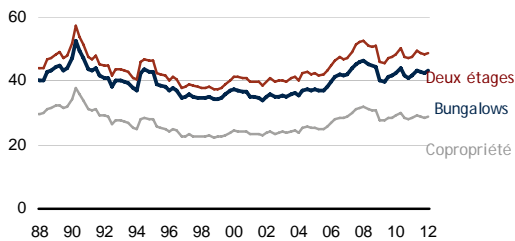


## TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Mai 2012

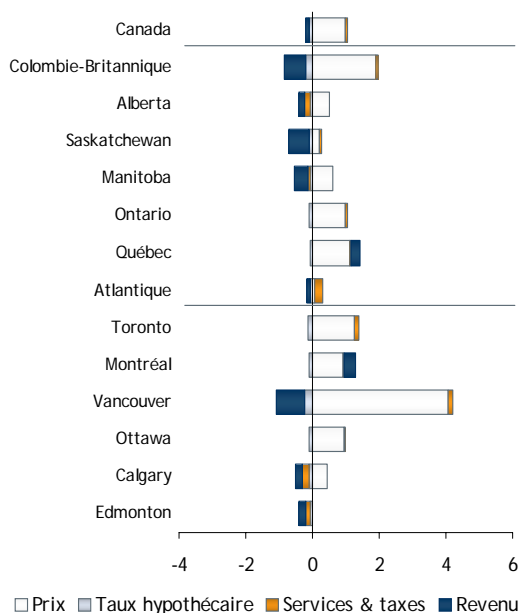
## Mesures de l'accessibilité RBC - Canada

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



## Facteurs expliquant la variation de la mesure d'accessibilité RBC

Variation sur un trimestre en points de pourcentage (bungalow)



Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Craig Wright

 Économiste en chef  
 (416) 974-7457  
 craig.wright@rbc.com

## Robert Hogue

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

## L'accessibilité à la propriété au Canada a légèrement régressé au premier trimestre de 2012

Les signes encourageants en matière d'accessibilité à la propriété qui sont apparus au second semestre de 2011 au Canada se sont quelque peu estompés au premier trimestre de 2012, pendant lequel il est devenu plus difficile pour les Canadiens d'assumer les coûts de propriété d'une résidence aux prix du marché. Toutefois, cette légère baisse de l'accessibilité est davantage une conséquence de la vigoureuse demande de logements observée au début de 2012 qu'une cause de ralentissement du marché ; voilà pourquoi les acteurs du marché ne s'en sont pas formalisés. La modeste hausse des coûts de l'accession à la propriété au premier trimestre s'explique principalement par l'augmentation des prix des maisons, qui découlait elle-même de la forte demande. L'hiver très doux que viennent de connaître la plupart des régions canadiennes et les taux hypothécaires promotionnels offerts durant une période limitée par les institutions financières ont probablement motivé les acheteurs. Toutefois, puisque les taux hypothécaires promotionnels n'étaient offerts que durant quelques semaines, les taux hypothécaires moyens n'ont affiché qu'une légère baisse pour l'ensemble du premier trimestre ; ils ont donc, pour un second trimestre consécutif, peu contribué à l'amélioration de l'accessibilité.

## Faible érosion de l'accessibilité à la propriété pour tous les types de logement

À l'échelle nationale, l'accessibilité à la propriété s'est quelque peu effritée pour les trois types de logement que nous suivons. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont progressé de 0,8 point de pourcentage pour les bungalows individuels, à 43,1 %, de 0,5 point de pourcentage pour les maisons à deux étages, à 48,7 %, et de 0,3 point de pourcentage pour les appartements en copropriété, à 28,8 % (une augmentation représente un recul de l'accessibilité). Dans tous les cas, les mesures se situent légèrement au-dessus des normes historiques. Nous concluons donc que les niveaux d'accessibilité n'exercent qu'une faible pression sur les acheteurs canadiens en ce moment.

## Des écarts régionaux persistent

D'importants écarts régionaux se sont maintenus au premier trimestre. La Colombie-Britannique et, plus particulièrement, Vancouver, se trouvaient encore à la toute fin de l'échelle d'accessibilité à la propriété au pays, tandis que les marchés de l'Alberta et des provinces de l'Atlantique figuraient au tout début. Les marchés de l'Ontario affichaient toujours des niveaux d'accessibilité légèrement inférieurs à la moyenne nationale, tandis que ceux des marchés de la Saskatchewan, du Manitoba et du Québec la dépassent dans une faible mesure.

**L'accessibilité régresse dans presque tous les marchés provinciaux**

Durant la dernière période, on a observé une régression à l'échelle du pays, mais elle était généralement modérée. L'érosion a particulièrement été visible dans les marchés de Vancouver (bungalows individuels) et de Montréal (maisons à deux étages). Résistant à cette tendance, le marché de Calgary ainsi que ceux de la Saskatchewan et du Manitoba (maisons à deux étages) ont affiché une accessibilité accrue au premier trimestre.

**Vancouver est toujours le marché qui subit les tensions les plus vives en raison de son inaccessibilité**

L'examen des points chauds en matière de logement au Canada permet de constater que le marché de Vancouver continue d'être le plus durement touché en raison de son faible niveau d'accessibilité et d'un risque de ralentissement. Il n'est guère étonnant que les activités de revente de maisons aient refroidi dans cette région depuis le printemps de 2011. Nous prévoyons que cette tendance se maintiendra au cours de l'année qui vient. Dans le marché de la région de Toronto, où certaines craintes d'une éclosion d'une bulle dans le secteur des appartements en copropriété ont été exprimées, le niveau d'accessibilité exerce probablement des pressions sous-jacentes, mais dont l'intensité n'a pas, jusqu'à présent, réussi à plomber la demande. Il importe de noter que les problèmes possibles d'accessibilité dans la région de Toronto se trouvent davantage dans la catégorie des maisons à deux étages. À Montréal, c'est aussi la catégorie des maisons à deux étages qui a récemment repoussé les limites de l'accessibilité locale. Il faut également noter que les contraintes imposées aux projets d'aménagement dans les grands centres comme Toronto, Montréal et Vancouver pourraient bien faire en sorte que les prix des maisons individuelles restent élevés et donc garder à de bas niveaux, durant un certain temps, les taux d'accessibilité pour toutes les catégories précitées.

**La hausse des taux d'intérêt fera encore baisser l'accessibilité**

Nous prévoyons une certaine détérioration de l'accessibilité à la propriété au pays lorsque la Banque du Canada commencera à ramener les taux d'intérêt à la normale au quatrième trimestre de 2012, en supposant que la situation européenne ne déraile pas. Les taux d'intérêt exceptionnellement bas constituent le principal facteur ayant empêché l'atteinte de niveaux d'accessibilité dangereux au Canada ces dernières années. Il est donc probable que les pressions exercées par les niveaux d'accessibilité s'intensifieront quelque peu au cours de l'année qui vient ; toutefois, le rythme progressif des augmentations auquel nous nous attendons de la part de la banque centrale réduira toute incidence négative sur le marché du logement. Comme ces augmentations se produiront sur une longue période, le revenu des ménages pourra croître suffisamment pour les contrebalancer dans une certaine mesure.

## Résultats régionaux

### Colombie-Britannique — Le faible niveau d'accessibilité freine la demande des acheteurs

L'amélioration de l'accessibilité à la propriété au second semestre de 2011 en Colombie-Britannique a été compromise par quelques obstacles au début de 2012, de sorte que les niveaux d'accessibilité restent faibles dans la province. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC pour les trois types de logement que nous suivons sont parties dans toutes les directions au premier trimestre de 2012 : elles ont progressé de 1,2 point de pourcentage pour les bungalows individuels, à 68,6 %, elles ont régressé de 0,6 point de pourcentage pour les maisons à deux étages, à 73,4 %, et elles sont restées essentiellement stables – en hausse de 0,1 point de pourcentage, à 35 % – pour les appartements en copropriété. Ces écarts traduisent principalement le rythme des augmentations des prix des maisons durant le trimestre, la hausse la plus forte ayant visé les bungalows individuels. Il est probable que le faible niveau d'accessibilité pèse sur la demande des acheteurs et constitue l'une des principales causes de la légère tendance à la baisse des ventes de maisons dans la province depuis l'automne de 2011. Nous prévoyons que ces pressions se maintiendront au cours de la prochaine période.

### Alberta — Un niveau d'accessibilité intéressant stimule le marché du logement

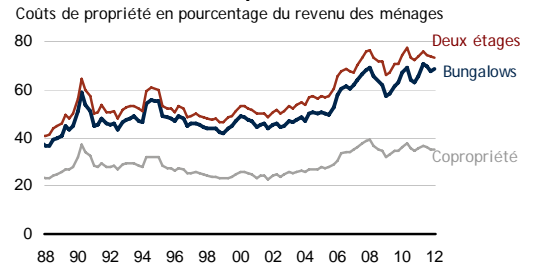
Le niveau d'accessibilité à la propriété est demeuré attrayant en Alberta au premier trimestre de 2012. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC affichaient soit peu de changements (bungalows individuels en hausse de 0,1 point de pourcentage), une position inchangée (maisons à deux étages) ou une faible progression (appartements en copropriété en baisse de 0,3 point de pourcentage). Les mesures d'accessibilité en Alberta restent parmi les plus basses, sinon les plus basses, de l'ensemble des provinces. Vu cette grande accessibilité et la reprise considérable de l'économie provinciale, il n'a guère été étonnant d'observer une récente flambée du marché de la vente de maisons. Au premier trimestre, les ventes ont augmenté de 11,5 % par rapport au premier trimestre de 2011, et les résultats d'avril ont aussi indiqué un gain important. Étant donné que l'Alberta continue de mener le bal au pays en matière de croissance économique cette année, nous prévoyons que la vigueur du marché du logement se maintiendra.

### Saskatchewan — Amélioration de l'accessibilité ; flambée du marché de la vente

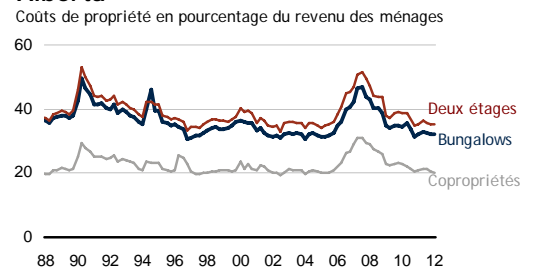
La Saskatchewan est le seul marché provincial qui montre une amélioration globale de l'accessibilité à la propriété au premier trimestre. Durant cette période, des hausses minimales de prix ou même des baisses (dans le cas des maisons à deux étages) ont permis de diminuer les coûts de l'accession à la propriété pour tous les types de logement de la province. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont reculé de 0,2 % à 2,0 %, ce qui représente, dans la plupart des cas, un troisième trimestre d'amélioration consécutif. Ce récent repli des mesures a ramené les niveaux d'accessibilité de la

## Mesures de l'accessibilité RBC

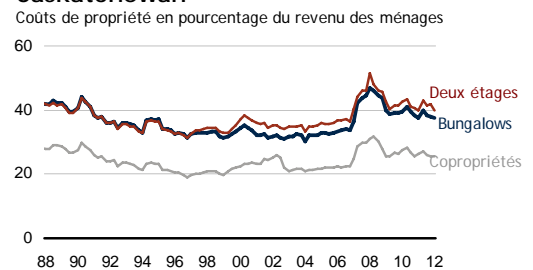
### Colombie-Britannique



### Alberta



### Saskatchewan

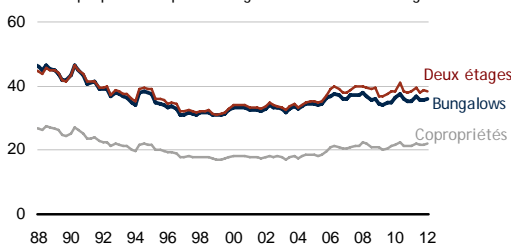


Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

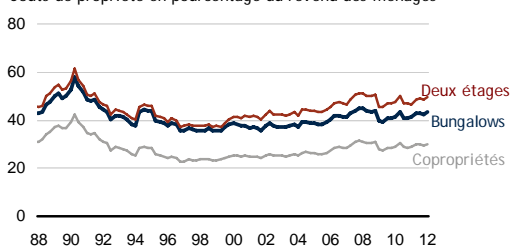
### Manitoba

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



### Ontario

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Saskatchewan encore plus près des moyennes à long terme, ce qui indique que toute pression indue exercée sur les acheteurs de maisons de la province s'atténue. La très grande vigueur du marché depuis l'automne de 2011 semble en témoigner. Au premier trimestre de 2012, les reventes de maisons ont atteint des niveaux record en Saskatchewan. La croissance économique rapide continuera de soutenir le marché du logement de la province en 2012.

### Manitoba — Les niveaux d'accessibilité ne freinent pas les acheteurs

Les niveaux d'accessibilité à la propriété n'ont à peu près pas changé au Manitoba au premier trimestre. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont légèrement progressé pour les bungalows individuels (hausse de 0,1 point de pourcentage) et les appartements en copropriété (hausse de 0,4 point de pourcentage), mais elles ont diminué pour les maisons à deux étages (baisse de 0,2 point de pourcentage). La part du revenu des ménages nécessaire au règlement des coûts de propriété d'une maison, selon les prix du marché, était généralement conforme aux moyennes historiques de la province ; elle continue donc de représenter, dans l'ensemble, un fardeau financier neutre pour les acheteurs. Toutefois, si l'on examine la moyenne nationale, le marché du logement du Manitoba figure parmi les plus accessibles au pays. Le marché provincial de la revente est plutôt volatil depuis le début de l'année et il a enregistré un recul au premier trimestre. Il s'agit probablement d'un repli temporaire, car un solide rebond en avril est venu confirmer que la tendance à la hausse observée au cours des trois dernières années se maintient fermement. Nous prévoyons de nouveaux gains sur le marché de la revente durant le reste de l'année.

### Ontario — De possibles pressions exercées par les niveaux d'accessibilité ne refroidissent pas les ardeurs du marché

Les niveaux d'accessibilité à la propriété se sont légèrement érodés en Ontario au premier trimestre, en raison de la hausse des prix des maisons dans quelques-uns des principaux marchés de la province. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont grimpé de 0,4 à 1,0 point de pourcentage (selon le type de logement), stimulées notamment par les prix des bungalows individuels, qui se sont accrus de plus de 3 % d'un trimestre à l'autre. Les niveaux d'accessibilité en Ontario sont légèrement inférieurs à leur moyenne à long terme, surtout pour les maisons individuelles, dont les prix ont monté le plus au cours de la dernière année. Bien que cette situation puisse exercer des pressions sous-jacentes sur le marché, elle est loin d'atténuer la demande de logements dans la province. Au contraire, le marché de la revente poursuit son expansion depuis le début de l'année et, dans des marchés comme celui de Toronto, l'offre de maisons à vendre peine à suffire à la demande. La flambée des mises en chantier au printemps permettra éventuellement de composer avec l'étroitesse du marché, mais les prix resteront probablement élevés dans l'intervalle.

### Québec — Annulation de l'amélioration de l'an dernier

Les derniers chiffres montrent que l'amélioration des niveaux d'accessibilité observée au Québec lors du second semestre de 2011 a presque entièrement été annulée. Au premier trimestre de 2012, les coûts de l'accession à la propriété dans la province ont été propulsés par des gains considérables de prix. En effet, le marché provincial a connu les plus fortes augmentations des prix des maisons individuelles au Canada durant la période, ce qui a entraîné un repli important des niveaux d'accessibilité à la propriété pour les bungalows individuels et les maisons à deux étages. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC pour ces deux types de logement ont progressé de 1,4 et de 1,7 point de pourcentage, respectivement. Les mesures pour les appartements en copropriété ont quant à elles augmenté dans une moindre mesure (0,6 point de pourcentage). Malgré ce recul, les niveaux d'accessibilité restent près des normes historiques de la province et ne semblent pas exercer de pressions indues sur les acheteurs pour l'instant. Les reventes de maisons ont légèrement chuté au premier trimestre de l'année, mais elles se sont maintenues à près de 9 % au-dessus de la moyenne de 10 ans.

### Provinces de l'Atlantique — Les niveaux d'accessibilité restent inchangés

Après s'être améliorés pendant les deux derniers trimestres de 2011, les niveaux d'accessibilité à la propriété sont principalement restés pratiquement inchangés dans les provinces de l'Atlantique au premier trimestre. Au cours de cette période, les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC pour les appartements en copropriété sont restées stables et elles n'ont progressé que de 0,1 et de 0,3 point de pourcentage respectivement pour les bungalows individuels et les maisons à deux étages. La part du revenu des ménages nécessaire au règlement des coûts de propriété d'une maison, selon les prix du marché, est donc restée conforme aux moyennes à long terme de la région ; elle se compare toujours avantageusement à la part nécessaire dans la majorité des autres provinces. Vu le peu de contraintes d'accessibilité qui leur étaient imposées, les acheteurs sont restés plutôt actifs dans la région. Après avoir réalisé de solides gains au quatrième trimestre de 2011, le marché de la vente a de nouveau bondi au premier trimestre de 2012. À Halifax, l'activité est demeurée soutenue. Dans l'intervalle, la hausse des prix des maisons dans les provinces de l'Atlantique est restée modérée dans l'ensemble, bien que les gains se soient révélés plus considérables à Terre-Neuve-et-Labrador. Les marchés du Nouveau-Brunswick sont pour leur part incapables de passer à la vitesse supérieure.

## Marchés métropolitains

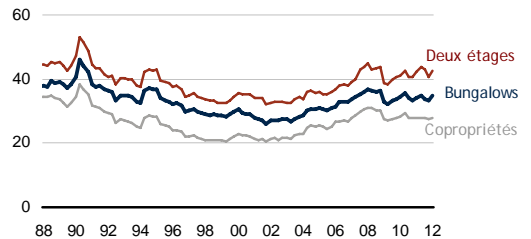
### Vancouver — Les faibles niveaux d'accessibilité intensifient les pressions sur le marché

L'amélioration de l'accessibilité observée au second semestre de 2011 dans la région de Vancouver s'est révélée temporaire. Après deux trimestres de baisse consécutifs, les prix des maisons ont augmenté pour presque tous les

## Mesures de l'accessibilité RBC

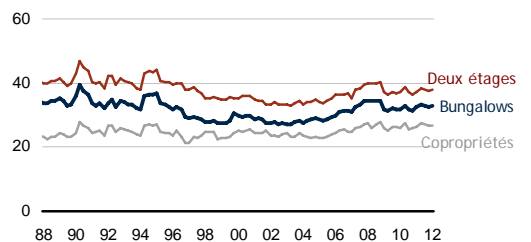
### Québec

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



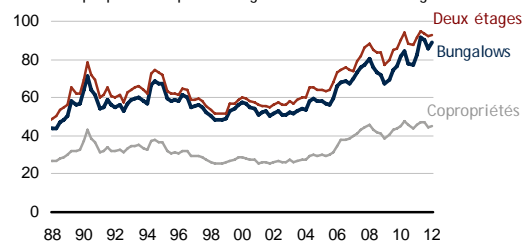
### Atlantique

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



### Vancouver

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages

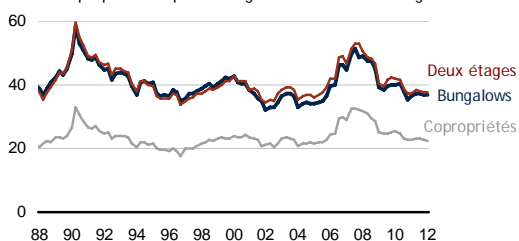


Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

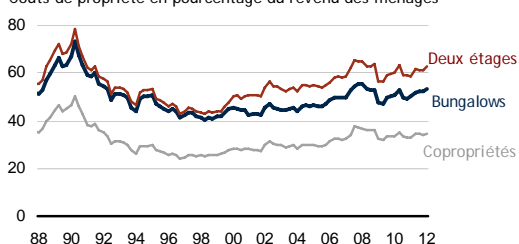
## Calgary

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



## Toronto

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

types de logement au premier trimestre, ce qui complique davantage la tâche du ménage type qui désire faire l'achat d'une maison dans la région. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont augmenté de 0,3 à 3,1 points de pourcentage dans la région au cours de la dernière période, ce qui rend peu probable une amélioration notable des très faibles niveaux d'accessibilité à court terme. Par conséquent, les acheteurs locaux continueront vraisemblablement à subir des pressions importantes. Le nombre de reventes de maisons diminue à un rythme relativement constant depuis la hausse surprise observée à l'hiver de 2011. Depuis le début de l'année, les reventes mensuelles sont près de 17 % inférieures à la moyenne sur dix ans de la région. Les données d'avril indiquent que les prix moyens ont repris leur tendance à la baisse. Nous prévoyons que le marché de la région de Vancouver continuera de subir des pressions baissières au cours de la prochaine période.

## Calgary — Le marché décolle

La reprise du marché de l'habitation à Calgary, attendue depuis longtemps, semble s'être amorcée au cours des derniers mois. Les reventes de maisons ont considérablement augmenté au premier trimestre de 2012, affichant une hausse de 7,4 % par rapport au quatrième trimestre de 2011, et l'activité sur le marché s'est révélée encore plus vigoureuse en avril. Les acheteurs de la région de Calgary sont motivés par une économie provinciale florissante, une forte création d'emplois et d'intéressants niveaux d'accessibilité à la propriété. Malgré la récente augmentation des reventes, les prix des maisons sont jusqu'à maintenant restés stables dans l'ensemble et ils ont fléchi quelque peu dans la catégorie des appartements en copropriété. Ainsi, Calgary continue d'afficher certains des meilleurs niveaux d'accessibilité parmi les grandes villes canadiennes. En fait, l'accessibilité s'est même légèrement améliorée au premier trimestre. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont affiché un recul pour les appartements en copropriété et les maisons à deux étages (baisse de 0,4 et de 0,3 point de pourcentage, respectivement), et elles sont au beau fixe pour les bungalows individuels. Nous prévoyons que la reprise du marché se poursuivra durant tout le reste de l'année.

## Toronto — Le marché tourne à plein régime

Le marché du logement de la région de Toronto tourne à plein régime. Les reventes de maisons ont atteint, au premier trimestre, leur niveau le plus élevé des deux dernières années, et les données mensuelles sont, depuis le début de l'année, de 14 % supérieures à la moyenne sur dix ans de la région. Cette forte demande a surpassé l'offre de maisons à vendre au cours de la dernière année, de sorte que le marché est favorable au vendeur. Les prix des maisons ont par conséquent été dopés et le récent resserrement des conditions du marché a intensifié les gains au début de 2012 (dans l'ensemble). Dans ce contexte, l'accessibilité à la propriété s'est détériorée dans la région de Toronto au premier trimestre. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont progressé de 0,5 à 1,3 point de pourcentage pour s'établir à des niveaux dépassant tout juste les moyennes à long terme de la région. Bien que l'accessibilité ne semble pas être pour l'instant un facteur limitatif pour les ache-



teurs, nous prévoyons qu'elle pourrait le devenir cette année ou l'an prochain, surtout si elle continue de s'éroder.

### Ottawa — Hésitation des acheteurs

Les acheteurs de la région d'Ottawa ont été moins nombreux à conclure des affaires au début de l'année, malgré le plus grand nombre de propriétés à vendre. Le nombre de transactions répertoriées par le service Inter-Agences (MLS/SIA) pour la région a chuté de 3,9 % au premier trimestre, et il a également diminué en avril. Cette hésitation pourrait s'expliquer en partie par la détérioration de l'accessibilité à la propriété à la fin de 2011 et au premier trimestre de 2012. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont augmenté de 0,4 à 0,9 point de pourcentage au cours de la dernière période. Bien que ces hausses soient plutôt minimes, elles ont tout de même fait passer les niveaux d'accessibilité encore plus au-dessus des moyennes à long terme de la région, ce qui pourrait signifier que les acheteurs se sentent quelque peu gênés par les prix actuels du marché. Néanmoins, les niveaux d'accessibilité dans la région d'Ottawa sont bien loin d'être extrêmes selon les normes nationales et on ne prévoit pas qu'ils exerceront des pressions susceptibles de déstabiliser le marché à court terme.

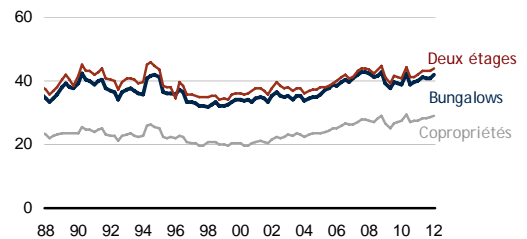
### Montréal — La catégorie des maisons à deux étages repousse les limites de l'accessibilité à la propriété

Après s'être emballé à l'été et à l'automne 2011, le marché de la revente s'est stabilisé au cours des premiers mois de l'année dans la région de Montréal. Par contre, les prix ont récemment affiché une forte augmentation dans certaines catégories de logement (p. ex., les maisons à deux étages) ; ces hausses ont toutefois annulé les baisses subies lors de périodes précédentes. En raison de la dernière envolée des prix des maisons à deux étages, la tendance à la détérioration des niveaux d'accessibilité observée pour ce type de logement depuis de nombreuses années s'est poursuivie. Les limites de l'accessibilité à la propriété dans la région ont été repoussées pour les maisons à deux étages ; les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont progressé de 2,9 points de pourcentage au premier trimestre, à 53,3 %, ce qui dépasse à la fois la moyenne à long terme de la région (42,5 %) et la norme nationale actuelle (48,7 %). Toutefois, les coûts de propriété d'autres types de logement (selon les prix du marché) n'imposent pas un fardeau financier aussi lourd – les ménages doivent y consacrer une part de leur revenu qui n'est que légèrement supérieure à la moyenne depuis le milieu des années 1980 – ce fardeau a toutefois augmenté au cours de la dernière période.

## Mesures de l'accessibilité RBC

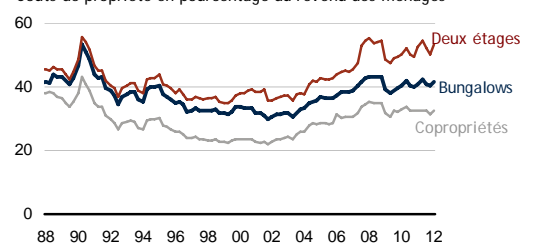
### Ottawa

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



### Montréal

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Ce qu'il faut savoir sur les mesures de l'accessibilité RBC

Les mesures de l'accessibilité à la propriété que calcule Recherche économique RBC donnent la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics, pour un bungalow individuel, une maison de deux étages standard, et un appartement en copropriété standard (à l'exclusion des frais d'entretien dans ce dernier cas), sur la base de la valeur marchande de ces types de propriétés.

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

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

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

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

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

Le revenu admissible est le revenu annuel minimum sur lequel les prêteurs s'appuient pour évaluer la capacité d'un emprunteur à faire des versements hypothécaires.

La part du revenu annuel brut qu'un emprunteur consacre aux « frais hypothécaires » – capital, intérêts, taxes foncières et frais de chauffage (plus les frais d'entretien pour les hypothèques sur copropriétés) – ne devrait pas dépasser 32 %.

## Tableaux récapitulatifs

Bungalow individuel								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T1 2012	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T1 2012 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T1 2012 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	360 500	3,1	6,8	77 900	43,1	0,8	1,5	39,4
Colombie- Britannique	629 300	3,3	8,8	120 800	68,6	1,2	3,0	49,8
Alberta	347 900	2,1	2,5	76 300	32,2	0,1	0,1	36,2
Saskatchewan	328 900	0,8	5,7	72 300	37,5	-0,4	-0,1	36,8
Manitoba	270 300	2,4	5,2	63 000	35,9	0,1	0,5	36,9
Ontario	380 000	3,1	7,8	84 700	43,5	1,0	2,4	40,8
Québec	239 400	4,5	5,2	54 200	34,8	1,4	0,8	33,1
Provinces Atlantiques	214 000	0,3	3,4	52 400	32,7	0,1	0,3	32,0
Toronto	530 400	3,0	8,9	110 700	53,4	1,2	3,5	49,0
Montréal	291 700	3,0	3,8	64 100	41,4	1,2	0,5	37,3
Vancouver	832 600	5,4	13,1	155 900	88,9	3,1	6,8	59,2
Ottawa	386 900	3,3	6,2	88 800	41,8	0,9	1,9	37,2
Calgary	423 000	1,5	2,3	87 700	36,7	0,0	0,2	40,1
Edmonton	322 900	0,0	-0,8	73 000	32,4	-0,4	-0,8	34,2

Maison de deux étages								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T1 2012	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T1 2012 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T1 2012 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	403 600	2,1	5,3	88 100	48,7	0,5	1,2	43,9
Colombie- Britannique	668 800	0,3	2,3	129 300	73,4	-0,6	-0,6	55,1
Alberta	372 800	2,1	2,7	83 700	35,3	0,0	0,2	38,8
Saskatchewan	339 700	-4,0	5,8	76 800	39,8	-2,0	-0,1	38,3
Manitoba	290 800	1,1	4,1	67 400	38,4	-0,2	0,2	38,0
Ontario	430 400	2,4	8,4	96 500	49,6	0,9	3,0	44,6
Québec	292 500	4,9	3,4	66 200	42,4	1,7	0,4	39,2
Provinces Atlantiques	241 500	1,1	4,6	60 900	38,0	0,3	0,8	38,4
Toronto	618 000	2,7	9,1	129 800	62,6	1,3	4,1	54,6
Montréal	382 500	6,8	4,3	82 600	53,3	2,9	0,8	42,5
Vancouver	865 500	2,4	5,3	163 100	93,0	1,0	1,5	64,5
Ottawa	393 900	2,7	6,1	93 200	43,8	0,7	1,9	39,7
Calgary	418 200	0,8	1,8	89 700	37,5	-0,3	0,1	40,7
Edmonton	371 600	1,9	1,1	84 300	37,5	0,1	-0,2	37,5

Appartement en copropriété								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T1 2012	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T1 2012 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T1 2012 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	235 800	1,7	3,4	52 000	28,8	0,3	0,3	27,1
Colombie- Britannique	311 400	1,8	0,7	61 700	35,0	0,1	-0,8	28,3
Alberta	212 300	0,1	-1,7	47 900	20,2	-0,3	-0,6	22,3
Saskatchewan	220 100	1,2	1,1	48 900	25,4	-0,2	-0,9	24,6
Manitoba	168 400	5,0	11,0	39 000	22,2	0,4	1,1	21,2
Ontario	257 500	1,9	5,6	58 400	30,0	0,4	1,2	28,1
Québec	195 000	2,1	3,2	43 600	27,9	0,6	0,2	27,1
Provinces Atlantiques	180 000	0,1	3,8	42 900	26,8	0,0	0,4	24,8
Toronto	332 400	1,8	5,2	71 200	34,4	0,5	1,4	31,6
Montréal	232 300	4,7	2,8	50 700	32,7	1,3	0,2	29,5
Vancouver	410 800	1,9	1,5	78 700	44,9	0,3	-0,7	32,7
Ottawa	268 400	2,2	6,0	61 400	28,9	0,4	1,3	24,0
Calgary	248 100	-0,2	-0,8	53 100	22,2	-0,4	-0,4	23,3
Edmonton	204 100	1,8	2,9	46 700	20,7	0,0	0,1	18,6

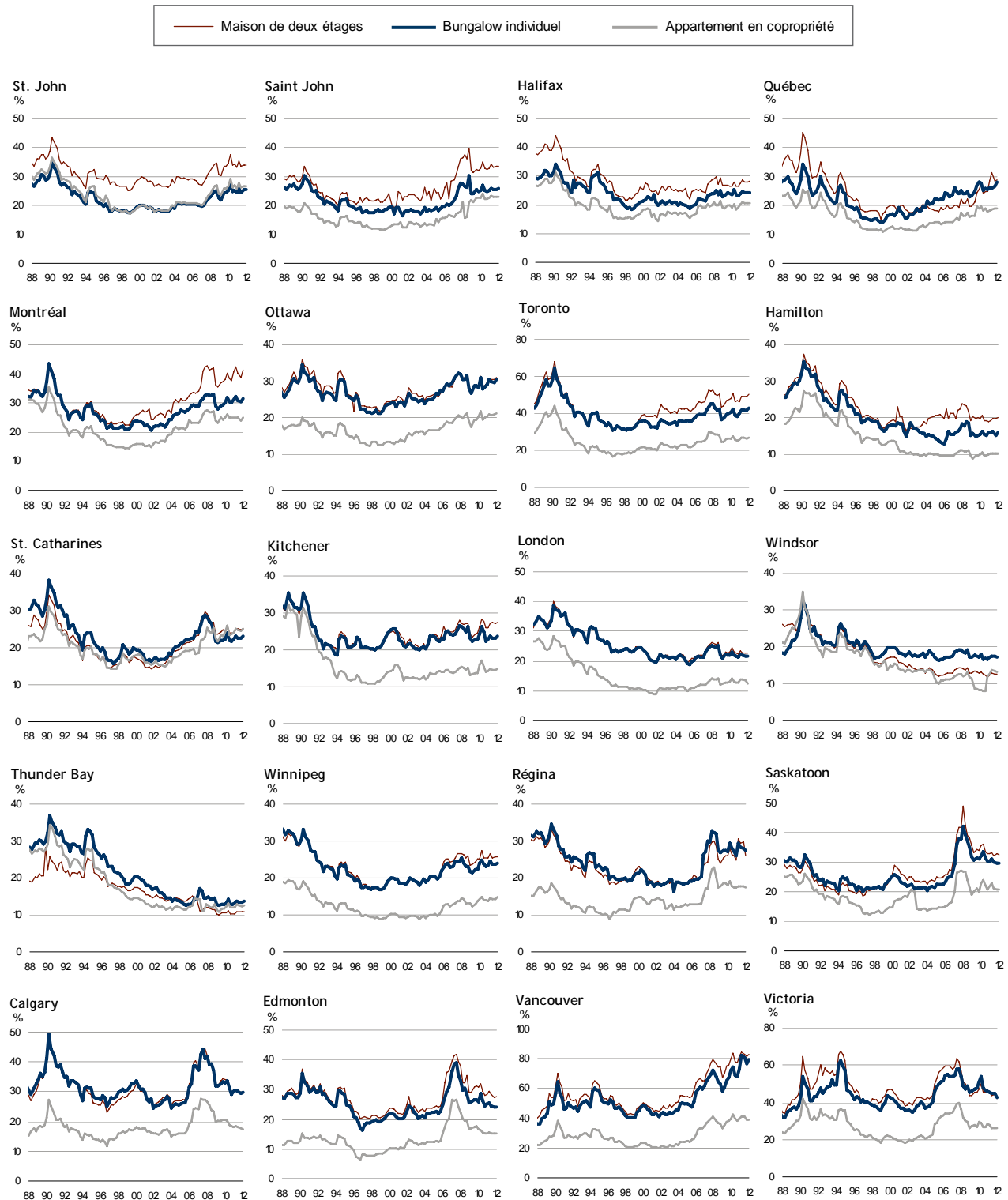
\*moyenne pondérée de la population

Source: Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC



## Poids des versements hypothécaires

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

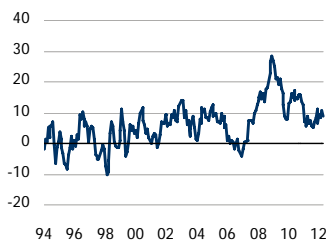


Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Prix des maisons

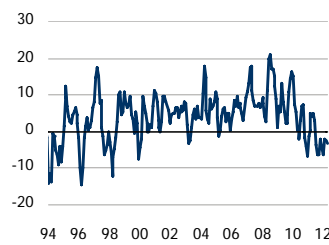
**St. John**

Variation (%), a/a



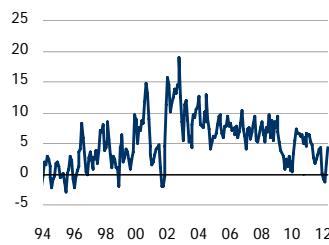
**Saint John**

Variation (%), a/a



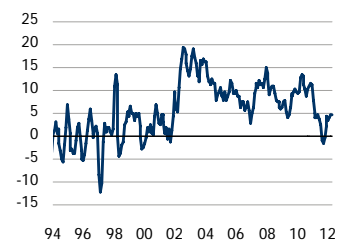
**Halifax**

Variation (%), a/a



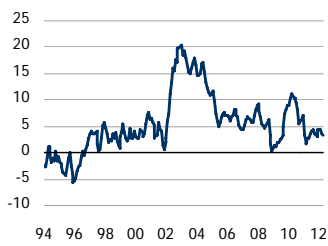
**Québec**

Variation (%), a/a



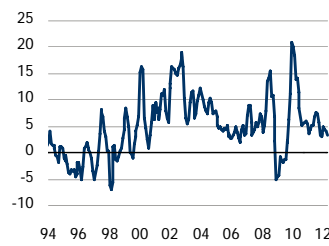
**Montréal**

Variation (%), a/a



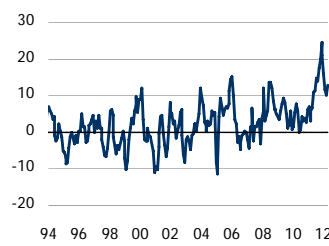
**Ottawa**

Variation (%), a/a



**Thunder Bay**

Variation (%), a/a



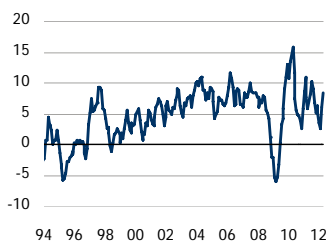
**Toronto**

Variation (%), a/a



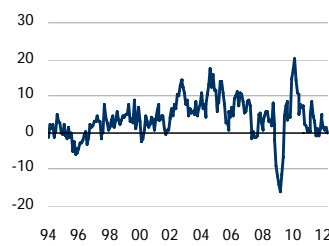
**Hamilton**

Variation (%), a/a



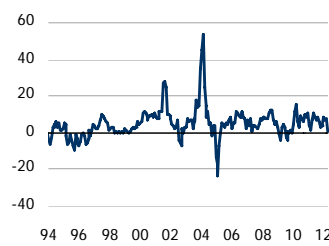
**St. Catharines**

Variation (%), a/a



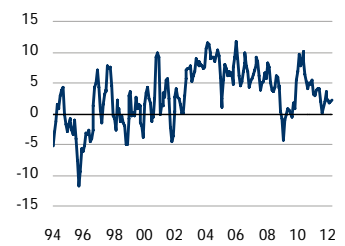
**Kitchener**

Variation (%), a/a



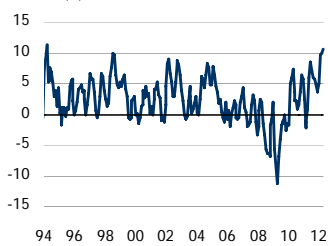
**London**

Variation (%), a/a



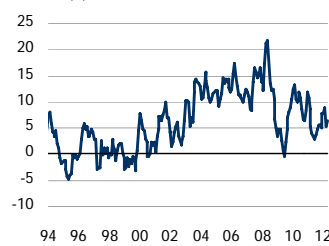
**Windsor**

Variation (%), a/a



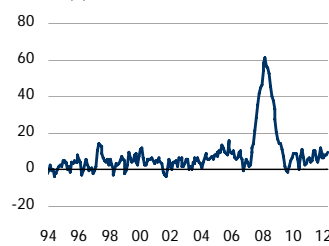
**Winnipeg**

Variation (%), a/a



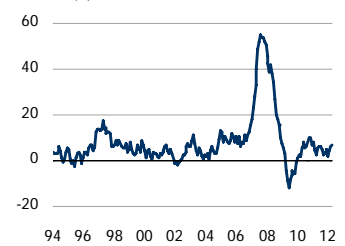
**Regina**

Variation (%), a/a



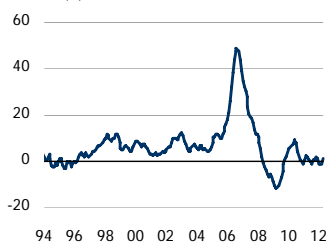
**Saskatoon**

Variation (%), a/a



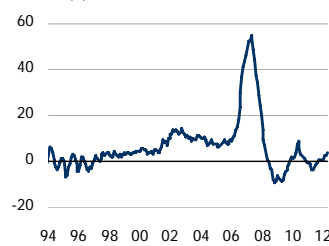
**Calgary**

Variation (%), a/a



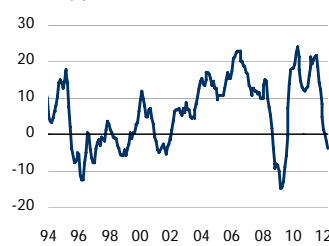
**Edmonton**

Variation (%), a/a



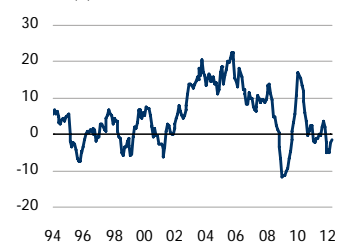
**Vancouver**

Variation (%), a/a



**Victoria**

Variation (%), a/a



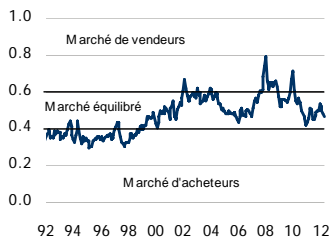
Les prix sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle.

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

## Ratio ventes–nouvelles inscriptions

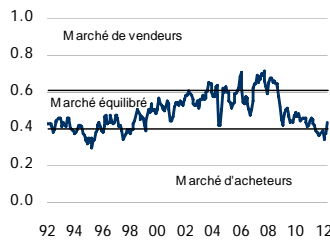
## St. John

Rapport ventes nouvelles inscriptions



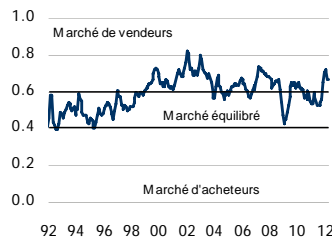
## Saint John

Rapport ventes nouvelles inscriptions



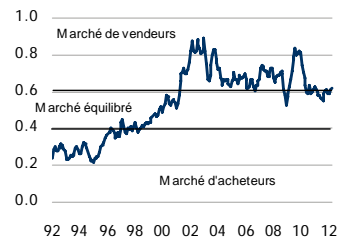
## Halifax

Rapport ventes nouvelles inscriptions



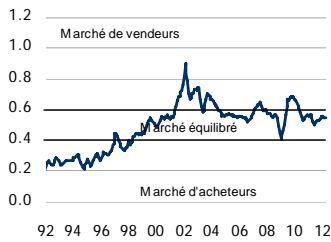
## Québec

Rapport ventes nouvelles inscriptions



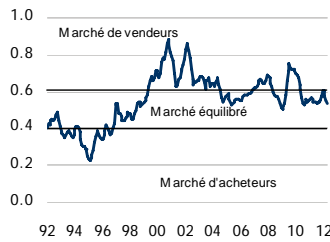
## Montréal

Rapport ventes nouvelles inscriptions



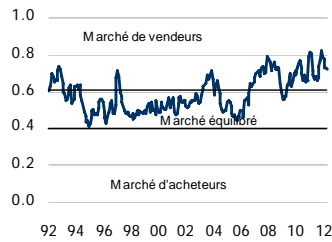
## Ottawa

Rapport ventes nouvelles inscriptions



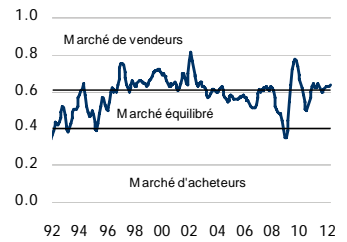
## Thunder Bay

Rapport ventes nouvelles inscriptions



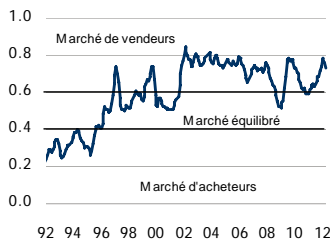
## Toronto

Rapport ventes nouvelles inscriptions



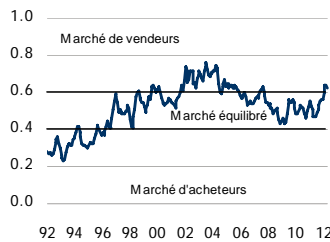
## Hamilton

Rapport ventes nouvelles inscriptions



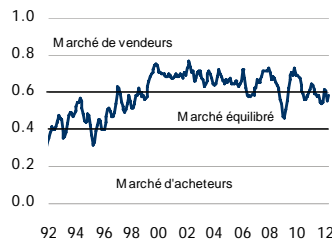
## St. Catharines

Rapport ventes nouvelles inscriptions



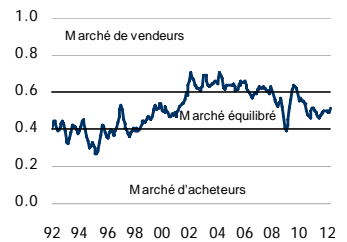
## Kitchener

Rapport ventes nouvelles inscriptions



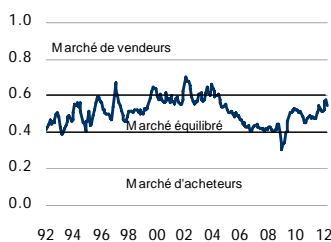
## London

Rapport ventes nouvelles inscriptions



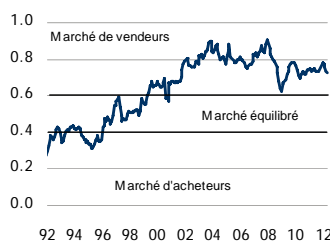
## Windsor

Rapport ventes nouvelles inscriptions



## Winnipeg

Rapport ventes nouvelles inscriptions



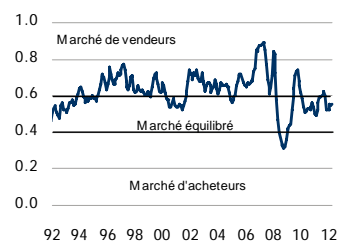
## Regina

Rapport ventes nouvelles inscriptions



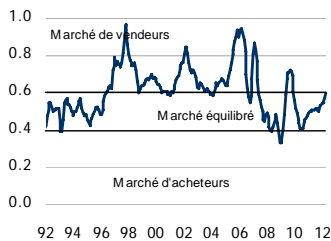
## Saskatoon

Rapport ventes nouvelles inscriptions



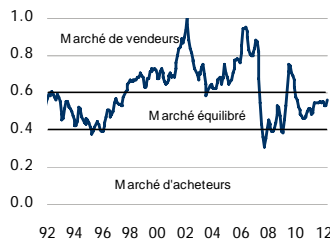
## Calgary

Rapport ventes nouvelles inscriptions



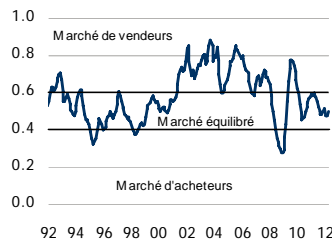
## Edmonton

Rapport ventes nouvelles inscriptions



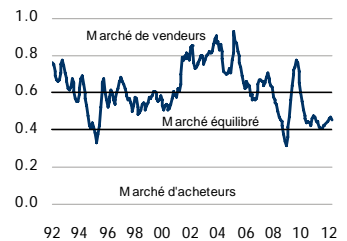
## Vancouver

Rapport ventes nouvelles inscriptions



## Victoria

Rapport ventes nouvelles inscriptions



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

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

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

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