

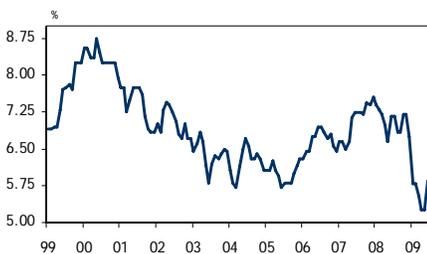
Sommaire

Accessibilité - Canada



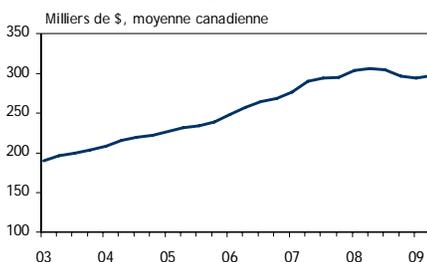
Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Taux hypothécaires ordinaires à 5 ans



Source: Banque du Canada, Recherche économique RBC

Prix des bungalows individuels



Source: Royal LePage, Recherche économique RBC

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

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Septembre 2009

L'amélioration de l'accessibilité à la propriété donne-t-elle des signes d'essoufflement ?

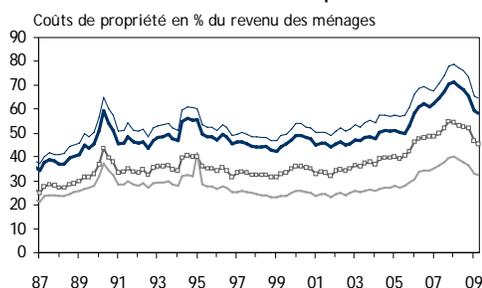
L'accessibilité à la propriété au Canada a continué de donner des signes d'amélioration au deuxième trimestre, soit pour un cinquième trimestre consécutif. Les indices d'accessibilité de RBC à l'échelle nationale, toutes catégories de logements confondues, ont, en effet, enregistré un léger recul de 0,4 point de pourcentage (à 26,9 %) pour les appartements en copropriété standard et de 0,6 point de pourcentage pour les bungalows détachés, les maisons à deux étages et les maisons en rangée (à 39,1 %, 44,4 % et 31,5 %, respectivement). (Plus l'indice est faible, plus il est facile de devenir propriétaire). Cette progression fait suite à une amélioration plus marquée au premier trimestre, moment où la chute considérable des taux hypothécaires et la légère diminution du prix des maisons ont exercé de fortes pressions à la baisse sur les coûts de propriété. Cette récente amélioration de l'accessibilité a, une fois de plus, été constatée à l'échelle nationale pour tous les types de propriétés. Seule Vancouver, où l'indice de RBC a légèrement progressé pour la première fois depuis le début de 2008, fait exception au chapitre des appartements en copropriété standard. Ottawa a connu l'une des améliorations les plus marquées, rattrapant ainsi son retard par rapport aux autres villes en leur emboitant finalement le pas vers l'amélioration. À l'échelle nationale, les niveaux d'accessibilité en cours avant le boom immobilier (soit ceux vers la fin de 2005 et le début de 2006) ont été rétablis.

Toutefois, cette tendance à l'amélioration semble donner des signes d'essoufflement. En effet, les deux principaux facteurs sous-tendant l'importante progression observée pendant la dernière année, soit la diminution des taux hypothécaires et le recul des prix, semblent se trouver à un point tournant. Après avoir chuté à des niveaux jamais vus depuis des générations (en termes nominaux) au printemps, certains taux hypothécaires (y compris les taux fixes sur cinq ans, qui servent de fondement aux indices RBC) ont affiché une modeste hausse en été. En outre, les prix des maisons, qui affichaient plus tôt une faiblesse généralisée, ont repris de la vigueur au cours des derniers mois un peu partout au pays. Même si cette évolution des tendances entravera l'amélioration de l'accessibilité à la propriété, il ne faut pas nécessairement en conclure que cette accessibilité se détériorera de façon marquée au cours des prochains trimestres. En effet, la croissance prévue des revenus des ménages devrait apporter un certain soutien aux taux d'accessibilité. En fait, il est fort probable que la prochaine période se distinguera par une certaine stabilisation de l'accessibilité.

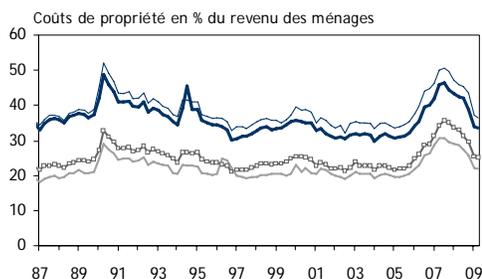
Ce retour vers des niveaux avoisinant les moyennes historiques ne devrait donc pas, de façon générale, compromettre la remontée remarquable du marché immobilier. Après avoir touché, vers la fin de l'année dernière et au début de cette année, des creux jamais vus en dix ans, les ventes de logements existants effectuées par l'entremise du Service inter-agences ont bondi de plus de 60 % ce printemps et cet été. Les données canadiennes de juin et de juillet affichent la première hausse annuelle depuis la fin de 2007, et les ventes de juillet 2009 ont constitué un record pour ce mois. Grâce à cette reprise

Mesures de l'accessibilité RBC

Colombie-Britannique



Alberta



Saskatchewan



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

du marché, le nombre de propriétés invendues, qui avait augmenté plus tôt, a enfin commencé à diminuer. Selon l'Association canadienne de l'immeuble, le nombre d'inscriptions au pays se situe, pour les mois de mai, juin et juillet 2009, sous les niveaux enregistrés un an plus tôt. Comme le parc d'invendues est en recul au moment même où la demande reprend, l'écart entre l'offre et la demande s'amenuise rapidement, alimentant le raffermissement des prix dans de nombreuses régions du pays.

Colombie-Britannique – Amélioration de l'accessibilité

Au deuxième trimestre, le coût de la propriété en Colombie-Britannique a encore diminué, poursuivant ainsi la tendance amorcée au début de 2008. Le rythme de l'amélioration a toutefois ralenti considérablement. Les indices d'accessibilité de RBC ont reculé de 0,1 à 1,0 point de pourcentage, soit, dans la plupart des cas, les plus faibles améliorations enregistrées en cette phase de remontée de l'accessibilité. Même si les baisses cumulatives des cinq derniers trimestres ont été les plus marquées depuis 1991, les récentes données se situent toujours considérablement au-dessus des moyennes à long terme, indiquant que l'accessibilité dans cette province n'est probablement pas entièrement rétablie. Cette conjoncture n'a en rien entravé la matérialisation, ce printemps et cet été, d'une reprise exceptionnelle dans le marché de la revente qui a vu les prix des logements existants bondir de plus de 125 % depuis leur creux cyclique du début de l'année. Cette hausse a suscité un meilleur équilibre entre l'offre et la demande, et une stabilisation des prix à plusieurs endroits mettant fin à l'effondrement observé en 2008 et au début de cette année.

Alberta – Une réduction du coût de la propriété optimise les reventes

Le plus important recul cumulatif des indices d'accessibilité de RBC jamais enregistré en Alberta s'est poursuivi au deuxième trimestre, alors que la portion des revenus des ménages consacrée aux coûts de possession d'une propriété a diminué de 0,2 à 0,5 point de pourcentage (selon le type de logement). Les indices d'accessibilité se sont rétablis aux niveaux en cours à la fin de 2005 et au début de 2006, et se situent en deçà des moyennes à long terme. Cette remontée, observable depuis la mi-2007, est grandement tributaire de la chute des prix (de plus de 10 % depuis le sommet du marché), qui s'est ajoutée à l'incidence de la chute des taux hypothécaires. Depuis le printemps, les acheteurs ont salué ces nouveaux coûts de propriété avantageux en réintégrant le marché immobilier en grand nombre. Les ventes de logements existants dans la province se sont appréciées de plus de 60 % entre avril et juillet, regagnant ainsi le terrain perdu l'an dernier (sans toutefois rattraper le recul enregistré en 2007). De façon générale, les prix des logements continuent d'afficher une certaine faiblesse, mais l'amenuisement de l'écart entre l'offre et la demande devrait susciter une hausse d'ici peu.

Saskatchewan – Le marché à la hausse

L'accessibilité à la propriété en Saskatchewan a poursuivi son amélioration au deuxième trimestre. En effet, les indices d'accessibilité de RBC pour cette province ont reculé de 0,4 à 1,4 point de pourcentage. Ces indices ont connu des baisses considérables depuis les sommets atteints l'an dernier. Toutefois, ils se situent toujours au-dessus des moyennes à long terme, quoiqu'il soit possible que celles-ci aient été entraînées à la baisse par les mouvements migratoires défavorables (qui se sont

maintenant inversés). De toute évidence, les niveaux d'accessibilité actuels ne semblent pas avoir dissuadé les acheteurs d'intégrer le marché immobilier au cours des derniers mois. Les ventes de maisons existantes ont fortement rebondi (plus de 50 %) depuis leur creux en mars. Si cette tendance haussière se maintient, elle se traduira par une hausse des cours immobiliers (légèrement à la baisse actuellement).

Manitoba – L'accessibilité à un point tournant

Au deuxième trimestre, l'amélioration généralisée de l'accessibilité au Manitoba a donné des signes de fatigue. Dans la province, l'indice d'accessibilité de RBC pour une maison à deux étages a même enregistré un gain (0,3 point de pourcentage) pour la première fois depuis le printemps 2008, tandis que les indices pour les autres catégories de logements n'ont présenté qu'une faible érosion (de 0,1 à 0,5 point de pourcentage). Les coûts de propriété ayant moins augmenté au Manitoba qu'ailleurs au pays lors du dernier boom immobilier, l'amélioration notable de la dernière année a complètement rétabli les taux d'accessibilité par rapport aux moyennes historiques. Par conséquent, advenant que l'amélioration de l'accessibilité tire effectivement à sa fin au Manitoba, la demande ne s'en trouvera aucunement menacée. Les activités de revente se sont accélérées ce printemps et cet été, sans toutefois reprendre la cadence de l'an dernier. De façon générale, les prix des logements ont maintenu leur tendance haussière, encouragés par l'amenuisement de l'écart entre l'offre et la demande.

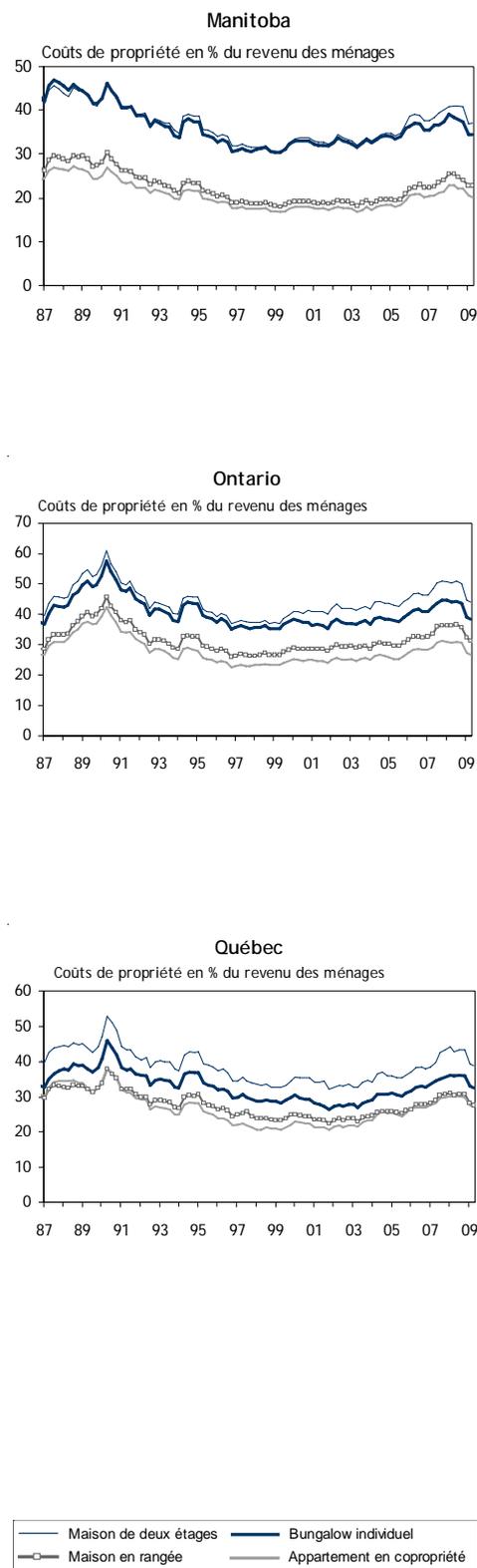
Ontario – Le marché poursuit son envolée

Cette dernière année, le marché du logement ontarien a évolué en dents de scie : au ralenti l'été dernier, en chute libre en automne et en hiver, puis en hausse spectaculaire au printemps. La volatilité du marché témoigne des fluctuations économiques et de l'incidence de la crise financière. Toutefois, la présente reprise est fortement tributaire de l'amélioration de l'accessibilité partout dans la province. Au deuxième trimestre, les indices de RBC ont poursuivi la tendance à la baisse amorcée en 2008 et chuté de 0,5 à 0,8 point de pourcentage. Tous les indices se situent actuellement sous les moyennes historiques, reflétant les coûts de propriété attrayants dans cette province. En dépit de perspectives économiques peu encourageantes dans de nombreuses régions qui freinent la demande, le marché a indubitablement pris une tournure positive. Cette évolution se reflète dans l'appréciation des prix des maisons au cours des derniers mois.

Québec – Retour sur la bonne voie

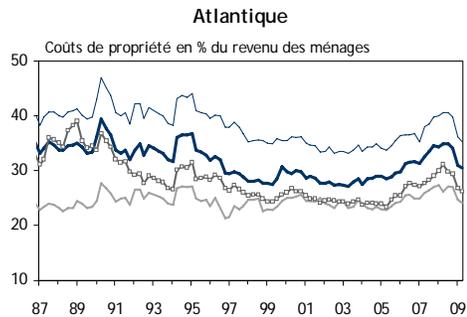
Le marché québécois semble graduellement renouer avec la prospérité, les coûts abordables des logements suscitant l'intérêt des acheteurs. Au deuxième trimestre, l'accessibilité à la propriété s'est, une fois de plus, améliorée : les indices de RBC ont perdu de 0,4 à 0,7 point de pourcentage, poursuivant ainsi la tendance observée de façon générale au cours de la dernière année, et la plupart des indices d'accessibilité se situaient en deçà des moyennes à long terme. Cette amélioration a incité davantage d'acheteurs à intégrer le marché. Les ventes de logements existants ont fait un bond de plus de 40 % par rapport au creux cyclique atteint l'hiver dernier, regagnant ainsi tout le terrain perdu. Une offre limitée et une forte demande, combinées à une reprise de la confiance des investisseurs, ont poussé les prix des logements à la hausse, même s'ils n'avaient pas été très éprouvés par le dernier repli des marchés.

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

Provinces de l'Atlantique - Tout est question de modération

À ce jour, la reprise dans le marché du logement des provinces de l'Atlantique a été plutôt timide, comparativement aux autres régions du pays. Il faut cependant mentionner que le repli immobilier n'y a pas été aussi sévère. Les ventes de logements existants ont progressé de 18 % depuis le creux de janvier, comparativement à une hausse de plus de 60 % pour le reste du pays. De même, l'appréciation des prix de l'immobilier observée au cours des derniers mois a, de façon générale, été plutôt modeste, notamment en raison de la fermeté des prix lors du repli du marché. Même si l'activité a ralenti à St-John's au cours des derniers mois, cette région continue de se distinguer à l'échelle nationale. L'offre et la demande à Halifax, à Saint John et à Charlottetown présentent un équilibre relatif. La propriété dans les provinces de l'Atlantique demeure, somme toute, accessible, ce qui devrait soutenir le marché immobilier pendant la période à venir. Les indices de RBC ont reculé de façon marquée depuis le début de l'année dernière et se situent actuellement sous les moyennes à long terme. Ils ont perdu de 0,4 à 0,8 point de pourcentage au deuxième trimestre.

Marchés métropolitains

Vancouver – Un retour en force

Les indices d'accessibilité de RBC se situant toujours bien au-delà des moyennes à long terme dans cette ville, on pourrait croire que le marché de Vancouver demeure défavorable aux acheteurs. Or, il n'en est rien. Celui-ci a, en effet, connu l'une des plus grandes reprises jamais observées dans le marché immobilier canadien. Depuis leur plus faible plancher en 19 ans à la fin de 2008, les ventes des logements existants ont presque quadruplé en juillet, à des niveaux tout juste inférieurs au sommet de juillet avant la récession. Même si les coûts de propriété sont toujours élevés à Vancouver (historiquement et comparativement aux autres villes canadiennes), leur important recul au printemps 2008 a suffi à insuffler une énergie nouvelle au marché. Le ralentissement semble avoir pris fin et l'heure est à la reprise de la hausse des prix. Au deuxième trimestre, cette appréciation s'est même traduite par la première hausse de l'indice d'accessibilité à la propriété de RBC pour les appartements en copropriété depuis 2008 (soit 0,1 point de pourcentage). Les indices des autres types de logement ont toutefois accusé un léger recul (de 0,5 à 0,1 point de pourcentage).

Calgary – La lumière au bout du tunnel

Les données fondamentales du marché immobilier se sont largement redressées au cours des derniers mois à Calgary, et le secteur commence à se sortir de sa torpeur. Le recul non négligeable des taux hypothécaires et la chute des prix des logements depuis la fin de 2007 ont contribué à la restauration de l'accessibilité dans cette ville. Comparativement aux valeurs observées dans les autres importantes villes canadiennes, les indices de RBC pour Calgary ont enregistré certains des plus importants reculs depuis le sommet cyclique. Au deuxième trimestre, ils ont, en effet, perdu de 0,1 à 0,3 point de pourcentage pour s'établir à des niveaux inférieurs aux moyennes à long terme. La hausse marquée des reventes de logements ce printemps et cet été a fortement réduit le parc de maisons invendues. Par conséquent, l'écart entre l'offre et la demande est beaucoup moins important, si bien que le marché immobilier est favorable aux vendeurs pour la première fois en deux ans. Malgré tout, les dernières données font encore état d'une morosité généralisée des prix de l'immobilier. La reprise devrait toutefois devenir de plus en plus tangible à mesure que les habitants de Calgary reprennent confiance.

Toronto – Forte reprise

Les craintes généralisées d'un effondrement du marché au début de l'année se sont complètement dissipées dans la région du grand Toronto. Ces préoccupations ont cédé la place aux anecdotes de surchauffe de la demande et de guerres d'offres, histoires qui indiquent clairement un regain de confiance des acheteurs. Les reventes de logements ont monté en flèche depuis leur plancher inégalé en dix ans à la fin de l'an dernier et au début de cette année, si bien qu'à la moitié de l'été, elles avaient regagné presque tout le terrain perdu l'an dernier. L'augmentation de la demande et la diminution du parc de maisons invendues ont, depuis le printemps, exercé des pressions à la hausse sur les prix des logements. À l'instar des autres régions du pays, l'intérêt renouvelé des acheteurs de la région du grand Toronto s'explique en grande partie par l'amélioration de l'accessibilité à la propriété. Les indices de RBC pour cette région ont accusé d'importants reculs au cours de la dernière année et demie, et ont chuté une fois de plus au deuxième trimestre, de 0,5 à 1,0 point de pourcentage.

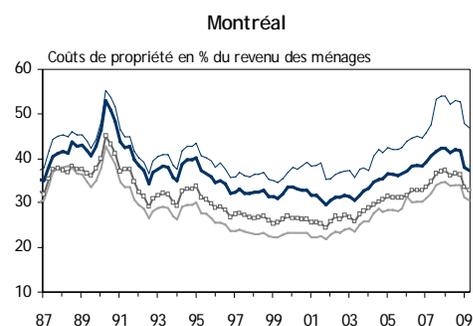
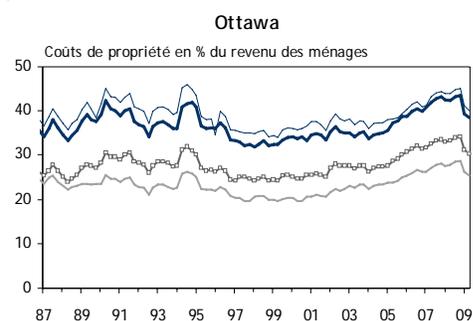
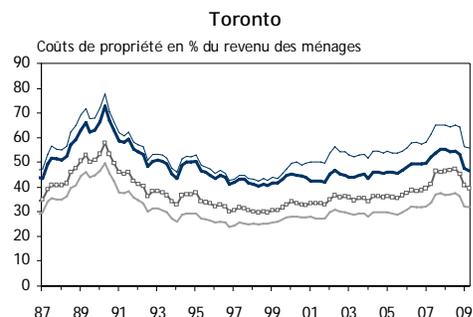
Ottawa – Conserve sa longueur d'avance

Une fois la reprise de l'activité immobilière à Ottawa amorcée ce printemps, il a fallu peu de temps pour que le marché établisse de nouveaux records de vente. Pendant la récession, le marché immobilier d'Ottawa s'est démarqué par sa résilience. Le repli des activités de revente dans cette ville l'an dernier et au début de cette année a été de courte durée et de faible ampleur, et son incidence sur les prix des logements a été négligeable. Une telle résistance s'explique notamment par le maintien d'une accessibilité raisonnable tout au long du cycle, cette région n'ayant pas participé au boom immobilier dans la même mesure que les autres villes canadiennes. La stabilité des prix des logements à Ottawa a cependant empêché une remontée de l'accessibilité telle qu'observée dans les autres régions au cours de la dernière année. Les indices d'accessibilité de RBC se trouvent, en effet, toujours au-dessus des moyennes à long terme. Cependant, ces derniers semblent reprendre le terrain perdu dernièrement. Au deuxième trimestre, les indices de RBC ont reculé de 0,8 à 1,2 point de pourcentage. Ces améliorations figurent parmi les plus importantes des grandes villes canadiennes.

Montréal – Plein gaz

Le marché montréalais présente plusieurs ressemblances avec celui d'Ottawa : l'activité immobilière y est revenue à la normale et les prix repartent à la hausse après un faible ralentissement l'automne et l'hiver dernier. De même, Montréal a fait preuve de résilience en période de récession, ce qui lui a permis de reprendre pied dès que les conditions du marché sont redevenues favorables. La reprise des activités de revente depuis le printemps s'est déroulée parallèlement à une amélioration annuelle de l'accessibilité. Toutefois, l'ampleur de cette remontée de l'accessibilité a été plus modérée, comparativement aux autres régions. Au cours de la dernière année, les indices d'accessibilité de RBC pour Montréal ont perdu 3,3 à 5,1 points de pourcentage (selon le type de logement), soit l'un des plus faibles reculs parmi les grandes villes, exception faite d'Ottawa. Au deuxième trimestre, ces indices ont reculé une fois de plus (de 0,6 à 1,0 point de pourcentage), mais sont néanmoins demeurés supérieurs aux moyennes à long terme. Étant donné que l'amenuisement de l'écart entre l'offre et la demande suscite à nouveau l'affermissement des prix et que les fortes réductions des taux hypothécaires sont révolues, il est peu probable que l'accessibilité continue d'afficher d'importantes améliorations au cours de la période à venir.

Mesures de l'accessibilité RBC

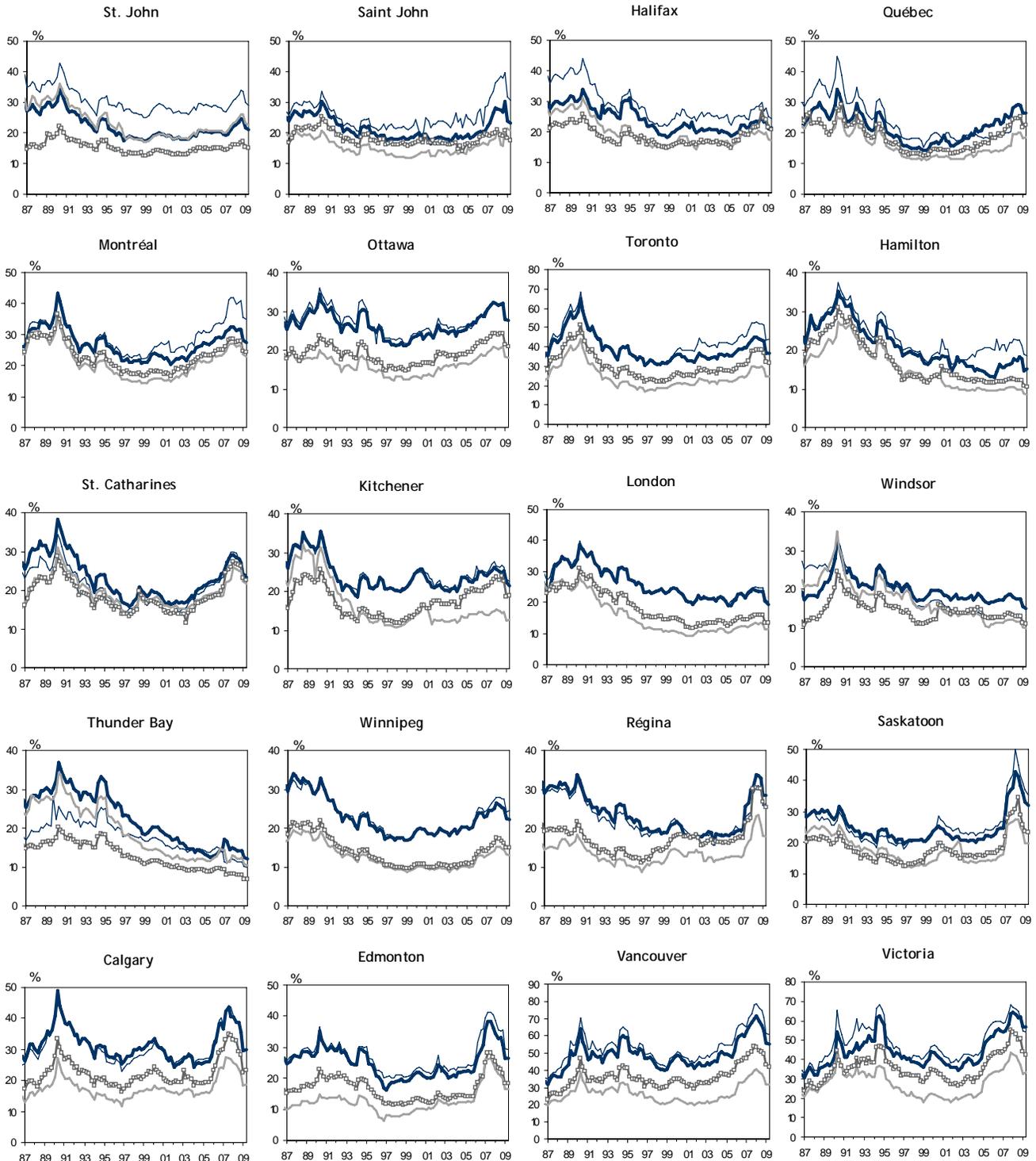


— Maison de deux étages — Bungalow individuel
— Maison en rangée — Appartement en copropriété

Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Conditions du logement dans les villes plus petites

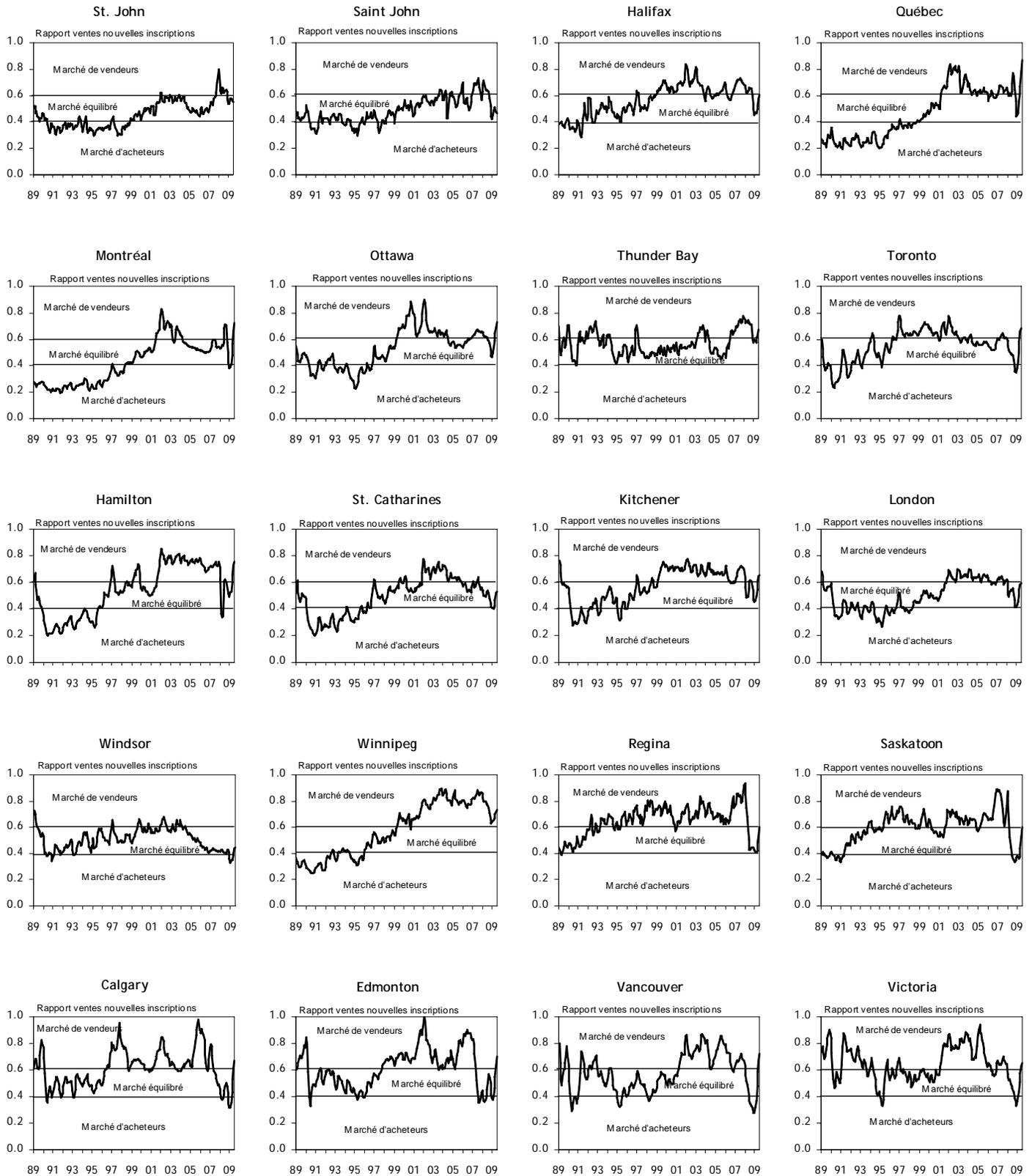
Dans sa version normale, notre indice de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires,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

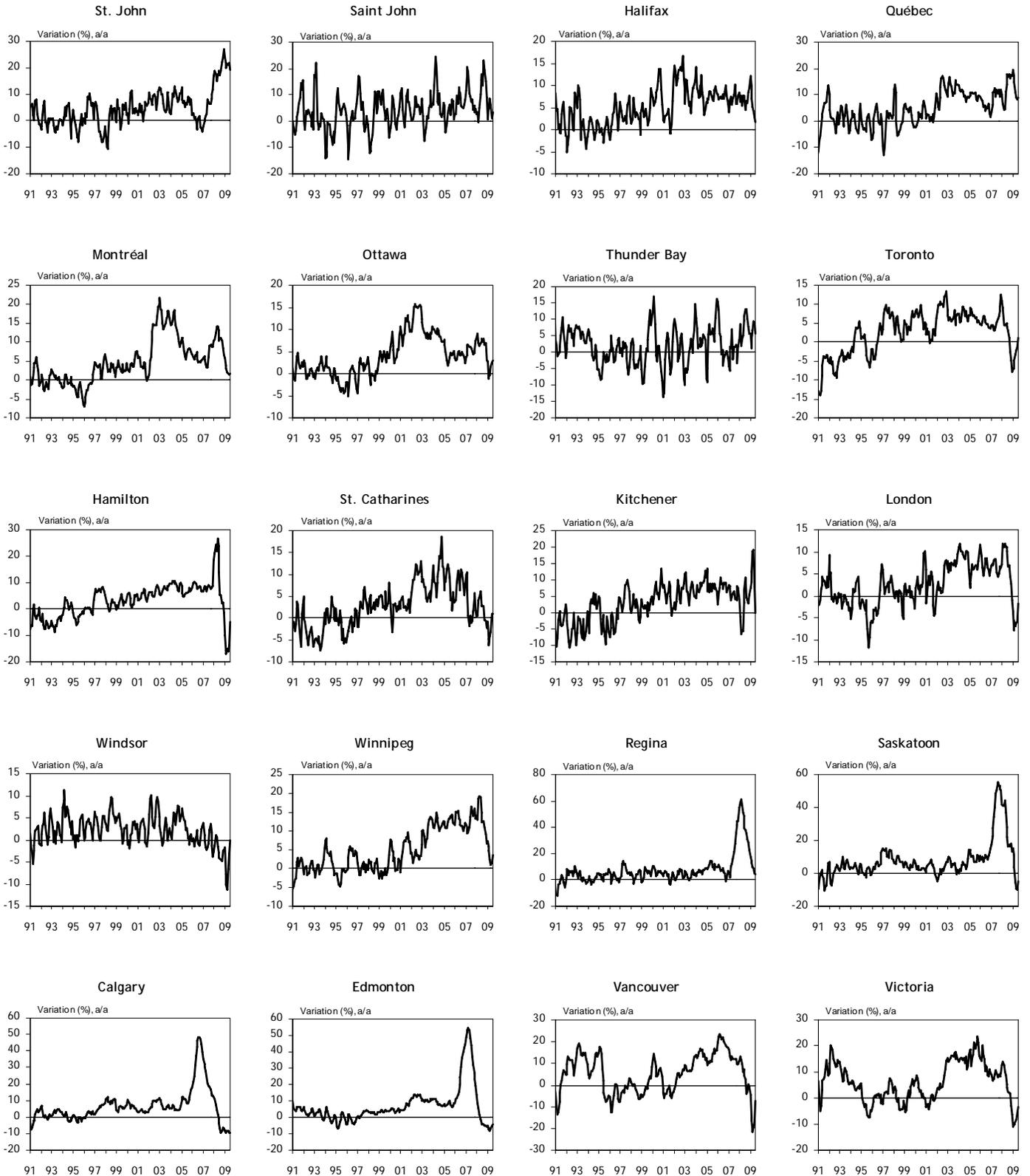


Conditions du marché de la revente d'habitations dans les villes canadiennes¹



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 (\$) T2 2009	Mesures de l'accessibilité			
	T2 2009 (\$)	A/A Var en %		T2 2009 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	297 800	-2,8	67 000	39,1	-0,6	-6,3	39,0
Colombie- Britannique	489 800	-5,4	97 800	58,4	-0,7	-11,3	48,5
Alberta	339 000	-7,0	72 900	33,5	-0,5	-8,9	36,1
Saskatchewan	294 900	-5,5	67 100	40,5	-1,0	-7,7	36,2
Manitoba	223 200	1,1	55 600	34,4	-0,1	-3,9	36,8
Ontario	310 400	-2,2	72 100	38,3	-0,8	-5,6	40,4
Québec	193 000	0,9	46 600	32,4	-0,7	-3,5	33,0
Provinces Atlantiques	186 200	2,7	46 600	30,6	-0,4	-4,3	32,1
Toronto	425 700	-3,0	92 500	46,5	-1,0	-7,7	48,5
Montréal	237 600	0,5	55 200	37,3	-0,8	-4,1	36,7
Vancouver	588 600	-6,5	115 400	63,4	-0,5	-13,4	56,6
Ottawa	321 600	1,7	76 800	38,6	-0,8	-3,8	37,0
Calgary	401 600	-8,3	82 000	35,7	-0,1	-10,5	39,6
Edmonton	328 300	-4,8	72 300	33,8	-0,7	-8,0	33,8

Maison de deux étages

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T2 2009	Mesures de l'accessibilité			
	T2 2009 (\$)	A/A Var en %		T2 2009 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	335 900	-2,4	76 100	44,4	-0,6	-7,0	43,3
Colombie- Britannique	539 000	-5,9	107 900	64,4	-0,9	-12,8	53,5
Alberta	363 400	-6,3	79 600	36,6	-0,5	-9,5	38,5
Saskatchewan	302 500	-4,9	70 900	42,8	-1,4	-7,7	37,5
Manitoba	244 300	2,7	60 100	37,2	0,3	-3,7	37,5
Ontario	356 100	-1,7	82 900	44,0	-0,8	-6,3	44,0
Québec	229 200	1,4	55 700	38,7	-0,6	-4,0	38,9
Provinces Atlantiques	208 200	1,3	53 800	35,4	-0,8	-5,2	38,7
Toronto	509 300	-2,0	110 800	55,7	-0,7	-8,6	53,6
Montréal	302 300	0,7	69 300	46,8	-1,0	-5,2	41,3
Vancouver	645 600	-7,5	126 600	69,6	-0,8	-15,5	61,5
Ottawa	320 500	1,5	79 600	40,0	-1,2	-3,9	39,4
Calgary	400 200	-8,6	83 700	36,5	-0,3	-10,9	40,0
Edmonton	365 300	-2,8	81 200	38,0	-0,7	-8,3	36,8

Maison en rangée

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T2 2009	Mesures de l'accessibilité			
	T2 2009 (\$)	A/A Var en %		T2 2009 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	240 500	-3,5	54 100	31,5	-0,6	-5,4	30,5
Colombie- Britannique	383 500	-3,0	76 400	45,6	-1,0	-7,6	36,3
Alberta	252 800	-11,7	54 500	25,0	-0,3	-8,1	25,0
Saskatchewan	234 600	-12,9	54 100	32,6	-1,4	-8,8	27,4
Manitoba	148 100	1,1	36 900	22,8	-0,1	-2,6	22,8
Ontario	256 200	-3,0	59 300	31,5	-0,7	-4,9	31,4
Québec	164 600	1,5	39 900	27,7	-0,4	-2,8	28,1
Provinces Atlantiques	161 700	-2,9	39 900	26,2	-0,6	-4,9	29,0
Toronto	367 100	-4,6	78 800	39,6	-1,0	-7,3	37,7
Montréal	210 600	1,3	48 700	32,9	-0,6	-3,4	31,6
Vancouver	447 300	-5,1	87 600	48,2	-1,0	-9,4	41,5
Ottawa	244 500	2,0	60 600	30,4	-0,9	-2,8	27,9
Calgary	309 700	-16,8	63 400	27,6	-0,1	-11,2	28,5
Edmonton	229 000	-6,4	50 900	23,8	-0,5	-6,1	22,8

Appartement en copropriété

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T2 2009	Mesures de l'accessibilité			
	T2 2009 (\$)	A/A Var en %		T2 2009 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	202 900	-2,7	46 200	26,9	-0,4	-4,4	26,9
Colombie- Britannique	269 400	-5,4	54 800	32,7	-0,1	-6,2	27,9
Alberta	219 500	-10,6	47 600	21,9	-0,2	-6,8	22,1
Saskatchewan	182 800	-13,0	42 900	25,9	-0,4	-6,8	24,1
Manitoba	128 900	-0,4	32 700	20,2	-0,5	-2,5	20,9
Ontario	214 600	-1,8	50 500	26,8	-0,5	-3,8	27,9
Québec	167 400	0,8	39 100	27,2	-0,4	-3,0	27,0
Provinces Atlantiques	148 800	10,0	36 800	24,2	-0,6	-2,0	24,7
Toronto	286 300	-3,3	63 000	31,7	-0,5	-5,2	31,2
Montréal	198 900	1,2	45 200	30,5	-0,8	-3,3	29,0
Vancouver	340 100	-4,9	67 000	36,9	0,1	-7,0	31,3
Ottawa	208 700	2,5	50 700	25,4	-0,8	-2,4	23,6
Calgary	252 300	-11,5	52 000	22,7	-0,1	-7,6	22,8
Edmonton	206 000	-9,3	45 700	21,4	-0,4	-6,1	18,0

*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.