

## TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Février 2011

**Les propriétés résidentielles sont devenues un peu plus abordables au Canada à la fin de 2010.**

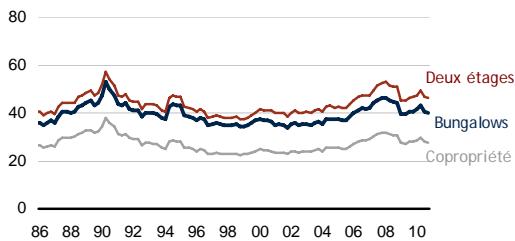
L'accessibilité à la propriété s'est légèrement améliorée pour le deuxième trimestre consécutif, au quatrième trimestre de 2010. Le coût de l'accession à la propriété a baissé en raison des petites diminutions du taux hypothécaire fixe de cinq ans (affiché) durant les mois d'octobre et de novembre 2010 avec la hausse minime du prix des maisons (il y a même eu des culbutes immédiates sur certains marchés). À l'échelle nationale, les indices d'accessibilité à la propriété de RBC ont fléchi de 0,4 à 0,8 point de pourcentage, en fonction du type d'habitation au quatrième trimestre (une baisse indique une plus grande accessibilité). Les derniers fléchissements des indices d'accessibilité ont encore annulé les hausses durant la dernière moitié de 2009 et la première moitié de 2010, et ont ainsi permis d'apaiser partiellement l'agitation qui s'était emparée du marché du logement canadien. Toutefois, comme les indices de RBC demeurent légèrement au-dessus des moyennes à long terme, cela indique que des tensions plus fortes que d'habitude subsistent encore.

**La majorité des provinces ont connu des déclin du coût de l'accession à la propriété**

Les indices d'accessibilité à la propriété ont fléchi dans la majorité des provinces au trimestre dernier. D'après les indices d'accessibilité, seulement les maisons à deux étages standards sont devenues moins abordables en Ontario et au Québec, tout comme cela a été le cas des appartements en copropriété standard au Québec et dans la région de l'Atlantique. L'amélioration la plus marquée de l'accessibilité est survenue en Alberta, où la chute des prix des maisons a une fois de plus contribué à faciliter l'accès à la propriété. Le marché de l'Alberta est le seul marché provincial présentant des baisses des prix des maisons d'une année à l'autre, reflétant la faiblesse de ce marché — bien qu'il y ait eu des signes de renforcement du marché plus récemment. Les baisses faibles à modérées des indices d'accessibilité à la propriété de RBC enregistrées dans les autres provinces étaient principalement attribuables à une baisse des taux hypothécaires. Le prix des maisons a généralement légèrement progressé dans le reste du pays — à l'exception des segments des appartements en copropriété de la Colombie-Britannique et de la Saskatchewan. Au dernier trimestre de 2010, la Colombie-Britannique a continué de demeurer le marché du logement canadien où les prix étaient les moins abordables au Canada et, par conséquent, a été celui qui a subi le plus de tensions. Comparativement à leurs normes historiques respectives, les coûts de l'accession à la propriété en Saskatchewan et au Québec ont aussi semblé être plutôt élevés bien que, dans les deux cas, ils soient demeurés sous la moyenne nationale. À l'autre extrémité du spectre, les indices de RBC en Alberta et au Manitoba sont demeurés au-dessous de leur moyenne à long terme dans tous les types d'habitation, nous indiquant qu'il y a peu de tensions dans ces marchés. En Ontario et dans la région de l'Atlantique, la situation est mitigée, l'accessibilité à certains types d'habitation est parfois supérieure aux normes historiques et celle d'autres types parfois inférieure à celles-ci.

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

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages


**Simulation de l'accessibilité\* - Canada**

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



\*Fondée sur l'achat d'un bungalow individuel typique.

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

**Une hausse supplémentaire des coûts d'accession à la propriété s'annonce**

L'amélioration de l'accessibilité au cours des deux derniers trimestres sera vraisemblablement de courte durée. Plus tôt ce mois-ci, les institutions financières canadiennes ont haussé les taux hypothécaires affichés pour la première fois depuis novembre 2010 — de 0,25 % à 5,44 % dans le cas du taux de l'hypothèque à taux fixe de cinq ans. Comme nous prévoyons que la Banque du Canada recommencera à hausser les taux d'intérêt ce printemps (ajoutant 100 points de base au taux au jour le jour d'ici la fin de l'année, puis 150 points de base en 2012), les coûts d'emprunts devraient augmenter encore au Canada au cours des deux prochaines années. Nous pensons que ce sera le principal facteur qui entraînera une diminution de l'accessibilité à la propriété en général dans l'ensemble du pays dans le futur, bien que l'ampleur de cette détérioration ne devrait pas nuire au marché du logement. L'effet de la hausse des taux d'intérêt sera en partie compensé par une augmentation du revenu des ménages dans un contexte de reprise économique soutenue et de création d'emplois. Nous avons simulé l'effet, sur l'indice des maisons unifamiliales de plain-pied (bungalows) au Canada, de notre hypothèse de base pour le revenu des particuliers, les taux d'intérêt et le prix des maisons (pour ce dernier, voir notre rapport intitulé « Perspectives du marché canadien de la revente de maisons : modération sur tous les plans », publié le 10 février 2011) et nous avons découvert que les indices de RBC devraient augmenter graduellement au cours des trois prochaines années environ, au moment où la Banque du Canada ramène la politique monétaire à la normale, mais que ces indices pourraient retomber doucement par la suite une fois que les taux d'intérêt se seront stabilisés à de plus hauts niveaux après 2012. D'après nos prévisions concernant les hausses de 0,5 % et de 1,3 % du prix des maisons en 2011 et en 2012, respectivement, et si l'on suppose un taux d'appréciation de 1,6 % ultérieurement — le taux moyen affiché dans les années 1990 — le sommet des indices de RBC à la fin de 2013 (44,8 %) serait inférieur au plus récent sommet cyclique atteint au début de 2008 (46,4 %) et au sommet record établi en 1990 (52,8 %). Les indices contrebalanceront la majeure partie, mais non pas la totalité, de cette détérioration d'ici la fin de 2015. Cette tendance simulée concorderait avec une pression modérée bien que soutenue sur le marché du logement canadien, qui selon nous pourrait tenir le coup sans qu'il y ait une dégradation marquée dans la demande et dans l'offre de logements. Si la pression se révèle plus élevée que prévue et donne lieu à une stagnation du prix des maisons au cours des cinq prochaines années (une performance à peu près équivalente à la stagnation qui régnait durant la majeure partie des années 1990), les indices de RBC atteindront un sommet moins élevé (43,5 %) et reviendront totalement à leur moyenne à long terme d'ici la fin de 2015. Ce qu'il est important de retenir, c'est qu'il n'est pas nécessaire que le prix des maisons chute de façon précipitée (ou pas du tout) pour que le marché puisse retourner à un certain niveau d'accessibilité « équilibré » à long terme. Toutes ces préoccupations pourraient avoir davantage de chance de se confirmer dans un autre scénario économique (p. ex., flambée des taux d'intérêt ou déclin de l'emploi). Néanmoins, l'ère d'appréciation rapide des prix des maisons des 10 dernières années est, dans l'ensemble, probablement terminée au Canada, et nous croyons que nous sommes entrés dans une période de modestes hausses. Si une chose

peut avoir une incidence sur le marché du logement, ce sont les modifications des règles relatives aux prêts hypothécaires récemment annoncées par le ministre des Finances fédéral qui vont, dans une moindre mesure, contribuer à ce ralentissement de l'activité.

## Résultats régionaux

### Colombie-Britannique – Un peu moins inabordables

Principalement en raison de la faible baisse des taux hypothécaires, l'achat d'une maison en Colombie-Britannique est devenu un peu plus abordable – ou plutôt moins inabordable — au quatrième trimestre de 2010. Après avoir connu des diminutions au trimestre précédent, le prix des maisons a légèrement grimpé pour la plupart des catégories d'habitation; les appartements en copropriété ont toutefois résisté à la tendance et se sont légèrement dépréciés. Les prix ont été soutenus par un resserrement des conditions du marché à l'automne, les activités de revente remontant nettement après un ralentissement considérable au printemps et à l'été, période pendant laquelle les investisseurs ont perdu leur avantage dans l'établissement des prix des propriétés. On juge que l'offre et la demande sont plutôt équilibrées dans la province en ce moment. Les indices d'accessibilité à la propriété de RBC ont fléchi de 0,8 à 1,0 point de pourcentage au quatrième trimestre et s'inscrivent dans la lignée de diminutions beaucoup plus importantes (de 1,7 à 4,8 points de pourcentage) au troisième trimestre. Malgré ces diminutions, l'accessibilité reste faible en Colombie-Britannique et nuira à la demande de logements à l'avenir.

### Alberta – Officiellement la province la plus abordable du Canada

À l'extrémité opposée de celle de la Colombie-Britannique sur le spectre de l'accessibilité se trouve l'Alberta, qui, au quatrième trimestre de 2010, est officiellement devenue le marché provincial le plus abordable au pays, d'après les indices d'accessibilité à la propriété de RBC. Dans la province, ces indices ont reculé encore une fois de 1,0 à 2,4 points de pourcentage, prolongeant leurs longues séries de diminutions depuis la fin de 2007. Outre la baisse des taux hypothécaires, la dépréciation continue des prix des maisons a contribué à faire baisser le coût de l'accession à la propriété au quatrième trimestre. La baisse importante de la demande qui a eu lieu au printemps et au début de l'été a eu une incidence négative sur la valeur des propriétés, ce qui a placé les acheteurs en position de contrôle. Toutefois, l'importante amélioration de l'accessibilité arrive à sa fin. Au cours des derniers mois, la demande a été plus robuste — en parallèle avec une économie provinciale qui reprend de la vigueur — et le marché albertain est devenu plus équilibré. Nous prévoyons que cela va endiguer les chutes de prix cette année, supprimant ainsi un contrepoids potentiel à l'effet négatif de l'augmentation prévue des taux d'intérêt sur l'accessibilité.

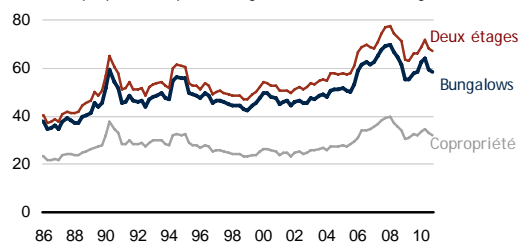
### Saskatchewan – Elle est tombée dans une phase favorable?

Le marché du logement de la Saskatchewan a terminé 2010 sur une note enviable. Le prix des maisons a essentiellement grimpé un peu au quatrième trimestre, et, pourtant, l'accessibilité à la propriété s'est améliorée pour le

## Mesures de l'accessibilité RBC

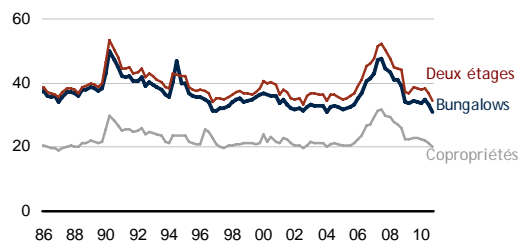
### Colombie-Britannique

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



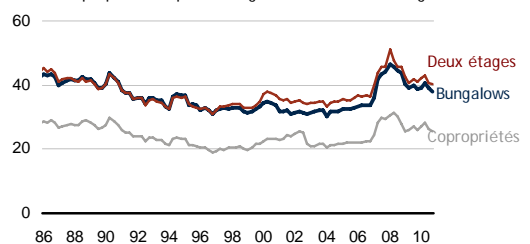
### Alberta

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



### Saskatchewan

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages

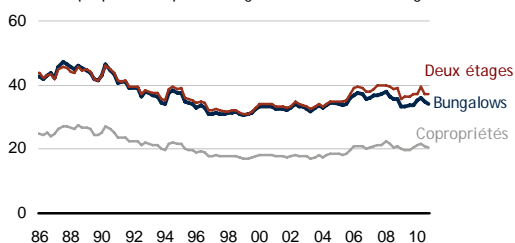


Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

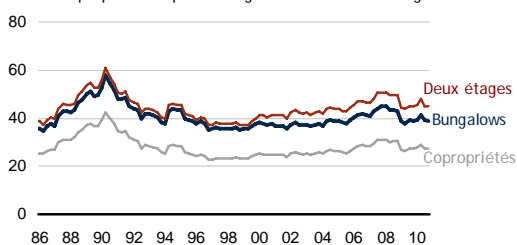
## Manitoba

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



## Ontario

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

deuxième trimestre consécutif. Le marché provincial de la revente de maisons a retrouvé un dynamisme soutenu durant le second semestre de l'année dernière (en dépit d'un certain ralentissement dans les derniers mois), ce qui a contribué à rétablir un plus solide équilibre entre l'offre et la demande. Dans l'ensemble, les hausses des prix au quatrième trimestre ont plus que compensé les diminutions observées au cours de la période précédente, mais ces hausses étaient trop faibles pour annuler l'effet positif de la baisse des taux hypothécaires sur l'accessibilité. Les indices de RBC ont fléchi de 0,6 à 1,1 point de pourcentage ce trimestre, même si les niveaux des indices demeurent légèrement supérieurs aux moyennes historiques dans la province. Selon nous, le marché de la Saskatchewan ne se laissera pas abattre par sa position actuelle relativement à l'accessibilité comme il profite de la reprise de la croissance économique de la province, et, surtout, des arrivées massives continues d'émigrants qui soutiendront la demande de logement cette année.

## Manitoba – Gagner sur les deux tableaux

Un peu comme c'est le cas en Saskatchewan, le marché du Manitoba a gagné sur les deux tableaux au quatrième trimestre de 2010 : il a connu une hausse des prix des maisons et, pourtant, les coûts de propriété d'une maison étaient plus bas. En raison de la baisse des taux hypothécaires au cours du trimestre et de la croissance constante des revenus des ménages, l'effet négatif des faibles gains dans la valeur des propriétés sur l'accessibilité a été plus que compensé. Les indices de RBC pour le Manitoba ont cédé entre 0,1 et 0,6 point de pourcentage au dernier trimestre, maintenant ainsi la province parmi les deux seuls marchés au Canada (avec l'Alberta) dans lesquels les indices d'accessibilité sont inférieurs à leur moyenne à long terme dans toutes les catégories de logements. Les ventes de maisons existantes ont considérablement augmenté à l'automne, atteignant des sommets presque historiques en décembre. La demande de logements est stimulée par l'immigration internationale nette la plus forte dans la province depuis le milieu des années 1950 et par l'amélioration des perspectives d'emploi —le Manitoba affiche actuellement le plus faible taux de chômage au Canada (en date du quatrième trimestre de 2010) et nous prévoyons que cette situation devrait se poursuivre en 2011.

## Ontario – L'accessibilité à la propriété est neutre; la demande de logements est revenue à la normale

Les inquiétudes de l'année dernière que le marché du logement ontarien chancèle se sont maintenant en grande partie dissipées. La revente de maisons a repris de la vigueur à l'automne et les valeurs des propriétés ont recommencé à s'apprécier au cours des derniers mois de 2010, malgré un recul de courte durée au troisième trimestre. Le ralentissement de l'activité du marché au cours du printemps et de l'été de l'année dernière était largement attribuable à des facteurs transitoires, notamment la mise en œuvre de la TVH et la modification des règles sur les prêts hypothécaires, qui avaient provoqué une demande anticipée au début de l'année. Ce ralentissement a toutefois eu un bon côté, car cela s'est traduit par une amélioration de l'accessibilité dans la province. Au quatrième trimestre, les indices de RBC ont affiché une tendance à la baisse pour la deuxième fois de suite pour la plupart des catégories de logement, ils ont diminué de 0,2 à 0,3 point de pour-

centage. La seule exception a été les maisons à deux étages, qui sont devenues un peu moins abordables dans un contexte de hausses significatives des prix. Nos sommes d'avis que l'accessibilité joue un rôle neutre pour la demande de logements en Ontario en ce moment, les indices de RBC se situant près de leur moyenne à long terme dans la province.

### Québec — L'accession à la propriété devient légèrement plus onéreuse

Les prix des maisons plus élevés au quatrième trimestre de 2010 ont entraîné une certaine détérioration dans l'accessibilité à la propriété au Québec à la suite de l'importante amélioration qui était survenue au cours de la période précédente. Les reventes de maisons se sont accentuées vers la fin de l'année dernière, et cela a contribué à un resserrement des conditions du marché suffisant pour placer les vendeurs en bonne position pour négocier les prix, particulièrement dans la catégorie des maisons à deux étages. Les hausses de prix ont eu prépondérance sur les effets positifs des faibles taux hypothécaires et de la hausse des revenus des ménages sur l'accessibilité au quatrième trimestre pour tous les types de logements, sauf pour les maisons unifamiliales de plain-pied (bungalows individuels) (où une petite amélioration a été observée). Les indices de RBC ont légèrement augmenté de 0,1 à 0,2 point de pourcentage pour les maisons à deux étages et les appartements en copropriété, et ont fléchi de 0,6 point de pourcentage pour les maisons unifamiliales de plain-pied; toutefois, les niveaux de tous les indices excédaient toujours modestement les moyennes à long terme dans la province. D'après nous, cette accessibilité qui a été légèrement mise à l'épreuve au Québec se détériorera encore lorsque les taux d'intérêt augmenteront.

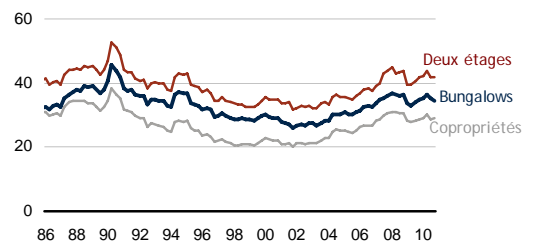
### Région de l'Atlantique — Les logements sont abordables et le parc de maisons à vendre est considérable

La revente de maisons a fait du surplace à la fin de 2010 dans la région canadienne de l'Atlantique et cela a annulé certains des solides gains précédemment réalisés au cours du printemps et de l'été. Cette activité n'a pas perturbé la tendance des prix des propriétés au quatrième trimestre, toutefois, le prix des maisons s'étant toutefois généralement apprécié dans la région; l'accessibilité à la propriété s'est tout de même améliorée pour la plupart des catégories de logement parce que les baisses des taux d'intérêt ont été assez fortes pour compenser les hausses des prix. Parmi les types de logement que nous suivons, seuls les appartements en copropriété ont connu une faible détérioration dans l'accessibilité — les indices de RBC ont augmenté de 0,1 point de pourcentage comparativement à des diminutions de 0,5 point de pourcentage à la fois pour les maisons unifamiliales de plain-pied et les maisons à deux étages. Les niveaux d'accessibilité dans la région de l'Atlantique continuent d'être attractifs à la fois sur le plan historique et à l'échelle du pays. Nous pensons qu'il en restera probablement ainsi à court terme malgré nos prévisions d'une hausse des taux d'intérêt. Les conditions du marché ont récemment commencé à favoriser les acheteurs et cela exercera des pressions à la baisse sur les prix au cours de prochains mois.

## Mesures de l'accessibilité RBC

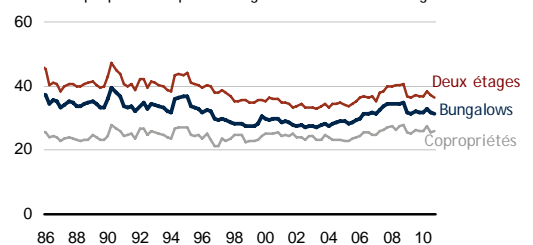
### Québec

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



### Atlantique

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages

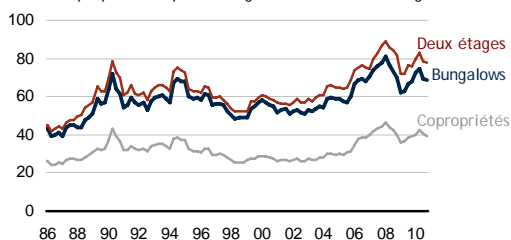


Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

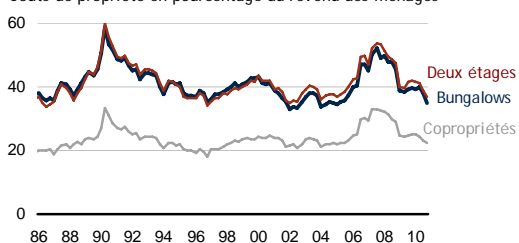
## Vancouver

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



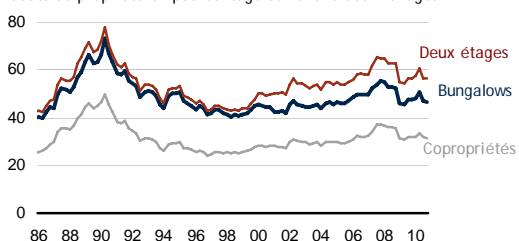
## Calgary

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



## Toronto

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Marchés métropolitains

## Vancouver – Les coûts d'accession à la propriété baissent encore – bien qu'étant toujours élevés

Les coûts très élevés d'accession à la propriété dans le marché de Vancouver ont chuté pour le deuxième trimestre consécutif au cours des trois derniers mois de 2010, apportant ainsi un modeste soulagement aux acheteurs de maisons de la région. Au quatrième trimestre, les indices de RBC ont reculé de 0,4 à 1,3 point de pourcentage (selon le type de logement), bien que ces diminutions aient été beaucoup plus faibles que les diminutions de 2,0 à 5,3 points de pourcentage affichées au cours de la période précédente, lorsque les baisses des taux hypothécaires se sont combinées aux prix moins élevés pour la plupart des catégories de logement. Au quatrième trimestre, les prix des maisons ont pour la plupart grimpé et, par conséquent, ont nui à l'effet favorable sur l'accessibilité d'autres baisses des taux d'intérêt. À la fin de l'année dernière, l'activité sur le marché du logement avait repris depuis les creux de l'été 2010, même si les reventes demeuraient bien en dessous des niveaux qui régnaient au cours des cinq années qui ont précédé le ralentissement de 2008. Selon nous, la faible accessibilité à la propriété de la région — les indices d'accessibilité à la propriété de RBC pour Vancouver dépassent toujours largement leur moyenne à long terme — continuera de freiner la demande locale et d'entraîner un degré élevé de tension au sein du marché.

## Calgary – À un tournant?

Une reprise graduelle, mais stable dans la demande de logement au cours des six derniers mois ne fait que commencer à resserrer les conditions du marché dans la région de Calgary, mais il en résulte que le fléchissement prolongé que l'on observe depuis 2007 tire à sa fin. Selon les données corrigées en fonction des variations saisonnières, les reventes de maisons ont augmenté de façon appréciable depuis les creux de juin 2010, et cela a contribué à réduire suffisamment à la fin de l'année dernière l'offre excédentaire qui assujettissait le marché au contrôle des acheteurs. Néanmoins, à Calgary, le retour du marché à des conditions plus équilibrées n'a pas réussi à renverser la tendance des prix au quatrième trimestre de 2010, parce que les prix des maisons ont continué de s'affaiblir dans la plupart des cas. Toutefois, cela a contribué à améliorer encore davantage l'accessibilité — les indices de RBC pour Calgary, encore une fois, sont ceux qui ont fléchi le plus parmi les plus importants marchés urbains au Canada, diminuant de 0,9 à 3,1 points de pourcentage. L'accessibilité dans la région est maintenant la meilleure observée depuis près de six ans. Nous croyons que cette accessibilité attrayante soutiendra les nouvelles hausses de la demande puisque l'économie régionale reprendra de la vigueur au cours de la prochaine année.

## Toronto – Se dirige vers des niveaux d'activité stables

Le marché de la région de Toronto a maintenu un regain de l'activité durant la seconde moitié de 2010, à la suite d'un déclin prononcé au printemps et au début de l'été depuis les sommets record intenable atteints par les reventes de maisons l'hiver dernier. À notre avis, la reprise du marché nous confirme que la faiblesse antérieure était davantage attribuable à la remontée de l'activité liée à des facteurs particuliers, comme la TVH et les nouvelles règles sur les prêts hypothécaires, qu'à un épuisement permanent de la demande. Comme l'incidence de ces facteurs transitoires s'était en grande partie dissi-

pée à la fin de l'été, le marché de la région de Toronto a depuis amorcé une reprise vers des niveaux d'activité plus stables. Principalement grâce à une diminution des taux hypothécaires, les acheteurs de maison de la région ont profité de l'amélioration de l'accessibilité à la propriété pour la plupart des catégories de logement au quatrième trimestre. Les indices de RBC ont fléchi à la fois pour les appartements en copropriété (de 0,6 point de pourcentage) et pour les bungalows individuels (de 0,5 point de pourcentage), même si les indices pour les maisons à deux étages ont légèrement augmenté (de 0,3 point de pourcentage). Dans la région, les indices de RBC se situent généralement près de leurs moyennes à long terme.

## Ottawa – Résistance à la tendance

Contrairement à la tendance générale dans les grandes régions urbaines canadiennes, le marché d'Ottawa n'a connu aucune amélioration de l'accessibilité à la propriété au quatrième trimestre de 2010. Les indices de RBC ont soit augmenté (de 0,5 point de pourcentage à la fois pour les bungalows individuels et pour les appartements en copropriété) soit demeurés inchangés (dans le cas des maisons à deux étages). Durant le quatrième trimestre, le marché du logement régional a connu des hausses des prix plutôt considérables qui ont fait grimper le coût de l'accession à la propriété davantage que les économies générées par la baisse des taux hypothécaires. Cette détérioration de l'accessibilité n'a toutefois guère refroidi l'enthousiasme des acheteurs de la région d'Ottawa, puisque les reventes de maisons ont continué de progresser à des niveaux qui auraient été considérés comme très solides avant les importantes fluctuations observées en 2009 et au début de 2010. Néanmoins, les niveaux d'accessibilité ont atteint des niveaux qui vraisemblablement contraindront la hausse de la demande à l'avenir — les indices de RBC se situent au-delà de leurs moyennes à long terme pour tous les types de logement de la région.

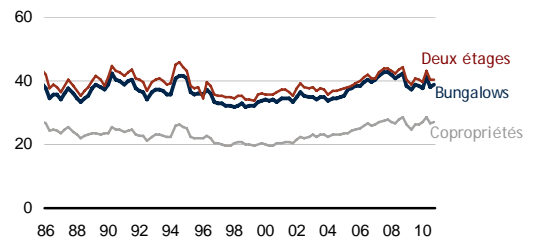
## Montréal – Un manque d'orientation

Malgré le manque d'orientation claire dans la revente de maisons depuis l'été dernier et une récente montée en flèche de l'offre de maisons à vendre, le prix des propriétés dans le marché de la région de Montréal a continué à constamment s'apprécier durant la seconde moitié de 2010. La demande de logement apathique pourrait bien expliquer en partie le dynamisme exceptionnel du marché au début de l'an dernier. Il faudra donc peut-être plus de temps à Montréal qu'à d'autres régions pour revenir à la normale après une telle période d'effervescence. Cependant, il ne faut pas oublier que l'augmentation marquée du coût de l'accession à la propriété au cours de l'année passée a probablement aussi été déterminante. Même s'il y a eu de modestes diminutions dans les indices de RBC pour les maisons à deux étages et les bungalows individuels (de 0,2 à 0,4 point de pourcentage, respectivement) au quatrième trimestre de 2010, les niveaux des indices pour tous les types de logement demeurent supérieurs aux niveaux qu'ils affichaient il y a un an et à leur moyenne à long terme dans la région. Nous croyons que cette moins bonne accessibilité à la propriété empêche certains acheteurs d'acheter une maison en ce moment. Cela dit, les conditions sont devenues moins favorables pour les vendeurs, et cela devrait réduire au minimum toute augmentation des prix à court terme.

## Mesures de l'accessibilité RBC

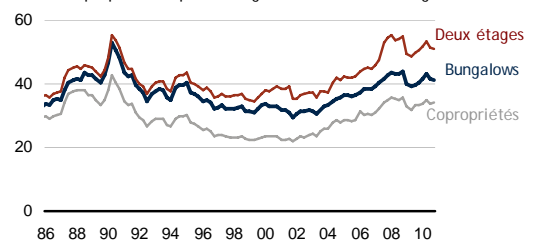
### Ottawa

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



### Montréal

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## 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).

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

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

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

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

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

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

## Tableaux récapitulatifs

### Bungalow individuel

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T4 2010	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T4 2010 (\$)	A/A Var en %		T4 2010 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	326 900	5,1	72 100	39,9	-0,8	-0,7	39,3
Colombie- Britannique	551 800	6,5	108 400	58,5	-0,8	0,0	49,1
Alberta	327 300	-1,9	71 900	30,9	-2,4	-3,3	36,8
Saskatchewan	315 200	7,4	70 100	37,9	-1,1	-0,8	36,5
Manitoba	254 200	10,3	60 500	34,2	-0,6	0,7	36,8
Ontario	340 500	5,2	77 800	38,7	-0,3	-0,2	40,4
Québec	223 300	6,5	51 500	34,5	-0,6	-0,3	33,1
Provinces Atlantiques	199 100	4,5	48 900	31,4	-0,5	-0,4	32,1
Toronto	470 300	3,8	100 600	46,8	-0,5	-0,9	48,5
Montréal	274 300	9,9	61 500	41,3	-0,4	0,8	37,1
Vancouver	686 900	8,0	132 100	68,7	-0,4	1,0	57,6
Ottawa	354 500	6,3	83 100	38,7	0,5	0,1	36,8
Calgary	392 200	-4,9	81 500	34,9	-3,1	-4,8	40,8
Edmonton	312 800	1,2	70 400	31,0	-2,4	-2,5	34,5

### Maison de deux étages

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T4 2010	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T4 2010 (\$)	A/A Var en %		T4 2010 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	377 400	6,0	83 500	46,2	-0,4	-0,4	43,7
Colombie- Britannique	632 600	8,4	124 000	66,9	-1,0	1,1	54,4
Alberta	358 100	-3,5	80 000	34,4	-2,2	-4,1	39,6
Saskatchewan	324 200	7,3	74 300	40,1	-0,6	-1,0	37,9
Manitoba	278 000	6,8	65 500	37,0	-0,2	-0,1	37,8
Ontario	397 400	6,0	90 700	45,1	0,1	0,0	44,1
Québec	270 500	8,2	62 500	41,9	0,1	0,2	39,0
Provinces Atlantiques	225 900	5,7	56 900	36,5	-0,5	-0,2	38,6
Toronto	570 100	6,1	121 700	56,6	0,3	-0,1	53,9
Montréal	342 600	8,5	76 200	51,1	-0,2	0,4	42,0
Vancouver	780 700	9,0	149 700	77,8	-0,7	1,7	62,9
Ottawa	359 600	6,2	87 100	40,5	0,0	0,1	39,3
Calgary	405 700	-5,0	86 200	37,0	-2,0	-5,0	41,4
Edmonton	356 000	-2,4	80 600	35,5	-2,4	-3,9	37,8

### Appartement en copropriété

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T4 2010	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T4 2010 (\$)	A/A Var en %		T4 2010 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	223 800	5,4	49 900	27,6	-0,4	-0,4	27,1
Colombie- Britannique	296 600	6,5	59 700	32,2	-0,9	0,1	28,2
Alberta	211 700	-4,7	47 100	20,3	-1,0	-2,6	22,7
Saskatchewan	208 800	7,8	47 100	25,4	-1,0	-0,6	24,4
Manitoba	152 700	7,8	36 500	20,7	-0,1	0,1	21,1
Ontario	238 100	5,8	54 900	27,3	-0,2	-0,1	27,9
Québec	191 700	8,9	43 000	28,9	0,2	0,3	27,1
Provinces Atlantiques	168 300	4,8	40 200	25,8	0,1	-0,3	24,8
Toronto	309 600	3,0	67 400	31,3	-0,6	-0,8	31,3
Montréal	231 800	10,9	50 800	34,1	0,2	0,9	29,4
Vancouver	387 000	6,7	75 200	39,1	-1,3	0,2	32,0
Ottawa	250 000	10,0	58 200	27,1	0,5	0,8	23,6
Calgary	248 300	-3,0	52 300	22,4	-0,9	-2,7	23,7
Edmonton	193 400	-6,7	44 200	19,5	-0,8	-2,8	18,7

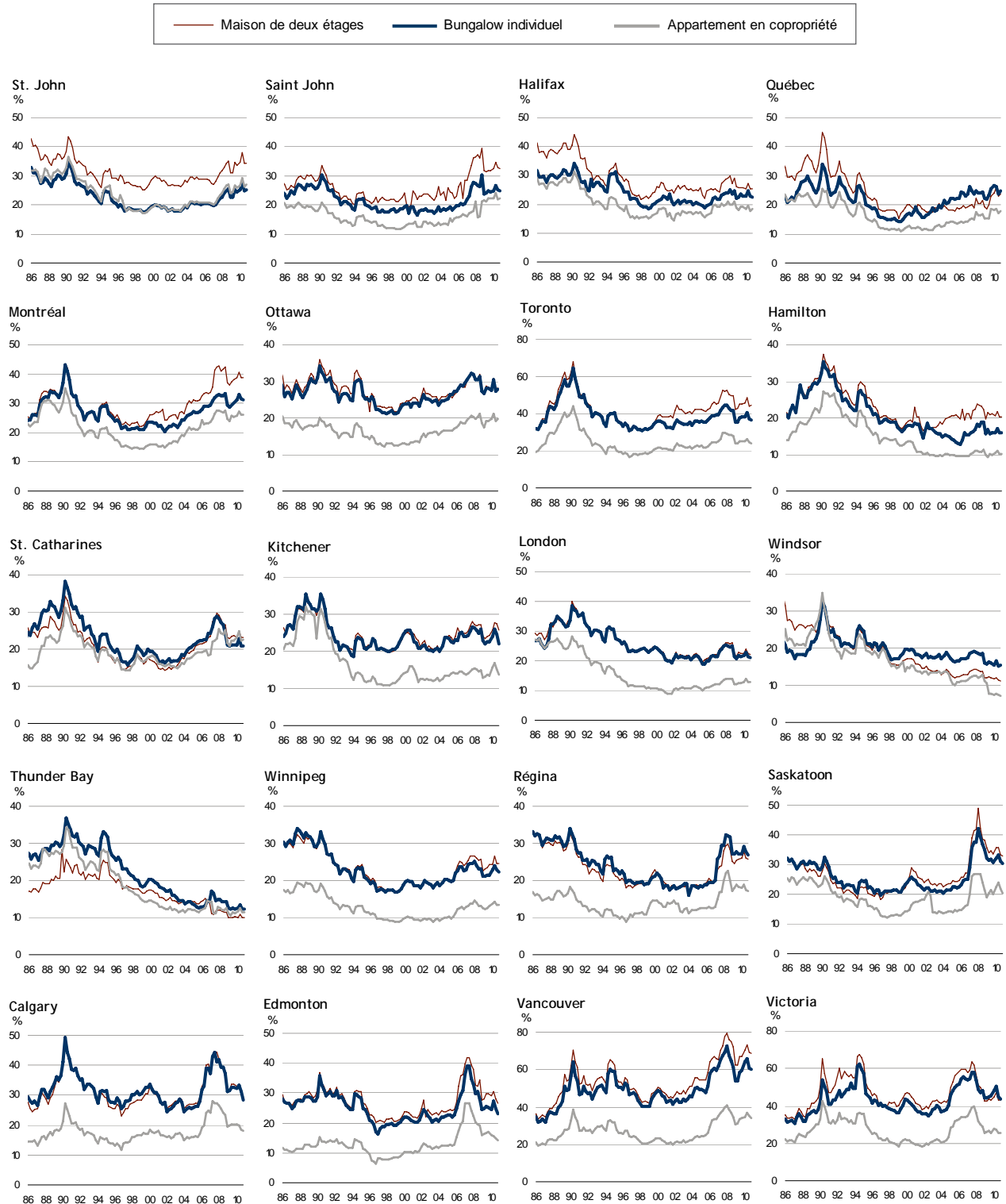
\*moyenne pondérée de la population

Source: Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC



## Poids des versements hypothécaires

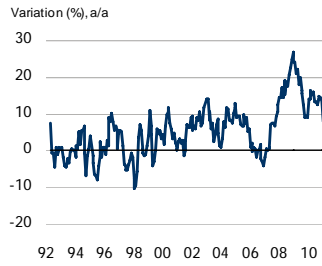
Dans sa version normale, notre mesure de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires,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



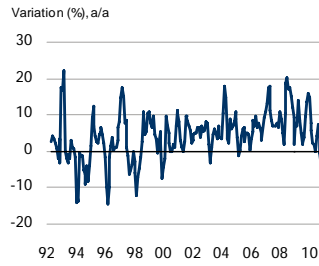
Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Prix des maisons

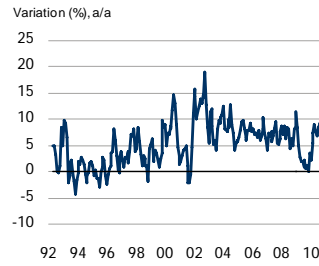
**St. John**



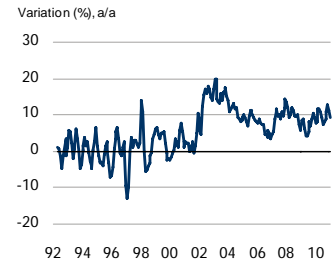
**Saint John**



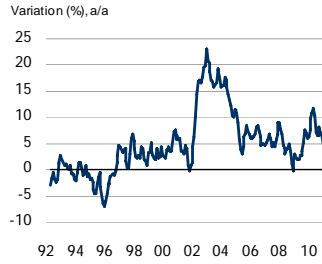
**Halifax**



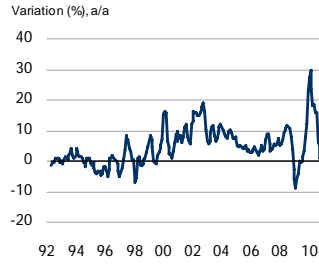
**Québec**



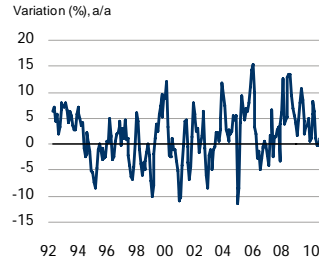
**Montréal**



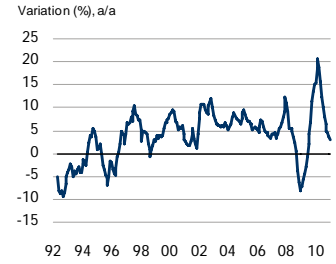
**Ottawa**



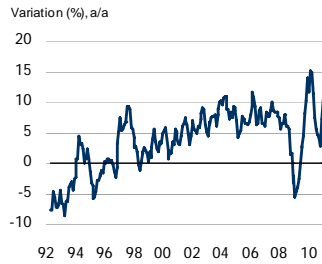
**Thunder Bay**



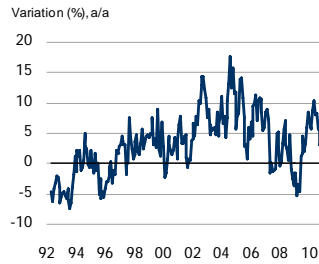
**Toronto**



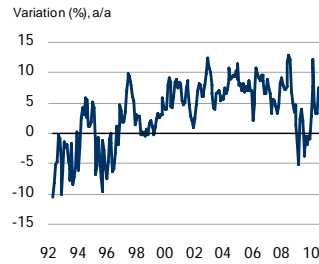
**Hamilton**



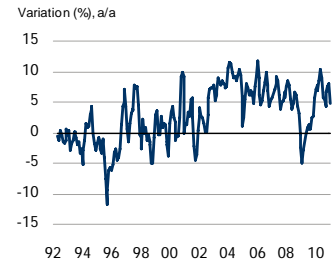
**St. Catharines**



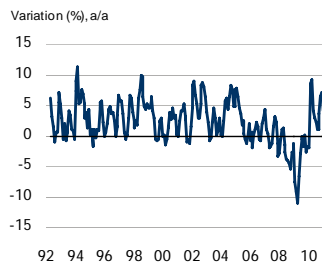
**Kitchener**



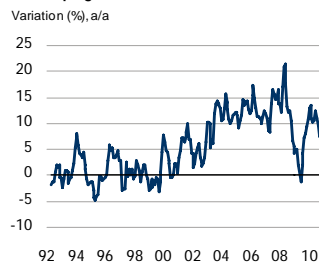
**London**



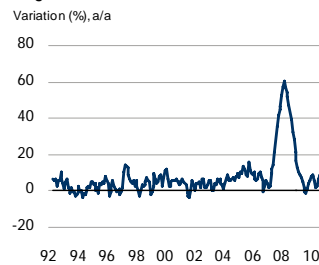
**Windsor**



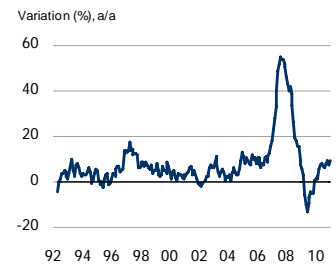
**Winnipeg**



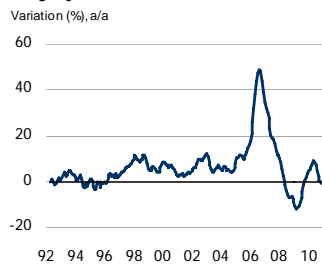
**Regina**



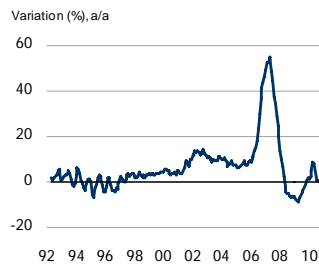
**Saskatoon**



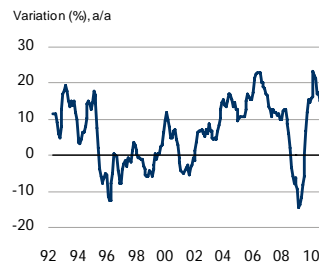
**Calgary**



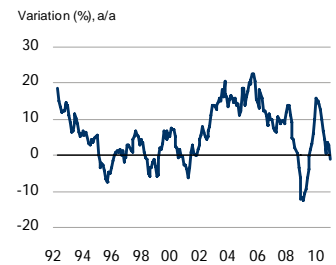
**Edmonton**



**Vancouver**



**Victoria**



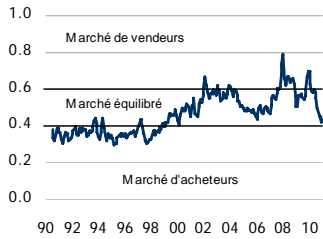
Les prix sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle.

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

## Ratio ventes–nouvelles inscriptions

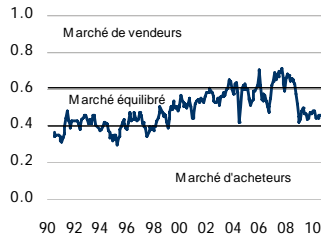
## St. John

Rapport ventes nouvelles inscriptions



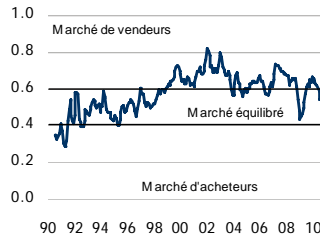
## Saint John

Rapport ventes nouvelles inscriptions



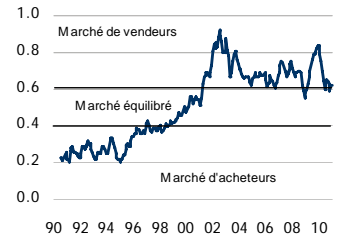
## Halifax

Rapport ventes nouvelles inscriptions



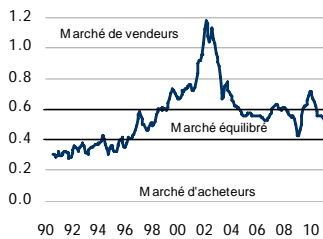
## Québec

Rapport ventes nouvelles inscriptions



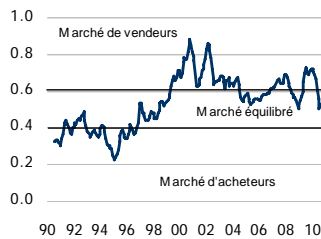
## Montréal

Rapport ventes nouvelles inscriptions



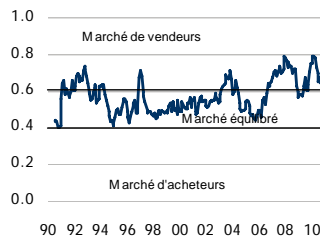
## Ottawa

Rapport ventes nouvelles inscriptions



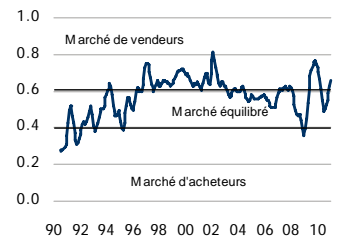
## Thunder Bay

Rapport ventes nouvelles inscriptions



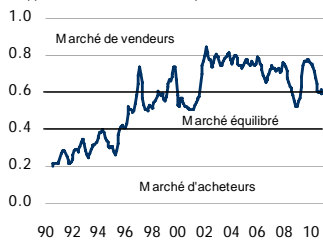
## Toronto

Rapport ventes nouvelles inscriptions



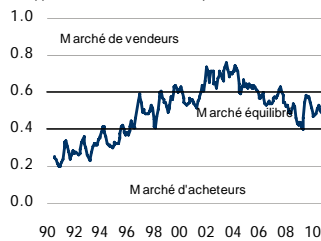
## Hamilton

Rapport ventes nouvelles inscriptions



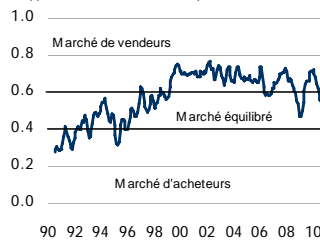
## St. Catharines

Rapport ventes nouvelles inscriptions



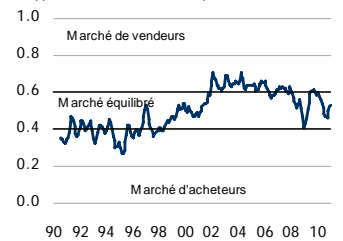
## Kitchener

Rapport ventes nouvelles inscriptions



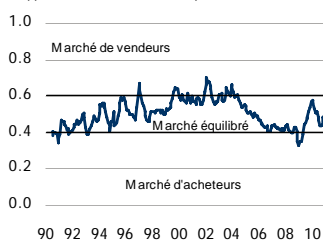
## London

Rapport ventes nouvelles inscriptions



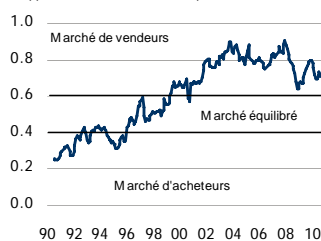
## Windsor

Rapport ventes nouvelles inscriptions



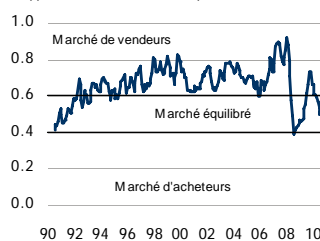
## Winnipeg

Rapport ventes nouvelles inscriptions



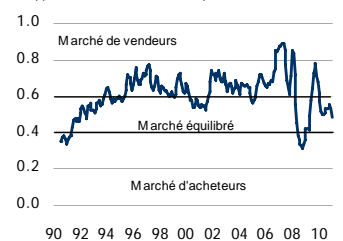
## Regina

Rapport ventes nouvelles inscriptions



## Saskatoon

Rapport ventes nouvelles inscriptions



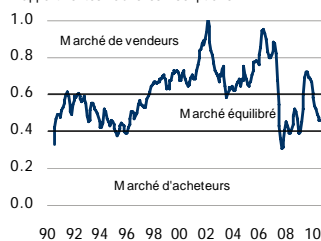
## Calgary

Rapport ventes nouvelles inscriptions



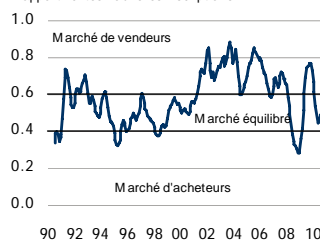
## Edmonton

Rapport ventes nouvelles inscriptions



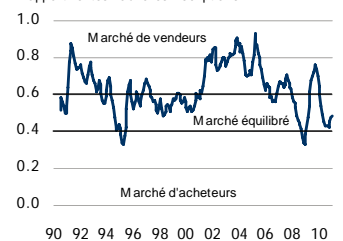
## Vancouver

Rapport ventes nouvelles inscriptions



## Victoria

Rapport ventes nouvelles inscriptions



Les ratios ventes-nouvelles inscriptions sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle.

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

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

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