

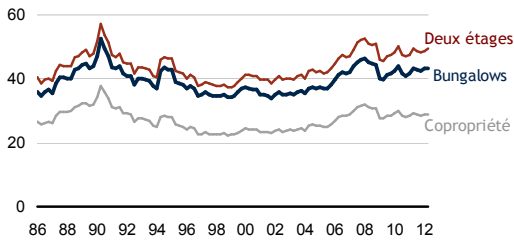
## TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

août 2012

### Légère érosion de l'accessibilité à la propriété au deuxième trimestre de 2012

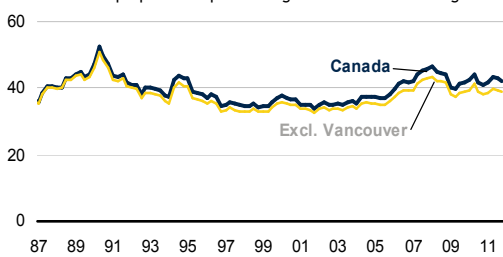
#### Mesures de l'accessibilité RBC - Canada

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



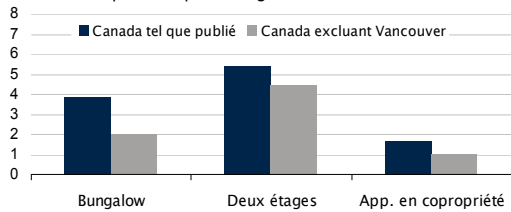
#### Mesure de l'accessibilité RBC - bungalows

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



#### Mesures de l'accessibilité au T2 vs. moyennes à long terme

Différence en points de pourcentage



Source : 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

La modeste hausse des prix des maisons et des taux hypothécaires a entraîné l'effritement de l'accessibilité à la propriété au Canada au deuxième trimestre de 2012. Il s'agit du deuxième trimestre consécutif au cours duquel la part du revenu des ménages nécessaire au paiement des coûts de propriété d'une résidence aux prix du marché a augmenté, après deux trimestres de baisse successifs au dernier semestre de 2011. À l'échelle nationale, on note une progression des mesures d'accessibilité à la propriété de RBC applicables à deux des trois catégories (bungalows individuels et maisons à deux étages) au dernier trimestre, tandis que la mesure relative à la troisième catégorie (appartements en copropriété) restait stable (une augmentation de la mesure correspond à une érosion de l'accessibilité). La mesure applicable aux bungalows individuels a monté de 0,2 point de pourcentage, à 43,4 %, tandis que la mesure relative aux maisons à deux étages a grimpé de 0,6 point de pourcentage pour s'établir à 49,4 %. La mesure relative aux appartements en copropriété est demeurée à 28,8 %.

#### Tensions minimales en matière d'accessibilité, sauf peut-être pour les maisons à deux étages

L'érosion de l'accessibilité dans les catégories de maisons individuelles au cours des deux derniers trimestres a propulsé les mesures qui leur sont applicables encore plus au-delà de leur moyenne à long terme au Canada ; toutefois, les données nationales sont gonflées en raison de la piètre accessibilité du marché de la région de Vancouver. C'est particulièrement vrai pour les bungalows individuels. Dans cette catégorie, la marge supérieure à la moyenne historique au deuxième trimestre (3,9 points de pourcentage) serait réduite de moitié si nous excluons Vancouver de la compilation nationale. Toutefois, le retrait de Vancouver n'a qu'une légère incidence pour les maisons à deux étages. La mesure reste plutôt élevée du point de vue historique ; il est donc probable qu'une légère tension liée à l'accessibilité à cette catégorie de logement commence à se faire sentir dans de nombreuses régions du pays. Par contre, ce type de tension est tout au plus minimale dans la catégorie des appartements en copropriété au Canada actuellement, alors que la moyenne à long terme n'a été encore une fois que légèrement dépassée au deuxième trimestre – avec l'apport de Vancouver, mais particulièrement si on l'exclut.

### **Le marché de Vancouver reste le champion de l'inaccessibilité**

Le marché de la région de Vancouver a continué d'être, et de loin, le marché le moins accessible au Canada au cours du deuxième trimestre de 2012. Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC applicables à toutes les catégories de logement dans ce marché se sont une fois de plus détériorées. Elles se retrouvent maintenant à des niveaux très proches des pires jamais enregistrés. Le marché de la région de Toronto a également subi une légère détérioration. Bien que la part du revenu des ménages nécessaire au paiement des coûts de propriété d'une résidence dans la ville la plus peuplée du Canada soit actuellement supérieure à la moyenne historique, elle demeure bien en deçà des sommets atteints lors de la bulle immobilière de la fin des années 1980. Au dernier trimestre, l'activité intense dans les marchés de la Saskatchewan et du Manitoba a entraîné l'un des pires effritements de l'accessibilité au Canada durant cette période. Les niveaux d'accessibilité dans ces marchés sont toutefois restés près de leurs normes historiques ; il est donc peu probable que les plus récents événements signalent la présence de tensions indues. Par ailleurs, une modeste détérioration de l'accessibilité dans les provinces de l'Atlantique au deuxième trimestre a laissé les mesures de RBC à des niveaux très près de leur moyenne à long terme, ce qui indique également une faible probabilité de tensions indues dans cette région. Enfin, le marché de Montréal et ceux de l'Alberta n'ont pas suivi cette tendance, leurs mesures d'accessibilité s'étant améliorées au deuxième trimestre. Par conséquent, les marchés de Calgary et d'Edmonton continuent d'afficher certaines des meilleures mesures d'accessibilité des grandes villes canadiennes. À Montréal, les mesures de RBC restent à peu près conformes aux normes historiques dans la plupart des catégories de logement, bien que la mesure applicable aux maisons à deux étages soit encore considérablement supérieure à sa moyenne à long terme, ce qui indique que certaines tensions plus grandes qu'à l'accoutumée subsistent probablement dans ce segment de marché.

### **Signes de ralentissement du marché du logement au deuxième trimestre**

Le marché du logement au Canada a montré des signes de ralentissement au deuxième trimestre. Les ventes de maisons ont chuté en mai et en juin (pour se stabiliser en juillet). Cette baisse a fait suite à la vigueur surprenante du marché au début de 2012, alors que le temps doux et les taux hypothécaires promotionnels offerts durant une période limitée par les institutions financières canadiennes ont probablement stimulé la demande des acheteurs. Malgré ce ralentissement, les conditions sont restées généralement équilibrées dans la plupart des marchés au deuxième trimestre, ce qui a donc ouvert la voie à d'autres faibles hausses des prix des logements. Nous prévoyons que la demande des acheteurs au Canada sera freinée par les plus récentes modifications apportées aux règles régissant les prêts hypothécaires assurés garantis par le gouvernement, qui sont entrées en vigueur en juillet, ainsi que par les perspectives d'une nouvelle détérioration de l'accessibilité.

## Une augmentation des taux d'intérêt pourrait éroder davantage les niveaux d'accessibilité

La hausse des taux d'intérêt est la principale variable qui pourrait entraîner une nouvelle détérioration de l'accessibilité à la propriété. Nous prévoyons que la Banque du Canada commencera à normaliser sa politique de taux d'intérêt au début de 2013, à condition que la crise européenne reste contenue et que les États-Unis règlent leurs difficultés budgétaires. La faiblesse exceptionnelle des taux d'intérêt constitue le facteur clé ayant empêché l'atteinte de niveaux d'accessibilité dangereux au Canada ces dernières années. Il se peut donc que les tensions liées à l'accessibilité s'intensifient l'an prochain. Nous croyons par contre que la banque centrale augmentera progressivement les taux et que le revenu des ménages continuera de s'accroître. Ces facteurs viendront partiellement contrebalancer les possibles effets négatifs sur le marché du logement.

## Résultats régionaux

### Colombie-Britannique — La situation de l'accessibilité est bien moins préoccupante à l'extérieur de Vancouver

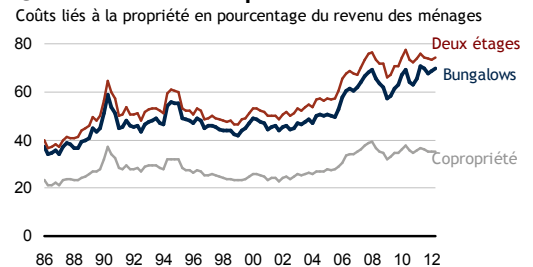
Au deuxième trimestre de 2012, il est devenu encore plus difficile, du point de vue budgétaire, pour les ménages britanno-colombiens d'assumer les coûts de propriété d'une résidence au prix du marché. Pour le deuxième trimestre consécutif, l'accessibilité à la propriété a reculé dans toutes les catégories de logement de la province, de sorte que les mesures de RBC ont augmenté de 0,2 à 1,2 point de pourcentage. Par conséquent, l'accessibilité globale reste faible en Colombie-Britannique ; il en est cependant ainsi surtout en raison de l'inaccessibilité à la propriété extrême du marché de la région de Vancouver. La situation est toutefois bien moins préoccupante ailleurs dans la province. Par exemple, dans certaines catégories de logement, la part que les ménages de Victoria doivent consacrer au paiement des coûts de propriété d'une résidence aux prix du marché est presque la moitié de celle que doivent allouer les ménages de Vancouver. La récente activité sur le marché du logement de la province est grandement attribuable à la divergence des tensions liées à l'accessibilité d'une région à l'autre. Le recul des reventes de maisons en Colombie-Britannique au deuxième trimestre s'explique entièrement par la faiblesse du marché de la région de Vancouver. Le nombre de reventes est resté stable ailleurs dans la province.

### Alberta — Une baisse favorable du coût des services publics

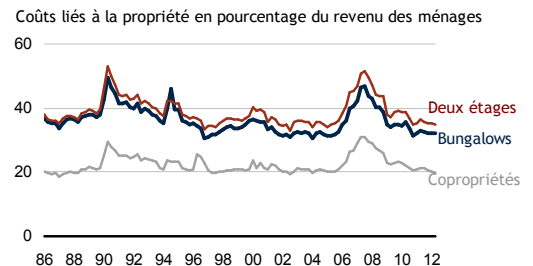
La diminution marquée des prix de l'électricité et du gaz naturel en Alberta au deuxième trimestre de 2012 a renforcé la position de cette province à titre de marché où les ménages doivent consacrer la plus faible part de leur revenu au paiement des coûts de propriété d'une résidence au Canada. L'amélioration globale de l'accessibilité à la propriété est majoritairement attribuable à la baisse de 17 % du coût des services publics au dernier trimestre. Les mesures de RBC applicables aux maisons à deux étages et aux appartements en copropriété ont toutes deux reculé de 0,6 point de pourcentage, tandis que

## Mesures de l'accessibilité RBC

### Colombie-Britannique



### Alberta

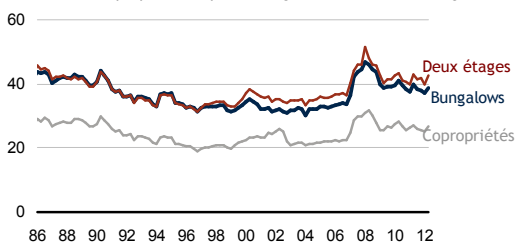


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

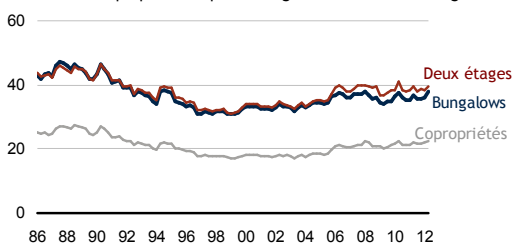
### Saskatchewan

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



### Manitoba

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

la mesure relative aux bungalows individuels s'est repliée de 0,3 point de pourcentage. Dans tous les cas, les niveaux étaient bien en deçà de leur moyenne à long terme. Cette grande accessibilité et le dynamisme de l'économie provinciale constituent, pour les acheteurs de maison de l'Alberta, d'excellentes raisons de passer à l'action. Ils sont d'ailleurs de plus en plus nombreux à le faire. Au deuxième trimestre, la province a affiché ses meilleures données de revente de maisons des cinq dernières années, en hausse marquée de 18 % par rapport à la même période l'an passé.

### Saskatchewan — Les fortes augmentations de prix nuisent à l'accessibilité

Au deuxième trimestre, certaines des plus importantes détériorations de l'accessibilité au pays se sont produites sur les marchés de la Saskatchewan. Ces reculs s'expliquent par la solide activité de l'an dernier, qui a entraîné un grand resserrement des conditions du marché et qui a exercé une pression haussière sur les prix des maisons. La forte demande par rapport à l'offre de maisons à vendre favorisant les vendeurs, les prix des maisons ont monté en flèche dans la province au dernier trimestre, ce qui a mené à une hausse des coûts de propriété d'une résidence (calculés aux prix du marché) et à une baisse de l'accessibilité. Toutes les mesures de RBC ont augmenté dans la province – et de façon marquée pour les maisons à deux étages. La mesure applicable aux maisons à deux étages a bondi de 2,8 points de pourcentage, tandis que celles relatives aux appartements en copropriété et aux bungalows individuels ont progressé respectivement de 1,6 et de 1,4 point de pourcentage. Au deuxième trimestre, les reventes de maisons ont atteint un niveau record pour cette période dans la province.

### Manitoba — Le marché est toujours abordable malgré la récente détérioration de l'accessibilité

Un recul prononcé de l'accessibilité est également survenu sur les marchés du Manitoba au dernier trimestre ; cependant, la part du revenu des ménages nécessaire au paiement des coûts de propriété d'une résidence dans cette province figure toujours parmi les plus faibles au pays. L'érosion de l'accessibilité au deuxième trimestre a été à l'image de celle de la Saskatchewan : la hausse des coûts de propriété d'une résidence y est principalement attribuable à une augmentation des prix découlant de la très forte demande par rapport à l'offre de maisons à vendre. Le marché manitobain a été plutôt survolté au printemps : au deuxième trimestre, les reventes de maisons ont atteint un record dans la province pour cette période, bien que les données mensuelles aient montré une grande volatilité depuis le début de 2012. Les données sur la revente de maisons en juin et en juillet ont récemment indiqué un certain ralentissement. Les mesures RBC ont augmenté pour toutes les catégories de logement au deuxième trimestre, la plus forte progression étant la hausse de 1,9 point de pourcentage de la mesure applicable aux bungalows individuels. Pour leur part, les mesures relatives aux maisons à deux étages et aux appartements en copropriété ont progressé respectivement de 1,2 et de 0,4 point de pourcentage. Toutes les mesures de la province étaient légèrement supérieures à leur moyenne à long terme.

### Ontario — La faible détérioration de l'accessibilité se poursuit

La part de revenu que les ménages ontariens doivent consacrer au paiement des coûts de propriété d'une résidence aux prix du marché a légèrement augmenté au deuxième trimestre, ce qui vient renforcer la tendance haussière modérée amorcée en 2009. Par conséquent, les contraintes d'accessibilité à la propriété dans la province continuent de s'alourdir par rapport à la norme historique, particulièrement pour les catégories de maisons individuelles, où l'accessibilité a souffert, au cours de la dernière année, de l'une des plus importantes hausses des prix des propriétés au Canada. Jusqu'à tout récemment, la demande des acheteurs était plutôt vigoureuse et les conditions des principaux marchés de la province étaient propices aux vendeurs, ce qui a entraîné des augmentations de prix. Cependant, l'activité a ralenti depuis et nous avons commencé à observer, d'un mois à l'autre, un certain relâchement des prix, qui n'est toutefois pas uniforme dans les marchés locaux à l'heure actuelle. Les mesures de RBC applicables à toutes les catégories de logement en Ontario ont modérément dépassé leur moyenne à long terme au deuxième trimestre, affichant une hausse de 0,1 à 0,8 point de pourcentage durant cette période.

### Québec — Évolution en dents de scie de l'accessibilité

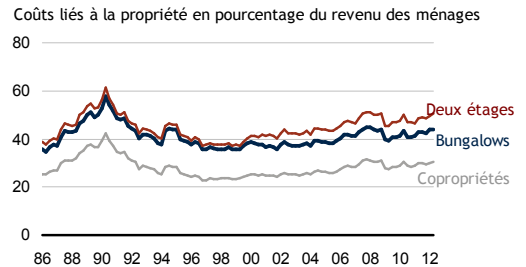
Les mesures d'accessibilité ont continué d'évoluer en dents de scie au deuxième trimestre au Québec. Comme ce fut souvent le cas depuis 2010, les plus récentes variations des mesures ont généralement été à contre-courant de celles de la période précédente. Cette fois-ci, les mesures de RBC applicables à deux des trois catégories de logement de la province ont reculé (repli de 0,7 point de pourcentage pour les bungalows individuels et de 0,5 point de pourcentage pour les appartements en copropriété), après des augmentations généralisées au premier trimestre de 2012. La mesure relative aux maisons à deux étages a fait exception à la règle, inscrivant une hausse pour un deuxième trimestre successif (0,2 point de pourcentage). Les niveaux d'accessibilité restent près des normes historiques au Québec et ne semblent pas freiner la demande des acheteurs à l'heure actuelle. L'activité sur le marché du logement a été vigoureuse au printemps, les ventes de maisons affichant leur troisième plus haut total jamais enregistré pour un deuxième trimestre et progressant de 8,6 % par rapport à la même période l'an dernier.

### Provinces de l'Atlantique — Maintien de la tendance de fond favorable en matière d'accessibilité

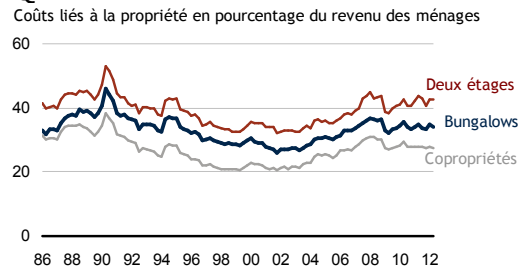
Les tendances en matière d'accessibilité à la propriété dans les provinces de l'Atlantique ont continué, comme d'habitude, à croître graduellement au deuxième trimestre, maintenant le rythme d'érosion lent mais plutôt inoffensif observé depuis la fin de la récession. Les mesures de RBC ont progressé dans toutes les catégories de logement de la région au cours de la dernière période – respectivement en hausse de 0,7, de 0,5 et de 0,3 point de pourcentage pour les maisons à deux étages, les bungalows individuels et les appartements en copropriété. Ces augmentations ont toutefois peu nui à la tendan-

## Mesures de l'accessibilité RBC

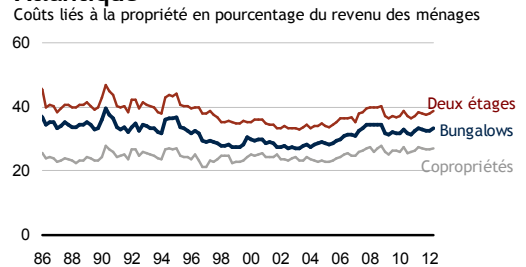
### Ontario



### Québec



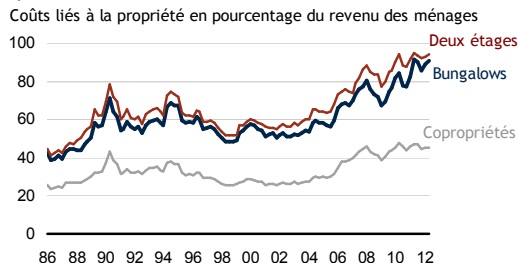
### Atlantique



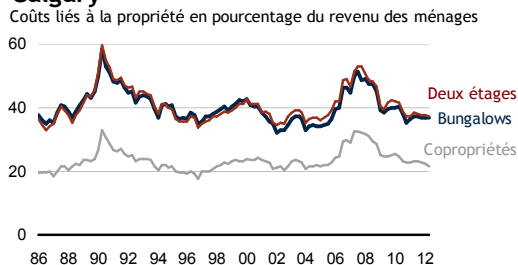
Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

### Vancouver



### Calgary



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

ce de fond favorable en matière d'accessibilité de la région. Les niveaux du deuxième trimestre sont restés bien en deçà des normes historiques de la région et ils se comparent encore avantageusement à la plupart des autres marchés du Canada. La nouvelle érosion de l'accessibilité durant la dernière période n'a pas du tout fait broncher les acheteurs de maison des provinces de l'Atlantique. Ils sont restés très actifs, faisant monter au deuxième trimestre le total de reventes de maisons de 7 % par rapport à la même période l'an dernier. Un record a même été établi à Terre-Neuve pour le nombre de reventes de maisons.

## Marchés métropolitains

### Vancouver — Ralentissement du marché en raison de fortes tensions liées à l'accessibilité

Il semble que le marché de la région de Vancouver doive maintenant composer avec les effets négatifs des très faibles niveaux d'accessibilité. Les reventes de maisons dans la région ne cessent de reculer depuis leur flambée inattendue au début de 2011. Depuis le début de l'année, les reventes ont baissé de 18 % par rapport la même période l'an dernier. Cette faiblesse a entraîné un tel assouplissement des conditions du marché que les prix faramineux de Vancouver ont commencé à fléchir. L'Indice des prix des propriétés MLS de Vancouver a atteint un sommet en mai, puis il s'est replié (d'un mois sur l'autre) en juin et en juillet. (Les prix moyens des maisons vendues dans le district régional du Grand Vancouver ont reculé chaque mois depuis mars et ils affichaient une baisse de 12 % d'une année sur l'autre en juillet.) D'un trimestre à l'autre, les prix des maisons servant aux calculs des mesures de RBC ont cependant continué de monter au deuxième trimestre, ce qui a contribué à une nouvelle détérioration généralisée de l'accessibilité dans la région. Les mesures de RBC ont crû de 0,4 à 2,2 points de pourcentage ; elles se rapprochent ainsi progressivement des pires niveaux jamais enregistrés dans les annales du secteur immobilier du Canada. Nous prévoyons que ces fortes tensions liées à l'accessibilité continueront de nuire considérablement au marché de Vancouver.

### Calgary — On y gagne sur tous les tableaux

Le marché de la région de Calgary a récemment été choyé sur tous les plans : augmentation du nombre de reventes de maisons et de mises en chantier, hausse modérée des prix et niveau d'accessibilité intéressant et *en croissance*. Il est rare d'observer une telle combinaison gagnante, mais il ne faut pas perdre de vue qu'elle survient après une longue période d'anémie du secteur immobilier, dans la foulée du boom du milieu des années 2000. Au deuxième trimestre de 2012, la diminution marquée du coût des services publics a donné un coup de main inespéré à l'accessibilité dans la région. Le coût des services publics et les taxes foncières – deux petits éléments des coûts de propriété d'une résidence – n'influencent habituellement pas le niveau d'accessibilité, mais la brusque annulation des augmentations de tarifs d'électri-

cités antérieures a entraîné une diminution considérable – 17 % – du coût des services publics au dernier trimestre, ce qui est amplement suffisant pour se répercuter sur l'accessibilité. Au deuxième trimestre, les mesures de RBC applicables aux appartements en copropriété et aux maisons à deux étages ont affiché des baisses respectives de 0,6 et de 0,4 point de pourcentage, alors que la mesure relative aux bungalows individuels est restée stable. Cette amélioration généralisée a permis de maintenir l'accessibilité à la propriété à l'un des meilleurs niveaux parmi les grandes villes canadiennes.

### Toronto — Le boom s'estompe

Après avoir montré des signes de surchauffe cet hiver et au début du printemps – à un point tel qu'il a alarmé les principaux décideurs canadiens – le marché de la région de Toronto a quelque peu refroidi ses ardeurs récemment. Les reventes de maisons ont par la suite chuté de 1,4 % au deuxième trimestre et les baisses sont encore plus importantes d'un mois à l'autre depuis mai. Par ailleurs, le nombre de maisons mises en vente a augmenté considérablement au cours des derniers mois. L'effet conjugué de ces facteurs a assoupli les conditions tendues du marché, qui ont donné aux vendeurs l'avantage pour l'établissement des prix des maisons dans la région de Toronto durant la majeure partie des deux dernières années. Néanmoins, les prix des maisons ont continué d'augmenter au deuxième trimestre, particulièrement dans les catégories de maisons individuelles. Ces hausses ont contribué à une nouvelle érosion de l'accessibilité à la propriété dans la région – les mesures de RBC ont progressé de 0,3 à 1,1 point de pourcentage. Bien qu'elles soient nettement en deçà de leurs niveaux manifestement excessifs de 1990, les mesures sont actuellement supérieures à leur moyenne à long terme, ce qui, selon nous, freinera la demande des acheteurs au cours de la prochaine période.

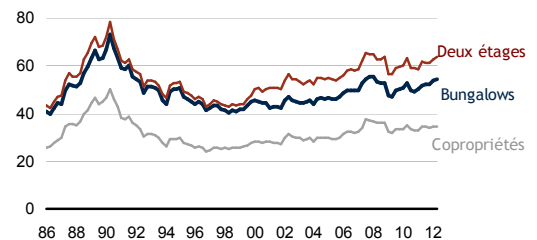
### Ottawa — Accessibilité stable dans toutes les catégories

Au deuxième trimestre, on n'a observé aucune variation de la part du revenu des ménages nécessaire au paiement des coûts de propriété d'une résidence dans le marché de la région d'Ottawa. Les augmentations de revenu viennent entièrement compenser les hausses des versements hypothécaires (les augmentations du coût des services publics et des taxes foncières ont été minimes). Il en a également été de même pour toutes les catégories de logement que nous suivons, car aucune des mesures de RBC n'a fluctué au cours du trimestre. Les mesures de RBC ont donc non seulement continué à dépasser leur moyenne à long terme, mais aussi à se rapprocher des sommets historiques de la région (bien que ceux-ci soient bas d'après les normes des grandes villes canadiennes), ce qui indique que les acheteurs de maison d'Ottawa subissent encore des tensions liées à l'accessibilité plus fortes que d'habitude. Le marché semble toutefois avoir, jusqu'à maintenant, peu souffert de ces tensions, lui qui vient d'inscrire son troisième meilleur total de reventes de maisons jamais enregistré lors d'un deuxième trimestre. Néanmoins, la tendance en matière de reventes s'est atténuée au cours des deux derniers trimestres par rapport au rythme soutenu observé l'an passé et la volatilité

## Mesures de l'accessibilité RBC

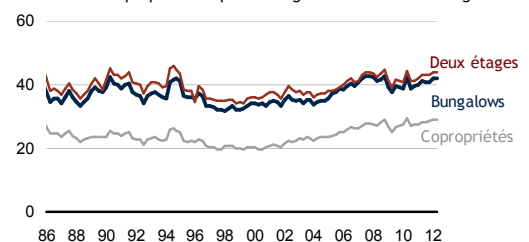
### Toronto

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



### Ottawa

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages

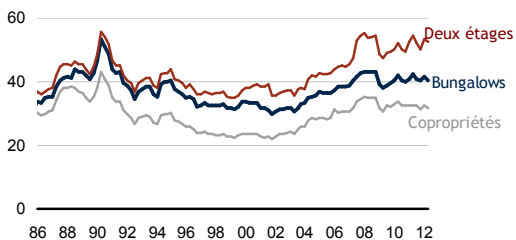


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

### Montréal

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

s'est accrue d'un mois à l'autre. Il pourrait s'agir de signes avant-coureurs indiquant que les acheteurs de maison se sentent de plus en plus serrés.

### Montréal — Récente volatilité des données

Au deuxième trimestre de 2012, les mesures d'accessibilité à la propriété dans le marché de la région de Montréal ont enregistré des baisses de 0,9 à 1,0 point de pourcentage qui annulent en grande partie la détérioration considérable de l'accessibilité survenue au premier trimestre. Cette amélioration n'est pas conforme à la tendance observée ailleurs au pays, mais elle pourrait simplement traduire la récente volatilité des données du marché de la région de Montréal, qui est plus forte que d'habitude. En levant le voile sur cette volatilité d'un trimestre à l'autre depuis le début de l'année, on constate que l'accessibilité à Montréal s'est légèrement érodée par rapport à la fin de 2011, comme c'est le cas à l'échelle nationale. Malgré le recul, au dernier trimestre, de la mesure applicable aux maisons à deux étages, certaines tensions semblent subsister dans cette catégorie de logement à Montréal. À 52,6 %, la mesure d'accessibilité à la propriété de RBC applicable aux maisons à deux étages est supérieure à sa moyenne à long terme (42,6 %) et à la moyenne nationale actuelle (49,4 %). Les mesures relatives aux autres catégories de logement sont restées près de leur norme historique respective.



## 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 (\$) T2 2012 | Mesures de l'accessibilité RBC |                |                |                    |
|                       | T2 2012 (\$) | T/T Var en % | A/A Var en % |                                | T2 2012 (%)                    | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada*               | 365 200      | 1,3          | 5,0          | 79 000                         | 43,4                           | 0,2            | 0,0            | 39,5               |
| Colombie- Britannique | 634 900      | 0,9          | 2,1          | 122 800                        | 69,7                           | 1,2            | -1,1           | 50,0               |
| Alberta               | 354 200      | 1,8          | 4,3          | 75 900                         | 32,0                           | -0,3           | -0,8           | 36,1               |
| Saskatchewan          | 337 500      | 2,6          | 4,5          | 74 000                         | 38,7                           | 1,4            | -1,0           | 36,9               |
| Manitoba              | 289 200      | 7,0          | 7,9          | 66 600                         | 37,8                           | 1,9            | 0,9            | 36,9               |
| Ontario               | 386 500      | 1,7          | 7,7          | 86 200                         | 43,9                           | 0,3            | 1,3            | 40,8               |
| Québec                | 236 700      | -1,3         | 2,8          | 54 000                         | 34,0                           | -0,7           | -0,9           | 33,1               |
| Provinces Atlantiques | 219 700      | 2,6          | 4,7          | 54 000                         | 33,2                           | 0,5            | -0,2           | 32,0               |
| Toronto               | 545 200      | 2,8          | 9,7          | 113 700                        | 54,5                           | 0,9            | 2,5            | 49,0               |
| Montréal              | 287 600      | -1,7         | 0,5          | 63 800                         | 40,4                           | -1,0           | -1,8           | 37,3               |
| Vancouver             | 846 800      | 1,7          | 3,0          | 159 500                        | 91,0                           | 2,2            | -0,8           | 59,4               |
| Ottawa                | 390 200      | 0,8          | 4,9          | 89 800                         | 41,9                           | 0,0            | 0,5            | 37,3               |
| Calgary               | 432 300      | 2,2          | 5,0          | 87 800                         | 36,7                           | 0,0            | -0,4           | 40,1               |
| Edmonton              | 330 200      | 2,3          | 1,5          | 73 000                         | 32,4                           | -0,1           | -1,4           | 34,1               |

| Maison de deux étages |              |              |              |                                |                                |                |                |                    |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Région                | Cours moyen  |              |              | Revenu admissible (\$) T2 2012 | Mesures de l'accessibilité RBC |                |                |                    |
|                       | T2 2012 (\$) | T/T Var en % | A/A Var en % |                                | T2 2012 (%)                    | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada*               | 412 600      | 2,1          | 5,0          | 89 900                         | 49,4                           | 0,6            | 0,0            | 44,0               |
| Colombie- Britannique | 670 300      | 0,2          | 0,9          | 130 600                        | 74,2                           | 0,9            | -1,8           | 55,3               |
| Alberta               | 376 200      | 0,9          | 1,6          | 82 400                         | 34,8                           | -0,6           | -1,6           | 38,8               |
| Saskatchewan          | 365 300      | 7,5          | 7,1          | 81 300                         | 42,5                           | 2,8            | -0,4           | 38,3               |
| Manitoba              | 302 600      | 4,1          | 4,7          | 69 800                         | 39,6                           | 1,2            | 0,1            | 38,0               |
| Ontario               | 443 000      | 2,9          | 8,5          | 99 100                         | 50,5                           | 0,8            | 1,7            | 44,7               |
| Québec                | 300 800      | 2,2          | 3,3          | 67 900                         | 42,7                           | 0,2            | -1,0           | 39,3               |
| Provinces Atlantiques | 248 400      | 2,8          | 6,0          | 62 700                         | 38,6                           | 0,7            | 0,2            | 38,4               |
| Toronto               | 636 000      | 2,9          | 8,4          | 133 400                        | 63,9                           | 1,1            | 2,3            | 54,7               |
| Montréal              | 382 500      | -0,7         | 1,4          | 83 000                         | 52,6                           | -0,9           | -1,9           | 42,6               |
| Vancouver             | 865 700      | 0,0          | 2,7          | 164 300                        | 93,8                           | 0,9            | -1,0           | 64,8               |
| Ottawa                | 398 100      | 1,1          | 5,5          | 94 300                         | 44,0                           | 0,0            | 0,7            | 39,7               |
| Calgary               | 425 500      | 1,7          | 2,5          | 89 000                         | 37,2                           | -0,4           | -1,3           | 40,7               |
| Edmonton              | 368 100      | -1,0         | -2,0         | 82 100                         | 36,4                           | -1,1           | -2,7           | 37,5               |

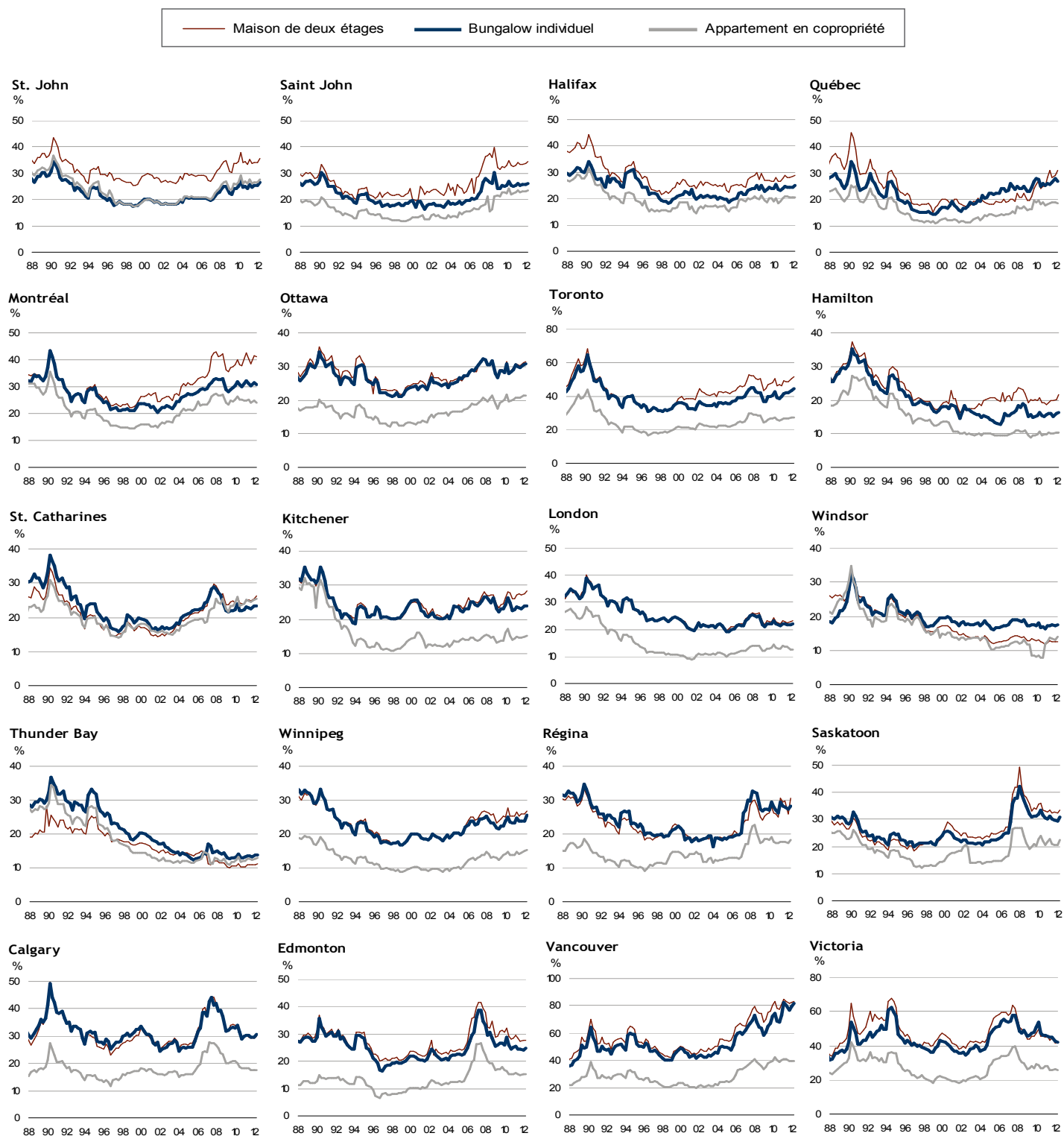
| Appartement en copropriété |              |              |              |                                |                                |                |                |                    |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Région                     | Cours moyen  |              |              | Revenu admissible (\$) T2 2012 | Mesures de l'accessibilité RBC |                |                |                    |
|                            | T2 2012 (\$) | T/T Var en % | A/A Var en % |                                | T2 2012 (%)                    | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada*                    | 237 300      | 0,7          | 3,2          | 52 400                         | 28,8                           | 0,0            | -0,4           | 27,1               |
| Colombie- Britannique      | 309 700      | -0,5         | -0,8         | 61 900                         | 35,2                           | 0,2            | -1,3           | 28,4               |
| Alberta                    | 212 100      | -0,1         | -1,9         | 46 800                         | 19,7                           | -0,6           | -1,6           | 22,3               |
| Saskatchewan               | 234 400      | 6,5          | 7,4          | 51 500                         | 26,9                           | 1,6            | -0,2           | 24,6               |
| Manitoba                   | 171 900      | 2,1          | 8,7          | 39 900                         | 22,6                           | 0,4            | 0,6            | 21,2               |
| Ontario                    | 261 200      | 1,5          | 5,1          | 59 300                         | 30,2                           | 0,1            | 0,3            | 28,1               |
| Québec                     | 192 900      | -0,9         | 3,8          | 43 500                         | 27,3                           | -0,5           | -0,5           | 27,1               |
| Provinces Atlantiques      | 184 100      | 2,2          | 4,4          | 44 100                         | 27,1                           | 0,3            | -0,2           | 24,8               |
| Toronto                    | 338 400      | 1,8          | 5,4          | 72 600                         | 34,8                           | 0,3            | 0,5            | 31,7               |
| Montréal                   | 226 100      | -2,2         | 2,6          | 49 900                         | 31,6                           | -0,9           | -0,9           | 29,5               |
| Vancouver                  | 410 200      | -0,2         | -0,2         | 79 200                         | 45,2                           | 0,4            | -1,6           | 32,8               |
| Ottawa                     | 270 400      | 0,8          | 5,8          | 62 100                         | 29,0                           | 0,0            | 0,6            | 24,0               |
| Calgary                    | 247 100      | -0,4         | -0,8         | 51 700                         | 21,6                           | -0,6           | -1,4           | 23,3               |
| Edmonton                   | 203 000      | -0,6         | 1,2          | 45 500                         | 20,2                           | -0,6           | -1,0           | 18,6               |

\* Moyenne pondérée de la population

Sources : Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

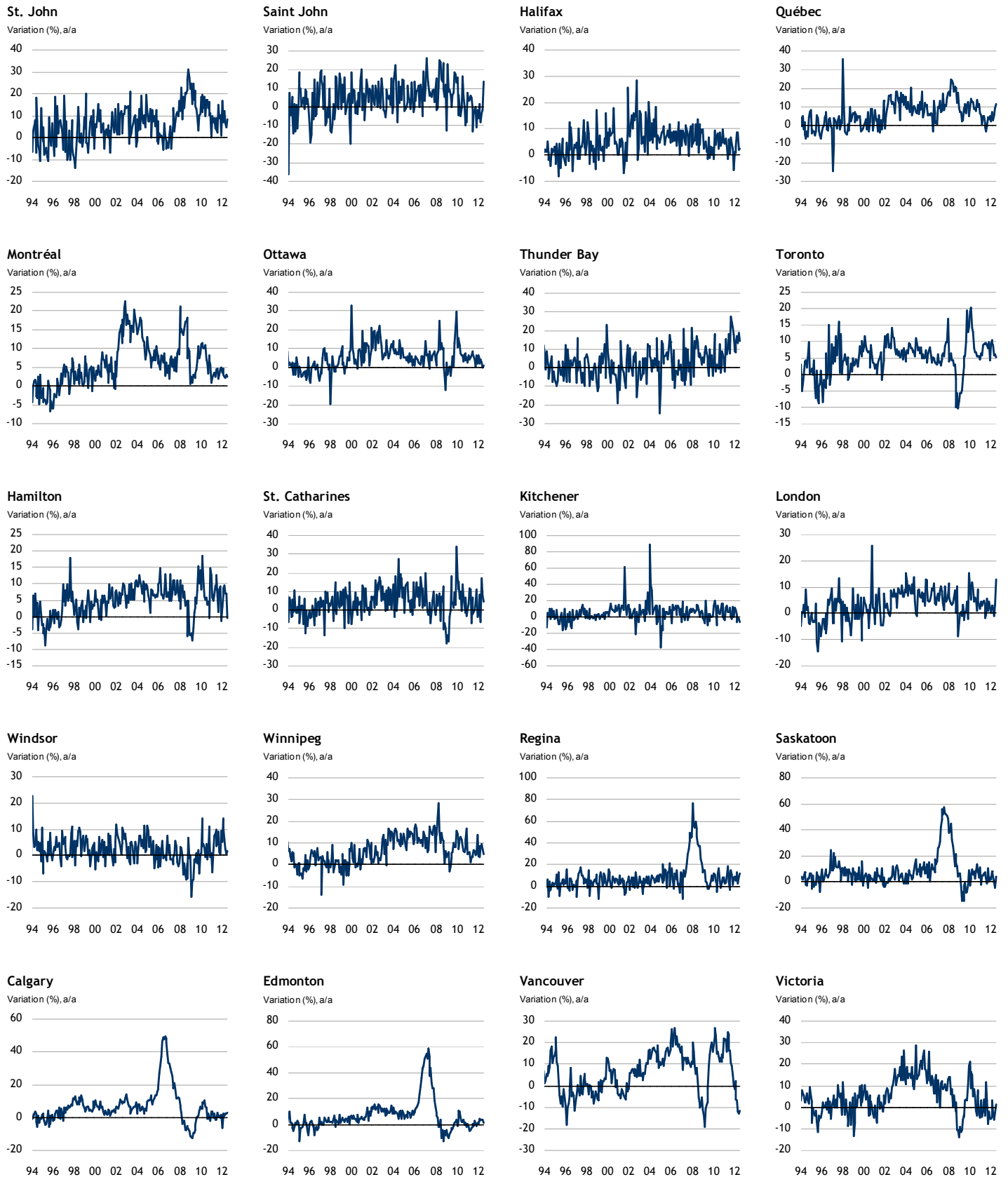
## Poids des versements hypothécaires

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.



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

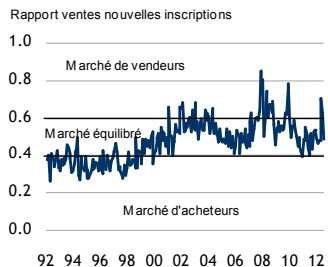
## Prix moyens des maisons vendues par le biais des systèmes MLS



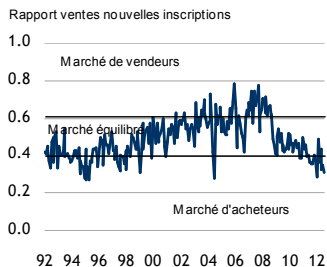
Sources : Statistique Canada, l'Association canadienne de l'immeuble, Recherche économique RBC

## Ratio ventes–nouvelles inscriptions

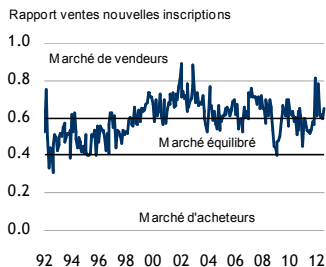
### St. John



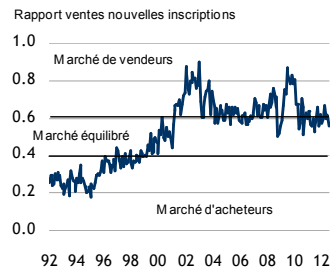
### Saint John



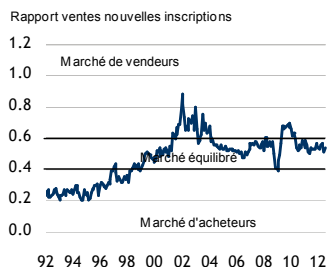
### Halifax



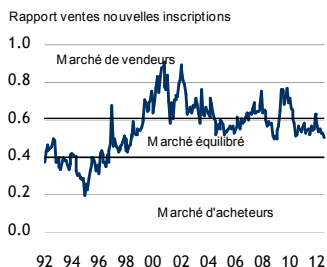
### Québec



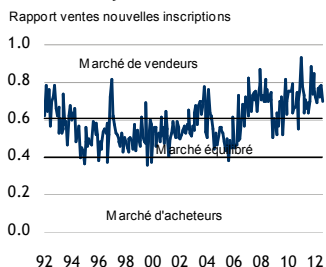
### Montréal



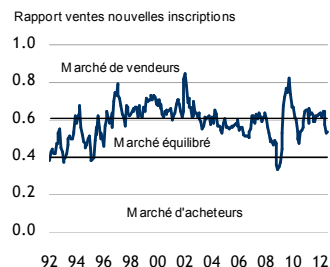
### Ottawa



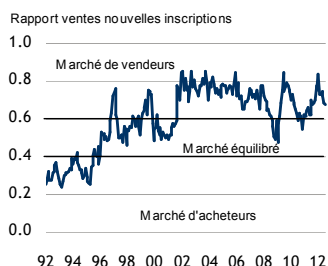
### Thunder Bay



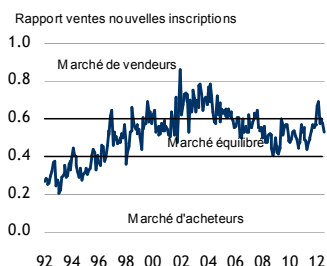
### Toronto



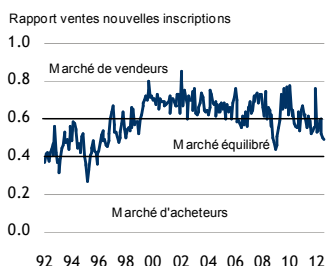
### Hamilton



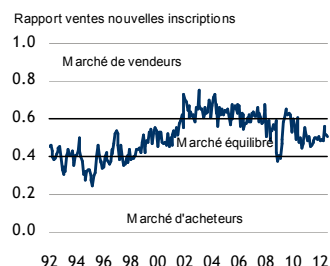
### St. Catharines



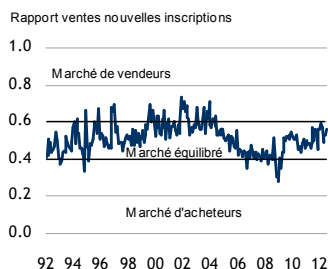
### Kitchener



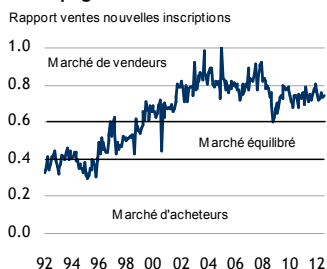
### London



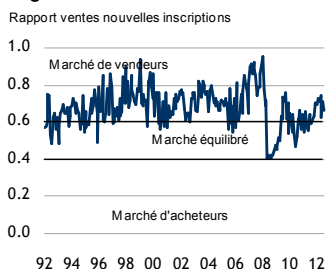
### Windsor



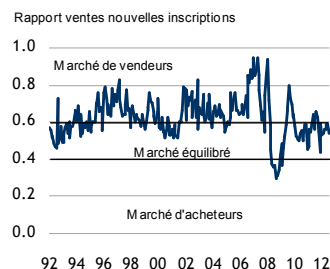
### Winnipeg



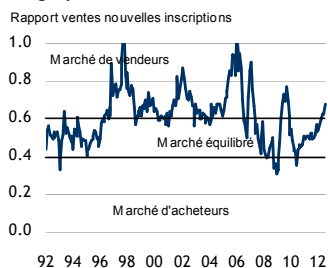
### Regina



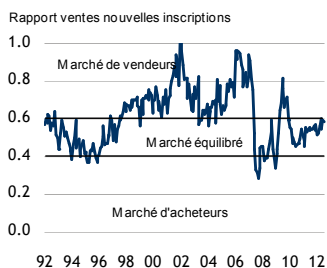
### Saskatoon



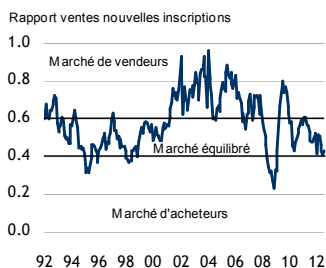
### Calgary



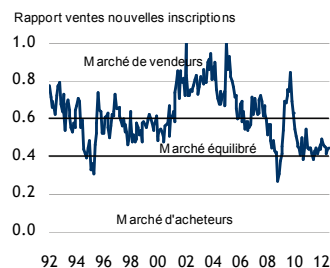
### Edmonton



### Vancouver



### Victoria



Sources : 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.

