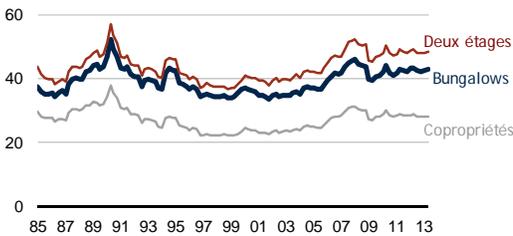


### Mesures de l'accessibilité RBC - Canada

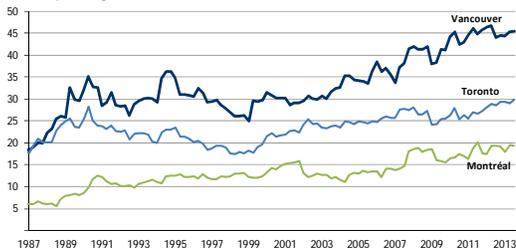
Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Différentiel entre les mesures d'accessibilité des maisons à deux étages et des copropriétés  
Points de pourcentage, Canada



Différentiel entre les mesures d'accessibilité des maisons à deux étages et des copropriétés  
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

## TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Novembre 2013

### L'accessibilité à la propriété a reculé dans toutes les régions du Canada au troisième trimestre de 2013

Le regain de vitalité observé dans la plupart des marchés canadiens depuis le printemps, ainsi que la hausse des taux hypothécaires de l'été, a entraîné une deuxième baisse consécutive de l'accessibilité à la propriété pour le troisième trimestre de 2013. La progression des activités de revente en milieu d'année a contribué à une montée des prix, en particulier dans le segment des maisons individuelles. Parallèlement, les taux obligataires ont grimpé, suivant en cela la tendance affichée aux États-Unis où l'on anticipait que la Réserve fédérale commencerait à réduire ses achats d'obligations. Cela s'est traduit par la première augmentation notable des taux hypothécaires canadiens depuis le second trimestre de 2011. La hausse du prix des résidences conjuguée à celle des taux hypothécaires a gonflé les coûts liés à la propriété, aux prix courants, un bond que les gains enregistrés par les revenus des ménages ne suffisent pas à compenser. Cependant, le déclin de l'accessibilité découlant de ces différents facteurs reste modeste et ne menace pas la santé générale du marché du logement dans l'immédiat. Au troisième trimestre de 2013, les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC ont légèrement augmenté pour tous les types d'habitations au Canada, par rapport au second trimestre (une hausse indique une détérioration de l'accessibilité), bien que, rappelons-le, cela concerne principalement le segment des maisons individuelles. Les mesures de RBC ont gagné 0,7 point de pourcentage à 43,3 % pour les bungalows, 0,6 point de pourcentage à 48,9 % pour les maisons à deux étages et seulement 0,1 point de pourcentage à 28,0 % pour les appartements en copropriété.

#### L'écart de coût des maisons individuelles se creuse

L'évolution du troisième trimestre accentue la divergence apparue au cours des dernières années entre les maisons individuelles et les appartements en copropriété. Alors que les prix des bungalows et des maisons à deux étages augmentent plus rapidement que ceux des appartements en copropriété, l'écart entre les coûts liés à la propriété d'une maison individuelle et ceux d'un appartement en copropriété a atteint un niveau proche du record au troisième trimestre. Ainsi, à l'échelle nationale, la différence entre la mesure RBC des maisons à deux étages et la mesure des appartements en copropriété est la deuxième en importance enregistrée depuis le milieu des années 1980. Même si l'accessibilité se maintient à des niveaux acceptables dans toutes les catégories d'habitation au Canada, les maisons individuelles sont moins abordables pour les acheteurs par rapport à la norme historique, tandis que l'accessibilité des appartements en copropriété s'approche de cette dernière.

### **Accessibilité à deux niveaux à Toronto, Montréal et Vancouver**

L'émergence d'une accessibilité à deux niveaux à l'échelle nationale est surtout visible dans les trois principaux marchés canadiens. Au cours des dernières années, la demande importante de maisons individuelles relativement à l'offre, dans les quartiers prisés de Toronto, de Montréal et de Vancouver, a exercé des pressions haussières sur les prix plus fortes que dans le segment des appartements en copropriétés où la croissance de l'offre est la plus rapide. Par conséquent, les maisons individuelles s'apparentent davantage à un luxe dans ces grands marchés qu'un nombre proportionnellement moins important de ménages peut se permettre d'acquérir. En raison de leur disponibilité croissante, les appartements en copropriétés demeurent beaucoup plus abordables pour les ménages typiques qui veulent devenir propriétaires. Dans le reste du Canada (hors Toronto, Montréal et Vancouver), l'accessibilité se situe généralement au niveau des normes historiques pour toutes les catégories d'habitation.

### **Déclin généralisé de l'accessibilité dans l'ensemble du pays**

Au troisième trimestre, l'accessibilité des trois plus grands marchés canadiens a évolué de façon semblable à celle des autres régions. Elle s'est légèrement détériorée dans pratiquement tous les marchés au pays, mais de façon plus marquée à Vancouver, et ce, pour le deuxième trimestre consécutif. En outre, le segment des maisons individuelles est celui qui a été le plus touché dans tous les marchés. En fait, l'accessibilité des appartements en copropriété est restée la même qu'au trimestre précédent au Manitoba, au Québec et dans les provinces de l'Atlantique.

### **Vancouver et l'Alberta aux extrêmes de l'échelle de l'accessibilité**

L'accessibilité à la propriété de la région de Vancouver demeure, de loin, la plus mauvaise du pays, comme le montre le dernier relevé de la mesure de RBC qui dépasse largement la moyenne à long terme. À l'opposé, l'accessibilité en Alberta et dans les provinces de l'Atlantique est restée raisonnablement attrayante pour la majeure partie du troisième trimestre.

### **L'accessibilité ne pose pas de problème aux acheteurs dans l'immédiat**

Les différents niveaux d'accessibilité au Canada n'ont pas eu d'incidence différenciatrice dans les activités de revente des diverses régions au cours de la période. Les reventes de la région de Vancouver ont davantage augmenté qu'ailleurs au pays durant le trimestre (mais le niveau de départ était historiquement bas) ; elles ont également fortement progressé à Toronto (le deuxième marché canadien pour la cherté des logements). Globalement, les reventes de résidences ont bondi de 6,0 % au Canada, soit un peu moins qu'au second trimestre (6,3 %). Ces chiffres indiquent que les récents niveaux de l'accessibilité (et les diminutions enregistrées pendant deux trimestres d'affilée) n'ont généralement pas freiné les acheteurs. Selon nous, le dynamisme des reventes de l'été est en partie attribuable à la fin du ralentissement causé par le resserrement des règles sur l'assurance hypothécaire adopté l'an der-

nier et au fait que les acheteurs se sont empressés de profiter de taux hypothécaires avantageux. La chute des reventes de 3,2 % en octobre par rapport septembre à l'échelle nationale montre qu'une partie de l'activité des prochains mois a probablement été avancée. Nous prévoyons que les reventes se stabiliseront près de leur rythme actuel, ni trop lent ni trop rapide, bien qu'à court terme, un repli modéré reste possible.

### Une forte hausse des taux d'intérêt serait néfaste

À l'avenir, l'accessibilité pourrait dissuader les acheteurs canadiens si elle baisse trop, par exemple, à la suite d'une hausse des taux d'intérêt. Les taux hypothécaires exceptionnellement bas ont joué un rôle clé pour empêcher l'accessibilité d'atteindre des niveaux néfastes ces dernières années. Néanmoins, nous considérons que le risque d'une forte hausse des taux d'intérêt est faible à court terme. La Banque du Canada devrait laisser le taux du financement à un jour inchangé en 2014 et les taux obligataires, qui déterminent les taux des prêts hypothécaires à taux fixe, devraient remonter lentement durant l'année, alors que les banques centrales canadienne et américaine procéderont probablement à un resserrement graduel de leur politique monétaire.

## Résultats régionaux

### Colombie-Britannique – Reprise de l'activité, baisse de l'accessibilité

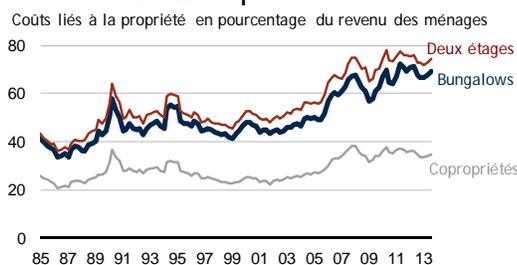
Les reventes se sont fortement redressées pour le deuxième trimestre consécutif, bien que la détérioration de l'accessibilité à la propriété ait annulé les gains enregistrés auparavant. Elles ont bondi de 13,6 % et de 15,1 %, respectivement, au second et au troisième trimestres, ramenant l'activité du marché provincial au niveau où elle se situait avant la fin 2011, c'est-à-dire avant le début du dernier repli. Le raffermissement du marché a tiré les prix vers le haut et, par conséquent, a nui à l'accessibilité à la propriété. Les mesures d'accessibilité de RBC ont monté dans toutes les catégories pour le deuxième trimestre d'affilée, annulant les progrès réalisés de juillet 2012 à mars 2013. Au cours de la dernière période, les mesures de RBC ont gagné 1,5 point de pourcentage à 69,2 % pour les bungalows, 1,2 point de pourcentage à 74,1 % pour les maisons à deux étages et 0,8 point de pourcentage à 34,7 % pour les appartements en copropriété.

### Alberta – L'accessibilité recule légèrement, mais reste attrayante

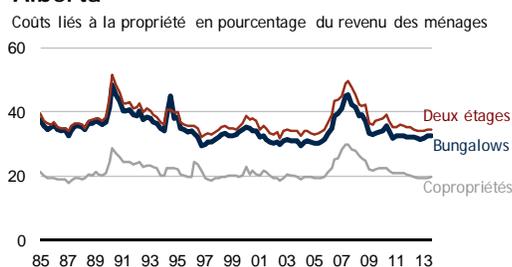
L'accessibilité à la propriété a reculé en Alberta pour le troisième trimestre consécutif, mais de façon modérée si bien qu'elle demeure attrayante. Les mesures de RBC affichent une hausse de 0,6 point de pourcentage à 32,5 % pour les bungalows, de 0,2 point de pourcentage à 34,6 % pour les maisons à deux étages et de 0,1 point de pourcentage à 19,6 % pour les appartements en copropriété. Ils restent inférieurs à leur moyenne à long terme, ainsi qu'à la moyenne nationale. L'accessibilité avantageuse a une incidence positive sur la demande des acheteurs de la province, qui est soutenue par une économie forte et une augmentation rapide de la population. Les reventes ont cru

## Mesures de l'accessibilité RBC

### Colombie-Britannique



### Alberta

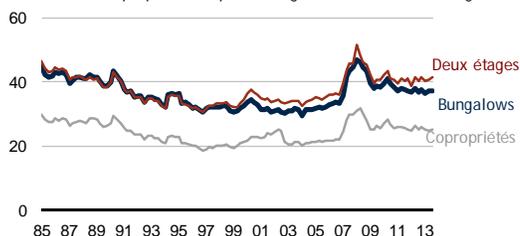


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

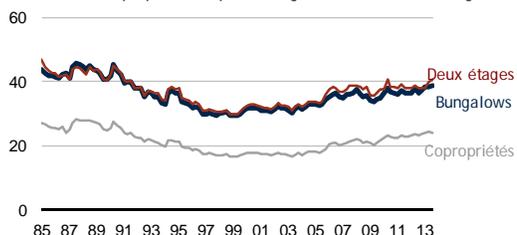
## Saskatchewan

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



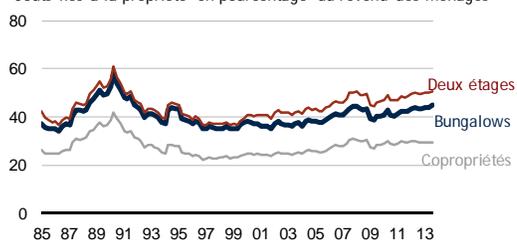
## Manitoba

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



## Ontario

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

de 7,8 % au troisième trimestre, le taux le plus élevé en près de trois ans. La vigueur du marché devrait persister en 2014, étant donné les perspectives économiques très prometteuses de l'Alberta.

**Saskatchewan – L'accessibilité se maintient à un niveau raisonnable**

Le marché du logement de la Saskatchewan n'a pas connu de changement majeur au troisième trimestre. Comme ailleurs au pays, l'accessibilité a diminué pour tous les types d'habitation, mais le déclin étant généralement modeste, elle s'est maintenue à un niveau raisonnable. Les reventes sont restées à des niveaux historiquement élevés, tandis que les prix ont poursuivi leur ascension, à un rythme modéré. La part du revenu des ménages nécessaire au paiement des coûts de propriété d'une résidence, aux prix courants, a progressé de 0,6 point de pourcentage pour s'établir à 41,3 % pour les maisons à deux étages, de 0,2 point de pourcentage à 25,1 % pour les appartements en copropriété et de 0,1 point de pourcentage à 37,2 % pour les bungalows. En général, l'accessibilité à la propriété en Saskatchewan évolue latéralement depuis 2009 et reste proche des normes historiques. On peut en déduire qu'elle a peu d'effet sur les décisions des acheteurs. La vigueur du marché de l'emploi et l'accroissement de la population influencent certainement davantage la demande des acheteurs et cela devrait rester le cas à moyen terme.

**Manitoba – Une évolution semblable à celle observée au niveau national**

Au troisième trimestre, l'accessibilité à la propriété du Manitoba a évolué de la même façon qu'à l'échelle nationale. Les mesures de RBC concernant la province affichent une hausse presque aussi importante que celle des mesures canadiennes pour les maisons individuelles (+0,6 point de pourcentage tant pour les bungalows que pour les maisons à deux étages). De son côté, la mesure des appartements en copropriété n'a pas changé au Manitoba, tandis qu'il affiche une légère progression de 0,1 point de pourcentage pour l'ensemble du Canada. La part du revenu des ménages consacrée aux coûts d'accession à la propriété est moins élevée au Manitoba que dans le reste du pays. Cependant, cette part est un peu plus importante qu'elle l'a été, en moyenne, dans la province depuis le milieu des années 1980. Il est donc possible que les acheteurs manitobains subissent actuellement des tensions liées à l'accessibilité plus fortes qu'à l'accoutumée. Ces tensions n'ont pas nui aux activités de revente au cours des deux derniers trimestres, puisqu'elles ont grimpé respectivement de 5,9 % et de 1,2 % au second et au troisième trimestres. Le marché de Winnipeg, en particulier, s'est fortement redressé, après le ralentissement observé en début d'année.

**Ontario – Maisons individuelles plus chères, appartements en copropriété encore abordables**

L'accessibilité à la propriété a perdu du terrain en Ontario au troisième trimestre, essentiellement dans le segment des maisons individuelles. Les mesures de RBC pour les bungalows et les maisons à deux étages sont en augmentation constante depuis quatre ans. Ils se situent à des niveaux synonymes de tensions liées à l'accessibilité, bien que celles-ci ne soient encore ni fortes ni nuisibles. De son côté, la mesure des appartements en copropriété

est resté stable, et cette catégorie d'habitation est encore à portée de main de la plupart des acheteurs de la province. Au troisième trimestre, les mesures de RBC ont pris 0,9 point de pourcentage à 44,9 % pour les bungalows et 0,7 point de pourcentage à 50,6 % pour les maisons à deux étages, tandis que pour les appartements en copropriété, la hausse est de seulement 0,2 point de pourcentage à 29,6 %. Le recul de l'accessibilité n'a pas eu d'effet majeur sur le marché ontarien des reventes qui a poursuivi son redressement au troisième trimestre. La confiance du marché s'est raffermie durant l'été, ce qui a contribué à une légère accélération du prix des résidences.

### Québec – L'accessibilité a perdu la majeure partie des gains antérieurs

La faible amélioration de l'accessibilité enregistrée au second trimestre au Québec a été en grande partie annulée au troisième trimestre. Les précédentes baisses des mesures de RBC ont fait place à de faibles hausses dans le segment des maisons individuelles, avec des avancées de 0,6 point de pourcentage à 42,9 % pour les maisons à deux étages et de 0,5 point de pourcentage à 33,9 % pour les bungalows. Cependant, la mesure des appartements en copropriété qui avait fléchi de 0,4 point de pourcentage au second trimestre, est resté inchangé à 26,4 %. Bien que l'accessibilité ait évolué différemment selon les catégories d'habitation au cours des trois dernières années, en reculant légèrement pour les maisons à deux étages, en restant généralement stable pour les bungalows et en s'améliorant un peu pour les appartements en copropriété, ses niveaux actuels correspondent aux normes historiques du Québec. Ils soutiennent la demande des acheteurs qui poursuit sa reprise (les reventes ont grimpé de 1,5 % au troisième trimestre), à un rythme toutefois inférieur à celui d'autres régions. Les conditions médiocres sur le marché de l'emploi ainsi que les perspectives économiques incertaines de la province pourraient nuire à la confiance des acheteurs de maison.

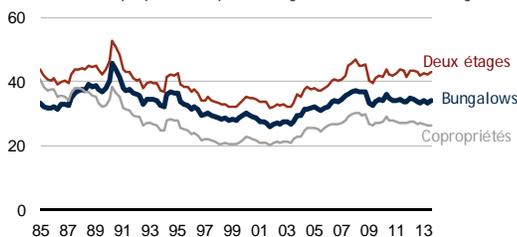
### Provinces de l'Atlantique – L'accessibilité très raisonnable ne suffit pas à raviver le marché du logement

L'accessibilité à la propriété évolue lentement dans les provinces de l'Atlantique. C'est une bonne nouvelle, puisque l'accessibilité se situe dans une fourchette raisonnable et qu'elle paraît avantageuse par rapport au reste du pays, et ce, depuis quelques années. Les mesures de RBC pour ces provinces n'ont guère changé au troisième trimestre, avec un gain de 0,5 point de pourcentage à 36,7 % pour les maisons à deux étages et de 0,2 point de pourcentage à 31,7 % pour les bungalows, tandis que la mesure des appartements en copropriété est restée inchangé à 26,1 %. Même si la part du budget consacrée aux coûts liés à la propriété, aux prix courants, demeure raisonnable, le marché du logement tourne au ralenti depuis le début de l'année. Les reventes ont chuté de près de 10 % au cours des trois premiers trimestres de 2013. La demande des acheteurs est probablement plombée par la stagnation de l'emploi, la confiance fragile des consommateurs et la faible croissance démographique dans plusieurs régions de ces provinces. Les reventes dans les marchés comme Halifax et Fredericton sont nettement inférieures à ce qu'elles étaient il y a un an.

## Mesures de l'accessibilité RBC

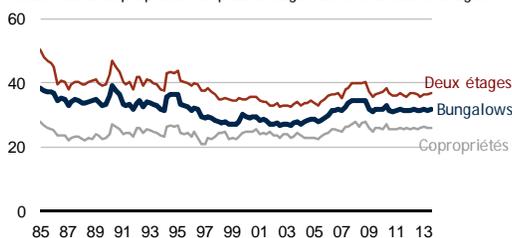
### Québec

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



### Atlantique

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages

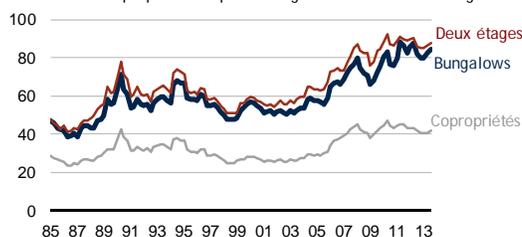


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

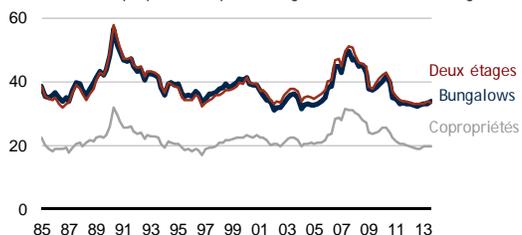
## Vancouver

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



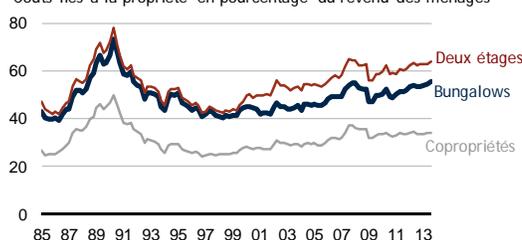
## Calgary

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



## Toronto

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Marchés métropolitains

## Vancouver – Les craintes d'un effondrement du marché se dissipent et celles de l'inaccessibilité refont surface

Les craintes d'un effondrement douloureux du marché dans la région de Vancouver se sont dissipées au cours des six derniers mois. Les ventes se sont envolées de près de 42 %, après avoir atteint leur plus bas niveau en quatre ans au premier trimestre. Bien que ce rebond soit impressionnant, les ventes du troisième trimestre demeurent inférieures de 5 % à la moyenne sur dix ans ; le marché n'est donc pas à la veille d'une surchauffe. En fait, le déclin mensuel de 10 % enregistré en octobre indique que le redressement pourrait toucher à sa fin et que l'activité pourrait se stabiliser en deçà de la moyenne. Le retour des acheteurs sur le marché depuis le printemps a équilibré la relation avec les vendeurs et fait remonter les prix, alors qu'ils étaient en baisse depuis un an. La hausse des prix a plombé l'accessibilité de la région alors que celle-ci était déjà mauvaise. Au troisième trimestre, les mesures de RBC pour Vancouver ont affiché les gains les plus importants de tous les grands marchés du Canada, avec un bond de 2,0 points de pourcentage à 84,2 % pour les bungalows, de 1,4 point de pourcentage à 87,4 % pour les maisons à deux étages et de 1,1 point de pourcentage à 41,9 % pour les appartements en copropriété. Ces niveaux sont nettement trop élevés et causent probablement des tensions majeures sur le marché.

## Calgary – La demande des acheteurs est gonflée par une économie florissante

Le léger recul de l'accessibilité à la propriété dans la région de Calgary ne devrait pas freiner les acheteurs, car ils bénéficient toujours des coûts de propriété les plus bas du Canada, en pourcentage du revenu des ménages. Les mesures de RBC ont progressé pour toutes les catégories d'habitation dans la région, avec des hausses de 0,2 à 0,7 point de pourcentage. Cependant, ils se maintiennent sous les moyennes nationale et historique. L'accessibilité avantageuse est largement attribuable aux revenus élevés des ménages de Calgary et non à une faiblesse des prix, puisque ceux-ci sont en réalité parmi les plus élevés du Canada. Même si l'accessibilité joue en faveur de la demande des acheteurs, celle-ci bénéficie surtout de la vitalité du marché de l'emploi et de la croissance rapide de la population de Calgary, alimentées par le boom économique de la province. Les ventes ont bondi à leur plus haut niveau en six ans dans la région. Que le dynamisme de l'activité n'ait pas souffert des pires inondations de l'histoire qui ont frappé la région à la fin juin témoigne bien la vigueur actuelle du marché.

## Toronto – Retour à la normale

Le marché de la région de Toronto est revenu à la normale au troisième trimestre de 2013. Il a repris tout le terrain perdu au deuxième semestre de 2012, durant lequel un fort ralentissement de l'activité avait eu lieu. Les ventes ont bondi de 18 % sur l'ensemble des trois derniers trimestres (y compris une hausse de 9,3 % au troisième trimestre) bien que l'accessibilité à

la propriété soit restée difficile, en particulier pour les maisons individuelles. Dans la région de Toronto, la part du revenu des ménages nécessaire au paiement des coûts liés à la propriété, aux prix courants (55,6 % pour les bungalows, 63,7 % pour les maisons à deux étages et 33,8 % pour les appartements en copropriété), continue de dépasser les normes historiques, l'écart étant important pour les bungalows et les maisons à deux étages et plus modeste pour les appartements en copropriété. Au troisième trimestre, cette part a crû pour les maisons individuelles (de 0,8 à 1,3 point de pourcentage), tandis qu'elle a légèrement diminué pour les appartements en copropriété (de 0,1 point de pourcentage). Bien que la faible accessibilité n'ait guère tempéré la demande des acheteurs depuis le début de l'année, elle pourrait empêcher une flambée des reventes à Toronto au cours de la période à venir.

### Ottawa – Modération à tous les égards

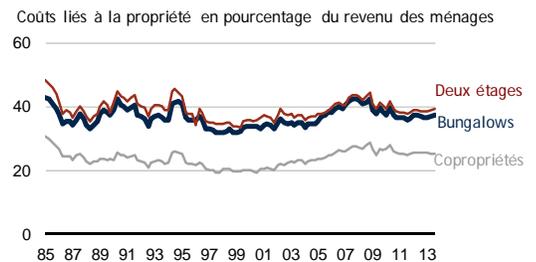
Le marché de la région d'Ottawa a maintenu son élan pendant la dernière période, mais les hausses sont restées relativement modestes. Les reventes ont augmenté pour le deuxième trimestre consécutif. Cependant, le taux de croissance de 1,8 % est plus faible que celui enregistré au second trimestre (2,9 %), et se place bien loin du taux national de 6,0 %. Comme le rapport entre l'offre et la demande était généralement équilibré, mais un peu plus souple qu'il y a un an, les prix n'ont guère augmenté ; ils ont même fléchi dans le cas des appartements en copropriété. L'accessibilité à la propriété de la région d'Ottawa a suivi les mêmes tendances au troisième trimestre. Les mesures de RBC ont progressé de 0,4 point de pourcentage pour les bungalows et les maisons à deux étages, et de seulement 0,1 point de pourcentage pour les appartements en copropriété. L'accessibilité se maintient autour de la moyenne à long terme, ce qui signifie qu'elle n'exerce pas de pressions indues sur les acheteurs dans l'immédiat.

### Montréal – La reprise n'est pas finie ; les mises en vente des appartements en copropriété augmentent

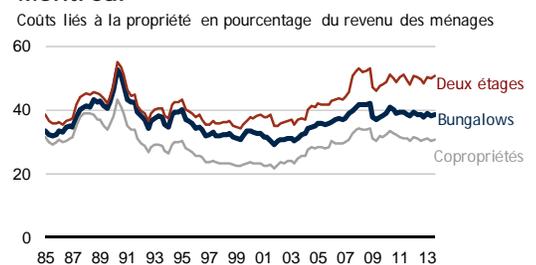
Le marché de la région de Montréal poursuit le redressement qui a suivi le repli du deuxième semestre de 2012, mais cette reprise est loin d'être terminée. Les reventes ont affiché des gains au second et au troisième trimestres de 2013 (de 3,8 % et de 3,2 %, respectivement, soit un peu plus de la moitié des taux enregistrés à l'échelle nationale). Ces gains ont en partie compensé des baisses antérieures, de sorte que le nombre de reventes durant la dernière période est inférieur à la moyenne sur dix ans par une marge de plus de 16 %. Parallèlement, les mises en vente sont également en hausse, en particulier dans le segment des appartements en copropriété, où elles ont affiché le taux de croissance le plus rapide durant l'année écoulée. L'abondance d'appartements en copropriété disponibles a entraîné une légère baisse des prix dans cette catégorie au troisième trimestre. L'accessibilité, ou son absence ne semble pas constituer un obstacle majeur pour le moment, même si les coûts de la propriété d'une maison à deux étages, aux prix courants, sont plus difficiles à gérer pour de nombreux ménages de la région. Les mesures de RBC ont augmenté de 0,2 à 0,9 point de pourcentage au troisième trimestre.

## Mesures de l'accessibilité RBC

### Ottawa



### Montréal



Sources : 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 mesures 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 la mesure est élevée, plus il est difficile d'être propriétaire. Par exemple, une mesure 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 (\$) T3 2013	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T3 2013 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T3 2013 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	380 000	1,1	4,1	80 700	43,3	0,7	1,0	39,2
Colombie- Britannique	627 700	1,2	2,7	120 700	69,2	1,5	1,5	50,3
Alberta	375 500	-0,1	4,9	79 200	32,5	0,1	0,9	34,9
Saskatchewan	353 200	0,3	3,2	75 700	37,2	0,1	0,3	36,2
Manitoba	313 200	0,7	7,0	69 400	38,8	0,6	2,2	35,9
Ontario	408 600	1,6	5,1	88 600	44,9	0,9	1,4	40,5
Québec	250 100	0,9	3,1	55 600	33,9	0,5	0,3	33,1
Provinces Atlantiques	222 900	0,5	1,9	53 000	31,7	0,2	0,2	31,7
Toronto	578 600	1,8	5,8	118 200	55,6	1,3	2,1	48,9
Montréal	295 900	0,2	0,6	64 500	38,3	0,3	-0,2	36,6
Vancouver	830 100	1,3	3,1	155 800	84,2	2,0	2,2	59,7
Ottawa	399 700	0,5	2,3	91 000	37,3	0,4	0,5	36,7
Calgary	465 400	1,6	7,2	92 800	33,7	0,7	1,6	38,3
Edmonton	340 000	-4,0	3,0	74 500	32,9	-1,1	0,5	33,1

Maison de deux étages								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T3 2013	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T3 2013 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T3 2013 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	425 100	0,6	3,3	91 000	48,9	0,6	0,8	43,7
Colombie- Britannique	667 200	0,4	2,3	129 200	74,1	1,2	1,5	55,5
Alberta	386 400	-0,6	2,1	83 700	34,4	0,0	0,3	37,4
Saskatchewan	387 600	1,9	5,5	84 000	41,3	0,6	1,1	37,7
Manitoba	327 900	0,6	8,6	72 700	40,6	0,6	2,8	36,8
Ontario	457 100	0,7	4,1	99 900	50,6	0,7	1,3	44,3
Québec	320 100	0,6	2,1	70 300	42,9	0,6	0,1	39,5
Provinces Atlantiques	251 100	1,5	2,4	61 300	36,7	0,5	0,4	38,0
Toronto	655 800	0,5	3,7	135 400	63,7	0,8	1,5	54,5
Montréal	400 600	1,3	3,9	85 200	50,6	0,9	1,1	42,0
Vancouver	855 000	0,5	2,3	161 700	87,4	1,4	1,7	64,9
Ottawa	407 800	0,6	2,4	95 400	39,0	0,4	0,5	39,0
Calgary	446 400	-1,6	3,4	92 000	33,4	-0,2	0,6	38,7
Edmonton	374 500	0,5	1,6	83 000	36,6	0,0	0,1	36,3

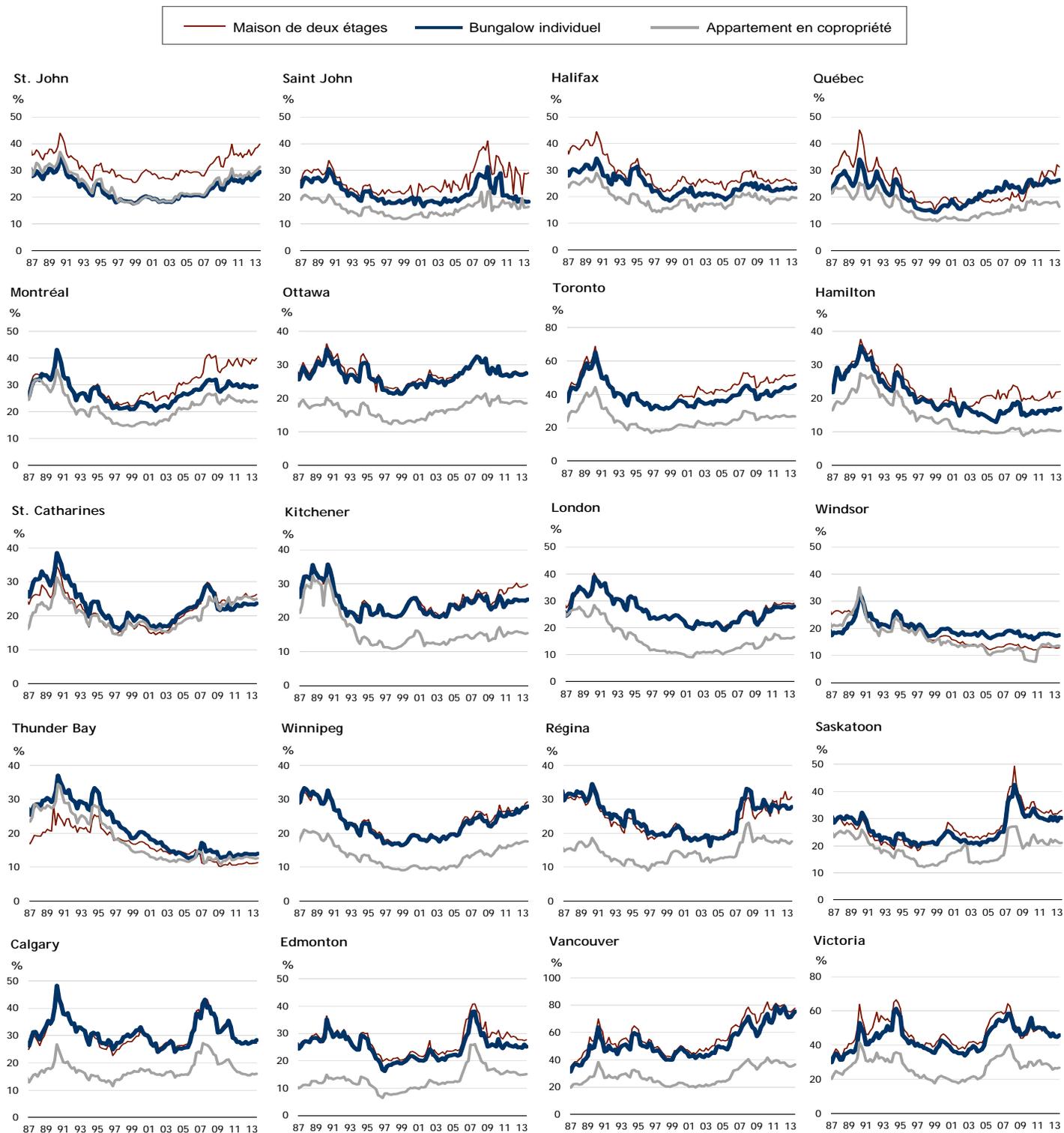
Appartement en copropriété								
Région	Cours moyen			Revenu admissible (\$) T3 2013	Mesures de l'accessibilité RBC			
	T3 2013 (\$)	T/T Var en %	A/A Var en %		T3 2013 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	239 400	-0,2	1,0	52 200	28,0	0,1	-0,1	27,0
Colombie- Britannique	304 100	1,4	0,2	60 600	34,7	0,8	0,0	28,3
Alberta	218 800	-0,2	2,5	47 700	19,6	0,1	0,2	21,4
Saskatchewan	236 400	1,4	1,0	51 200	25,1	0,2	-0,2	24,2
Manitoba	196 700	-1,6	3,7	43 200	24,2	0,0	0,9	21,3
Ontario	262 000	-0,4	0,5	58 400	29,6	0,2	-0,1	27,8
Québec	195 600	-1,1	0,5	43 400	26,4	0,0	-0,3	27,5
Provinces Atlantiques	188 600	-0,1	4,9	43 700	26,1	0,0	0,7	24,5
Toronto	339 500	-1,2	1,4	72 000	33,8	-0,1	0,2	31,5
Montréal	237 700	-0,2	1,7	51 300	30,5	0,2	0,1	29,3
Vancouver	402 800	1,8	0,8	77 500	41,9	1,1	0,3	32,7
Ottawa	269 700	-0,2	-1,1	61 600	25,2	0,1	-0,3	23,7
Calgary	263 100	0,4	5,6	54 100	19,6	0,2	0,6	22,2
Edmonton	204 400	0,1	1,9	45 600	20,1	0,0	0,1	18,0

\* Moyenne pondérée de la population

Sources : Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

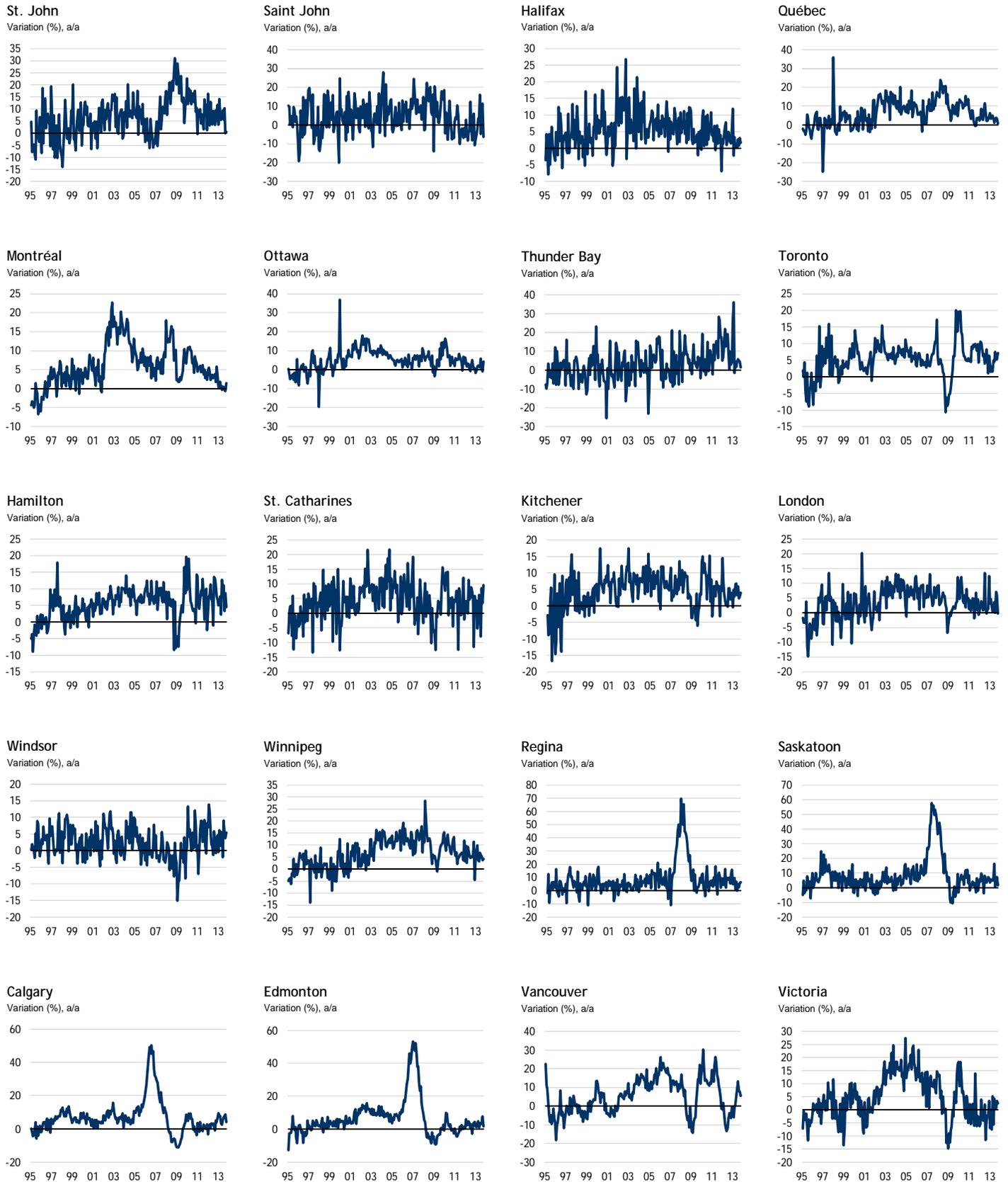
## Poids des versements hypothécaires

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.



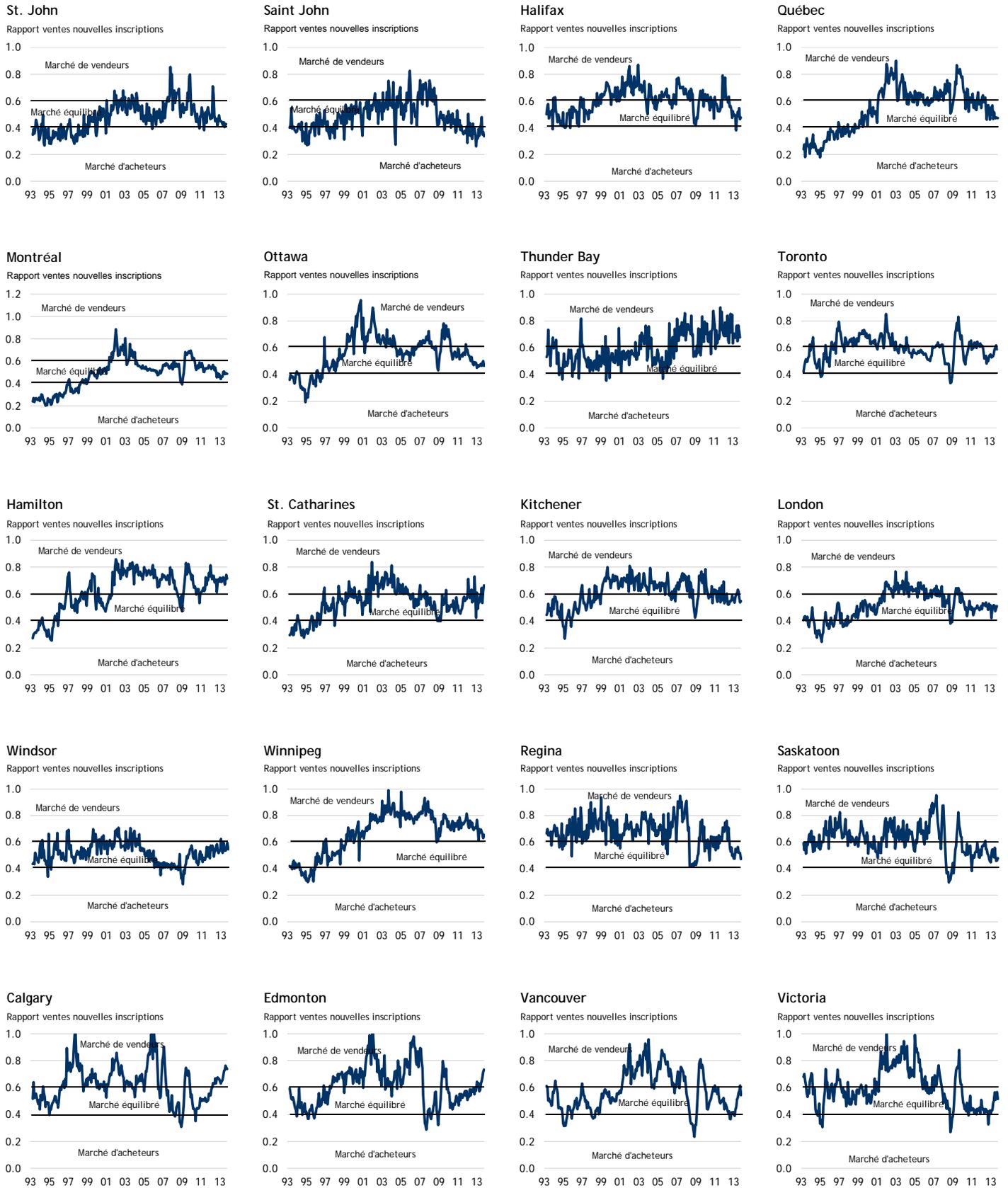
Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## 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



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 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.

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