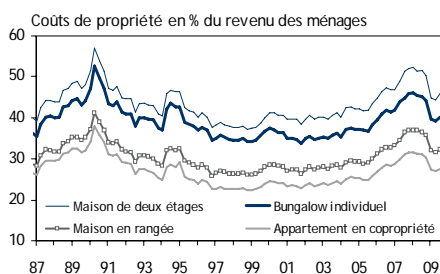


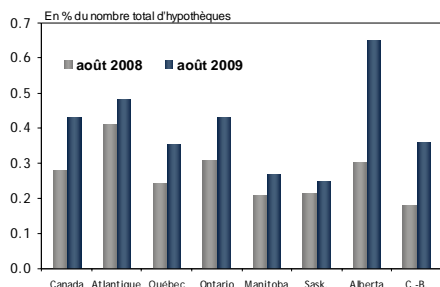
## Sommaire

### Accessibilité - Canada



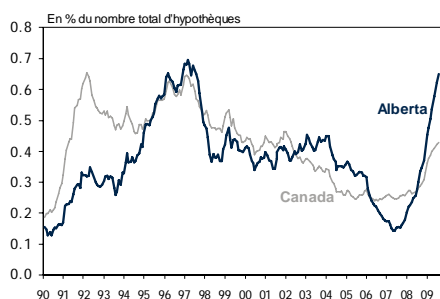
Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

### Prêts hypothécaires en souffrance



Source : Association des banquiers canadiens, Recherche économique RBC

### Prêts hypothécaires en souffrance



Source : Association des banquiers canadiens, Recherche économique RBC

**Robert Hogue**

Économiste principal

(416) 974-6192

robert.hogue@rbc.com

## TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Novembre 2009

### L'amélioration de l'accessibilité à la propriété prend fin au troisième trimestre

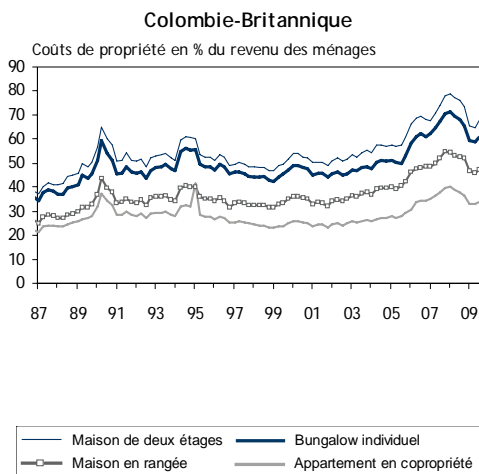
La série d'améliorations notables de l'accessibilité à la propriété au Canada a pris fin au troisième trimestre. Les indices d'accessibilité de RBC se sont accrus à l'échelle nationale pour la première fois en six trimestres (toutes catégories de logements confondues) : hausse de 0,5 point de pourcentage (à 27,6 %) pour un appartement en copropriété standard ; hausse de 0,7 point de pourcentage (à 32,3 %) pour une maison en rangée standard ; hausse de 1,0 point de pourcentage (à 40,2 %) pour un bungalow individuel standard et hausse de 1,2 point de pourcentage (à 45,8 %) pour une maison à deux étages standard. (Une augmentation de l'indice correspond à une diminution de l'accessibilité à la propriété.)

Cette progression fait suite aux chutes considérables qui avaient contribué, depuis le printemps de 2008, au retour des niveaux d'accessibilité à leurs moyennes historiques, à peu de chose près, au milieu de l'année en cours. Tous les indices étant toujours bien en deçà de leurs niveaux d'il y a un an malgré les hausses du troisième trimestre, l'accès encore relativement facile à la propriété a pour effet de soutenir la demande de logements dans l'ensemble du pays. Les niveaux actuels des indices de RBC correspondent à ceux du début de 2006, alors que l'activité immobilière passait à la vitesse supérieure au Canada.

L'ensemble des provinces et des principaux marchés métropolitains ont connu une baisse d'accessibilité au troisième trimestre. La Colombie-Britannique, surtout Vancouver, a affiché de loin les plus importantes progressions des indices de RBC. Toronto et Calgary ont aussi enregistré des augmentations considérables pour certains types de logements, tandis que la montée des coûts de propriété est demeurée généralement modérée dans le reste du pays.

Le renversement de la tendance à l'amélioration de l'accessibilité a été causé par la récente hausse des principaux taux hypothécaires, ainsi que par l'augmentation de la valeur des propriétés. Les baisses antérieures observées pour ces deux facteurs avaient majoritairement contribué à la chute des coûts de propriété durant presque toute la dernière année et le premier semestre de l'année en cours. Le taux moyen pour les hypothèques conventionnelles de cinq ans – le fondement du calcul des indices de RBC – s'est légèrement accru, passant de 5,45 % au deuxième trimestre, un faible niveau inégalé depuis une génération, à 5,73 % au troisième trimestre. Il s'agit de la première augmentation trimestrielle depuis la fin de l'année dernière. De plus, la vigueur générale des activités de revente au pays a de nouveau fait remonter les prix des logements par suite de la flambée survenue au milieu de l'été après un ralentissement généralisé de plusieurs mois. L'effet conjugué de l'augmentation des prix et de la légère hausse des taux hypothécaires a entraîné la montée des coûts liés aux prêts hypothécaires au troisième trimestre.

### Mesures de l'accessibilité RBC



Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

L'amélioration de l'accès à la propriété a constitué un facteur clé de la reprise impressionnante du marché de la revente après le creux atteint à la fin de l'année dernière et au début de l'année en cours. En octobre, le nombre de maisons vendues par l'intermédiaire du Service inter-agences (SIA) au Canada, en hausse d'un étonnant 74 % depuis janvier (après désaisonnalisation), avait permis non seulement de combler le retard accumulé durant le ralentissement, mais aussi d'atteindre un nouveau sommet historique. La demande ayant surpassé l'offre un peu partout, la conjoncture s'est considérablement resserrée dans de nombreuses régions du pays, ce qui a entraîné une hausse généralisée des prix des propriétés. Dans des marchés comme Vancouver, qui a grandement souffert l'an dernier, le revirement s'est révélé spectaculaire. Les guerres d'offres sont de nouveau monnaie courante dans ce marché, tout comme dans certains secteurs de la région du grand Toronto.

En raison de ce fort élan des marchés partout au Canada et du creux des taux hypothécaires atteint plus tôt cette année, il est improbable que l'accessibilité s'améliore de nouveau à court terme. Dans le meilleur des cas, elle se stabilisera ou diminuera légèrement au cours des prochains trimestres.

On compte actuellement deux importants obstacles à la reprise immobilière : les mauvaises conditions qui persistent sur le marché de l'emploi, et la difficulté croissante qu'éprouvent un nombre grandissant de ménages canadiens à acquitter leurs obligations hypothécaires. Selon l'Association des banquiers canadiens, en effet, le nombre d'hypothèques en souffrance est en hausse. Cela est particulièrement vrai en Alberta, où de nombreux ménages sont demeurés aux prises avec une lourde hypothèque suivant le dernier boom immobilier. Ces ménages peinent maintenant à effectuer leurs versements en raison de la hausse du taux de chômage dans la province. Il est probable que le nombre d'hypothèques en souffrance continuera d'augmenter partout au pays jusqu'à ce que la reprise économique se raffermisse et que la création nette d'emplois se confirme l'an prochain.

### Colombie-Britannique – Halte au rétablissement de l'accessibilité

Les coûts de propriété en Colombie-Britannique ont augmenté au troisième trimestre après cinq trimestres de baisses consécutives, au total le recul le plus marqué depuis le début des années 1990. Les hausses notables des prix des maisons dans les grands centres urbains de la province et la légère montée des taux hypothécaires ont suscité une augmentation des versements hypothécaires pour la première fois depuis le début de 2008. Conséquences de la reprise étonnante du marché du logement provincial depuis les creux atteints plus tôt cette année, l'écart entre l'offre et la demande, encore très important au printemps dernier, s'est resserré et l'on observe une tendance au raffermissement des prix depuis l'été. Ces facteurs ont contribué à la hausse de 1,2 à 2,9 points de pourcentage des indices d'accessibilité de RBC au troisième trimestre. Alors que cette augmentation marque probablement la fin de la phase de rétablissement de l'accessibilité à la propriété dans la province, il semble que les coûts de propriété demeureront bien audessus des moyennes à long terme en Colombie-Britannique. Ce niveau pourrait constituer un facteur de risque à l'avenir.

### Alberta – Les propriétés y sont abordables, mais la reprise se fait toujours attendre

La longue série de baisses des indices d'accessibilité de RBC en Alberta a pris fin au troisième trimestre, alors que les indices ont augmenté de 0,5 à 1,3 point de pourcentage, selon le type de logement, soit les premières hausses depuis la fin de 2007. Toutefois, l'accessibilité à la propriété dans la province se compare encore avantageusement aux niveaux historiques, puisque la baisse prolongée avait entraîné les indices de RBC sous les moyennes à long terme. L'activité immobilière a connu une hausse marquée depuis l'hiver dernier, et les prix se sont stabilisés, ou ont même affiché des gains modérés dans certains secteurs de la province. Cependant, la reprise globale du marché a été moins importante que dans d'autres régions du Canada. La hausse modérée des coûts de propriété au troisième trimestre est principalement attribuable à la montée des taux hypothécaires plutôt qu'à l'augmentation des prix des logements. Le maintien de niveaux d'accessibilité à la propriété intéressants et le retour prévu de la croissance économique l'an prochain devraient stimuler la demande immobilière en Alberta durant la prochaine période.

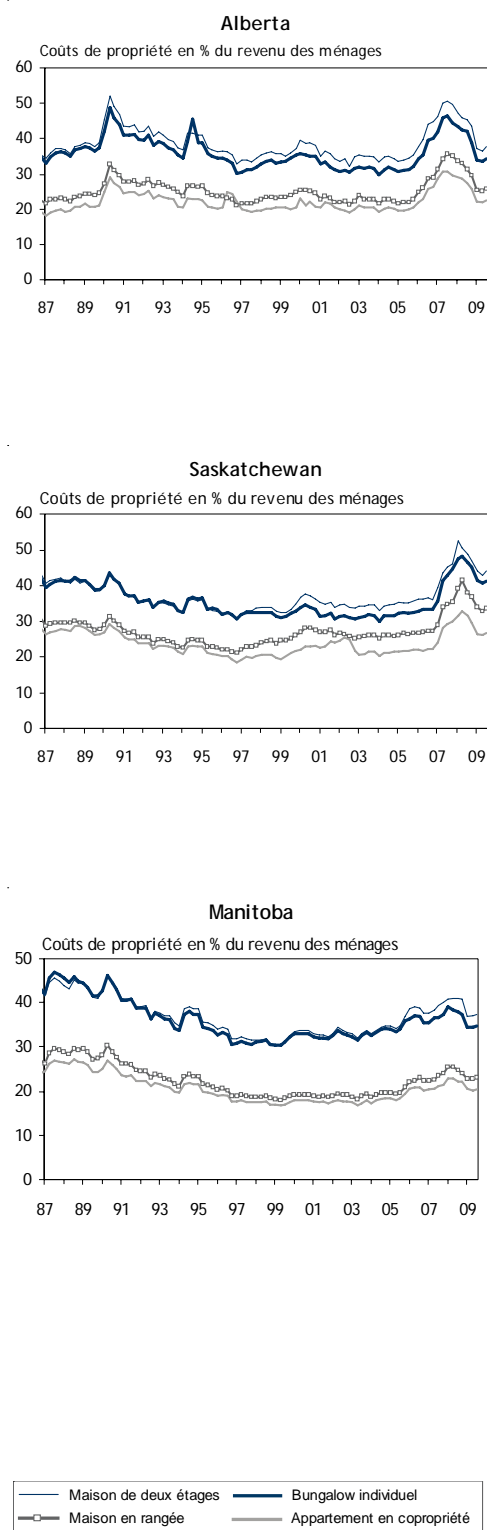
### Saskatchewan – Le fort élan se maintient

Après s'être amélioré constamment pendant plus d'un an, le niveau d'accessibilité à la propriété en Saskatchewan a connu une légère baisse au troisième trimestre, alors que les indices d'accessibilité de RBC se sont appréciés de 0,5 à 1,0 point de pourcentage. Cette situation résulte de la hausse des versements hypothécaires suscitée par la faible augmentation des taux hypothécaires et par la montée des prix des logements dans de nombreux secteurs de la province. Même si les coûts de propriété ont diminué considérablement au cours de la dernière année, ils demeurent historiquement élevés dans la province, car la diminution n'a que partiellement compensé la hausse inégalée enregistrée lors du boom de la fin de 2006 au début de 2008. Cependant, il se peut que les niveaux en vigueur avant le boom aient été affaiblis par les flux migratoires auparavant défavorables, une tendance qui s'est inversée depuis. Dans l'ensemble, l'activité de revente en Saskatchewan maintient son extraordinaire élan. Elle a été particulièrement vigoureuse ces derniers mois, avoisinant les sommets établis à la fin de 2007 et au début de 2008.

### Manitoba – Garder le cap

Au troisième trimestre, le marché du logement au Manitoba est resté relativement abordable malgré une légère augmentation des coûts de propriété – la première depuis le début de 2008. Les indices d'accessibilité de RBC ont grimpé de 0,2 à 0,4 point de pourcentage au troisième trimestre, ce qui constitue sans doute la plus faible détérioration de toutes les provinces. Comme c'est le cas depuis quelques années, les conditions du marché au Manitoba continuent d'évoluer de façon modérée, alors que les ventes de maisons existantes reprennent graduellement – après n'avoir subi que des pertes limitées lors du ralentissement de la fin de l'année dernière et du début de l'année en cours – et que les prix poursuivent leur ascension. En ce moment, le marché semble plutôt équilibré, voire un peu favorable aux vendeurs, ce qui devrait lui permettre de soutenir son fort élan à court terme. La reprise prévue de la croissance économique au Manitoba, et en particulier la création nette d'emplois l'an prochain, devrait contribuer au maintien de la demande de logements à un niveau relativement ferme.

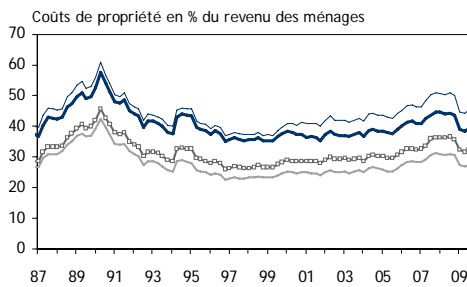
### Mesures de l'accessibilité RBC



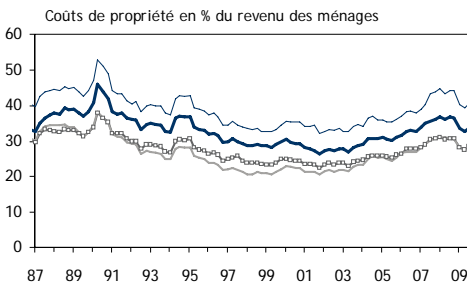
Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC

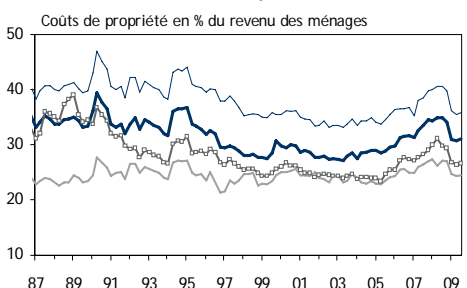
### Ontario



### Québec



### Atlantique



Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Ontario – Solide reprise

L'amélioration considérable de l'accessibilité à la propriété depuis le début de l'an dernier semble avoir fait des merveilles en Ontario. Le ralentissement soudain qui a touché le marché immobilier de la province à la fin de l'an dernier est maintenant officiellement chose du passé. Les niveaux de revente ont majoritairement permis de combler le retard accumulé et, plus important encore, les prix sont revenus aux sommets antérieurs et les ont même parfois dépassés. Alors que ce fantastique renversement de vapeur a permis de rétablir la confiance dans le marché, et a même suscité une légère frénésie dans certains secteurs de la province, la hausse des prix des propriétés a commencé à miner les progrès réalisés au chapitre de l'accessibilité. Au troisième trimestre, les indices d'accessibilité de RBC en Ontario se sont améliorés pour la première fois depuis le début de 2008, gagnant de 0,5 à 1,0 point de pourcentage. Toutefois, ces hausses ne viennent que légèrement éroder les baisses de quatre à sept points de pourcentage observées précédemment, et le niveau d'accessibilité demeure généralement intéressant dans la province, d'un point de vue historique.

## Québec – Vigueur généralisée

Le marché du logement au Québec affiche depuis quelques mois une vigueur généralisée. Les hypothèques consenties à des taux historiquement bas, qui ont permis d'abaisser les coûts de propriété depuis le milieu de 2008 dans la province, ont attiré bon nombre de familles sur le marché et suscité une flambée de demande de logements. Dans l'ensemble, le marché de la revente s'est entièrement remis de sa chute brutale de la fin de l'an dernier et est récemment revenu dans la large fourchette en vigueur avant le ralentissement. Les prix des propriétés, qui avaient à peine diminué durant le ralentissement, ont repris leur tendance haussière, atteignant de nouveaux sommets dans de nombreuses régions de la province. En effet, certaines des hausses de prix les plus importantes des derniers mois ont été observées dans la région de Québec et hors du grand Montréal. Au troisième trimestre, les indices d'accessibilité de RBC pour la province se sont accrus pour la première fois depuis plus d'un an, augmentant de 0,1 à 1,2 point de pourcentage, bien que les niveaux y demeurent très près des moyennes à long terme.

## Provinces de l'Atlantique – Des niveaux d'accessibilité raisonnables soutiennent la forte activité des marchés

Même si les coûts de propriété ont légèrement augmenté dans le Canada Atlantique au troisième trimestre, les marchés immobiliers de la région continuent de figurer parmi les plus accessibles au pays. Durant le trimestre, les indices d'accessibilité de RBC ont gagné de 0,3 à 0,4 point de pourcentage, selon le type de logement, ce qui représente l'une des plus faibles hausses provinciales. La plupart des niveaux sont restés, quant à eux, bien en deçà des moyennes nationales. La montée des prix des propriétés a été constante, mais généralement modérée ces derniers mois, ce qui a permis de limiter la première érosion de l'accessibilité en près d'un an dans la région. L'activité de revente a repris de la vigueur depuis les creux de l'hiver, mais le rebond a été plutôt timide par rapport à celui observé dans d'autres régions du pays. Le marché de St. John's demeure toujours l'un des marchés les plus effervescents au Canada, bien qu'on y ait recensé des signes d'essoufflement dernièrement. Le dynamisme affiché à Halifax perd un peu de son intensité, mais reste soutenu à Saint-Jean.

## Vancouver – En pleine effervescence

Le marché du logement de Vancouver poursuit son spectaculaire retour en force et les prix des propriétés atteignent presque un point d'ébullition. Le marché de la revente, en hausse marquée depuis le printemps, a plus que regagné le terrain perdu en 2008. L'offre étant inférieure à la demande, le marché s'est considérablement resserré. En effet, le ratio de ventes par rapport aux nouvelles inscriptions est revenu à des niveaux remontant à 2005 et au début de 2006, alors que les prix grimpaient à un rythme annuel d'au moins 10 %. Cette quasi-frénésie survient malgré des niveaux d'accessibilité historiquement faibles et actuellement en détérioration. Au troisième trimestre, les indices d'accessibilité de RBC pour Vancouver ont empiré pour la première fois depuis le début de 2008, gagnant de 1,7 à 4,3 points de pourcentage. Ces augmentations sont les plus importantes de toutes les grandes villes du Canada. Même si les indices d'accessibilité ont chuté de manière importante en 2008 et au début de 2009, ils restent bien supérieurs aux moyennes à long terme.

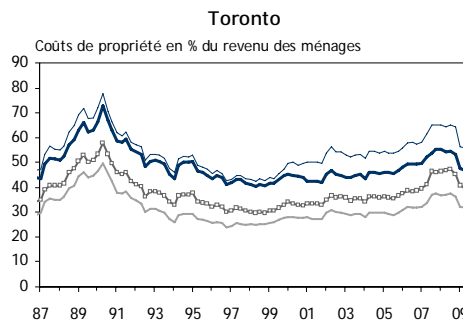
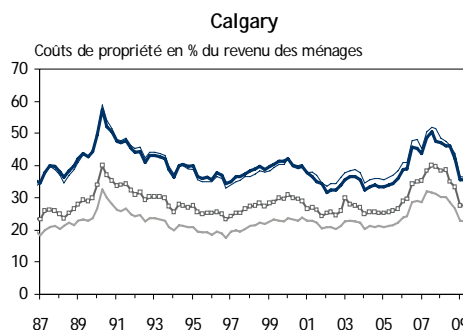
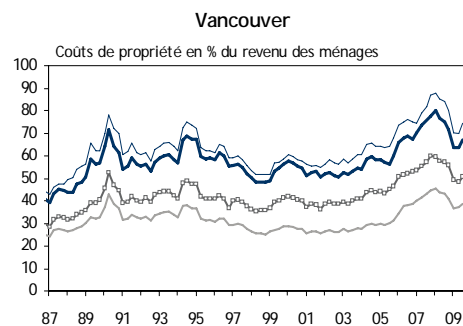
## Calgary – Reprise à l'horizon

La reprise du marché immobilier à Calgary affiche un certain dynamisme, mais son ampleur demeure relativement limitée. Le rythme des activités de revente s'est même quelque peu ralenti ces derniers mois, après une remontée de son plus bas niveau en 14 ans atteint à la fin de l'année dernière et au début de l'année en cours. Le rééquilibrage important des conditions du marché depuis le creux du début de l'année, l'accroissement du nombre de reventes ayant permis d'épuiser le surplus de propriétés mises en vente, a néanmoins permis de stabiliser les prix et même d'établir une tendance au raffermissement modérée. Après une amélioration considérable depuis la fin de 2007, on observe maintenant dans cette ville des niveaux d'accessibilité raisonnables qui soutiennent la demande. Cependant, la conjoncture difficile qui persiste à Calgary – le taux de chômage y avoisine un sommet vieux de 13 ans depuis le milieu de l'été – assombrit quelque peu le tableau. Au troisième trimestre, les indices d'accessibilité de RBC pour Calgary ont augmenté de 0,3 à 2,0 points de pourcentage, soit les premières augmentations en presque deux ans.

## Toronto – Retour vers le futur

Les niveaux de revente exceptionnellement élevés, la rotation rapide des propriétés, le petit nombre de maisons mises en vente, les guerres d'offres, les prix presque inédits et la hausse des coûts de propriété : on pourrait se croire en 2007, époque grisante pour le marché immobilier torontois. Cependant, ces caractéristiques s'appliquent bel et bien au marché de l'automne 2009 ! Malgré la conjoncture difficile qui a touché la région de Toronto, la confiance des acheteurs à l'égard du marché du logement s'est entièrement rétablie et un nouveau sentiment d'urgence les habite. L'augmentation de la demande et son incidence sur les prix des propriétés ces derniers mois ont commencé à miner les progrès réalisés l'an dernier en matière d'amélioration de l'accessibilité. Au troisième trimestre, les indices d'accessibilité de RBC pour la région du grand Toronto ont augmenté de 1,0 à 1,9 point de pourcentage. Ces hausses ne constituent pas une menace immédiate pour la reprise du marché, car les niveaux d'accessibilité demeurent près des moyennes à long terme. Advenant que la situation se prolonge, toutefois, elles pourraient éventuellement causer un ralentissement.

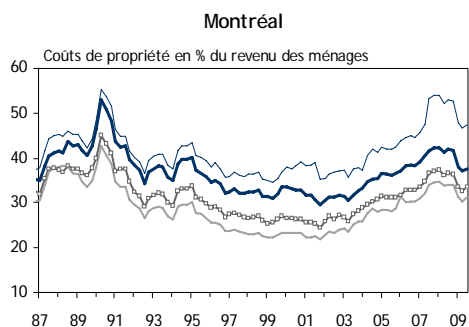
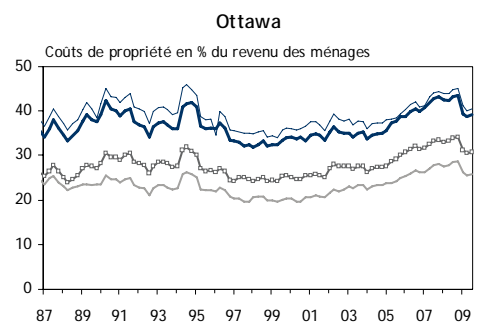
## Mesures de l'accessibilité RBC



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

Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

## Mesures de l'accessibilité RBC



Sources: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

### Ottawa – Solide comme le roc

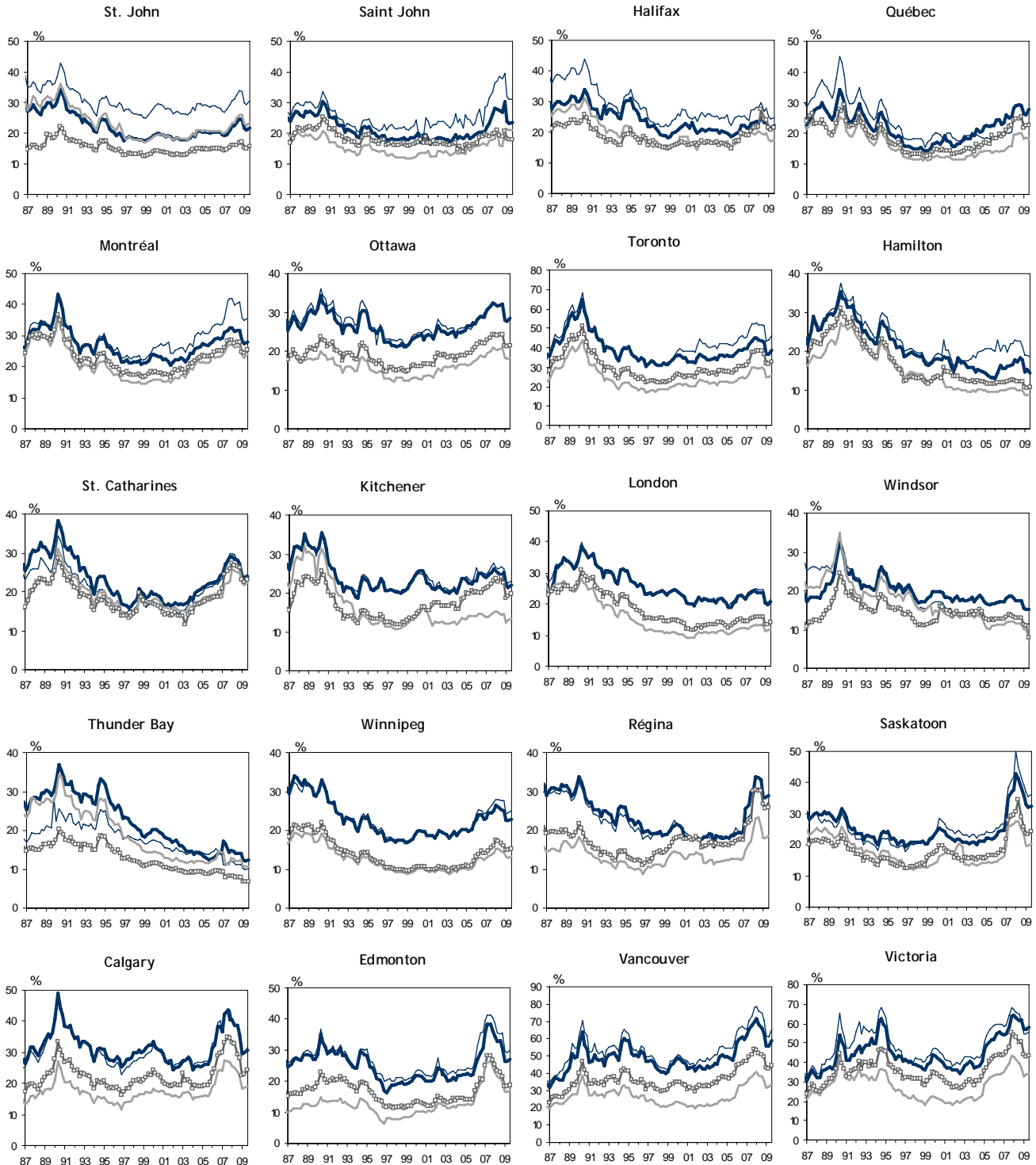
Le marché immobilier d'Ottawa n'est pas demeuré en reste au troisième trimestre et a affiché un léger recul d'accessibilité, alors que les indices d'accessibilité de RBC pour la ville gagnaient de 0,3 à 0,5 point de pourcentage, selon le type de logement. Ces hausses, les premières de l'année, sont principalement attribuables à la montée récente des prix des propriétés et à la timide augmentation des taux hypothécaires. Le marché d'Ottawa est l'un des rares secteurs au pays où le nombre de reventes est en voie d'atteindre un sommet historique cette année. Il s'est affiché comme l'un des marchés ayant la plus forte capacité d'adaptation durant le ralentissement, et il a rapidement rebondi lorsque l'activité immobilière a repris globalement au printemps. Les prix des logements n'ont presque pas bougé lors du ralentissement et avoisinaient de nouveau les sommets au milieu de l'été. Bien que cette solide performance du marché dans son ensemble ait été appuyée par des données économiques relativement solides sans afficher le moindre signe de surchauffe, les indices d'accessibilité dans le secteur se situent au-delà des moyennes à long terme et pourraient devenir un facteur limitatif à l'avenir s'ils continuent de s'accroître.

### Montréal – Le marché poursuit son envolée

Selon la Chambre immobilière du Grand Montréal, l'activité immobilière dans la région de Montréal reste vigoureuse alors que le nombre de reventes a atteint un sommet pour le mois d'octobre, ce qui permet aux prix des propriétés de poursuivre leur ascension. La forte demande a été alimentée par l'amélioration du niveau d'accessibilité depuis un an. Cette amélioration a toutefois pris fin au troisième trimestre, alors que les indices d'accessibilité de RBC ont augmenté de 0,4 à 0,9 point de pourcentage. Dans l'ensemble, le marché de Montréal s'est entièrement remis du ralentissement survenu à la fin de l'année dernière et au début de l'année en cours. Comparativement au ralentissement immobilier observé dans la plupart des autres villes canadiennes, celui de Montréal ne s'est révélé qu'un léger contretemps. Cependant, il est probable que le fort élan affiché récemment se heurtera bientôt à des vents contraires, les coûts de propriété demeurant légèrement à la hausse puisque les indices de RBC ne sont pas redescendus au niveau des moyennes à long terme au cours de la dernière année. Ces coûts ont amorcé une hausse, ce qui mènera graduellement à l'exclusion de certaines familles du marché et freinera la croissance de la demande.

# Conditions du logement dans les villes plus petites

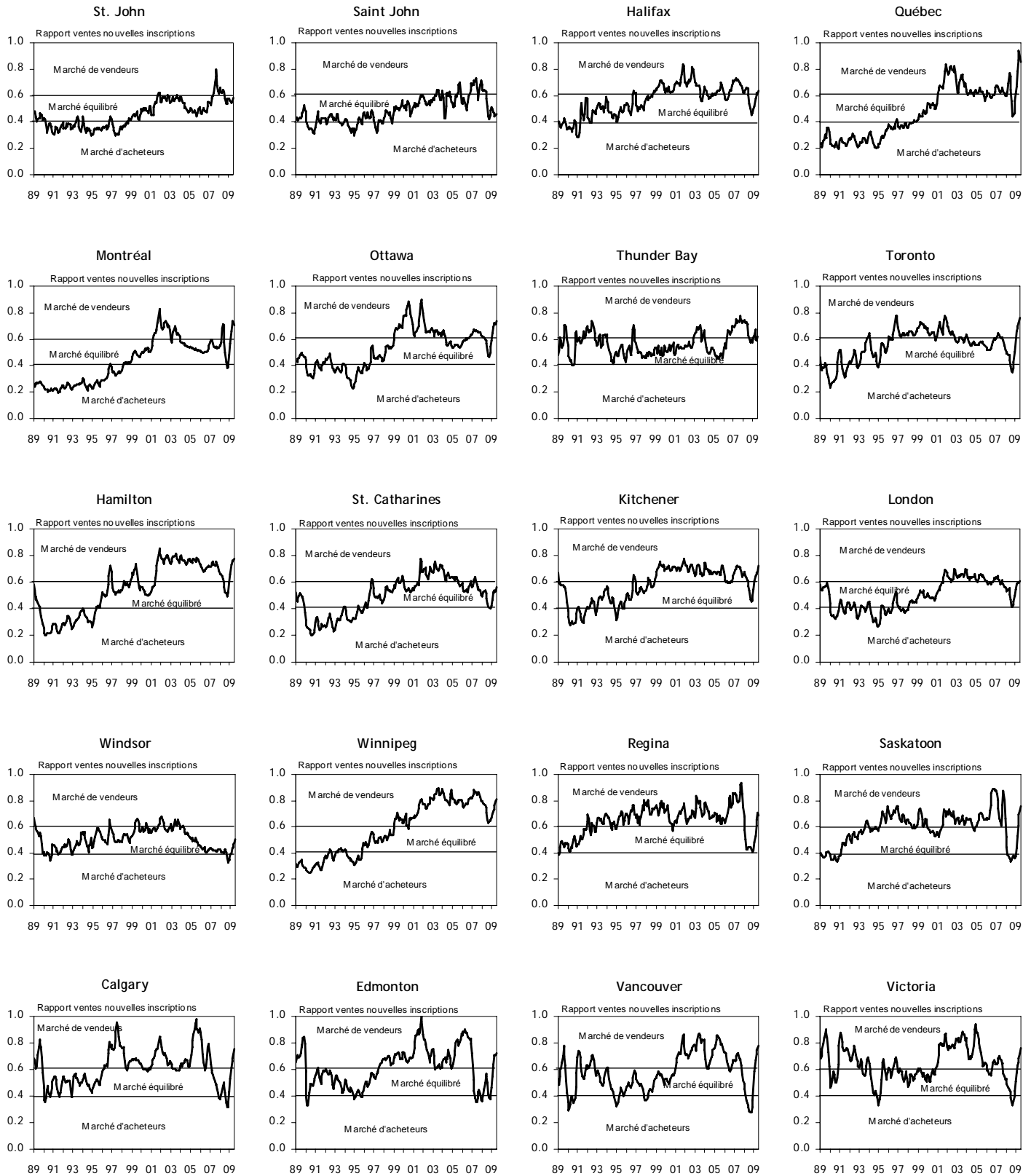
Dans sa version normale, notre indice de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires,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



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC



# Conditions du marché de la revente d'habitations dans les villes canadiennes<sup>1</sup>

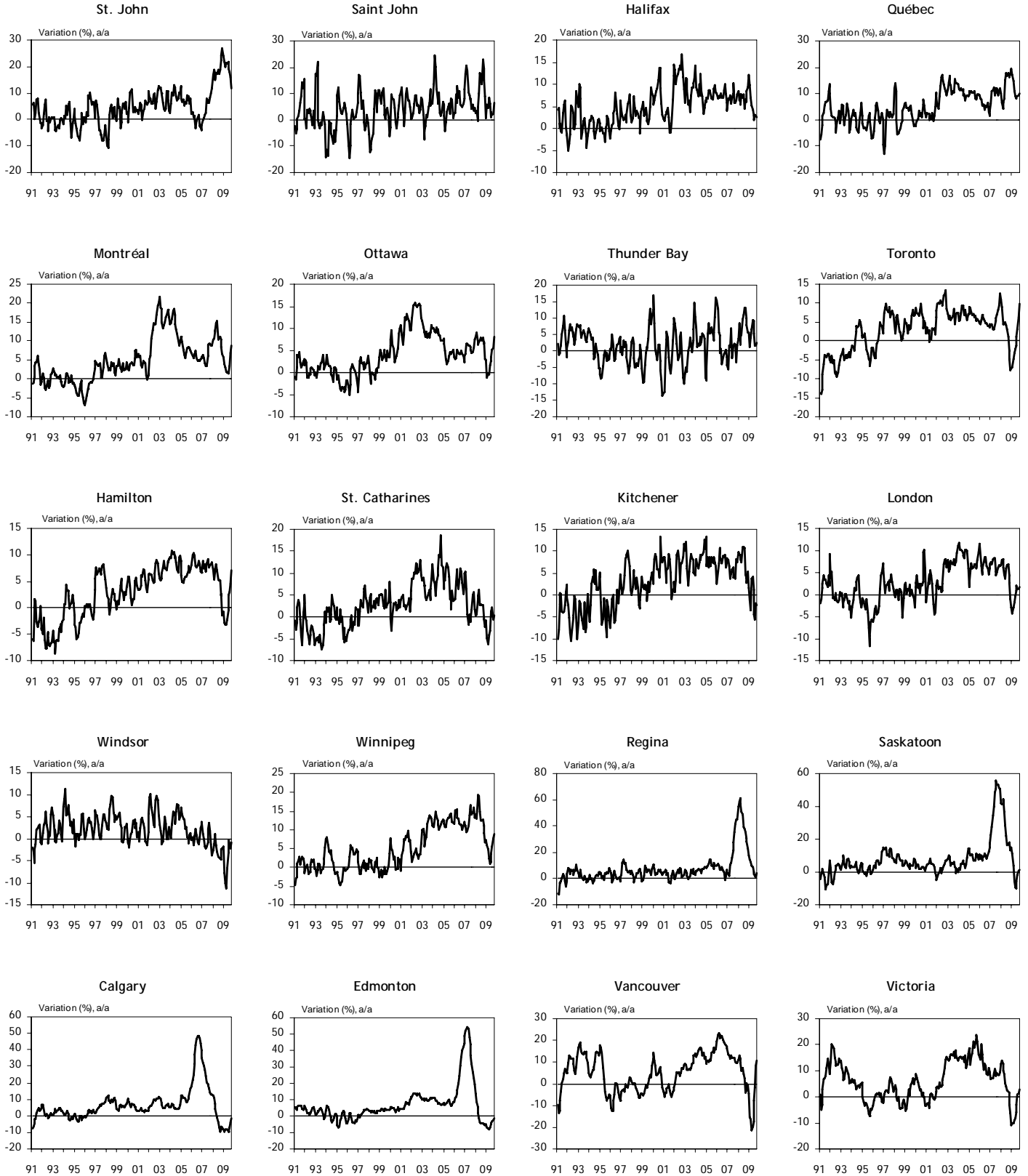


<sup>1</sup>Les ratios ventes-inscriptions sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle.

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



# Prix des maisons dans les métropoles canadiennes<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Les prix sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle.

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

# Tableau récapitulatif des indices d'accessibilité

## Bungalow individuel

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T3 2009	Mesures de l'accessibilité			
	T3 2009 (\$)	A/A Var en %		T3 2009 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	303 700	-0,6	69 400	40,2	1,0	-5,1	39,0
Colombie- Britannique	501 600	-1,1	102 200	60,8	2,2	-7,5	48,6
Alberta	339 200	-7,7	74 600	34,4	0,9	-7,7	36,1
Saskatchewan	294 300	-2,5	68 600	41,2	0,5	-5,1	36,2
Manitoba	225 100	3,6	56 900	34,8	0,4	-3,1	36,8
Ontario	316 200	-0,1	74 300	39,4	1,0	-4,9	40,4
Québec	200 400	2,9	49 000	33,5	0,8	-3,1	33,1
Provinces Atlantiques	187 900	2,8	47 800	31,2	0,4	-3,7	32,1
Toronto	440 300	0,9	97 000	48,6	1,9	-5,9	48,5
Montréal	238 700	0,4	56 400	37,5	0,4	-4,5	36,7
Vancouver	610 700	-0,3	122 000	66,8	3,1	-8,1	56,7
Ottawa	322 500	1,2	78 300	39,2	0,5	-4,1	37,0
Calgary	401 900	-9,3	83 900	36,7	1,0	-9,3	39,6
Edmonton	328 300	-6,9	74 000	34,7	0,9	-7,3	33,8

## Maison de deux étages

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T3 2009	Mesures de l'accessibilité			
	T3 2009 (\$)	A/A Var en %		T3 2009 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	344 100	-0,3	79 100	45,8	1,2	-5,8	43,3
Colombie- Britannique	557 400	-1,2	113 600	67,6	2,9	-8,5	53,7
Alberta	368 200	-4,9	82 200	37,9	1,3	-7,5	38,5
Saskatchewan	305 500	-0,8	73 200	44,0	1,0	-4,6	37,6
Manitoba	244 900	3,5	61 300	37,5	0,3	-3,4	37,5
Ontario	362 100	-0,3	85 300	45,2	1,0	-5,8	44,0
Québec	240 100	2,8	59 000	40,4	1,2	-3,7	39,0
Provinces Atlantiques	210 000	1,3	55 000	35,9	0,4	-4,7	38,7
Toronto	522 600	0,2	115 300	57,8	1,9	-7,5	53,7
Montréal	305 800	0,7	71 300	47,4	0,8	-5,5	41,3
Vancouver	678 900	-1,9	135 500	74,2	4,3	-10,2	61,7
Ottawa	320 800	1,0	81 000	40,5	0,4	-4,4	39,5
Calgary	414 600	-4,7	88 100	38,5	2,0	-8,1	40,0
Edmonton	365 300	-2,6	83 100	38,9	0,9	-6,7	36,8

## Maison en rangée

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T3 2009	Mesures de l'accessibilité			
	T3 2009 (\$)	A/A Var en %		T3 2009 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	244 200	-0,7	55 900	32,3	0,7	-4,3	30,5
Colombie- Britannique	392 700	0,4	79 800	47,4	1,6	-5,3	36,4
Alberta	255 400	-6,3	56 200	25,9	0,9	-5,5	25,0
Saskatchewan	238 200	-3,1	56 000	33,7	0,9	-4,3	27,5
Manitoba	148 800	5,5	37 600	23,0	0,2	-1,8	22,8
Ontario	259 200	-2,0	60 800	32,2	0,6	-4,6	31,4
Québec	167 800	3,4	41 400	28,3	0,7	-2,5	28,1
Provinces Atlantiques	162 900	2,9	40 800	26,7	0,4	-3,1	29,0
Toronto	374 200	-2,4	81 700	41,0	1,2	-6,2	37,7
Montréal	216 200	3,9	50 600	33,6	0,9	-3,1	31,6
Vancouver	464 400	-0,9	92 700	50,8	2,4	-6,5	41,6
Ottawa	245 000	1,2	61 700	30,9	0,4	-3,1	28,0
Calgary	318 700	-5,1	66 500	29,0	1,4	-6,2	28,5
Edmonton	229 000	-6,0	52 100	24,4	0,6	-5,0	22,8

## Appartement en copropriété

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T3 2009	Mesures de l'accessibilité			
	T3 2009 (\$)	A/A Var en %		T3 2009 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada*	205 700	-1,0	47 600	27,6	0,5	-3,6	26,9
Colombie- Britannique	275 600	-0,3	57 100	34,0	1,2	-3,9	28,0
Alberta	219 300	-7,9	48 700	22,4	0,5	-5,2	22,1
Saskatchewan	186 200	-8,7	44 600	26,8	0,8	-4,7	24,1
Manitoba	130 100	4,8	33 400	20,5	0,3	-1,6	20,9
Ontario	217 200	-0,9	51 800	27,4	0,5	-3,6	27,9
Québec	170 300	1,2	40 700	27,8	0,1	-3,0	27,0
Provinces Atlantiques	149 800	4,8	37 700	24,6	0,3	-2,5	24,7
Toronto	292 700	-1,5	65 400	32,8	1,0	-4,7	31,2
Montréal	204 500	3,9	47 100	31,3	0,9	-2,8	29,0
Vancouver	351 500	0,4	70 600	38,7	1,7	-4,4	31,4
Ottawa	209 000	1,3	51 600	25,8	0,3	-2,8	23,6
Calgary	249 500	-7,3	52 700	23,0	0,3	-5,5	22,8
Edmonton	206 000	-6,8	46 800	21,9	0,5	-4,7	18,1

\*moyenne pondérée de la population

Source: Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

## Ce qu'il faut savoir sur les indices RBC de l'accessibilité à la propriété

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

Le qualificatif « standard » vise à faire la distinction entre un logement ordinaire et un logement de luxe. Sur le plan de la taille, la superficie intérieure standard d'un appartement en copropriété est de 900 pieds carrés, celle d'une maison en rangée, de 1 000 pieds carrés, celle d'un bungalow, de 1 200 pieds carrés et celle d'une maison de deux étages, de 1 500 pieds carrés.

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

Les calculs emploient le revenu du ménage plutôt que le revenu familial pour tenir compte du nombre croissant de personnes seules sur le marché de l'habitation. Ils se fondent sur des estimations trimestrielles de ce revenu annuel, créé en annualisant et en pondérant les revenus hebdomadaires moyens

par province et par région urbaine. (Nous avons utilisé le revenu médian des ménages plutôt que la moyenne arithmétique afin d'éviter les distorsions que causeraient les valeurs extrêmes à chaque extrémité de l'échelle des revenus. La médiane correspond à la valeur centrale d'une série – celle au-dessous de laquelle il y a autant d'observations qu'il y en a au-dessus.)

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

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

Le revenu admissible est le revenu annuel minimum sur lequel les prêteurs s'appuient pour évaluer la capacité d'un emprunteur à faire des versements hypothécaires. La part du revenu annuel brut qu'un emprunteur consacre aux « frais hypothécaires » – capital, intérêts, taxes foncières et frais de chauffage (plus les frais d'entretien pour les hypothèques sur copropriétés) – ne devrait pas dépasser 32 %.

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