

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Décembre 2008

Repli du marché de l'habitation au Canada

▲ Depuis près de deux ans, les Canadiens voient avec stupéfaction le secteur de l'habitation s'effondrer aux États-Unis - de même qu'au Royaume-Uni et dans d'autres pays au marché surévalué — tout en gardant l'impression que, chez nous, les marchés sont en bien meilleure posture. Après tout, les prêts hypothécaires à risque n'ont représenté qu'un phénomène marginal au Canada, les ménages canadiens, malgré l'alourdissement de leurs dettes, ne sont pas surendettés outre mesure, les banques canadiennes ont constitué des îlots de stabilité au milieu de la tourmente financière mondiale, la constance de la création d'emplois et la vigueur de l'économie intérieure ont continué de soutenir les revenus et l'influence de la spéculation — surtout en ce qui concerne les nouvelles constructions — est jugée faible.

▲ Puis, à la fin de 2007, les marchés effervescents de l'Alberta ont commencé à glisser, suivis plus tôt cette année par ceux de la Colombie-Britannique. Plus récemment, la Saskatchewan, marché le plus dynamique l'an dernier, et certaines zones de l'Ontario ont également suivi cette tendance à la baisse. Tout à coup, le Canada ne semble plus immunisé contre un repli généralisé du marché de l'habitation. En fait, la détérioration des conditions économiques, l'érosion de la confiance des consommateurs et, dans quelques cas, les excès passés convergent pour former un puissant courant descendant auquel la majorité des marchés canadiens pourraient avoir de la difficulté à résister.

▲ Comme la faiblesse de l'économie menace la croissance des revenus et rend les ménages encore plus frileux quant aux engagements financiers importants, les problèmes d'accessibilité à la propriété occupent de plus en plus le devant de la scène. La plupart des corrections du marché surviennent en Colombie-Britannique, en Alberta et dans certaines parties de la Saskatchewan coïncident avec des niveaux d'accessibilité très bas dans ces provinces.

▲ Il n'y a toutefois pas que dans l'Ouest canadien où les coûts de propriété sont élevés. Les indices d'accessibilité de RBC sont supérieurs aux moyennes à long terme dans toutes les provinces et pour toutes les catégories de logement, ce qui sous-entend que le courant descendant aura des conséquences néfastes à travers le pays.

▲ Néanmoins, le degré de " non-accessibilité " varie beaucoup d'une province à l'autre, l'indice le plus élevé s'établissant à 48 % au-dessus de la moyenne pour les maisons en rangée standard en Colombie-Britannique, et le plus faible, à 6 % au-dessus de la moyenne, pour les bungalows individuels au Québec. Dans l'ensemble, les marchés de la Colombie-Britannique, de la Saskatchewan et de l'Alberta demeurent les moins accessibles au pays (comparativement à leurs normes historiques respectives).

▲ Bien que le secteur de l'habitation canadien entre vraisemblablement dans une phase descendante du cycle, il est peu probable qu'un effondrement comme celui qu'ont connu les États-Unis se produise. Les facteurs favorables indiqués précédemment sont encore

Accessibilité - Canada



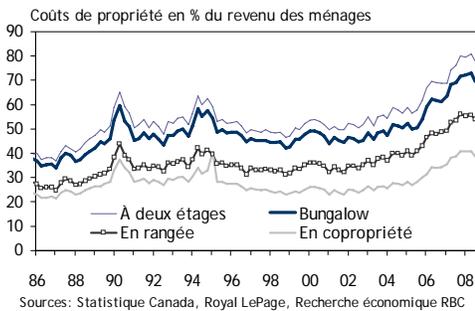
Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Robert Hogue

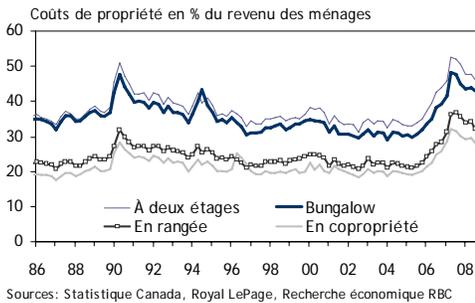
Économiste principal
(416) 974-6192
robert.hogue@rbc.com

Note au sujet des données : Nous avons revu en profondeur les méthodes de calcul des mesures d'accessibilité à la propriété et ce numéro de *Tendances immobilières et accessibilité à la propriété* présente les nouveaux indices révisés à la lumière des changements apportés au calcul des prix des maisons, des impôts fonciers, des coûts des services publics et du revenu médian des familles par ville, province et catégorie de logement. Ces modifications ont influé sur le niveau des indices de RBC en ce qui concerne l'accessibilité, les coûts liés aux prêts hypothécaires et le revenu admissible, mais les tendances ne sont pratiquement pas touchées. Les nouvelles estimations relatives aux villes reflètent mieux les évaluations du prix des maisons établies par les experts de Royal LePage, et les estimations au niveau provincial prennent mieux en compte la taille relative des différentes villes et régions

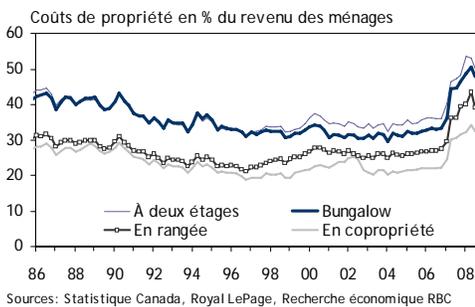
Accessibilité - Colombie-Britannique



Accessibilité - Alberta



Accessibilité - Saskatchewan



pour la plupart présents et devraient suffire pour empêcher une spirale vers le bas des marchés, même si l'économie canadienne s'enlise dans une récession.

Colombie-Britannique – Une correction massive

La situation se détériore rapidement en Colombie-Britannique. Les marchés de l'habitation de la province se replient par rapport aux conditions extrêmement serrées découlant du boom et ayant poussé les prix nettement à la hausse (ils ont plus que doublé entre 2002 et 2008). Au premier trimestre de 2008, les indices d'accessibilité à la propriété de RBC pour la Colombie-Britannique étaient supérieurs de 38 % à 50 % aux moyennes à long terme. La province affichait alors les coûts de propriété les plus élevés toutes provinces confondues (plus l'indice est élevé, plus être propriétaire coûte cher), une situation qui visiblement ne pourrait être maintenue. La demande s'est ensuite tarie et les prix élevés ont incité plus de propriétaires à vendre, ce qui a rapidement fait passer le pouvoir d'établissement des prix aux mains des acheteurs. Les prix ont commencé à baisser au printemps, tendance qui s'est accentuée au début de l'automne. Cette situation a contribué à améliorer légèrement l'accessibilité au deuxième et au troisième trimestres de 2008, mais les niveaux demeurent nettement déphasés dans cette province. On prévoit d'autres corrections des prix à court terme.

Alberta – Toujours en phase d'assimilation du boom

Depuis que les prix ont atteint des sommets au milieu de 2007, il est devenu un peu moins coûteux d'être propriétaire en Alberta, mais le niveau d'accessibilité est encore loin des moyennes à long terme. Au troisième trimestre, la baisse continue des prix dans la plupart des segments du marché de l'habitation a permis une amélioration des indices d'accessibilité allant de 0,8 à 2,2 points de pourcentage. Après avoir passé la majeure partie des 10 dernières années en territoire très serré, les conditions du marché se sont assouplies considérablement depuis l'été 2007, de nouveaux vendeurs affluant et les acheteurs potentiels restant sur la touche. Les ratios ventes/nouvelles inscriptions ont maintenant diminué, à un niveau qui indique généralement un meilleur équilibre entre acheteurs et vendeurs. Cependant, les niveaux d'accessibilité toujours bas indiquent que les marchés albertains demeurent encore vraisemblablement surévalués, du moins par rapport au revenu des ménages. Comme de forts vents contraires menacent l'économie de la province et risquent d'éroder la confiance des consommateurs dans l'année à venir, les acheteurs potentiels auront de la difficulté à entrer en scène tant que l'accessibilité ne s'améliore pas considérablement.

Saskatchewan – De durs lendemains après la fête de l'an passé

Comme l'Alberta et la Colombie-Britannique en ont fait l'expérience auparavant, la Saskatchewan est sur le point de subir les effets négatifs de la frénésie des marchés. La demande sur le marché de l'habitation de la province a grandement profité de l'effervescence de l'économie des prairies (grâce en grande partie à la forte demande pour les produits de base et aux prix élevés de ceux-ci) et de l'affluence de nouveaux résidents. Il semble toutefois que les marchés de l'habitation se sont emballés, les prix exorbitants surpassant de loin leurs rapports historiques avec le revenu des ménages. Les indices d'accessibilité de RBC dans la province ont touché des planchers pour toutes les catégories de logement l'an dernier, égalant leurs plus bas niveaux depuis que nous enregistrons ces données, soit le milieu des années 1980. Comme c'est souvent le cas, le réveil sera difficile pour la Saskatchewan au lendemain de la fête de l'an dernier. Les prix et les reventes de maisons montrent déjà des signes d'affaiblissement, et le pire est probablement à venir.

Manitoba – En bonne position pour affronter la tempête

Comparativement à ses voisins de l'ouest, le Manitoba a connu une récréation relativement plus calme. Les prix ont augmenté, certes, mais de manière tout à fait acceptable. Les coûts de propriété ont enregistré une légère hausse depuis 2005, bien qu'ils demeurent raisonnablement près des normales historiques en proportion du revenu - certainement plus près que dans la plupart des autres provinces. Au troisième trimestre, les indices d'accessibilité de RBC au Manitoba se situaient de 6 % à 13 % au-dessus des moyennes à long terme, ce qui indique que les risques de surchauffe des marchés sont minimes. Les ratios ventes/nouvelles inscriptions toujours élevés vont aussi de pair avec le soutien suffisamment ferme pour les prix. Néanmoins, compte tenu de l'incertitude économique grandissante, on prévoit une diminution de l'activité sur le marché de l'habitation de la province dans la période à venir, accompagnée d'un fléchissement des prix.

Ontario – La morosité économique gagne les marchés

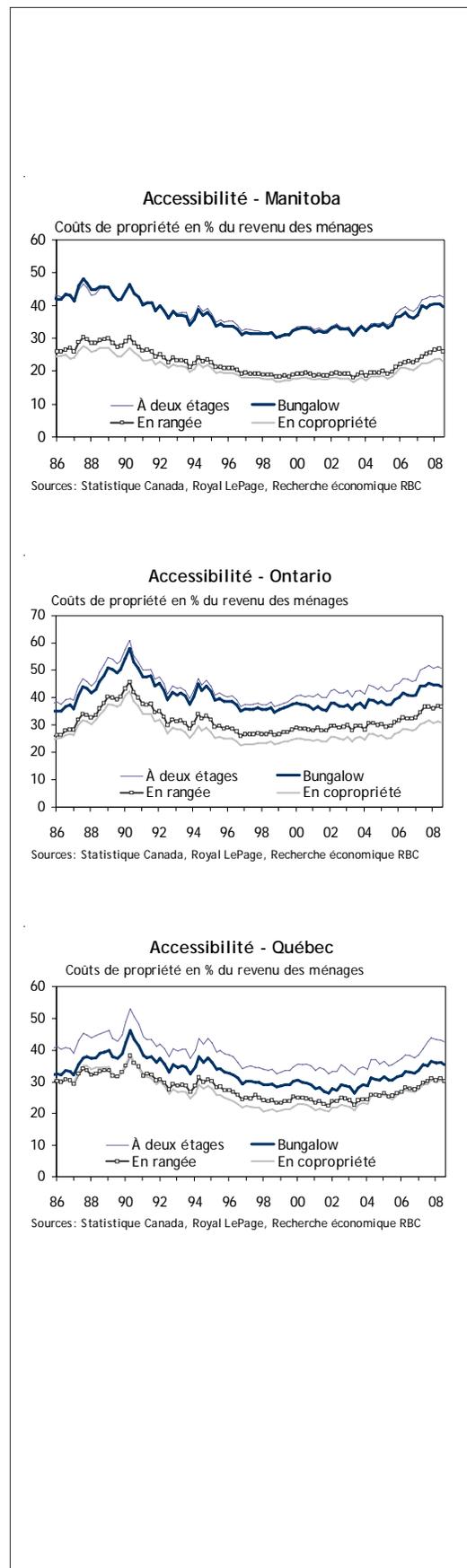
Certains événements préoccupants se sont produits dans les derniers mois sur les marchés de l'habitation de l'Ontario. Plusieurs régions - y compris la région de Toronto - ont enregistré une baisse notable des prix et des activités de revente. Ainsi, de toute évidence, le secteur ne peut plus résister au courant descendant découlant de la dégradation rapide de l'économie de la province. Dans l'ensemble, les marchés ontariens semblent avoir atteint leurs sommets au cours du premier semestre de 2008 et devraient se contracter jusqu'à ce que l'économie retrouve son erre d'aller. Toutefois, il est peu probable que la correction soit aussi dévastatrice que celle du début des années 1990. Les marchés de la province entrent dans cette phase du cycle avec un déséquilibre beaucoup moins marqué qu'à la fin des années 1980. Plus particulièrement, l'érosion de l'accessibilité au cours des dernières années a été beaucoup plus modérée dans la province. Les indices actuels ne sont donc pas aussi déphasés par rapport aux moyennes à long terme qu'ils l'étaient lors de la crise du début des années 1990.

Québec – Un atterrissage contrôlé

Comme les marchés ne se sont pas enflammés, ils risquent moins de... brûler ! Les marchés de l'habitation au Québec ont enregistré une croissance soutenue au cours des dernières années, mais la vigueur et l'appréciation des prix sur ces marchés semblent dérisoires comparativement à celles de l'Ouest canadien. Cependant, tandis que les marchés de l'Ouest doivent payer pour leurs excès passés, ceux du Québec ont peu de poids à perdre. Il est vrai que l'accessibilité dans la province a suivi la tendance générale et a diminué au cours des trois ou quatre dernières années, mais cette situation n'a pas entraîné trop de conséquences néfastes. À la suite de progressions modestes au troisième trimestre, les indices d'accessibilité de RBC étaient supérieurs de 6 % à 9 % aux moyennes à long terme, ce qui peut difficilement être interprété comme un risque important. Des nuages s'amoncellent toutefois au-dessus des marchés québécois et menacent l'activité et les prix pendant la période à venir. À l'approche de la tempête, les fondamentaux relativement solides devraient limiter les dégâts.

Atlantique – Nouveau centre névralgique de l'habitation au Canada... pour l'instant

Oubliez l'Ouest. Le centre névralgique de l'habitation s'est déplacé dans l'Est. Plus particulièrement, le marché de St. John's est en pleine effervescence, arrivant tout juste après celui de Regina parmi les grandes agglomérations urbaines au pays en

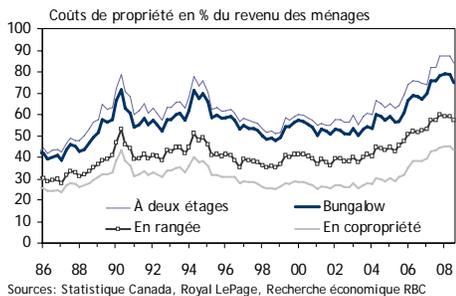


Résultats régionaux

Accessibilité - Atlantique



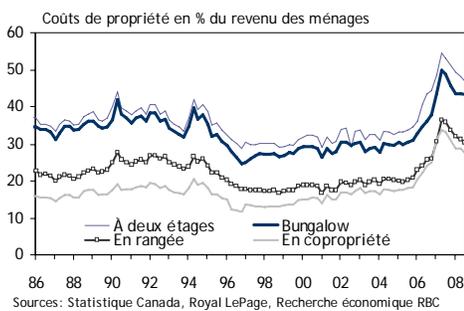
Accessibilité - Vancouver



Accessibilité - Calgary



Accessibilité - Edmonton



termes d'augmentations annuelles des prix. Saint John n'est pas très loin derrière et Halifax est également sur une belle lancée. Les conditions du marché dans ces trois villes de l'Est demeurent très favorables pour les vendeurs. Avec une telle augmentation des prix, l'accessibilité a diminué dans l'ensemble des provinces atlantiques au cours des deux dernières années. Les indices d'accessibilité n'ont pas fléchi de manière excessive par rapport aux moyennes à long terme - ils dépassent de 5 % à 13 % la moyenne du troisième trimestre, selon le segment immobilier. L'essor du marché dans la région devrait s'atténuer au cours de l'année à venir, au fur et à mesure que l'incertitude économique gagnera du terrain.

Marchés métropolitains

Vancouver – Difficile retour sur terre

Malgré des baisses de prix depuis le premier trimestre, les évaluations dans la région du Grand Vancouver continuent de dominer les marchés de l'habitation du Canada. Au troisième trimestre, les prix étaient environ deux fois plus élevés que la moyenne nationale pour la plupart des catégories de logement, les appartements en copropriété standard faisant exception à "seulement" 70 % au-dessus de la moyenne. Parallèlement, on estimait que le revenu médian des familles à Vancouver dépassait la moyenne canadienne de seulement 8 %. Le faible taux d'accessibilité n'est pas une nouveauté dans cette ville, où les coûts de propriété sont les plus élevés au pays. Toutefois, la détérioration considérable des conditions au cours des quelque trois dernières années a aggravé la situation, poussant l'accessibilité à des niveaux sans précédent au début de 2008 et ajoutant une pression énorme sur le marché local. Les baisses de prix jusqu'à maintenant cette année ont apporté un léger soulagement, et d'autres baisses importantes sont à prévoir. Comme le revenu admissible est estimé à plus de 150 000 \$ pour une maison de deux étages standard et de 135 000 \$ pour un bungalow individuel, la grande majorité des familles de Vancouver sont en effet exclues de ces segments du marché. La seule option demeure les appartements en copropriété standard pour lesquels le coût de propriété n'est pas aussi élevé.

Calgary et Edmonton – La lune de miel est terminée

Le boom de deux ans ayant pris fin au second semestre de 2007, les marchés de Calgary et d'Edmonton ont considérablement fléchi depuis le début de l'année. Les ventes de logements existants ont plongé de 26 % au cours des 10 premiers mois de l'année à Calgary et de 14 % à Edmonton. Les vendeurs ne sont plus en position de force et les prix ont beaucoup diminué. Depuis le troisième trimestre de 2007, la valeur de marché des quatre catégories de logement suivies par RBC a chuté de 6 % à 11 % à Calgary et de 9 % à 17 % à Edmonton. Dans ce contexte, les coûts de propriété ont baissé même si les indices d'accessibilité de RBC demeurent bien au-dessus des moyennes historiques. Dans le cas d'Edmonton, les indices au troisième trimestre dépassaient les niveaux précédant l'amorce de la crise immobilière du début des années 1990. Comme les ménages sont de plus en plus préoccupés par les conséquences économiques de la récente dégringolade des prix de l'énergie, les marchés de l'habitation devraient se refroidir davantage au cours de l'année à venir.

Toronto – Aucune raison de paniquer, mais une consolidation des marchés est à envisager

Dans un intervalle d'environ deux mois cet automne, on a observé un revirement spectaculaire sur le marché de la région du Grand Toronto. Jusqu'à la fin de l'été, on comptait sur un atterrissage en douceur menant à un rythme d'activité plus viable, les

reventes de logement affichant une tendance progressive à la baisse après avoir atteint des sommets inégalés au milieu de 2007. Toutefois, les replis marqués des prix et de l'activité observés en septembre et en octobre viennent soudainement contredire ce scénario. Bien qu'il soit trop tôt pour sonner l'alarme, il ne fait aucun doute que le marché de la région du Grand Toronto est entré dans une phase de consolidation. Les tensions se sont généralement allégées et les acheteurs ont maintenant une plus grande marge de manœuvre. L'économie de la région est en proie à de sérieuses difficultés, qui pèseront sur la confiance des ménages. L'accessibilité demeure globalement un obstacle pour les acheteurs potentiels, même si elle a légèrement augmenté au cours des derniers trimestres.

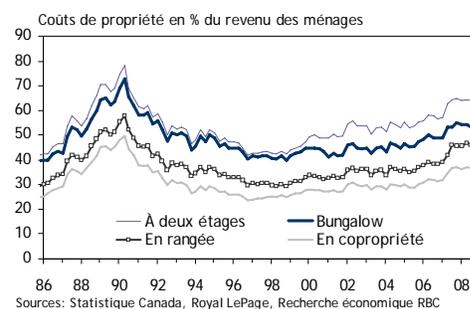
Ottawa – Le marché résiste bien... jusqu'à maintenant

Compte tenu du fait qu'il a connu une année record en 2007, le marché de l'habitation de la région d'Ottawa résiste bien jusqu'à maintenant en 2008. Les ventes de logements existants diminuent, mais à un rythme beaucoup moins élevé que dans beaucoup d'autres villes canadiennes : elles ont décliné de seulement 5 % au cours des 10 premiers mois de l'année et sont encore supérieures aux niveaux de 2006. Les conditions du marché sont considérées comme raisonnablement équilibrées (selon le ratio ventes/nouvelles inscriptions), même si les vendeurs bénéficieraient d'un léger avantage jusqu'à tout récemment, ce qui a permis de maintenir les prix un peu à la hausse au cours du troisième trimestre. Néanmoins, les données mensuelles plus récentes indiquent une certaine modération des prix dans l'ensemble. Pour ce qui est de l'avenir, on prévoit que les coûts de propriété historiquement élevés nuiront à la performance du marché dans un contexte d'affaiblissement économique. La région d'Ottawa sera vulnérable à l'importante érosion de l'accessibilité attribuable au fait que les prix ont augmenté plus rapidement que le revenu des familles au cours des trois dernières années. Les indices d'accessibilité de RBC sont actuellement supérieurs de 14 % à 22 % aux moyennes historiques, ce qui indique un risque de baisse des prix.

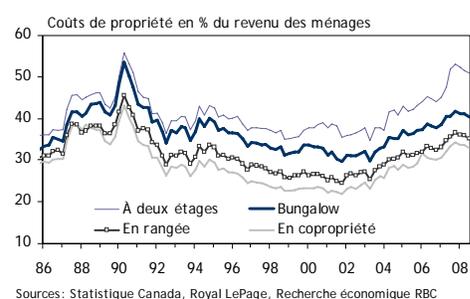
Montréal - Le marché avance à grand-peine, mais pour combien de temps encore ?

Le marché de la région de Montréal a généralement avancé tant bien que mal depuis la recrudescence d'activité en 2003-2004, avec une hausse progressive des ventes et des prix et une érosion graduelle de l'accessibilité. Le segment des maisons de deux étages a constitué la principale exception : les prix ont explosé en 2007 et l'indice d'accessibilité a atteint le troisième rang des pires niveaux jamais enregistrés avant la fin de l'année. Bien que les prix des maisons de deux étages se soient stabilisés jusqu'à maintenant en 2008 et que l'indice d'accessibilité ait connu une légère amélioration, ce segment demeure sous pression dans la région. Les autres segments apparaissent beaucoup plus abordables avec des indices d'accessibilité de 10 % à 13 % au-dessus des moyennes à long terme au troisième trimestre indiquant une légère surévaluation seulement. Selon les plus récentes données relatives au marché de la région, les activités de revente ont ralenti par rapport à l'an dernier (niveau record) mais les prix se maintiennent en général. On peut s'attendre à un refroidissement, jusqu'à ce qu'apparaissent des signes évidents de vigueur économique.

Accessibilité - Toronto

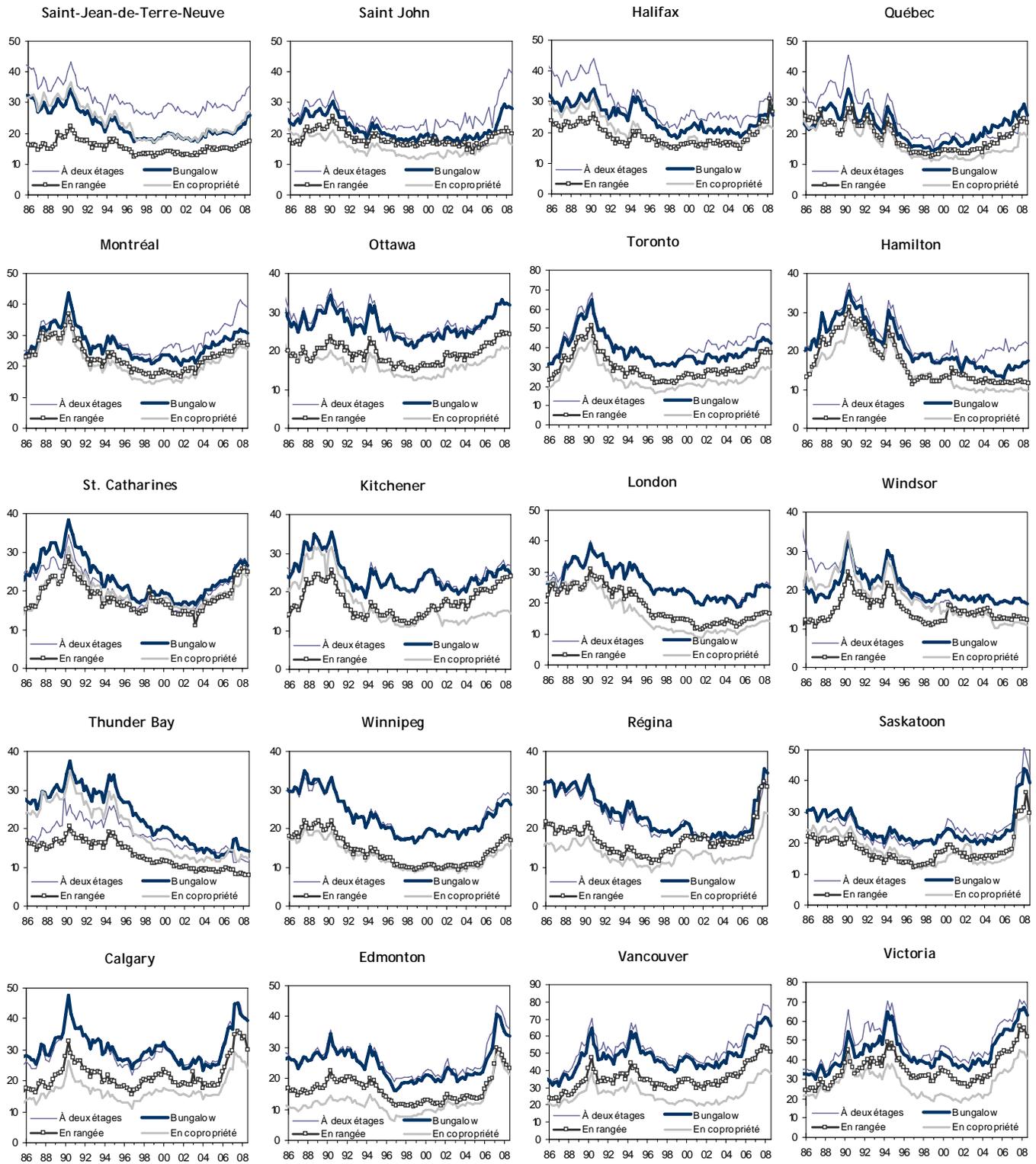


Accessibilité - Montréal



Conditions du logement dans les villes plus petites

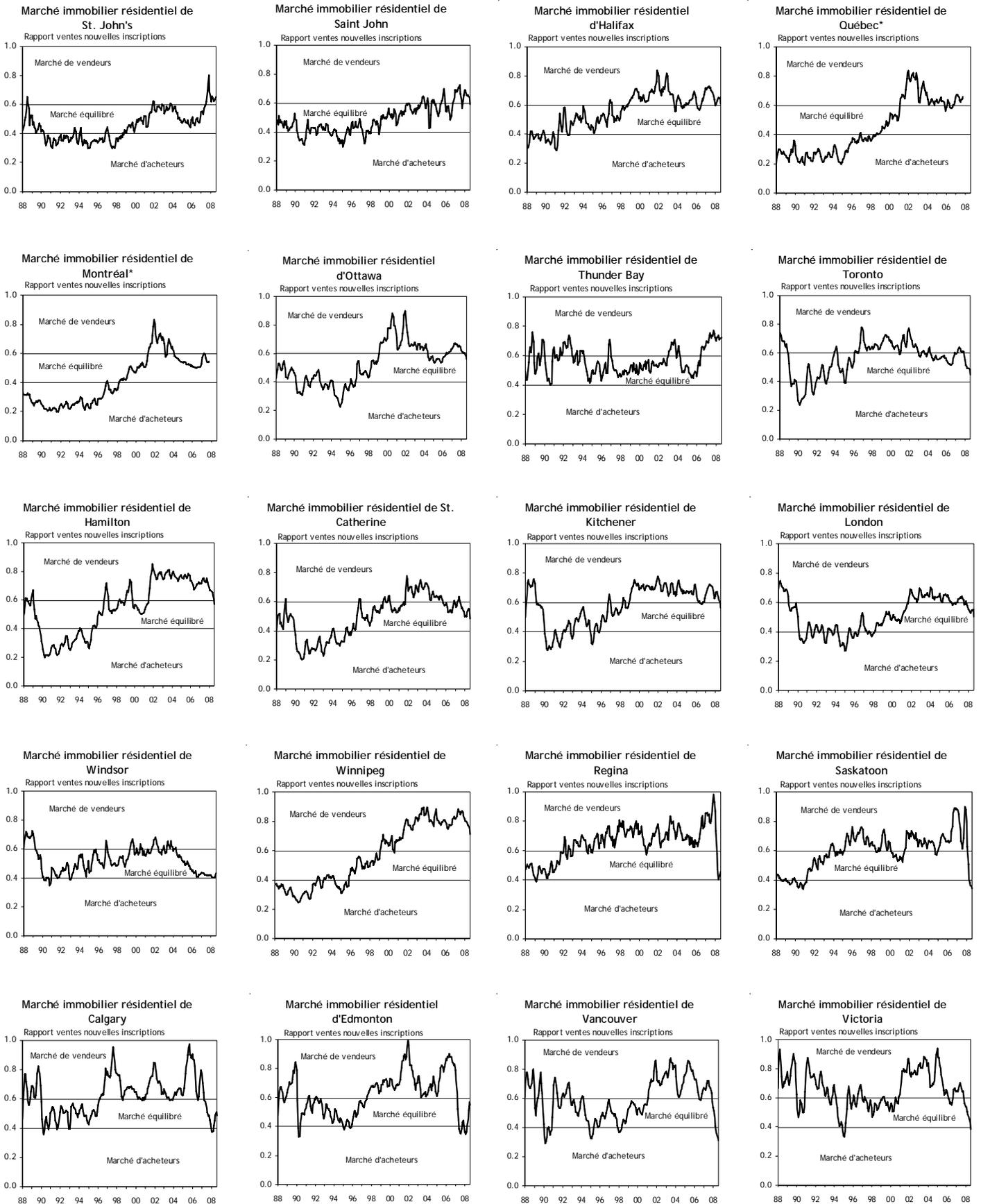
Dans sa version normale, notre indice de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires, 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



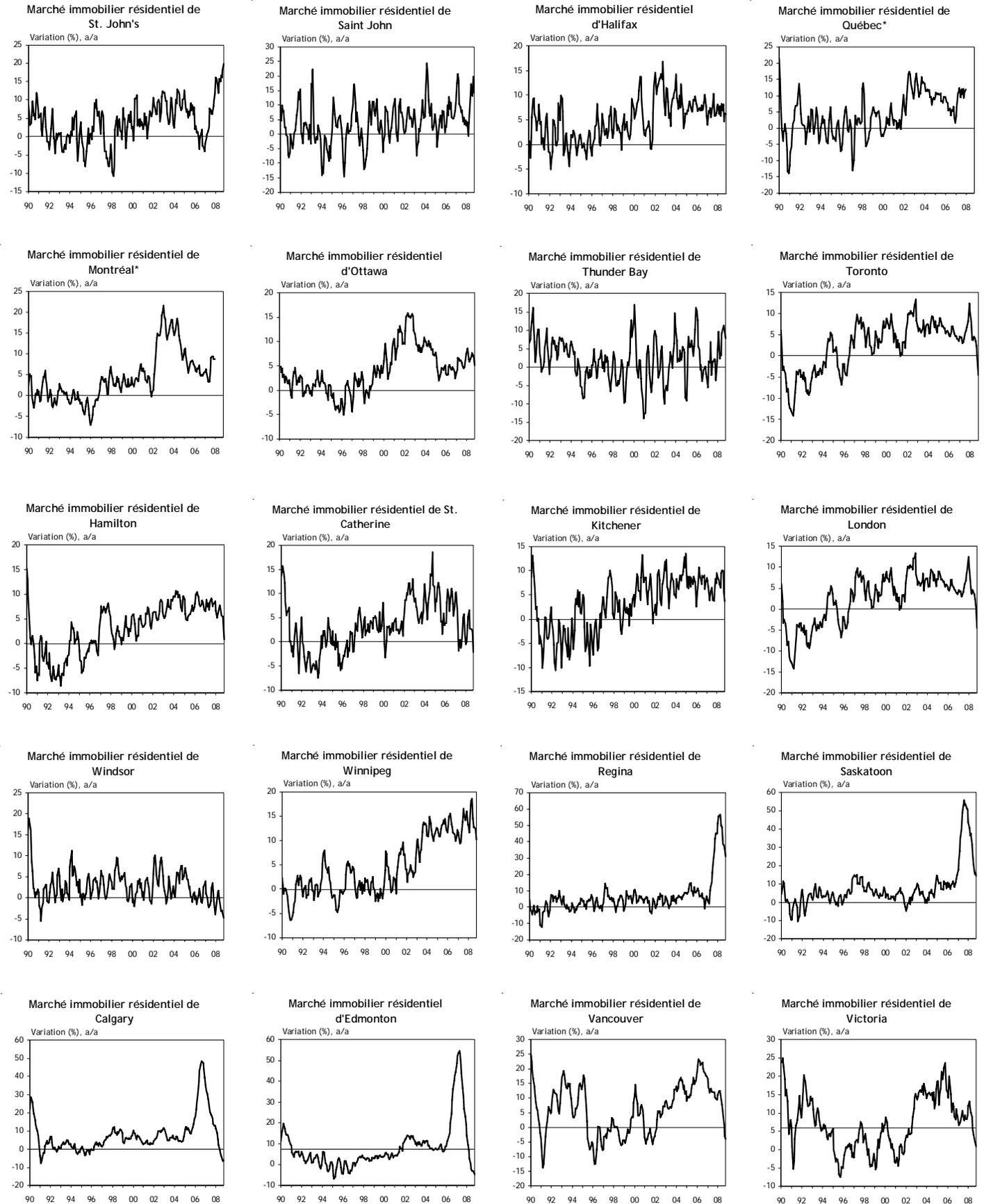
Conditions du marché de la revente d'habitations dans les villes canadiennes¹



¹Les ratios ventes-inscriptions sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle. Source: Statistique Canada, l'Association canadienne de l'immobilier, Recherche économique RBC

*Les dernières données disponibles pour Montréal et Québec remontent à décembre 2007.

Prix des maisons dans les métropoles canadiennes¹



¹Les prix sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle.

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

*Les dernières données disponibles pour Montréal et Québec remontent à décembre 2007.



Tableau récapitulatif des indices d'accessibilité

Bungalow individuel

| Région | Cours moyen | | Revenu admissible (\$) | Mesures de l'accessibilité (%) | |
|-----------------------|--------------|--------------|------------------------|--------------------------------|---------|
| | T3 2008 (\$) | A/A Var en % | | T2 2008 (rev) | T3 2008 |
| Canada* | 304,100 | 3.3 | 76,200 | 46.8 | 45.7 |
| Colombie- Britannique | 507,000 | 5.0 | 113,400 | 73.0 | 69.7 |
| Alberta | 367,400 | -7.1 | 89,600 | 43.8 | 43.0 |
| Saskatchewan | 301,900 | 18.7 | 75,500 | 50.6 | 47.7 |
| Manitoba | 217,300 | 7.0 | 60,100 | 40.4 | 39.5 |
| Ontario | 316,500 | 3.8 | 81,700 | 44.8 | 44.1 |
| Québec | 189,200 | 4.5 | 50,800 | 36.3 | 35.3 |
| Canada Atlantique | 182,900 | 7.1 | 50,900 | 35.7 | 35.4 |
| Toronto | 436,400 | 3.9 | 106,300 | 54.3 | 53.3 |
| Montréal | 237,700 | 3.2 | 61,100 | 41.1 | 40.4 |
| Vancouver | 612,400 | 2.3 | 135,000 | 78.8 | 74.8 |
| Ottawa | 318,800 | 4.3 | 84,700 | 43.4 | 43.3 |
| Calgary | 443,200 | -6.2 | 103,500 | 48.1 | 47.3 |
| Edmonton | 352,500 | -9.0 | 87,600 | 43.6 | 43.2 |

Maison de deux étages

| Région | Cours moyen | | Revenu admissible (\$) | Mesures de l'accessibilité (%) | |
|-----------------------|--------------|--------------|------------------------|--------------------------------|---------|
| | T3 2008 (\$) | A/A Var en % | | T2 2008 (rev) | T3 2008 |
| Canada* | 343,700 | 3.2 | 86,800 | 53.1 | 52.0 |
| Colombie- Britannique | 564,000 | 6.4 | 126,400 | 80.9 | 77.7 |
| Alberta | 387,200 | -9.0 | 96,800 | 47.6 | 46.4 |
| Saskatchewan | 307,900 | 18.4 | 79,300 | 53.0 | 50.1 |
| Manitoba | 236,500 | 7.6 | 64,900 | 43.2 | 42.6 |
| Ontario | 363,000 | 3.5 | 94,000 | 51.3 | 50.7 |
| Québec | 227,400 | 3.4 | 61,300 | 43.2 | 42.5 |
| Canada Atlantique | 207,300 | 9.2 | 59,100 | 41.5 | 41.2 |
| Toronto | 521,400 | 3.0 | 127,100 | 64.5 | 63.7 |
| Montréal | 303,600 | 1.7 | 77,100 | 51.6 | 51.0 |
| Vancouver | 691,800 | 7.2 | 152,100 | 87.3 | 84.3 |
| Ottawa | 317,500 | 4.8 | 87,700 | 44.9 | 44.9 |
| Calgary | 435,200 | -8.7 | 104,900 | 49.4 | 47.9 |
| Edmonton | 375,000 | -9.8 | 95,200 | 48.3 | 46.9 |

Maison en rangée

| Région | Cours moyen | | Revenu admissible (\$) | Mesures de l'accessibilité (%) | |
|-----------------------|--------------|--------------|------------------------|--------------------------------|---------|
| | T3 2008 (\$) | A/A Var en % | | T2 2008 (rev) | T3 2008 |
| Canada* | 245,500 | 3.0 | 61,600 | 38.0 | 36.9 |
| Colombie- Britannique | 391,300 | 4.7 | 87,500 | 55.8 | 53.8 |
| Alberta | 272,500 | -11.2 | 66,900 | 34.2 | 32.1 |
| Saskatchewan | 246,000 | 20.6 | 61,900 | 43.4 | 39.1 |
| Manitoba | 141,000 | 9.3 | 39,300 | 26.8 | 25.8 |
| Ontario | 263,800 | 4.5 | 67,700 | 37.1 | 36.5 |
| Québec | 161,400 | 3.1 | 43,500 | 30.9 | 30.2 |
| Canada Atlantique | 158,400 | 9.2 | 43,500 | 31.9 | 30.3 |
| Toronto | 383,400 | 4.9 | 92,000 | 47.0 | 46.1 |
| Montréal | 208,100 | 2.5 | 53,400 | 36.0 | 35.3 |
| Vancouver | 468,800 | 3.8 | 103,200 | 59.1 | 57.2 |
| Ottawa | 242,100 | 6.1 | 66,500 | 34.0 | 34.0 |
| Calgary | 335,700 | -10.7 | 79,100 | 40.4 | 36.1 |
| Edmonton | 243,600 | -14.0 | 61,500 | 31.2 | 30.3 |

Appartement en copropriété

| Région | Cours moyen | | Revenu admissible (\$) | Mesures de l'accessibilité (%) | |
|-----------------------|--------------|--------------|------------------------|--------------------------------|---------|
| | T3 2008 (\$) | A/A Var en % | | T2 2008 (rev) | T3 2008 |
| Canada* | 206,500 | 2.4 | 52,400 | 32.3 | 31.4 |
| Colombie- Britannique | 276,400 | 3.3 | 63,000 | 40.8 | 38.7 |
| Alberta | 238,100 | -8.5 | 58,800 | 29.6 | 28.2 |
| Saskatchewan | 204,000 | 18.0 | 51,400 | 34.3 | 32.5 |
| Manitoba | 124,100 | 9.4 | 35,100 | 24.0 | 23.0 |
| Ontario | 219,200 | 3.1 | 57,200 | 31.3 | 30.9 |
| Québec | 162,800 | 3.9 | 42,500 | 30.6 | 29.5 |
| Canada Atlantique | 142,900 | 5.6 | 39,600 | 26.9 | 27.6 |
| Toronto | 297,300 | 3.7 | 73,100 | 37.0 | 36.6 |
| Montréal | 196,800 | 2.3 | 49,700 | 33.6 | 32.9 |
| Vancouver | 350,300 | 3.8 | 77,800 | 45.1 | 43.1 |
| Ottawa | 206,400 | 6.5 | 55,800 | 28.5 | 28.6 |
| Calgary | 269,200 | -8.2 | 64,200 | 31.6 | 29.3 |
| Edmonton | 221,000 | -16.9 | 55,600 | 28.7 | 27.4 |

*moyenne pondérée de la population

Source: Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

Ce qu'il faut savoir sur les indices RBC de l'accessibilité à la propriété

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, une maison en rangée 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'une maison en rangée, de 1 000 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 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 %.

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.