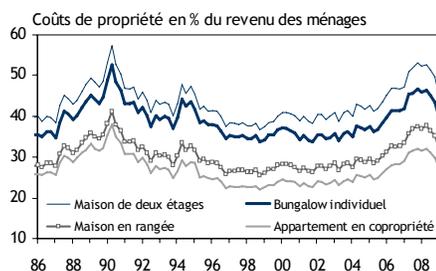
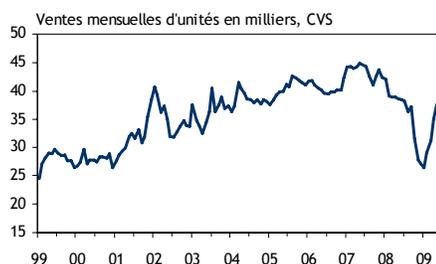


Sommaire

Accessibilité - Canada

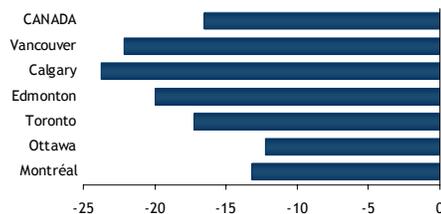


Ventes de maisons existantes au Canada



Versements hypothécaires mensuels pour un bungalow individuel

Variation d'une année sur l'autre, en %



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

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Juillet 2009

L'amélioration de l'accessibilité stimule les marchés immobiliers canadiens

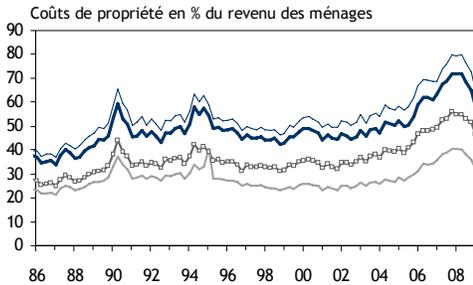
L'accessibilité à la propriété au Canada s'est fortement améliorée au cours du premier trimestre de cette année, alors que certains indices de RBC pour tous les types d'habitations ont enregistré leur plus forte baisse trimestrielle de tous les temps (plus l'indice est faible, plus il est facile de devenir propriétaire). Pour l'ensemble du Canada, l'amélioration a varié de 2,8 points de pourcentage pour un appartement en copropriété standard à 5,0 points pour une maison de deux étages. Dans les grands centres urbains, l'amélioration a atteint jusqu'à 8,6 points de pourcentage (pour une maison de deux étages à Vancouver). Cette troisième progression trimestrielle de suite de l'accessibilité à la propriété a permis de compenser en grande partie, mais en général pas complètement, la détérioration survenue en 2006-2007 lorsque les marchés immobiliers canadiens ont atteint un point d'ébullition. Les indices de RBC sont revenus aux valeurs ou près des valeurs moyennes à long terme dans la plupart des régions, ce qui est conforme au raffermissement des caractéristiques fondamentales des marchés.

Si l'accessibilité s'est aussi nettement améliorée l'an dernier, c'est en grande partie grâce aux interventions très énergiques des autorités pour rétablir la confiance dans les marchés financiers et relancer l'économie. Les réductions des taux d'intérêt de la Banque du Canada et les interventions dynamiques de l'État fédéral pour soutenir le marché des titres hypothécaires ont considérablement fait diminuer les coûts de propriété. La baisse des prix des maisons et des appartements a aussi contribué à cette diminution, en particulier dans l'Ouest canadien, puisqu'ils ont cédé une partie des gains réalisés au cours du boom immobilier. Au premier trimestre de 2009, les versements mensuels pour un bungalow standard (d'après la valeur actuelle sur le marché) avaient baissé de près de 17 % par rapport au premier trimestre de 2008 dans l'ensemble du Canada. La diminution était encore plus nette dans certaines grandes villes : 24 % à Calgary, 22 % à Vancouver et 20 % à Edmonton.

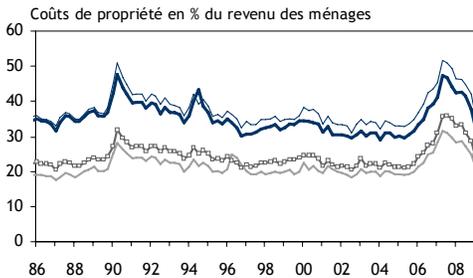
Les baisses importantes des coûts de propriété ont vivement encouragé les acheteurs à revenir sur le marché. Selon les données de l'Association canadienne de l'immeuble, les activités de revente au Canada avaient fortement reculé au cours du dernier trimestre de 2008 et des premiers mois de 2009, la crise sévère qui a grippé les marchés financiers ayant ébranlé l'ensemble de l'économie. Comme les marchés financiers reprennent des couleurs (du moins en partie) et que le crédit redevient accessible, les acheteurs se sont remis en chasse. La reprise des activités de revente depuis la fin de l'hiver a été impressionnante puisque, pour le Canada dans son ensemble, plus de la moitié du terrain perdu antérieurement a été regagné (le rattrapage a été encore plus élevé dans certaines villes). Et la reprise a été générale, ce qui est encore plus remarquable, les activités de revente ayant rebondi dans toutes les grandes villes canadiennes. La valeur des propriétés, qui subissait de fortes pressions à la baisse, a donné récemment des signes de stabilisation dans plusieurs régions du pays.

Mesures de l'accessibilité RBC

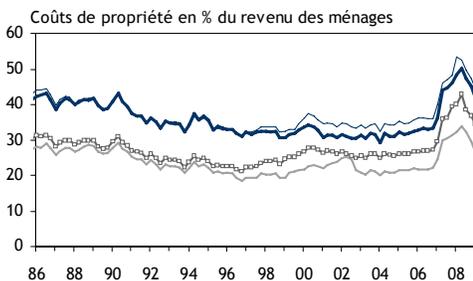
Colombie-Britannique



Alberta



Saskatchewan



Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Dans l'ensemble, les marchés immobiliers canadiens semblent en voie de se rétablir, mais des obstacles continuent de gêner leur convalescence. La hausse de certains taux hypothécaires en juin rappelle que la forte amélioration de l'accessibilité due aux baisses des taux d'intérêt est probablement terminée et, comme les prix se stabilisent ou commencent peut-être même à augmenter dans certaines régions, tout progrès supplémentaire de l'accessibilité dépendra de l'ampleur des hausses des revenus des ménages. Le redémarrage de l'économie au deuxième semestre devrait soutenir une augmentation des revenus familiaux.

Colombie-Britannique – Le marché reprend vie

L'amélioration de l'accessibilité à la propriété, qui était très faible en Colombie-Britannique, s'est fortement accélérée au premier trimestre de 2009, alors que les indices de RBC ont baissé de 3,4 à 7,4 points de pourcentage. L'ensemble des baisses enregistrées l'an dernier pour la plupart des types d'habitations a atteint un niveau inégalé depuis 1991, ce qui a aidé le marché immobilier de la province à entrer en convalescence ces derniers mois. Les reventes de maisons existantes ont vivement rebondi des creux historiques de la période de novembre à janvier, et les prix, qui étaient généralement en repli depuis l'hiver dernier, ont donné des signes de stabilisation. Parallèlement, le nombre de maisons mises en vente a fortement baissé, ce qui a contribué au rééquilibrage du marché. Comme, par ailleurs, la construction de nouvelles unités reste extrêmement faible, les conditions plus équilibrées devraient persister et former un plancher de soutien des prix au cours des prochains mois.

Alberta – Restauration de l'accessibilité

La baisse des taux hypothécaires et le recul des prix des maisons en 2008 et au début de 2009 ont contribué à restaurer l'accessibilité à la propriété en Alberta. Après avoir enregistré des baisses trimestrielles historiques au premier trimestre de 2009 – s'échelonnant de 3,3 à 6,1 points de pourcentage –, les indices d'accessibilité de RBC pour la province sont revenus, dans l'ensemble, à leurs moyennes à long terme. Cette amélioration a ravivé l'intérêt des acheteurs, et leur retour sur le marché a été accueilli avec soulagement. Au printemps, les ventes de maisons existantes ont vivement remonté des niveaux extrêmement faibles où elles stagnaient au tout début de l'année, les plus bas depuis 1996. L'intérêt plus vif des acheteurs et la plus grande retenue des vendeurs ont alors provoqué un resserrement du marché. Comme il y a moins de maisons à vendre – le nombre des mises en chantier au début de l'année était le plus faible des 14 dernières années – et que les signes de redémarrage de l'économie devraient se multiplier, le marché immobilier résidentiel de l'Alberta est probablement sur le point de se redresser.

Saskatchewan – Retour de l'équilibre

Les indices RBC de l'accès à la propriété en Saskatchewan ont encore baissé au premier trimestre – de 2,5 à 3,3 points de pourcentage. Sur 12 mois, la baisse est l'une des plus fortes enregistrées dans la province. Le marché immobilier de la Saskatchewan semble se diriger vers un niveau d'activité plus durable, apaisant la crainte d'un effondrement après le boom immobilier qui a duré de 2006 jusqu'au début de 2008. Les ventes de maisons existantes un peu plus vigoureuses au printemps – elles avaient atteint un creux peu profond au début de l'année – et la diminution du nombre de maisons à vendre ont ramené un certain équilibre. La très forte diminution

du nombre d'unités mises en chantier au cours des quatre premiers mois de 2009 a aussi contribué à assainir la situation puisque moins de nouvelles unités arriveront sur le marché. Un marché plus équilibré devrait aider les prix à se stabiliser plus tard.

Manitoba – Le marché fait toujours preuve de résilience

Soutenu par de relativement bons taux d'accessibilité, le marché immobilier du Manitoba est toujours l'un de ceux qui résistent le mieux au Canada. Les indices d'accessibilité de RBC pour la province ont encore reculé, de 1,2 à 3,6 points de pourcentage, et sont revenus, dans l'ensemble, aux moyennes à long terme. Le marché immobilier de la province a opposé une forte résistance au ralentissement et les reventes de maisons et d'appartements ont fléchi moins que dans les autres provinces depuis leur tout dernier sommet ; les prix ont aussi bien résisté aux pressions à la baisse. Même si le ratio ventes/nouvelles inscriptions a fortement diminué par rapport à l'an dernier, il donne toujours l'avantage aux vendeurs (mais à peine). Une économie relativement robuste – selon les prévisions, le Manitoba devrait être l'une des trois seules provinces qui connaîtront une croissance positive en 2009 –, l'augmentation régulière de la population et l'accès plus facile à la propriété devraient soutenir la demande à l'avenir.

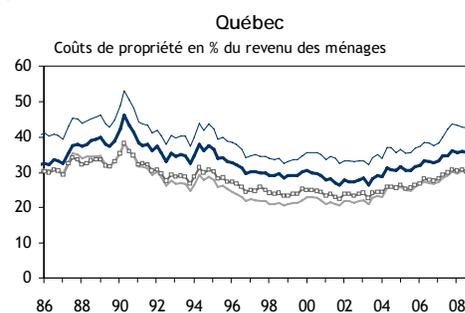
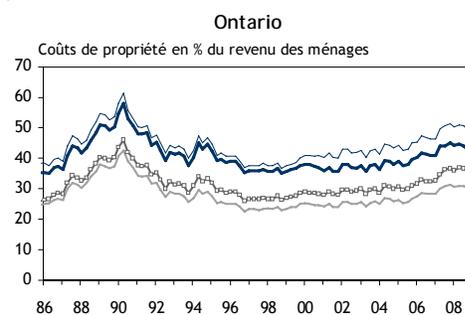
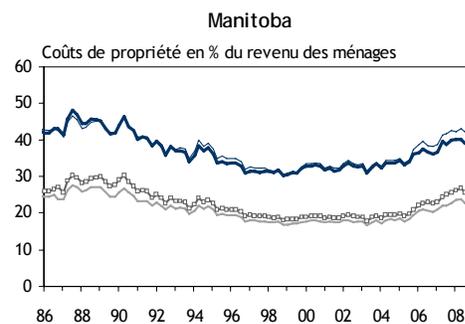
Ontario – L'avenir n'est plus aussi sombre

L'incertitude économique continue d'affecter de nombreuses collectivités en Ontario, mais certains changements survenus récemment sont encourageants puisqu'ils indiquent que, dans l'ensemble, le marché immobilier résidentiel de la province a peut-être déjà franchi l'étape la plus dure du cycle de correction. Les statistiques sur la revente en Ontario ce printemps se sont révélées étonnamment vigoureuses, ce qui a permis au marché de rattraper largement les fortes baisses enregistrées au cours de l'automne et au début de l'hiver. Les prix moyens des maisons existantes ont recommencé à augmenter au cours des derniers mois, pour s'établir à leurs niveaux du milieu de 2008. Ce raffermissement est en grande partie dû à la forte amélioration de l'accessibilité qui a suivi la période de rétablissement étalée sur un an. Au premier trimestre de cette année, certains indices d'accessibilité de RBC (pour les bungalows et les appartements en copropriété) étaient même descendus sous leur moyenne à long terme. Mais la guérison sera probablement longue et difficile dans certaines régions durement touchées par la crise, comme Windsor, St. Catharines et London.

Québec – Un accident de parcours ?

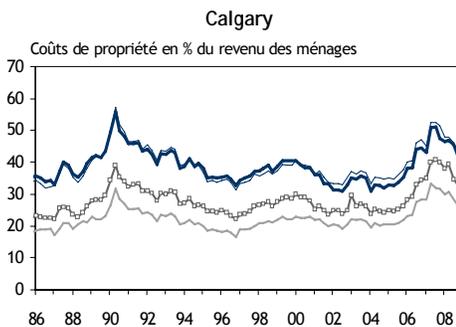
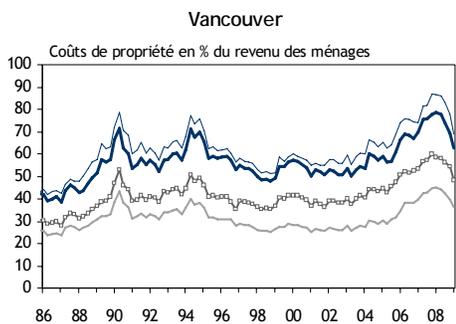
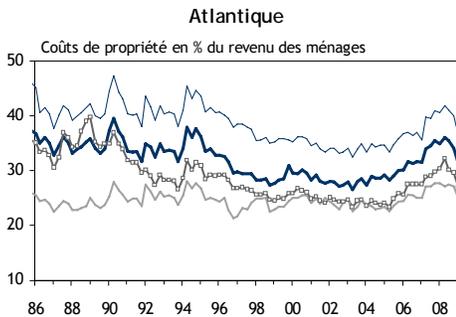
Si la forte hausse des activités de revente au printemps marque vraiment la fin du ralentissement immobilier au Québec, la province aura étonnamment bien résisté à la crise, par comparaison à d'autres marchés du continent qui ont subi de fortes corrections. Le marché québécois a été l'un des derniers au Canada à céder au marasme général et il semble aujourd'hui entrer en convalescence en même temps que les autres. Pendant cette parenthèse de quelques mois, les prix ont à peine frémi, poursuivant plutôt leur tendance générale à la hausse (mais plus lente). Si la reprise de l'activité a été assez rapide, le temps qu'il a fallu pour restaurer l'accessibilité à la propriété a été tout aussi court, essentiellement parce que le niveau d'accessibilité était déjà bon au moment du ralentissement. Les indices de RBC ont baissé de 2,1 à 3,6 points de pourcentage au premier trimestre de cette année et ils sont maintenant inférieurs aux moyennes à long terme pour tous les types d'habitations, preuve qu'il

Mesures de l'accessibilité RBC



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

est aujourd'hui plus facile de devenir propriétaire que ce n'était généralement le cas depuis le milieu des années 1980.

Atlantique – Une région peu touchée par la crise immobilière

Les indices d'accessibilité dans l'ensemble favorables ont, dans une certaine mesure, protégé la région de l'Atlantique contre la tempête immobilière résidentielle. Les indices d'accessibilité de RBC ont encore diminué au premier trimestre, de 2,1 à 3,5 points de pourcentage, soit la troisième baisse en douze mois pour tous les types d'habitations. L'accès plus facile à la propriété a réveillé l'intérêt des nouveaux acheteurs et les activités de revente, qui avaient ralenti au cours de l'hiver, ont repris au printemps. Les prix ont, dans l'ensemble, bien résisté à la tempête, seules quelques baisses ayant été signalées depuis l'automne. St. John's est toujours le marché immobilier le plus actif au Canada et les prix ont considérablement augmenté l'an dernier, mais les hausses sont devenues plus modérées ces derniers mois. Les prix ont aussi continué de progresser dans d'autres marchés comme Halifax, Saint John et Charlottetown, malgré une certaine volatilité.

Marchés métropolitains

Vancouver – Un marché qui ressuscite

La forte amélioration de l'accessibilité à la propriété l'an dernier semble ranimer le marché immobilier de Vancouver. Malgré le ralentissement économique et l'augmentation du chômage, l'amélioration de l'accessibilité a favorisé une bonne croissance des activités de revente au cours des derniers mois. Elles ont rattrapé environ la moitié du terrain perdu après avoir chuté brutalement de près de 60 % par rapport au sommet du milieu de 2007. Les baisses sur 12 mois des indices d'accessibilité de RBC au premier trimestre – allant de 8,9 (appartements en copropriété) à 14,7 points de pourcentage (maisons de deux étages) – ont été parmi les plus considérables au Canada. Le regain d'intérêt pour le marché immobilier n'a pas encore enrayer la chute des prix, mais certains indices laissent entrevoir qu'ils pourraient bientôt atteindre un plancher. L'énorme déséquilibre entre l'offre et la demande se corrige rapidement, car si la demande augmente, moins de maisons sont mises en vente et moins de nouveaux logements sont construits. Les mises en chantier sont pratiquement au point mort à Vancouver depuis le début de l'année. Le marché n'est pas encore au bout de ses peines – la reprise est partie d'un seuil particulièrement bas –, mais il semble être sur le point de passer enfin le cap critique.

Calgary – Une reprise s'amorce

Calgary est un autre terrain de bataille où la phase descendante du cycle immobilier semble vouloir se transformer en phase ascendante. Même si la conjoncture économique reste fragile – le taux de chômage à Calgary a grimpé à un niveau inégalé en 12 ans – le marché profite de la très forte diminution des coûts de propriété amorcée vers le milieu de 2007. Ensemble, la baisse des taux hypothécaires et le recul des prix des propriétés ont fait baisser les indices d'accessibilité de RBC pour la région de 7,6 (appartements en copropriété) à 11,9 points de pourcentage (maisons de deux étages) l'an dernier seulement (période terminée au premier trimestre), soit sous les moyennes à long terme pour la plupart des types d'habitations. L'accès à la propriété étant devenu plus facile, les activités de revente qui étaient tombées à leur niveau le plus

bas en 14 ans cet hiver, ont recommencé à fortement progresser au printemps. Cette reprise est encourageante, mais elle n'a pas encore fait remonter l'activité à son niveau d'avant le début du boom immobilier, ni réussi à enrayer la baisse des prix. Cependant, la forte hausse du ratio ventes/nouvelles inscriptions indique que cela sera bientôt fait.

Toronto – La reprise du marché apporte un soulagement

Les indices d'accessibilité de RBC pour la région de Toronto ont fortement baissé au premier trimestre – de 3,9 à 7,0 points de pourcentage – et ils sont revenus aux moyennes historiques pour tous les types d'habitations. Cette amélioration a ouvert plus largement la porte à de nouveaux acheteurs et préparé le terrain à une reprise des ventes de maisons existantes au printemps. Les activités de revente, qui étaient tombées à leurs niveaux les plus bas en dix ans l'automne dernier et au début de l'hiver, ont fortement repris depuis, dépassant même légèrement, en mai, le rythme atteint 12 mois plus tôt, pour la première fois depuis la fin de 2007. Des signes que les prix recommencent à augmenter sont même apparus récemment. Il est certes encore trop tôt pour sonner la fin de l'alerte – des incertitudes planent toujours sur l'économie de la région –, mais il semble que le marché immobilier de Toronto évitera un effondrement douloureux, un scénario qui hantait certains.

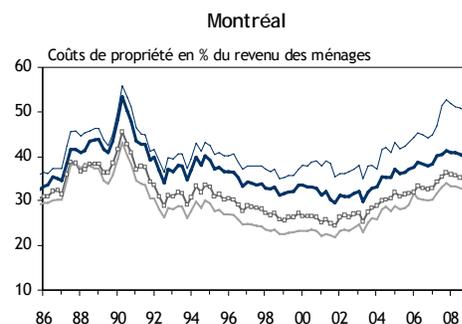
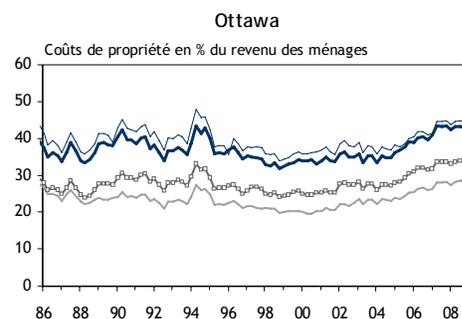
Ottawa – Des turbulences, rien de plus

N'eût été des quelques turbulences enregistrées cet hiver, les propriétaires de la région d'Ottawa se seraient à peine aperçus qu'une violente tempête avait ébranlé les marchés immobiliers d'une extrémité à l'autre du continent (et du monde !) ces deux dernières années. Les activités de revente ont chuté brutalement entre les mois de novembre et de février, mais le recul a été de courte durée et tout le terrain perdu a été regagné en quelques mois. Les ventes de maisons et d'appartements existants ont même établi un nouveau record en mai. Les prix se sont, eux aussi, un peu refroidis au cours de l'hiver, mais un dégel rapide est apparu au printemps. Cette résistance – des prix, en particulier – au repli général a fait que l'amélioration de l'accessibilité à la propriété a été relativement modeste l'an dernier. Même si les indices de RBC pour la région ont fortement baissé au premier trimestre, de 2,2 à 3,7 points de pourcentage, ils ont moins reculé que dans la plupart des autres villes l'an dernier et restent au-dessus des moyennes à long terme pour tous les types d'habitations.

Montréal – En accélération

L'amélioration de l'accessibilité à la propriété s'est accélérée au premier trimestre dans la région de Montréal où les indices de RBC ont baissé de 2,5 à 4,5 points de pourcentage. Les baisses des coûts de propriété l'an dernier ont eu des effets cumulatifs qui ont contribué à raviver l'intérêt des acheteurs au printemps. Les reventes de maisons et d'appartements, qui avaient considérablement faibli vers la fin de 2008 et au début de 2009, ont repris de la vitesse. Les derniers chiffres disponibles indiquent que l'activité est revenue à son niveau de la fin de l'été dernier, juste avant l'éclatement de la crise du marché du crédit. Cette amélioration a contribué à rétablir un meilleur équilibre entre l'offre et la demande, ce qui devrait favoriser une hausse des prix à l'avenir. Dans la région de Montréal, les valeurs des propriétés résidentielles se sont relativement bien maintenues pendant cette phase du cycle. Elles n'ont que légèrement diminué par rapport aux sommets de l'an dernier et des signes indiquaient récemment que la valeur des maisons pourrait bientôt recommencer à augmenter.

Mesures de l'accessibilité RBC

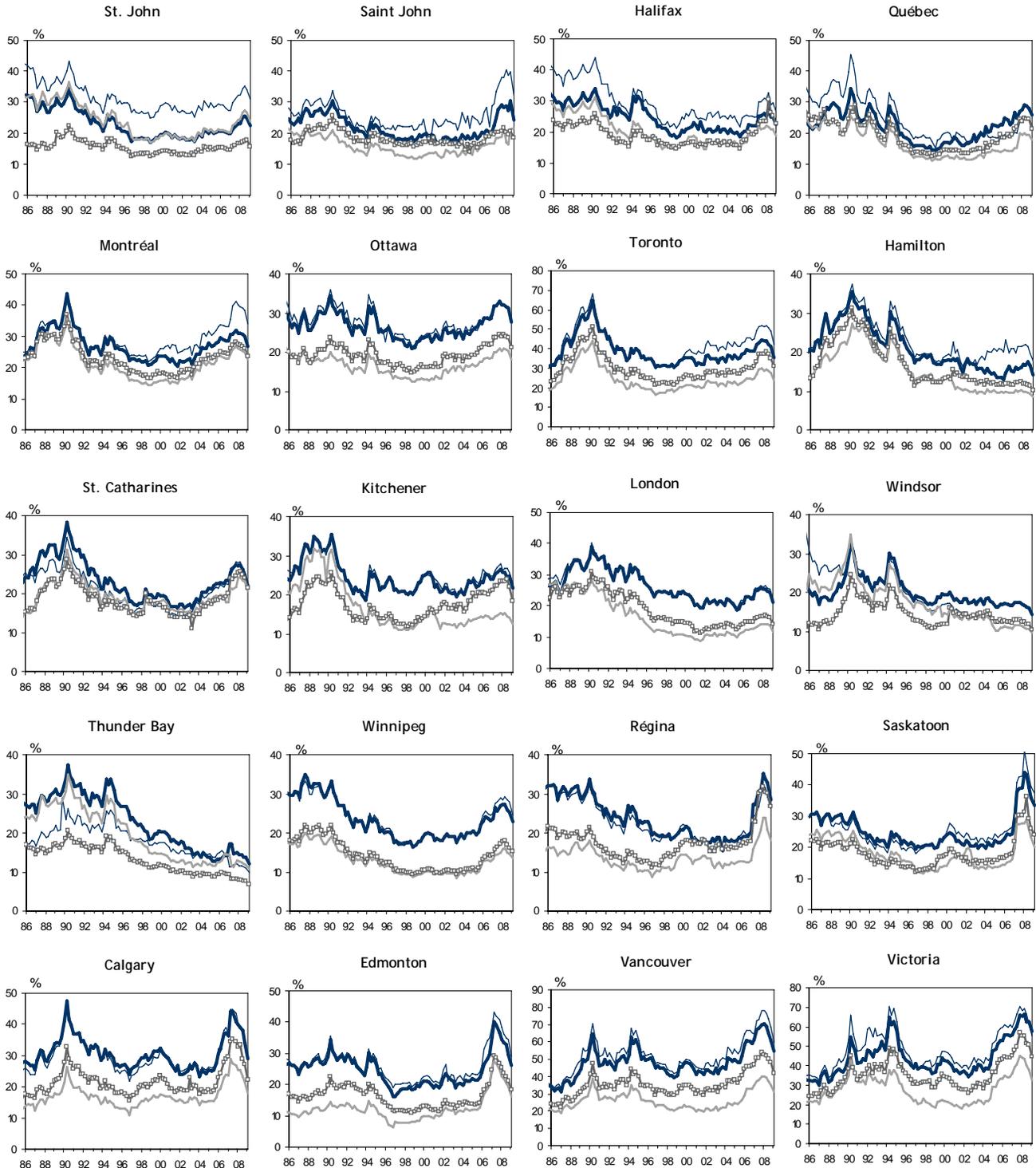


— Maison de deux étages — Bungalow individuel
— Maison en rangée — Appartement en copropriété

Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Conditions du logement dans les villes plus petites

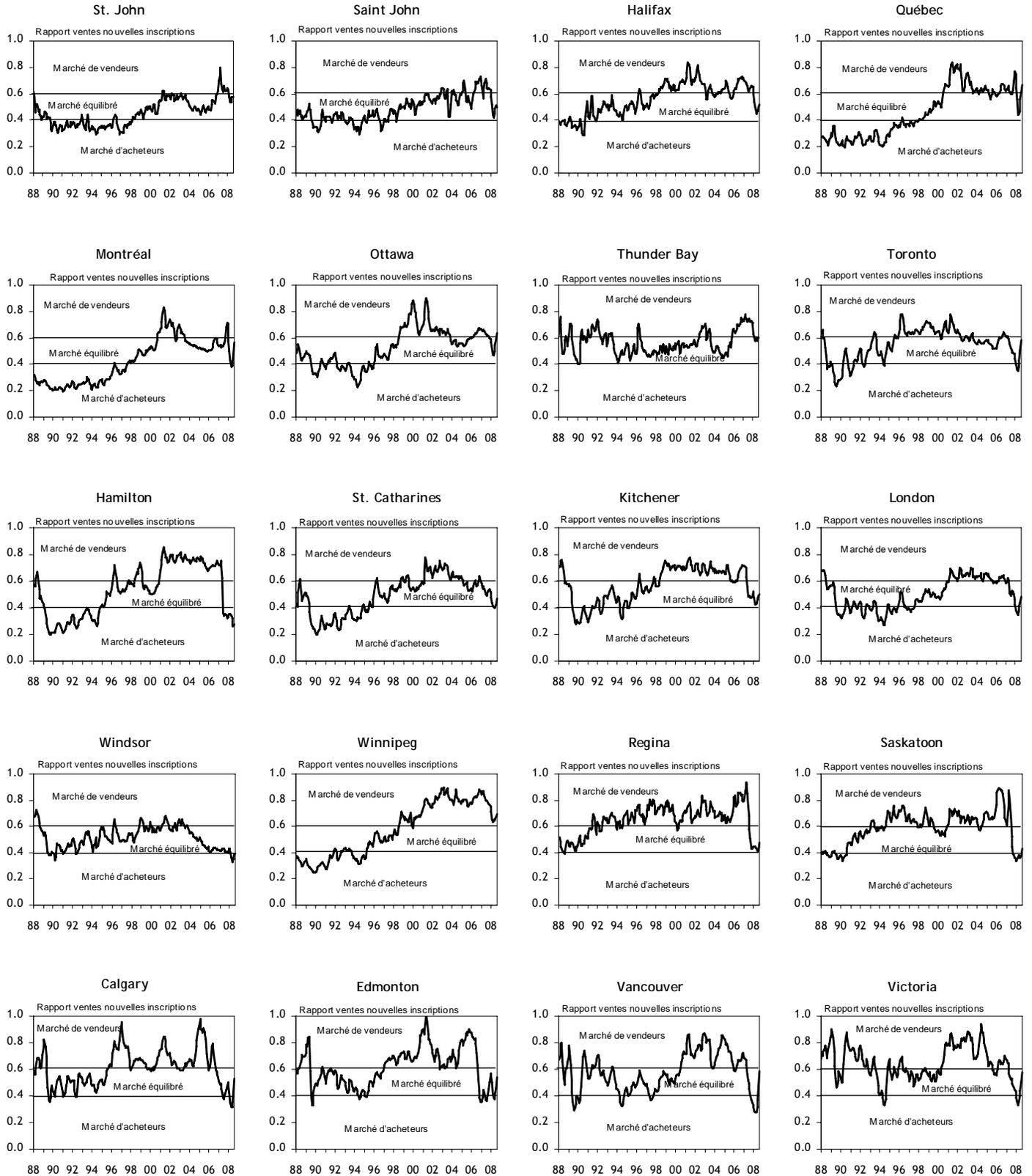
Dans sa version normale, notre indice de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires,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

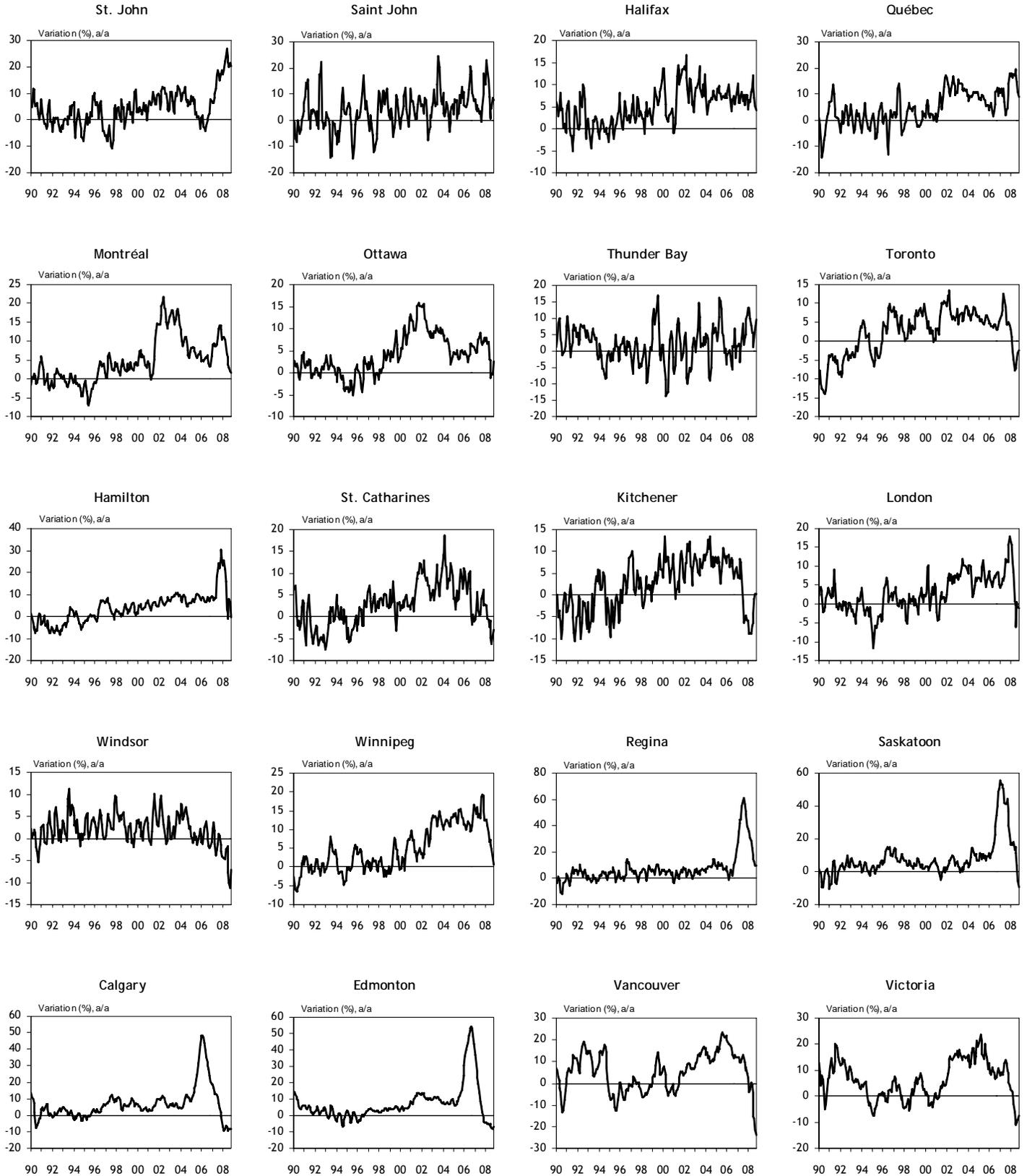


Conditions du marché de la revente d'habitations dans les villes canadiennes¹



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 (%)	
	T1 2009 (\$)	A/A Var en %		T4 2008 (rev)	T1 2009
Canada*	293 800	-3,1	67 200	43,4	39,4
Colombie- Britannique	480 700	-6,4	97 200	65,0	59,0
Alberta	336 100	-9,1	74 200	37,8	33,2
Saskatchewan	291 400	-0,4	67 700	45,3	42,0
Manitoba	219 400	0,7	55 400	38,2	35,3
Ontario	306 400	-2,5	72 700	42,8	38,6
Québec	191 500	1,5	46 700	34,8	32,3
Canada Atlantique	182 200	5,2	46 200	34,2	31,3
Toronto	417 900	-3,9	93 100	51,4	45,9
Montréal	235 700	0,8	55 300	39,7	36,5
Vancouver	575 200	-9,6	114 300	69,3	62,6
Ottawa	317 500	1,9	77 600	42,8	39,1
Calgary	391 800	-11,5	82 400	40,9	35,1
Edmonton	328 300	-7,1	73 900	38,0	34,0

Maison de deux étages

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$)	Mesures de l'accessibilité (%)	
	T1 2009 (\$)	A/A Var en %		T4 2008 (rev)	T1 2009
Canada*	330 100	-3,4	76 200	49,7	44,7
Colombie- Britannique	530 500	-6,3	107 600	72,7	65,3
Alberta	358 800	-9,7	80 900	42,3	36,2
Saskatchewan	301 000	-5,2	72 100	47,3	44,8
Manitoba	236 300	3,5	59 200	41,4	37,8
Ontario	348 900	-2,0	83 200	49,2	44,2
Québec	225 100	-1,8	55 400	42,0	38,4
Canada Atlantique	207 400	5,7	54 000	40,0	36,5
Toronto	494 600	-3,3	110 600	61,6	54,6
Montréal	299 100	-1,1	69 300	50,2	45,7
Vancouver	632 900	-9,5	125 800	77,5	68,9
Ottawa	318 500	2,8	81 000	44,3	40,8
Calgary	390 700	-12,4	84 600	42,6	36,0
Edmonton	365 300	-7,7	83 100	44,2	38,2

Maison en rangée

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$)	Mesures de l'accessibilité (%)	
	T1 2009 (\$)	A/A Var en %		T4 2008 (rev)	T1 2009
Canada*	237 800	-2,4	54 400	35,1	31,9
Colombie- Britannique	381 400	-3,1	76 800	51,7	46,6
Alberta	249 300	-13,8	55 300	28,6	24,7
Saskatchewan	236 900	-1,2	55 500	36,9	34,5
Manitoba	145 400	2,3	36 700	24,6	23,4
Ontario	253 500	-0,9	59 900	35,0	31,8
Québec	161 100	0,5	39 600	29,7	27,4
Canada Atlantique	160 500	4,3	40 000	29,6	27,0
Toronto	362 500	-1,6	79 600	43,4	39,3
Montréal	207 800	0,6	48 600	34,6	32,0
Vancouver	443 600	-6,5	87 900	54,3	48,2
Ottawa	243 800	4,1	61 600	33,6	31,1
Calgary	301 600	-16,8	63 800	32,4	27,2
Edmonton	229 000	-11,7	52 200	27,1	24,0

Appartement en copropriété

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$)	Mesures de l'accessibilité (%)	
	T1 2009 (\$)	A/A Var en %		T4 2008 (rev)	T1 2009
Canada*	200 000	-2,8	46 200	29,9	27,1
Colombie- Britannique	267 900	-6,4	53 900	36,2	32,7
Alberta	216 000	-12,6	48 300	24,9	21,6
Saskatchewan	178 100	-6,8	42 900	29,7	26,7
Manitoba	130 300	4,0	33 200	22,4	21,2
Ontario	211 000	-1,5	50 800	29,9	27,0
Québec	164 000	1,5	38 900	29,0	26,9
Canada Atlantique	147 900	5,9	36 900	27,1	25,0
Toronto	278 900	-2,3	63 100	35,0	31,1
Montréal	197 900	1,1	45 400	32,4	29,9
Vancouver	341 300	-5,3	65 800	39,7	36,1
Ottawa	207 800	4,9	51 600	28,2	26,0
Calgary	245 800	-12,8	52 400	26,0	22,3
Edmonton	206 000	-11,6	46 800	24,6	21,5

*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.