeure, dans l'ensemble, faible en Colombie-Britannique, mais a montré des signes d'amélioration au troisième trimestre de 2012. Après deux trimestres de hausse successifs, les mesures de RBC ont diminué de 2,0 à 3,7 points de pourcentage dans la province, ce qui représente les reculs les plus prononcés d'un océan à l'autre. Le marché de la Colombie-Britannique a subi d'importantes pressions baissières cette année, les reventes de maisons ayant chuté de 11 % à ce jour et les prix ayant diminué de 2,0 % à 3,7 % au troisième trimestre. Alors que les acheteurs de maison éventuels ont bénéficié d'une certaine amélioration de l'accessibilité durant la dernière période, les prix des maisons, qui sont toujours élevés dans des marchés comme celui de Vancouver, constituent des obstacles très difficiles à éliminer pour accéder à la propriété. Toutefois, la situation est beaucoup moins préoccupante ailleurs en province : par exemple, à Victoria, la part du revenu des ménages nécessaire au paiement des coûts de propriété d'une résidence aux prix du marché est, pour certaines catégories de logement, près de la moitié de celle qui a trait à Vancouver.

### Alberta – Un niveau d'accessibilité intéressant contribue à la renaissance du marché

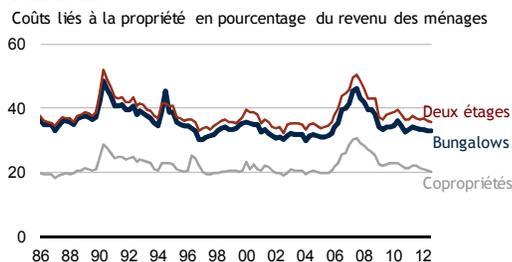
Le marché albertain du logement a bénéficié d'un ensemble inusité de facteurs au troisième trimestre : des activités de revente solides et stables, un équilibre des conditions de l'offre et de la demande (malgré de légères tensions), des hausses modérées des prix des maisons ainsi qu'un niveau d'accessibilité attrayant et à la hausse. Ce contexte propice est bien loin du fléchissement prolongé qui a suivi le boom du milieu des années 2000. La récente renaissance du marché – soutenue par la vigueur de l'économie provinciale et la solide augmentation de de la population – n'en est probablement

## Mesures de l'accessibilité RBC

### Colombie-Britannique



### Alberta

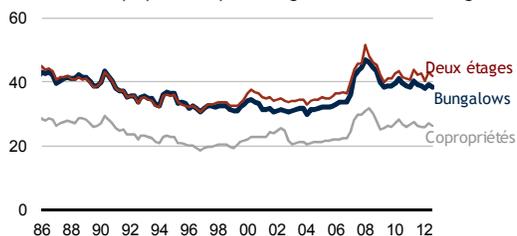


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

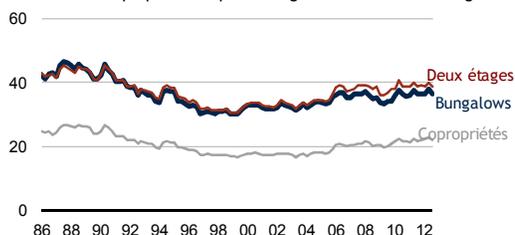
### Saskatchewan

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



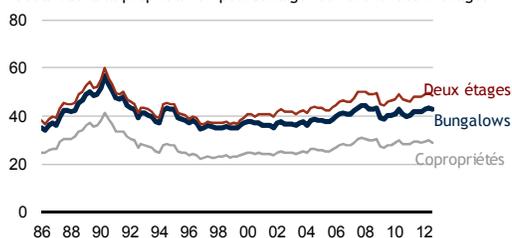
### Manitoba

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

qu'à ses premiers balbutiements. On prévoit que la forte croissance économique se poursuivra en 2013, ce qui est de bon augure pour la réalisation d'autres progrès l'an prochain. Au troisième trimestre, les mesures d'accessibilité de RBC ont continué d'être inférieures aux moyennes à long terme de la province et aux moyennes du pays, ce qui représente un contexte plutôt attrayant. De plus, les mesures ont légèrement reculé (de 0,2 à 0,4 point de pourcentage) dans toutes les catégories de logement.

### Saskatchewan – Peu de signes de tensions indues liées à l'accessibilité

L'érosion importante de l'accessibilité à la propriété au deuxième trimestre en Saskatchewan a largement été compensée, au troisième trimestre, par un recul des mesures de la province, qui se sont repliées de 0,9 à 1,3 point de pourcentage. Les mesures se sont établies tout juste au-dessus de leurs moyennes à long terme dans toutes les catégories de logement, ce qui signale la présence, sur le marché, de très peu de tensions indues liées à l'accessibilité. La part du revenu des ménages nécessaire au paiement des coûts de propriété d'une résidence aux prix du marché a bondi au deuxième trimestre, en raison de la flambée des prix des maisons dans des marchés comme Saskatoon et Regina. Alors que les prix des propriétés ont, dans l'ensemble, continué de grimper au troisième trimestre dans la province, les gains ont en revanche été plus modestes (les prix des appartements en copropriété ont même été légèrement inférieurs) et tout recul de l'accessibilité a facilement été compensé par l'accroissement du revenu des ménages. Les ventes de maisons sont en voie d'établir un nouveau record en Saskatchewan cette année ; toutefois, l'activité a ralenti depuis le printemps, ce qui a contribué à atténuer les tensions qui s'exerçaient sur le marché plus tôt cette année.

### Manitoba – Le marché perd un peu de sa vigueur

L'activité immobilière a légèrement diminué au Manitoba au printemps et à l'été derniers. Ce ralentissement a contribué à l'assouplissement des conditions de l'offre et de la demande dans la province au troisième trimestre et à l'annulation partielle des importants gains des prix des maisons réalisés au deuxième trimestre. Puis, ces baisses de prix ont entraîné une amélioration marquée de l'accessibilité à la propriété au troisième trimestre dans la province (les mesures de RBC ont chuté de 0,6 à 1,6 point de pourcentage). Cette amélioration a complètement annulé l'érosion du trimestre précédent. Les niveaux d'accessibilité dans la province ne sont qu'un peu en deçà de leur moyenne depuis le milieu des années 1980, mais ils restent très inférieurs aux moyennes nationales correspondantes (même si l'on exclut Vancouver). Les mesures actuelles de RBC au Manitoba signalent donc, pour l'instant, la présence de tensions minimales liées à l'accessibilité.

### Ontario – Un meilleur équilibre de l'offre et de la demande permet d'atténuer les tensions liées à l'accessibilité

Le marché ontarien continue de subir de faibles tensions liées à l'accessibilité – elles sont par contre plus importantes dans la catégorie des maisons à deux étages - mais ces tensions se sont apaisées au troisième trimestre. Les

mesures de RBC ont diminué de 0,5 à 1,1 point de pourcentage dans la province, ce qui a annulé les deux hausses trimestrielles consécutives de la première moitié de l'année. Le ralentissement du marché de la revente au printemps et à l'été dans un contexte d'accroissement de l'offre de propriétés à vendre a dissipé la majorité des tensions qui régnaient plus tôt cette année sur le marché provincial et a mené à une diminution marquée de l'appréciation des propriétés au troisième trimestre. En fait, on a observé certaines baisses de prix dans les catégories des maisons à deux étages et des appartements en copropriété par rapport au deuxième trimestre. Ce meilleur équilibre sur le marché ouvre la voie à un nouvel apaisement des tensions liées à l'accessibilité à court terme en Ontario.

### Québec – L'accessibilité s'améliore pour un deuxième trimestre consécutif

Au troisième trimestre de 2012, l'accessibilité à la propriété a augmenté pour le deuxième trimestre de suite au Québec. Les mesures de RBC ont diminué dans toutes les catégories de logement – de 0,6 à 0,8 point de pourcentage – revenant ainsi aux niveaux en vigueur à la fin de 2011 dans la province. La plupart de ces niveaux ne sont que légèrement en deçà de leur moyenne historique, ce qui indique que les acheteurs de maison éventuels au Québec ne se sentiraient qu'un peu serrés sur le plan budgétaire s'ils achetaient une maison aux prix actuels du marché. Des tensions plus importantes que d'habitude pourraient toutefois être notées dans la catégorie des maisons à deux étages. Comme ce fut le cas dans de nombreuses autres provinces, les activités de revente ont ralenti au Québec au deuxième et au troisième trimestres de l'année, ce qui a freiné les pressions haussières sur les prix. Bien que les conditions du marché se soient récemment quelque peu assouplies, elles demeurent généralement équilibrées.

### Provinces de l'Atlantique – Le niveau d'accessibilité reste plutôt stable

L'accessibilité à la propriété a peu varié dans les provinces de l'Atlantique au troisième trimestre – elle s'est légèrement améliorée dans toutes les catégories, les mesures de RBC affichant un recul de 0,2 à 0,7 point de pourcentage par rapport au trimestre précédent. Les mesures d'accessibilité ont été plutôt stables dans la région au cours des trois dernières années et elles n'ont montré aucune tendance notable, que ce soit à la hausse ou à la baisse. Par conséquent, le niveau d'accessibilité des provinces de l'Atlantique continue d'être dans la moyenne d'un point de vue historique, et attrayant si on le compare à celui de la plupart des autres provinces. Malgré de faibles tensions apparentes liées à l'accessibilité, les activités de revente ont ralenti dans la région au troisième trimestre, ce qui a entraîné une légère érosion des conditions du marché – bien qu'on les considère toujours comme équilibrées. Les activités de revente ont chuté dans la majorité des marchés locaux, notamment Halifax, Moncton et Saint John, ainsi qu'à Terre-Neuve-et-Labrador.

## Mesures de l'accessibilité RBC

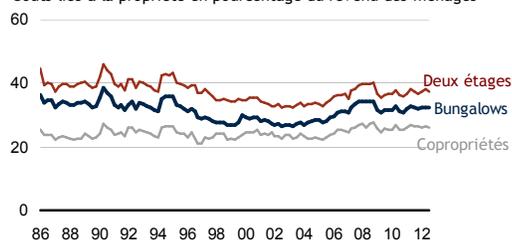
### Québec

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



### Atlantique

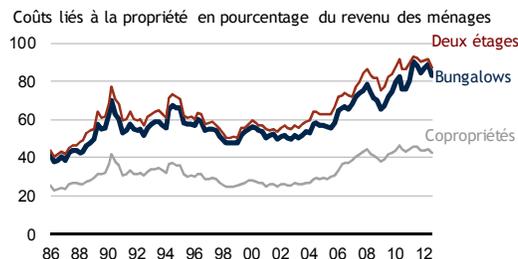
Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



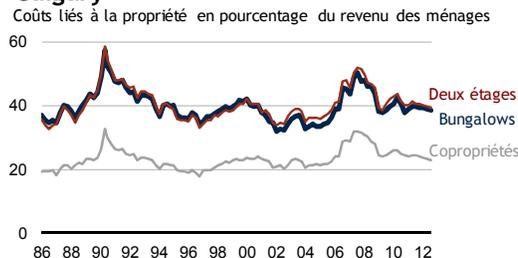
Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

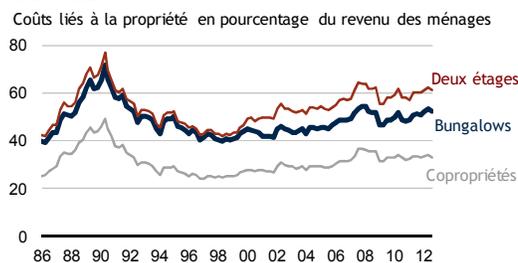
## Vancouver



## Calgary



## Toronto



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Marchés métropolitains

## Vancouver – Inaccessibilité persistante malgré des baisses marquées des mesures de RBC

L'amélioration la plus considérable de l'accessibilité à la propriété parmi les principales villes du Canada au troisième trimestre a à peine fait baisser le degré d'inaccessibilité de Vancouver et a peu fait pour mettre un terme à la correction qui s'effectue dans la région depuis le printemps. Au troisième trimestre, les mesures d'accessibilité de RBC pour Vancouver ont chuté de 2,0 à 5,8 points de pourcentage, ce qui représente certaines des diminutions trimestrielles les plus importantes des deux dernières années au Canada. Bien que ces baisses aient probablement été accueillies favorablement par les acheteurs de maison éventuels, il reste incroyablement difficile d'acheter une maison dans cette région, compte tenu de la part du revenu des ménages nécessaire au paiement des coûts de propriété d'une résidence aux prix du marché – 87,0 % pour une maison à deux étages, 83,2 % pour un bungalow individuel et 42,2 % pour un appartement en copropriété. Nous prévoyons que les faibles niveaux d'accessibilité continueront de grandement nuire à l'accès à la propriété et d'exercer des pressions baissières sur les prix des maisons à court terme.

## Calgary – L'accessibilité à un sommet de plusieurs années

Au troisième trimestre, le marché de la région de Calgary a affiché des tendances à la fois semblables et contraires à celles d'autres marchés au Canada. Il n'a pas suivi la tendance à la baisse de la revente de maisons et a affiché un niveau d'activité semblable à celui du deuxième trimestre. Au même moment, il a calqué la tendance haussière généralisée de l'accessibilité à la propriété. Au troisième trimestre, les mesures de RBC ont diminué de 0,2 à 0,7 point de pourcentage dans la région de Calgary pour s'établir à des creux vieux de plusieurs années. Il faut par exemple remonter au début de 2009 pour trouver la dernière fois où la mesure applicable à la catégorie des maisons à deux étages a été aussi basse (39,3%) dans la région. Nous devons remonter encore plus loin (fin 2005) pour trouver la dernière fois où nous avons observé un niveau semblable pour les appartements en copropriété (22,7%). Un rebond important des activités de revente durant la première moitié de l'année a entraîné un resserrement marqué des conditions dans le marché de Calgary. Ce resserrement pourrait mener à des pressions haussières plus importantes sur les prix des maisons dans la région.

## Toronto – Le marché poursuit son ralentissement ; les tensions liées à l'accessibilité s'atténuent, mais elles sont toujours là

Amorcée au deuxième trimestre de 2012, la diminution de l'activité dans le marché de la région de Toronto s'est intensifiée au troisième trimestre en raison d'une chute de près de 12 %, en glissement trimestriel, des reventes de maisons dans la région. Des facteurs comme une demande plus modeste et une offre abondante de maisons à vendre ont considérablement réduit le grand pouvoir de négociation des vendeurs, ce qui a causé un léger recul des

prix des appartements en copropriété et des maisons à deux étages au cours du trimestre. Cette perte de vigueur des prix a quelque peu facilité la vie des acheteurs de maison éventuels de la région. La part du revenu des ménages nécessaire au paiement des coûts de propriété d'une résidence aux prix du marché a donc diminué pour la première fois cette année. Les mesures d'accessibilité de RBC ont diminué de 0,7 à 1,3 point de pourcentage au troisième trimestre, bien qu'elles soient restées à des niveaux légèrement supérieurs à leurs moyennes à long terme (surtout dans la catégorie des maisons à deux étages). Par conséquent, les tensions liées à l'accessibilité étaient toujours plus vives que d'habitude sur le marché local.

### Ottawa – Ralentissement de l'activité

Après être restée stable au deuxième trimestre, l'accessibilité à la propriété s'est améliorée au troisième trimestre dans le marché de la région d'Ottawa. Les mesures de RBC ont reculé dans toutes les catégories de logement de la région : elles ont fléchi de 0,5 point de pourcentage pour les maisons à deux étages, de 0,4 point de pourcentage pour les bungalows individuels et de 0,1 point de pourcentage pour les appartements en copropriété. La part du revenu des ménages nécessaire au paiement des coûts de propriété d'une résidence aux prix du marché à Ottawa était au troisième trimestre légèrement supérieure à la moyenne depuis le milieu des années 1980, ce qui donne à penser que les acheteurs de maison locaux pourraient subir des tensions liées à l'accessibilité plus fortes que la normale. Bien que ces tensions se soient atténuées au cours de la dernière période, elles ont néanmoins dû figurer parmi les facteurs qui ont nui à l'activité immobilière au cours des derniers mois. Les reventes de maisons ont chuté de 5,4 % dans la région au troisième trimestre, ce qui représente la baisse trimestrielle la plus importante depuis le milieu de 2010.

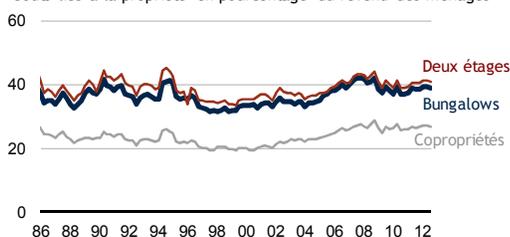
### Montréal – Reflet des événements se produisant ailleurs au pays

Les événements survenus sur le marché du logement de la région de Montréal au troisième trimestre présentent plusieurs ressemblances avec ceux de la majorité des marchés du Canada. Les reventes de maisons ont chuté, les conditions de l'offre et de la demande se sont quelque peu assouplies, mais sont restées équilibrées, les hausses de prix ont généralement ralenti et l'accessibilité à la propriété est restée un peu faible, mais elle s'est légèrement améliorée dans l'ensemble. La seule exception à cette règle a été une détérioration très minime du niveau d'accessibilité pour les bungalows individuels, car la mesure de RBC applicable à cette catégorie a augmenté de 0,1 point de pourcentage au troisième trimestre à Montréal. Les mesures applicables aux deux autres catégories de logement ont quant à elles reculé de 0,5 point de pourcentage chacune. Depuis les alentours de 2007, le niveau d'accessibilité est plus faible que d'habitude pour les maisons à deux étages, ce qui a entraîné des tensions dans la région : la mesure de RBC applicable à cette catégorie de logement a grimpé pour dépasser à la fois sa moyenne à long terme et la moyenne nationale. On dénote toutefois peu de signes de tensions indues liées à l'accessibilité dans les autres catégories de logement.

## Mesures de l'accessibilité RBC

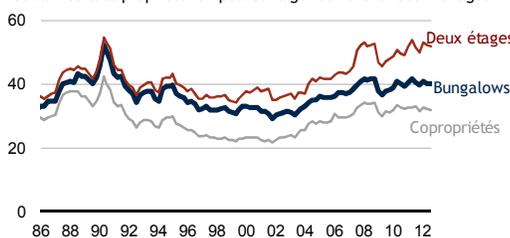
### Ottawa

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



### Montréal

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



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 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 (\$) T3 2012	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T3 2012 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T3 2012 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	362 100	-0,8	3,8	78 100	42,0	-1,0	-0,4	38,8
Colombie- Britannique	611 400	-3,7	-1,8	117 800	66,5	-3,7	-3,9	49,4
Alberta	357 900	1,0	4,3	77 000	32,7	-0,3	-0,9	35,6
Saskatchewan	342 200	1,4	4,7	74 300	38,2	-0,9	-0,8	36,4
Manitoba	281 000	-2,8	6,6	64 700	36,5	-1,6	0,2	36,4
Ontario	388 000	0,4	6,4	86 000	42,6	-0,6	0,6	40,2
Québec	233 700	-1,3	4,0	53 100	33,0	-0,8	-0,1	32,5
Provinces Atlantiques	218 700	1,5	5,6	53 300	32,3	-0,2	0,0	31,5
Toronto	547 100	0,3	7,7	113 400	52,4	-0,7	1,4	48,1
Montréal	294 100	2,3	4,5	64 400	40,2	0,1	-0,1	36,6
Vancouver	805 300	-4,9	-1,8	151 100	83,2	-5,8	-5,0	58,5
Ottawa	390 800	0,2	5,1	89 800	38,7	-0,4	0,4	36,5
Calgary	434 300	0,4	2,5	88 500	38,3	-0,7	-1,5	39,6
Edmonton	330 200	0,0	2,3	73 500	31,1	-0,6	-1,2	33,5

Maison de deux étages								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T3 2012	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T3 2012 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T3 2012 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	408 900	-0,9	3,2	88 800	47,8	-1,2	-0,7	43,2
Colombie- Britannique	652 200	-2,7	-1,3	126 500	71,4	-3,3	-3,9	54,6
Alberta	378 400	0,6	2,6	83 500	35,4	-0,4	-1,5	38,2
Saskatchewan	367 300	0,5	6,5	81 100	41,7	-1,3	-0,4	37,9
Manitoba	300 200	-0,8	6,5	68 800	38,9	-1,0	0,3	37,4
Ontario	438 600	-1,0	5,5	97 900	48,5	-1,1	0,3	43,9
Québec	302 200	0,5	2,6	67 700	42,0	-0,6	-0,6	38,5
Provinces Atlantiques	245 300	-0,2	5,5	61 600	37,3	-0,7	-0,1	37,8
Toronto	632 500	-0,5	6,5	132 100	61,0	-1,3	1,0	53,7
Montréal	385 400	0,8	5,5	82 900	51,7	-0,5	0,2	41,8
Vancouver	836 200	-3,4	-1,3	158 000	87,0	-4,7	-4,9	63,7
Ottawa	398 300	0,0	4,9	94 200	40,6	-0,5	0,3	38,8
Calgary	431 500	1,4	4,1	90 700	39,3	-0,2	-1,0	40,2
Edmonton	368 800	0,2	-1,1	82 900	35,1	-0,5	-2,3	36,7

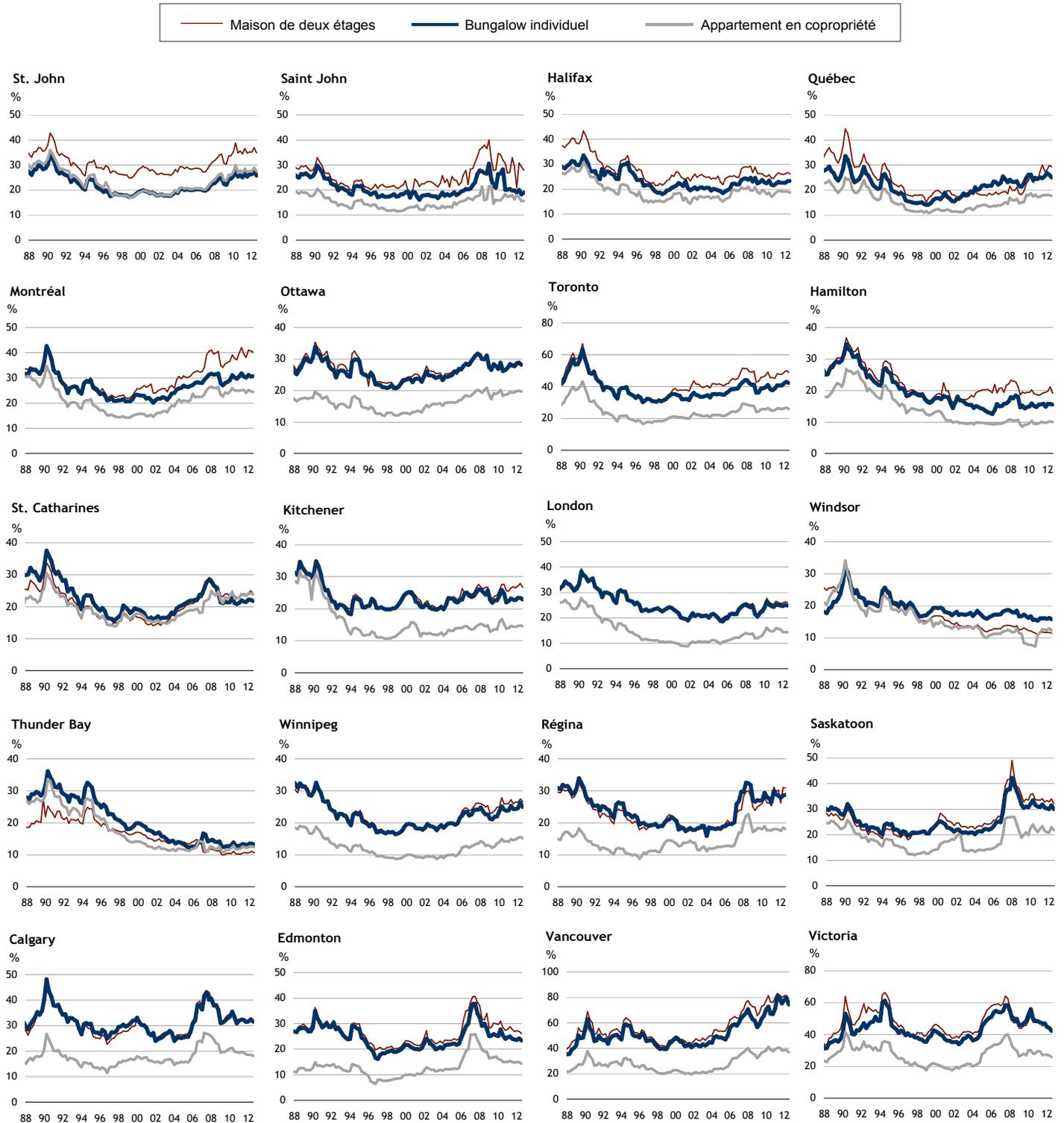
Appartement en copropriété								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T3 2012	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T3 2012 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T3 2012 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	236 300	-0,6	1,3	52 000	28,0	-0,6	-0,8	26,7
Colombie- Britannique	303 700	-2,0	-3,0	60 400	34,1	-1,3	-2,4	28,0
Alberta	213 400	0,6	-2,8	47 400	20,1	-0,2	-1,8	22,0
Saskatchewan	233 900	-0,2	7,0	51 000	26,2	-1,0	-0,2	24,3
Manitoba	170 700	-0,7	8,3	39 400	22,2	-0,6	0,4	20,9
Ontario	260 300	-0,4	3,3	58 800	29,2	-0,5	-0,2	27,6
Québec	194 700	-0,8	0,8	43 400	27,0	-0,6	-0,7	26,6
Provinces Atlantiques	179 700	-0,2	3,5	43 000	26,0	-0,5	-0,4	24,4
Toronto	334 700	-1,1	2,4	71 600	33,1	-0,8	-0,4	31,1
Montréal	233 700	0,2	0,2	50 800	31,7	-0,5	-1,1	29,0
Vancouver	399 500	-2,6	-4,7	76 700	42,2	-2,0	-3,8	32,2
Ottawa	272 700	0,8	6,1	62 300	26,9	-0,1	0,5	23,5
Calgary	249 200	0,9	-2,1	52 500	22,7	-0,3	-1,8	23,0
Edmonton	200 600	-1,1	0,6	45 500	19,3	-0,4	-1,0	18,3

\* Moyenne pondérée de la population

Sources : Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

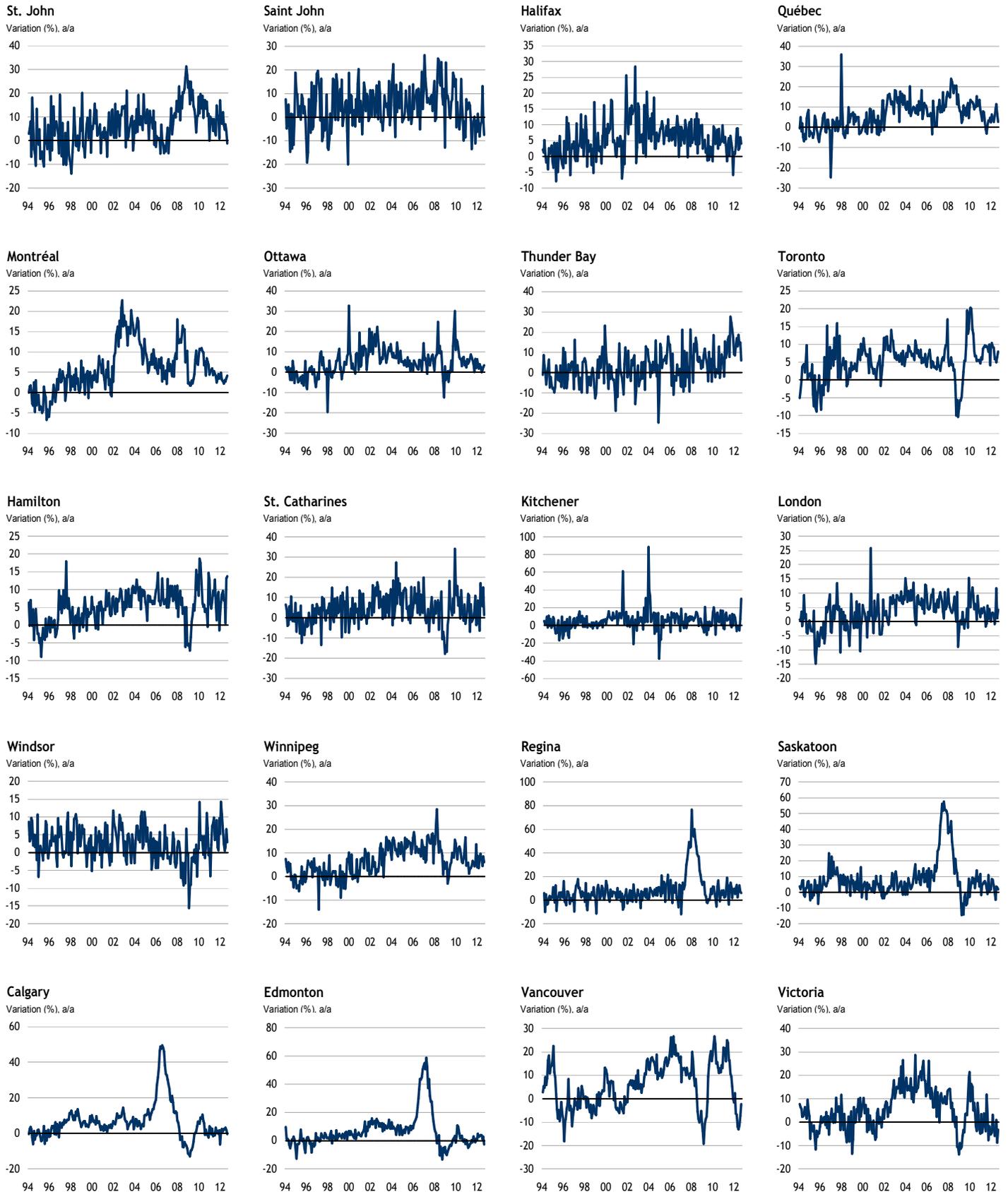
## Poids des versements hypothécaires

Dans sa version normale, notre mesure de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires, mais pas les taxes foncières ni les coûts des services publics en raison de limites inhérentes aux données sur les petites régions métropolitaines de recensement. Cette mesure est basée sur une mise de fonds de 25 % et sur un prêt hypothécaire de 25 ans à un taux d'intérêt fixe sur cinq ans ; elle est estimée tous les trimestres. Plus le chiffre est élevé, plus il est difficile d'accéder à la propriété.



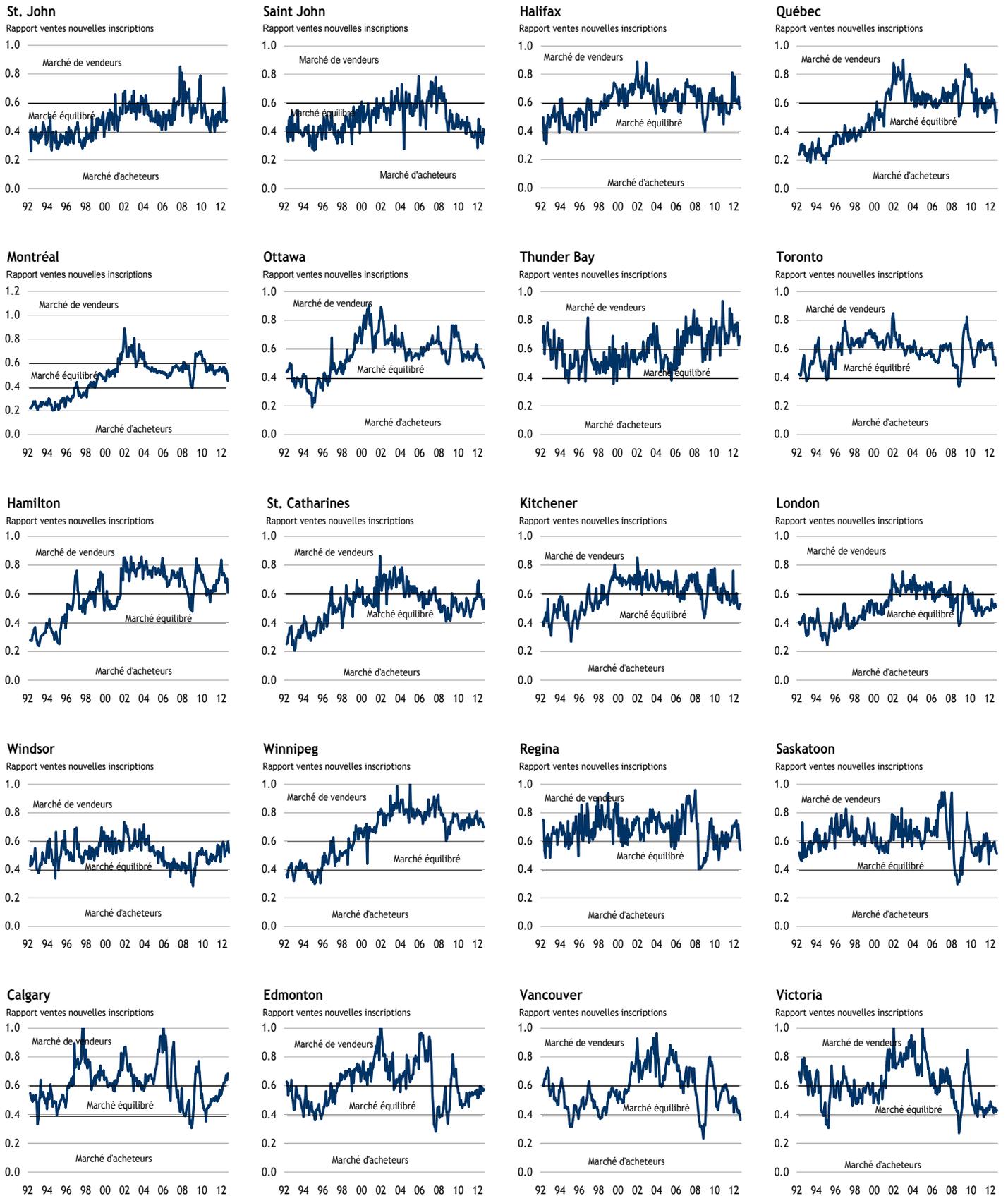
Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Prix moyens des maisons vendues par le biais des systèmes MLS



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

## Ratio ventes–nouvelles inscriptions



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



Le contenu de ce rapport est la propriété de la Banque Royal du Canada et ne peut être reproduit d'aucune manière, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite du titulaire du droit d'auteur. Les informations et statistiques contenues dans les présentes ont été préparées par la Recherche économique RBC sur la base de renseignements provenant de sources jugées fiables. Nous ne faisons aucune déclaration ni ne donnons aucune garantie, expresse ou implicite, concernant leur précision ou leur exhaustivité. Cette publication est destinée à l'information des investisseurs et du monde des affaires et ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation visant l'achat de valeurs mobilières.

**® Marque déposée de la Banque Royale du Canada**  
**© Banque Royale du Canada.**