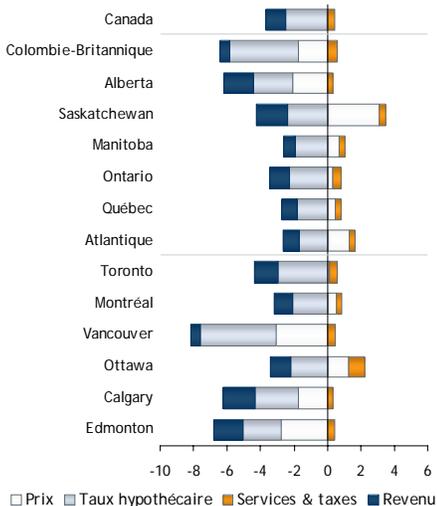


Quatrième trimestre de 2008



Facteurs expliquant la variation de la mesure d'accessibilité

Variation sur un an en points de pourcentage (bungalow)



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

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Avril 2009

La récession pèse sur le marché immobilier canadien

Le maelström qui a fait basculer les marchés financiers mondiaux et provoqué l'effondrement de l'économie mondiale est désormais bel et bien présent au Canada depuis l'automne dernier, causant des dommages à notre économie intérieure, laquelle jusqu'à ce stade était demeurée dynamique malgré les tensions ressenties dans le secteur extérieur de l'économie canadienne. En conséquence, l'activité économique en général au Canada a commencé à se contracter au cours du quatrième trimestre, un phénomène susceptible de se poursuivre jusqu'au milieu de 2009.

Les perspectives d'emploi étant peu reluisantes et déjà instables en raison du flot continu de mauvaises nouvelles au sujet de l'économie mondiale, les ménages canadiens sont inquiets et nettement plus frileux quand il s'agit d'effectuer des achats importants. L'accès au crédit est plus difficile, en partie en raison de la disparition des activités de titrisation et de la diminution de la participation des institutions financières étrangères au marché canadien. Voilà qui affecte grandement l'intérêt pour des achats coûteux. Dans le cas du secteur immobilier, la demande est en outre affectée par les coûts liés à la propriété encore élevés faisant en sorte qu'un nombre croissant de familles canadiennes ne peuvent se permettre d'acquérir une maison.

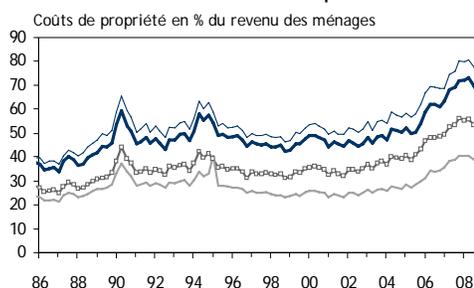
Les conséquences de la crise économique sur le marché canadien de l'habitation au cours des derniers mois étaient prévisibles : le recul des ventes de maisons, la chute du prix des maisons et le ralentissement important de la construction résidentielle. La correction immobilière a d'abord touché l'Ouest canadien, et y a été la plus importante, même si presque tous les marchés régionaux (à quelques exceptions près) ressentent maintenant dans une certaine mesure le ralentissement de l'activité immobilière.

Alors que s'amorce le printemps, une période cruciale, la correction cyclique en cours mettra à l'épreuve l'ensemble du secteur de l'habitation. Il est probable que cette situation difficile perdurera encore pour de nombreux propriétaires de maisons et autres intervenants du secteur. Toutefois, des signes encourageants se pointent à l'horizon. La forte tendance à la détérioration des indices d'accessibilité de RBC pendant la période de 2004 à la fin de 2007-début de 2008 s'est renversée au cours de la dernière année. À l'échelle nationale, les indices de RBC ont gagné de 2,3 à 3,5 points de pourcentage, selon le type d'habitation, entre les derniers trimestres de 2007 et 2008. L'amélioration a été particulièrement marquée en Alberta et en Colombie-Britannique, précisément les deux provinces où l'accessibilité avait le plus diminué.

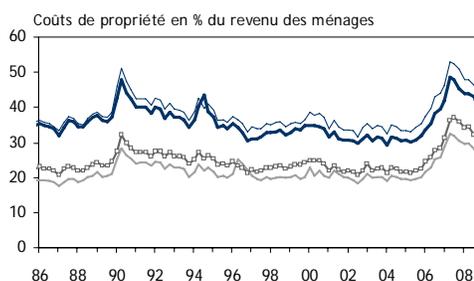
Ces progrès sont surtout attribuables à la détente monétaire durant cette période, la diminution des taux hypothécaires ayant suscité le renversement des indices d'accessibilité de RBC dans presque toutes les grandes régions urbaines au Canada. L'augmentation des revenus des ménages a également contribué à l'amélioration des indices d'accessibilité dans l'ensemble du pays. L'évolution à la baisse des prix au cours des douze derniers mois n'a exercé un effet positif sur les indices d'accessibilité que dans les villes de Calgary, d'Edmonton et de Vancouver. Cet effet s'est toutefois généralisé au cours des derniers trimestres. L'augmentation des coûts des services publics et des impôts fonciers est demeuré un facteur négatif mais modeste dans l'ensemble.

Accessibilité

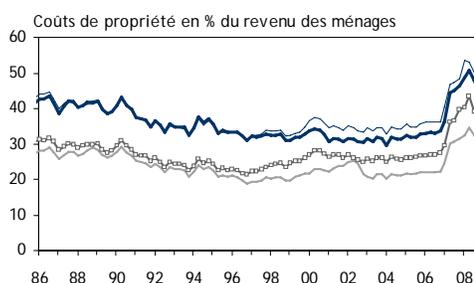
Colombie-Britannique



Alberta



Saskatchewan



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Pour l'avenir, les faibles taux hypothécaires et la chute des prix des maisons continueront de contribuer à l'amélioration des indices d'accessibilité. Le ralentissement du taux de croissance des revenus freinera toutefois ce processus.

Colombie-Britannique - Le creux du marché à l'horizon ?

Le marché de l'habitation subit toujours des pressions baissières en Colombie-Britannique. La forte augmentation du taux de chômage depuis l'été dernier inquiétant les ménages de la province, la demande dans le secteur immobilier est généralement faible et très insuffisante pour répondre à l'offre. Voilà qui soutient la tendance à la baisse des prix pour les maisons neuves et existantes sur le marché. Néanmoins, des indices démontrent que la situation pourrait bientôt se stabiliser. Après avoir chuté vertigineusement depuis leur sommet de 2007, les activités de revente se seraient stabilisées (à un niveau historiquement bas, toutefois) au cours des derniers mois de 2008 et des deux premiers mois de 2009. Ceci peut refléter en partie une amélioration notable de l'accessibilité à la propriété, dont le faible niveau incommodait le marché de la Colombie-Britannique depuis le boom immobilier. De la fin 2007 et à la fin de 2008, les indices d'accessibilité de RBC pour la province ont gagné entre 4,1 et 6,3 points de pourcentage (selon le type d'habitation). Cependant, d'énormes progrès restent à faire pour redresser le marché puisque les indices demeurent nettement en deçà des moyennes historiques.

Alberta – Au bord de la panne sèche

Depuis l'automne dernier, le ralentissement économique en Alberta a exercé des pressions à la baisse supplémentaires sur les marchés de l'habitation de la province. Les consommateurs n'étant pas disposés à délier les cordons de leur bourse, les activités de revente ont chuté pour atteindre leur pire niveau en 12 ans à la fin de 2008. Elles n'ont affiché qu'une modeste reprise au début de 2009. Contrairement à la situation qui prévalait depuis des années jusqu'au milieu de 2007, le nombre élevé de maisons à vendre a suscité un déclin des prix au cours des derniers mois (à un rythme accéléré dans plusieurs cas). La conjoncture défavorable s'est donc révélée un aspect clé du marché, surpassant même l'effet des très faibles niveaux d'accessibilité qui avaient largement contribué, au départ, au repli immobilier. Les indices d'accessibilité se sont améliorés depuis le milieu de l'année 2007 et des progrès supplémentaires ont été réalisés au cours du dernier trimestre de 2008, les indices de RBC se corrigeant de 2,3 à 3,6 points de pourcentage. Ces indices demeurant toujours en deçà leurs moyennes historiques, toutefois, les faibles niveaux d'accessibilité continueront de poser problème à court terme.

Saskatchewan – Le boom immobilier est terminé, mais on ne parle pas de dégringolade

Le boom du marché de l'habitation est officiellement terminé en Saskatchewan, les activités dans ce secteur ayant ralenti considérablement depuis leur rythme effréné de la période de 2006 au début 2008. Les prix ont perdu du terrain par rapport aux sommets qu'ils avaient atteints. Le repli s'effectue toutefois en douceur grâce, en grande partie, aux déterminants démographiques et économiques positifs (l'économie de la Saskatchewan est actuellement la plus solide au Canada et il est prévu qu'elle demeurera ainsi cette année). Ces facteurs positifs éclipsent les niveaux d'accessibilité extrêmement bas qui ont résulté de la hausse fulgurante des prix au cours des dernières années. Bien que la chute des taux hypothécaires, l'augmentation des revenus et la diminution des prix au cours des derniers trimestres aient contribué à l'amélioration de l'accessibilité à la propriété durant la dernière année, les indices

de RBC demeurent à des niveaux inquiétants comparativement aux moyennes historiques. En effet, cette situation représente un élément de risque pour peu que l'économie se comporte moins bien que prévu.

Manitoba - Faible risque de détérioration de l'économie

Bien qu'affecté, lui aussi, par la phase descendante du cycle, le marché immobilier du Manitoba a tiré son épingle du jeu beaucoup mieux que la plupart des autres marchés immobiliers au Canada. Les activités de revente dans la province n'ont que légèrement ralenti au cours des derniers mois, et les prix sont restés stables ou ont à peine diminué. Cette situation relativement positive est notamment due à la bonne performance économique de la province (en termes de croissance, le Manitoba se classe deuxième parmi les provinces) et à l'absence d'excès dans le passé. Le boom immobilier étant demeuré plutôt modéré au Manitoba, la province a pu maintenir un taux d'accessibilité raisonnablement bon. Les indices d'accès à la propriété de RBC étaient à peine décalés par rapport aux moyennes à long terme au quatrième trimestre de 2008, et ils se sont améliorés au cours des deux derniers trimestres. Les marchés devraient donc présenter peu de risques dans la période à venir.

Ontario – La récession se fait sentir

La récession affectant durement de nombreuses collectivités, le marché immobilier s'est détérioré de façon significative partout en Ontario depuis le milieu de 2008. Les régions particulièrement vulnérables aux tourments du secteur manufacturier, notamment Windsor, St-Catharines et Kitchener, ont vu les activités de revente dégringoler et les prix diminuer. Même la région de Toronto est clairement entrée dans une phase de correction. La récession continuera de jouer un rôle de premier plan dans le ralentissement du marché immobilier au cours des prochains mois. Il est toutefois peu probable qu'elle provoquera une déroute semblable à celle du début des années 1990. Bien qu'encore préoccupant, l'accès à la propriété se rétablit rapidement à des niveaux près des moyennes à long terme grâce, en grande partie, à la diminution des taux hypothécaires. On peut donc en conclure que ce marché n'avait été témoin de peu d'excès.

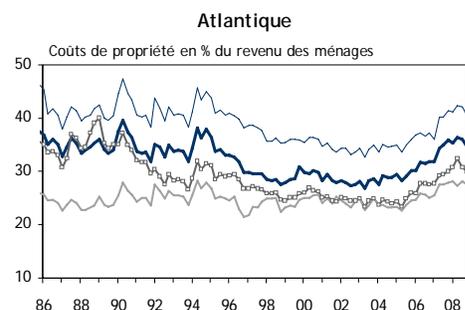
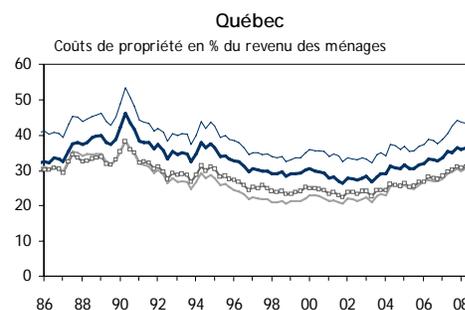
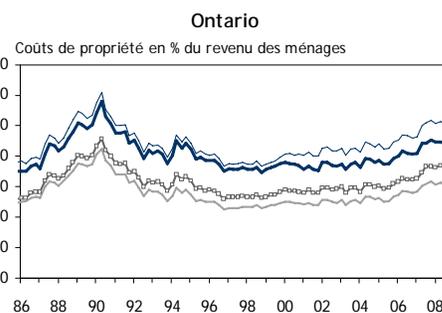
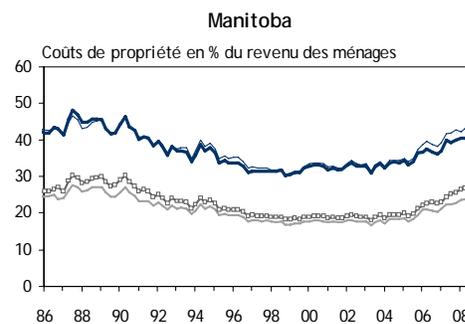
Québec – Résiste tant bien que mal à la tendance baissière

Le marché immobilier du Québec a résisté étonnamment bien au ralentissement général et a été l'un des derniers au Canada à céder, à peine, à cette tendance. En fait, on ne note, depuis le dernier trimestre de 2008, qu'un repli des activités de revente par rapport aux niveaux presque records qui avaient cours il y a quelques mois seulement. Bien qu'affichant une légère tendance à la baisse au cours des derniers mois, les prix sont demeurés plutôt fermes. Les taux d'accès à la propriété réalistes, qui ont très peu diminué pendant le boom immobilier des dernières années, constituent l'une des forces durables du marché québécois. De plus, cette faible érosion des prix s'est renversée depuis le début de 2008 grâce aux taux d'intérêt hypothécaires plus bas, aux revenus des ménages plus élevés et, au cours des derniers mois, à la stabilité ou à la légère diminution des prix de maisons. Si la tendance actuelle se maintient, les indices d'accès à la propriété de RBC se rétabliront aux niveaux des moyennes historiques vers le milieu de l'année, atténuant ainsi les effets de la récession.

Atlantique – Le marché est toujours en bonne santé, mais des failles se forment

La région de l'Atlantique résiste encore bien aux assauts de la baisse immobilière, mais certaines failles commencent à se former. Occupant le premier rang en matière de

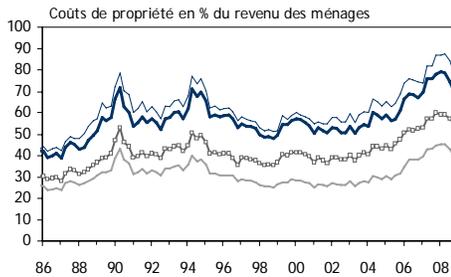
Accessibilité



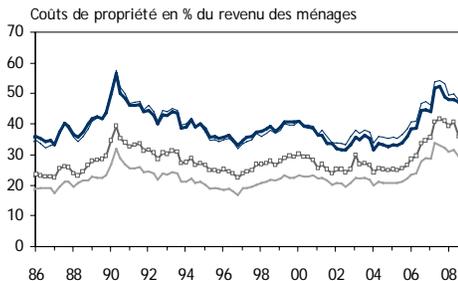
Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Accessibilité

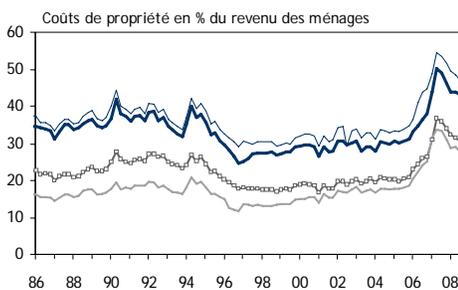
Vancouver



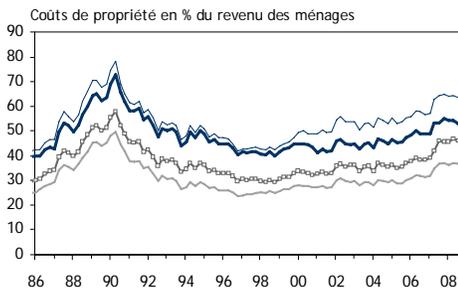
Calgary



Edmonton



Toronto



Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

hausse des prix des maisons, St-John's est devenu le marché immobilier le plus actif au Canada. D'autres marchés, comme Halifax ou Saint John, affichent également une tendance à la hausse qui ne se dément pas. En général, les marchés de la région de l'Atlantique sont caractérisés par un assez bon équilibre entre l'offre et la demande. L'accès à la propriété, malmené ces deux dernières années, s'améliore grâce aux taux d'intérêt hypothécaires plus bas et à l'augmentation des revenus des ménages. Néanmoins, la morosité économique risque d'affaiblir le marché immobilier dans la région au cours de la période à venir. D'ailleurs, les ventes de maisons existantes ont chuté au cours des derniers mois. Le secteur immobilier étant confronté à une conjoncture peu favorable, il est probable que le pessimisme s'installera dans ce marché.

Marchés métropolitains

Vancouver – Le marché vit des moments difficiles

Affirmer que le marché immobilier de Vancouver continue d'éprouver des difficultés serait peu dire. La légère hausse des ventes enregistrée depuis décembre dernier a eu peu d'effet sur l'humeur du marché échaudé par la chute de plus de 60 % des ventes au cours des 15 mois précédents. Les prix ont dégringolé de 4 à 9 % par rapport au sommet atteint — ou de plus de 30 %, tous types d'habitations confondus. Et les prix continuent de diminuer rapidement. Il s'agit toujours d'un marché d'acheteur puisque le ratio ventes/nouvelles inscriptions a chuté à un creux historique, indiquant un énorme déséquilibre entre l'offre et la demande et laissant présager une correction supplémentaire des prix dans les mois à venir. En dépit de la diminution des prix et des taux hypothécaires depuis douze mois, le coût de propriété à Vancouver est encore faramineux, tant en termes absolus que par rapport aux revenus ou aux loyers. Les ménages dans la région étant de plus en plus préoccupés par les perspectives d'emploi en déclin, les niveaux d'accessibilité très bas continueront de nuire au marché.

Calgary et Edmonton – Pas encore au bout de leurs peines

La débâcle économique qui a suivi la chute soudaine des prix du pétrole et du gaz a refroidi encore davantage les deux principaux marchés immobiliers de l'Alberta. Les activités dans les marchés immobiliers de Calgary et d'Edmonton, qui faisaient déjà l'objet d'une correction depuis la fin de l'année 2007, ont nettement diminué au cours de la deuxième moitié de 2008 en raison de l'annulation de projets d'envergure dans le secteur de l'énergie et de l'augmentation du taux de chômage. Après avoir donné des signes de stabilisation vers le milieu de 2008, les ventes de maisons existantes ont dégringolé dans les deux villes à la fin de l'été. La chute des prix s'est ensuite accélérée. À la fin de 2008, les prix des maisons à Calgary avaient diminué de 12 à 14 % depuis leur dernier sommet. À Edmonton, il était question d'une diminution de 8 à 20 %. Les ratios ventes/nouvelles inscriptions donnant l'avantage aux acheteurs, l'érosion des prix risque de se poursuivre. Sur une note plus encourageante, la correction du marché contribue à rétablir jusqu'à un certain point l'accessibilité à la propriété dans les deux villes, même si les indices de RBC sont très en deçà des moyennes à long terme.

Toronto – Phase descendante du cycle, mais sans effondrement

Compte tenu de la chute soudaine des activités de revente au cours des derniers mois de 2008 et de la vitesse à laquelle l'humeur du marché s'est dégradée en raison de la détérioration de l'économie, le rythme relativement modéré de la correction des prix jusqu'à maintenant dans la région de Toronto démontre que le marché immobilier dans cette région, tout compte fait, n'est pas sur le point de s'effondrer. Dans l'ensemble,

les prix ont reculé de 2 % à 6 % depuis leur dernier sommet (selon le type d'habitation). Ces pourcentages ne représentent qu'une faible proportion de l'augmentation cumulative de 31 % à 47 % des cinq dernières années. Bien que l'accès à la propriété demeure problématique, certaines améliorations ont été notées au cours de la dernière année. À ce stade-ci, l'inabondabilité des propriétés est certes beaucoup moins prononcée qu'au début de la crise immobilière des années 1990. Néanmoins, compte tenu de la récession en cours, il est probable que les conditions du marché immobilier se détérioreront encore davantage, alimentant ainsi le glissement des prix.

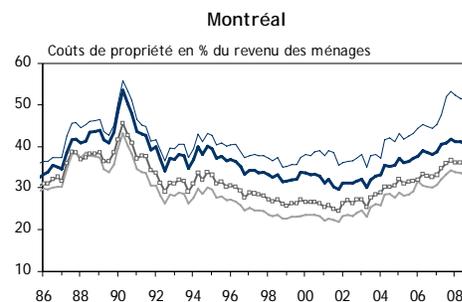
Ottawa – Plus à l'abri d'une correction

Le marché immobilier d'Ottawa s'est avéré l'un des plus solides de l'Ontario ces derniers temps, principalement en raison de la présence relativement faible des industries manufacturières en difficulté dans cette région et de l'importance du secteur public, plus stable. Toutefois, des indices démontrent que la région d'Ottawa n'est plus à l'abri de la baisse cyclique du marché. En effet, les activités de revente ont chuté à la fin de 2008 et n'ont rebondi que très modestement au cours des deux premiers mois de 2009 (s'établissant aux niveaux d'il y a cinq ans). Même s'ils ont bien résisté à la morosité de la conjoncture jusqu'à maintenant, les prix commencent à ressentir les effets de la baisse d'activité et se stabilisent. Cette situation devrait perdurer à court terme grâce à l'équilibre relatif (tel qu'exprimé par le ratio ventes/nouvelles inscriptions) qui caractérise actuellement le marché. Le poids de la récession et les coûts de propriété élevés feront toutefois en sorte qu'il sera pratiquement impossible d'éviter une diminution des prix plus tard cette année.

Montréal – Au ralenti

L'activité immobilière a ralenti dans la région de Montréal depuis la fin de l'été dernier. Les prix sont toutefois demeurés assez stables jusqu'à maintenant, ne diminuant que légèrement depuis les sommets atteints au cours des derniers mois. Le marché immobilier dans cette région bénéficie en outre de l'amélioration de l'accès à la propriété au cours des douze derniers mois (le fruit de taux hypothécaires plus bas et de l'augmentation des revenus des ménages) même si les indices d'accessibilité de RBC demeurent encore en deçà des moyennes à long terme (particulièrement dans le cas du segment des maisons de deux étages). Néanmoins, la résistance du marché montréalais sera sérieusement mise à l'épreuve au cours des prochains mois à mesure que la récession provoquera d'autres pertes d'emplois et minera la confiance des consommateurs. Le récent recul des prix risque de s'accélérer.

Accessibilité

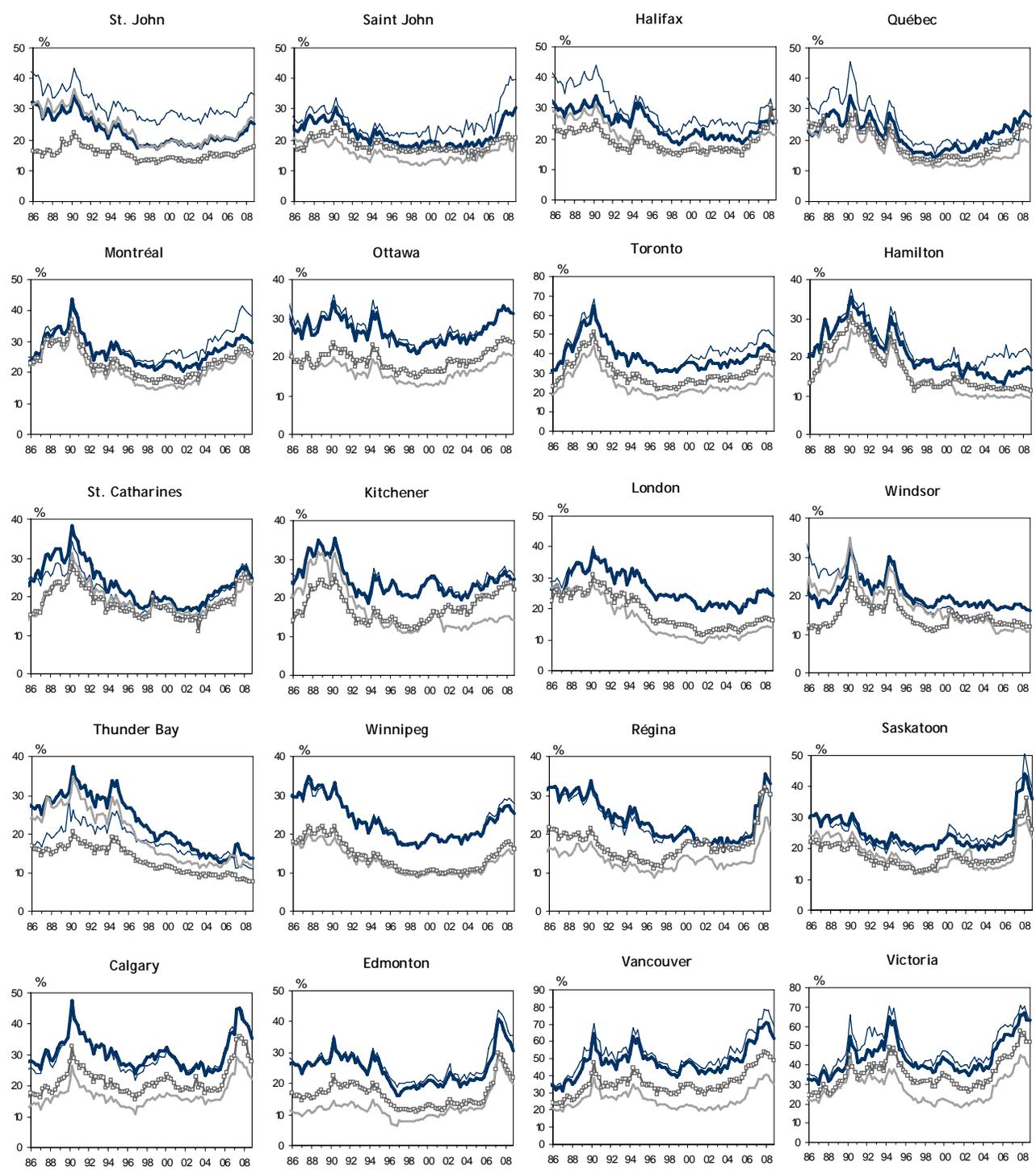


— Maison de deux étages — Bungalow individuel
 — Maison en rangée — Appartement en copropriété

Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Conditions du logement dans les villes plus petites

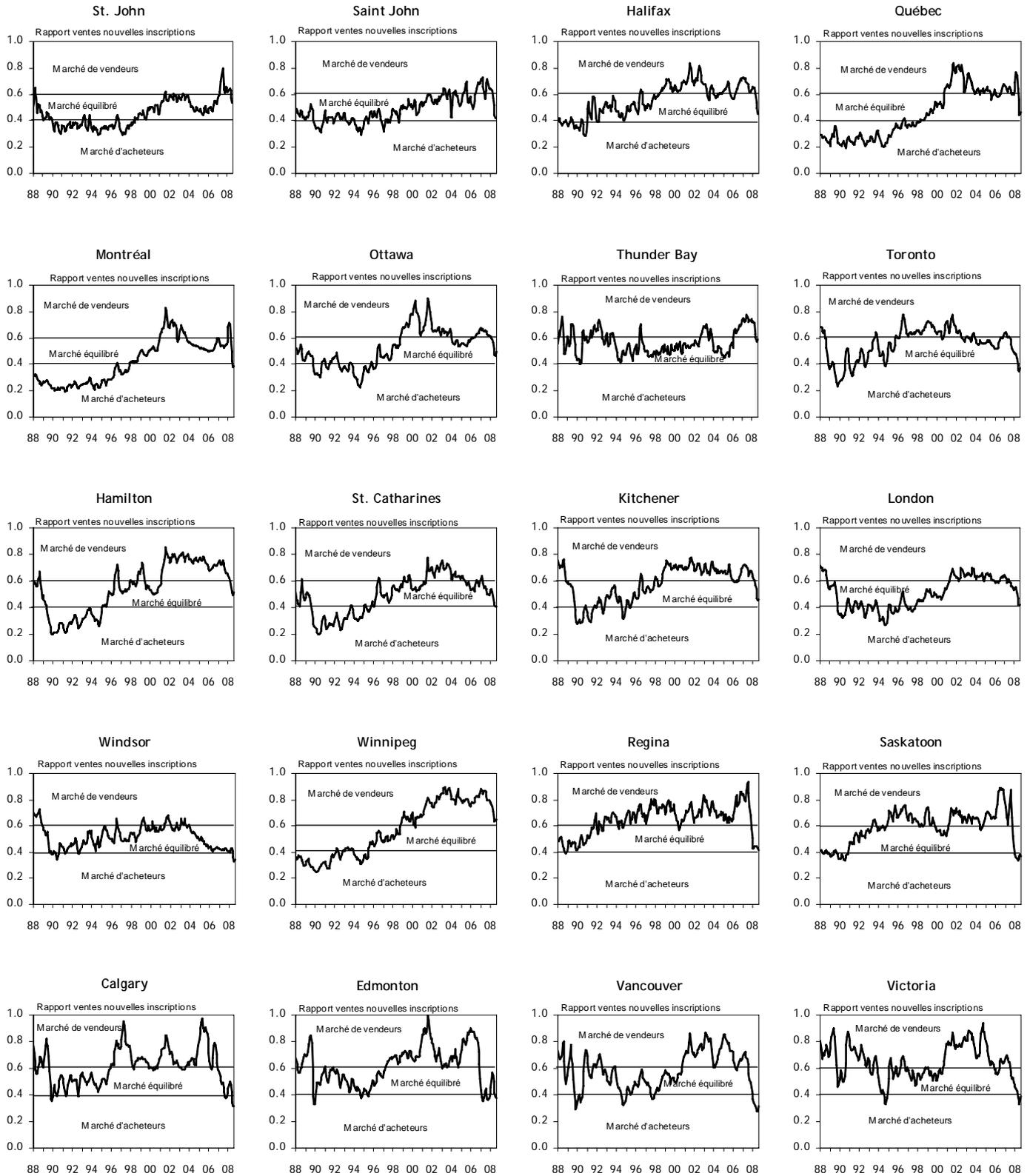
Dans sa version normale, notre indice de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires,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



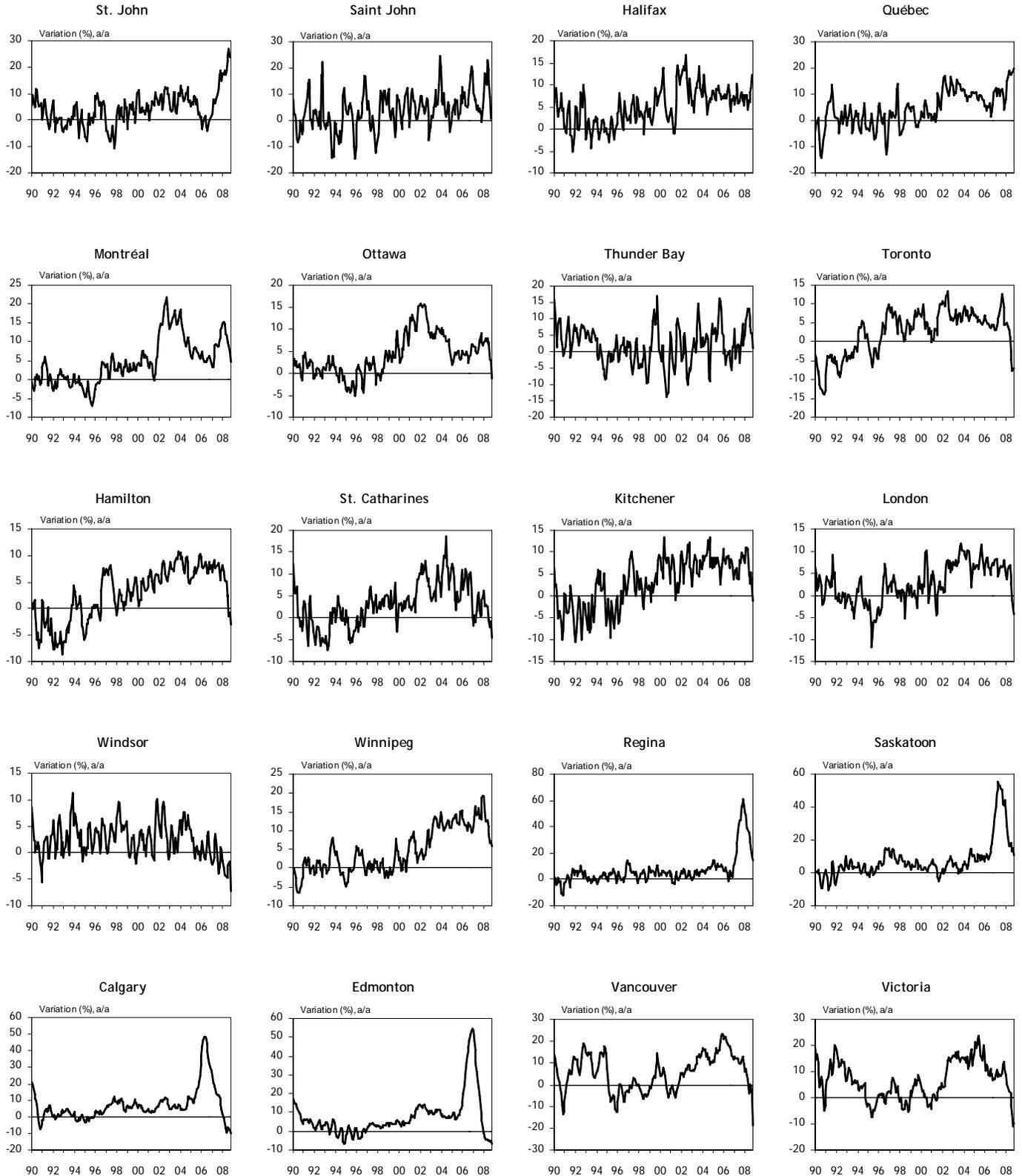
Conditions du marché de la revente d'habitations dans les villes canadiennes¹



¹Les ratios ventes-inscriptions sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle.

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

Prix des maisons dans les métropoles canadiennes¹



¹Les prix sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle.

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



Tableau récapitulatif des indices d'accessibilité

Bungalow individuel

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$)	Mesures de l'accessibilité (%)	
	T4 2008 (\$)	A/A Var en %		T3 2008 (rev)	T4 2008
Canada*	296 200	-0,1	73 900	45,6	43,7
Colombie- Britannique	480 000	-2,8	107 000	69,5	66,0
Alberta	345 000	-6,1	83 800	42,9	39,3
Saskatchewan	288 100	9,4	73 100	47,9	45,6
Manitoba	214 300	2,6	59 000	39,6	38,4
Ontario	311 900	0,9	79 900	43,9	42,6
Québec	190 600	1,8	50 600	35,7	34,6
Canada Atlantique	181 600	5,5	50 400	36,1	34,8
Toronto	428 100	0,3	103 400	53,1	51,3
Montréal	236 700	1,8	60 500	40,5	39,4
Vancouver	576 300	-4,6	126 300	74,6	70,3
Ottawa	321 300	4,1	84 300	43,2	42,7
Calgary	410 300	-4,5	95 500	47,2	42,7
Edmonton	329 200	-8,0	81 700	43,1	39,4

Maison de deux étages

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$)	Mesures de l'accessibilité (%)	
	T4 2008 (\$)	A/A Var en %		T3 2008 (rev)	T4 2008
Canada*	336 700	0,4	84 500	52,0	50,0
Colombie- Britannique	536 000	-2,5	119 500	77,4	73,7
Alberta	381 000	-6,6	93 900	46,4	44,0
Saskatchewan	290 300	9,6	76 400	50,3	47,6
Manitoba	235 200	4,5	64 000	42,7	41,7
Ontario	356 900	2,1	91 800	50,6	48,9
Québec	228 700	1,5	61 000	42,8	41,7
Canada Atlantique	207 000	7,2	58 900	42,0	40,6
Toronto	512 500	2,8	124 000	63,6	61,4
Montréal	303 200	1,0	76 500	51,1	49,8
Vancouver	645 700	-4,5	141 200	84,1	78,6
Ottawa	320 100	4,4	87 300	44,8	44,2
Calgary	417 500	-9,6	99 700	47,9	44,5
Edmonton	383 700	-3,5	95 300	46,9	46,0

Maison en rangée

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$)	Mesures de l'accessibilité (%)	
	T4 2008 (\$)	A/A Var en %		T3 2008 (rev)	T4 2008
Canada*	239 700	0,2	59 800	36,9	35,4
Colombie- Britannique	383 700	-0,7	85 100	53,6	52,5
Alberta	260 600	-11,1	63 500	32,1	29,8
Saskatchewan	232 400	2,9	59 600	39,3	37,2
Manitoba	136 100	2,6	38 000	25,9	24,8
Ontario	255 200	2,1	65 300	36,5	34,8
Québec	161 800	2,0	43 200	30,4	29,5
Canada Atlantique	159 900	9,9	43 600	30,8	30,0
Toronto	363 800	2,0	87 200	46,0	43,2
Montréal	206 600	0,9	52 800	35,4	34,4
Vancouver	453 900	-2,5	99 000	57,1	55,1
Ottawa	243 800	5,4	66 200	33,9	33,5
Calgary	325 000	-10,9	75 700	36,1	33,8
Edmonton	233 000	-11,4	58 400	30,3	28,2

Appartement en copropriété

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$)	Mesures de l'accessibilité (%)	
	T4 2008 (\$)	A/A Var en %		T3 2008 (rev)	T4 2008
Canada*	201 200	-0,6	50 800	31,4	30,1
Colombie- Britannique	262 100	-5,3	59 500	38,6	36,7
Alberta	224 700	-7,9	55 200	28,2	25,9
Saskatchewan	184 500	3,8	47 900	32,6	29,9
Manitoba	123 300	6,7	34 600	23,1	22,6
Ontario	215 200	1,2	55 900	30,8	29,8
Québec	162 700	1,4	42 100	29,7	28,8
Canada Atlantique	145 600	7,5	39 900	28,0	27,5
Toronto	287 300	1,1	70 300	36,5	34,8
Montréal	196 700	1,2	49 400	33,0	32,2
Vancouver	327 500	-5,1	72 300	43,0	40,2
Ottawa	207 800	5,6	55 500	28,5	28,1
Calgary	257 200	-9,5	60 800	29,3	27,2
Edmonton	213 200	-12,1	53 100	27,4	25,6

*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.