

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

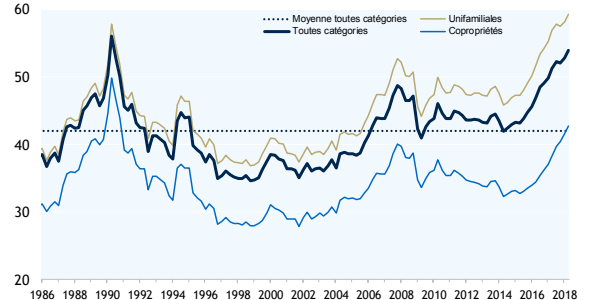
Septembre 2018

La hausse des taux d'intérêt continue de réduire l'accessibilité au Canada

- **La mesure d'accessibilité à la propriété de RBC n'a jamais été aussi défavorable depuis 1990.** Les coûts de propriété d'un logement acheté durant le deuxième trimestre de 2018 auraient pu atteindre 53,9 % du revenu moyen d'un ménage, soit nettement plus que 43,2 % il y a trois ans.
- **La hausse des coûts de propriété au cours de la dernière année est imputable aux taux d'intérêt.** Les taux hypothécaires ont grimpé lors de chacun des quatre derniers trimestres et sont entièrement responsables de la hausse de la mesure globale de RBC au Canada pendant la période.
- **L'inaccessibilité atteint des niveaux exceptionnels à Vancouver, à Toronto et maintenant à Victoria.** Les taux d'intérêt ont une forte incidence sur ces marchés à prix élevés. La situation est beaucoup moins tendue sur les autres marchés, bien que l'accessibilité se soit détériorée sur tous les marchés du Canada au cours de la dernière année.
- **La situation s'aggraverait probablement.** Nous prévoyons de nouvelles hausses des taux d'intérêt pour la période à venir ; par conséquent, les coûts de propriété devraient augmenter encore plus dans l'ensemble du Canada. La hausse des revenus des ménages devrait toutefois en atténuer l'incidence pour les acheteurs.

Mesure de l'accessibilité RBC - Canada

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Part du revenu d'un ménage nécessaire pour couvrir les coûts liés à l'habitation (en %)

Canada

53,9

Vancouver

88,4

Calgary

43,9

Edmonton

28,4

Toronto

75,9

Ottawa

38,6

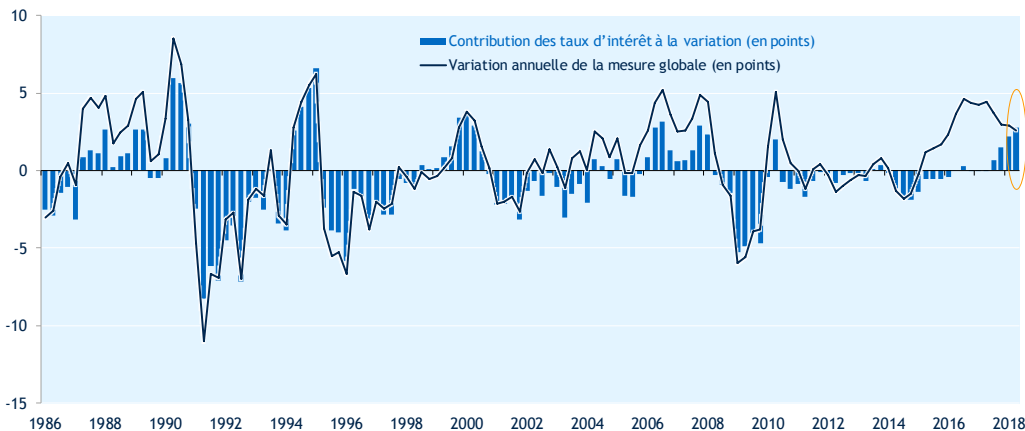
Montréal

44,1

Deuxième trimestre de 2018

La hausse des taux d'intérêt a été le facteur déterminant de la réduction de l'accessibilité au cours de la dernière année

Variation annuelle en points de la mesure globale de RBC pour le Canada et contribution des taux d'intérêt à cette variation



Source: RPS, Royal LePage, Statistique Canada, Banque du Canada, Recherche économique RBC

Tout dépend des taux d'intérêt

D'une surchauffe à une correction, à l'amorce d'une reprise, le marché canadien du logement a traversé pratiquement toutes les situations ces trois dernières années. Malheureusement, l'accessibilité n'a cessé de diminuer. Au cours de cette période, la mesure globale de RBC a bondi de 10 % à 53,9 %, son niveau le plus élevé depuis les années 1990 (une hausse de cette mesure correspond à une réduction de l'accessibilité). La flambée des prix à Vancouver et Toronto a fait grimper fortement les coûts de propriété entre 2015 et



le début de 2017. Depuis le milieu de 2017, la réduction de l'accessibilité a été principalement imputable au relèvement des taux d'intérêt. Les taux hypothécaires ont considérablement augmenté depuis que la Banque du Canada a amorcé le relèvement de son taux directeur, en juillet 2017, ce qui a eu pour effet de maintenir les coûts de propriété sur une trajectoire fortement haussière, malgré la stabilisation des prix des logements. En fait, la hausse des coûts de propriété représente pratiquement toute la hausse de 2,6 % de la mesure de RBC au cours de la dernière année, et la plus grande partie de la hausse de 1,1 % au deuxième trimestre de 2018. Si l'on tient compte aussi des simulations de crise, les perspectives se sont assombries pour bon nombre d'acheteurs canadiens. De toute évidence, l'accessibilité – ou plutôt, son absence – reste un obstacle de taille sur certains des principaux marchés canadiens.

Au deuxième trimestre, c'est sur les marchés à prix élevés que l'accessibilité a le plus diminué

Comme on pouvait s'y attendre, c'est sur les marchés à prix élevés que les coûts de propriété ont le plus augmenté au cours du dernier trimestre. Sur ces marchés, en effet, les versements hypothécaires sont très sensibles à l'évolution des taux d'intérêt. La mesure globale de RBC a progressé de 1,6 % à 88,4 % dans la région de Vancouver, de 1,8 % à 75,9 % dans la région de Toronto, et de 2,4 % à 65,0 % à Victoria. Il s'agit des niveaux les plus défavorables enregistrés sur ces trois marchés depuis le milieu des années 1980. Il n'est donc pas surprenant que la génération actuelle d'acheteurs locaux se sente dépassée ; aucune autre génération n'a été confrontée à de telles pressions sur l'accessibilité au Canada.

La hausse des taux d'intérêt a toutefois touché presque tous les marchés

Les taux d'intérêt représentant un vaste outil macroéconomique, l'incidence de leur hausse est loin d'avoir été confinée à Vancouver, Toronto et Victoria. Au cours de la dernière année, tous les marchés que nous surveillons ont enregistré une réduction de l'accessibilité attribuable principalement (mais pas uniquement) à la hausse des taux d'intérêt. Seule St. John's a affiché une légère amélioration au deuxième trimestre, en raison des piètres conditions du marché et de la baisse des prix. De façon générale, la hausse de la mesure globale de RBC a été modeste et les niveaux demeurent proches des moyennes historiques. Les coûts de propriété restent donc raisonnables dans la plupart des marchés locaux du Canada. Cependant, Montréal pourrait faire figure d'exception, si la hausse des prix continue de s'accélérer dans cette région. La mesure de RBC pour Montréal s'établit largement au-dessus de sa moyenne à long terme, ce qui pourrait signaler une intensification des pressions sur l'accessibilité.

L'accessibilité aux appartements en copropriété diminue rapidement

Fait intéressant, au cours de la dernière année l'accessibilité a diminué plus rapidement pour les appartements en copropriété que pour les maisons unifamiliales, au Canada. Ce constat est lié à un brusque revirement de situation dans la région de Toronto, où les prix des maisons individuelles ont reculé (après avoir fortement augmenté l'année précédente), tandis que les prix des appartements en copropriété ont continué de grimper rapidement. La demande d'appartements en copropriété a été alimentée par les problèmes d'accessibilité auquel est confronté le segment des maisons individuelles, qui ont incité les acheteurs à se tourner vers les catégories de logement moins chères. Ce phénomène s'est atténué dans une certaine mesure au deuxième trimestre de 2018, alors que les prix des maisons individuelles ont repris leur progression et que la hausse des prix des appartements en copropriété a ralenti.

Aucune amélioration en vue

Les perspectives de l'accessibilité ne sont guère prometteuses. Nous prévoyons que la Banque du Canada décrètera de nouvelles hausses des taux d'intérêt, faisant passer son taux cible du financement à un jour de 1,50 % actuellement à 2,25 % dans la première moitié de 2019. Des pressions à la hausse continueront donc de s'exercer sur les taux hypothécaires et les coûts de propriété augmenteront encore plus au cours de la période à venir. Selon nos estimations, toutes choses étant égales par ailleurs, une hausse de 75 points de base des taux hypothécaires entraînerait une montée d'environ 2,8 % de la mesure globale d'accessibilité de RBC pour le Canada. La croissance des revenus des ménages contrebalancera en partie cette hausse. Les acheteurs potentiels qui espèrent obtenir un répit appréciable risquent donc d'être déçus. Nous prévoyons que l'intensification des pressions sur l'accessibilité entravera la demande des acheteurs au cours de la prochaine année.

Colombie-Britannique

Victoria – Nouvelle recrue du club des villes hors de prix

Le boom immobilier que connaît Victoria depuis deux ans et demi y a propulsé les prix à des niveaux stratosphériques. Conséquemment, la ville a ainsi rejoint le club des endroits où le logement n'est plus abordable. La mesure globale d'accessibilité de RBC pour Victoria s'est grandement érodée au cours de cette période, notamment au second trimestre, lorsque la ville a affiché la plus importante hausse (de 2,4 points de pourcentage) de tous les marchés que nous surveillons au Canada. À 65,0 %, la mesure est la troisième plus élevée au pays, après celles de Vancouver et de Toronto. La piètre accessibilité à la propriété, les critères de simulation de crise hypothécaire et les autres mesures que le gouvernement de la Colombie-Britannique a imposées pour calmer le marché ont grandement désavantagé les acheteurs cette année. Les reventes de maisons étaient en baisse de 20 % au cours des huit premiers mois.

Région de Vancouver – Il ne fait plus aucun doute qu'une crise y sévit

Dernièrement, le terme « crise » a souvent été employé pour décrire l'état de l'accessibilité dans la région de Vancouver. Et il semble bien que ce terme soit approprié puisque la mesure globale de RBC a atteint un niveau inégalé au Canada (88,4 %), et qu'elle continue d'augmenter rapidement (hausse de 8,2 points de pourcentage au courant de la dernière année, dont une hausse de 1,6 point de pourcentage au deuxième trimestre). L'achat d'une maison individuelle est réservé aux riches seulement (un ménage moyen doit consacrer près de 120 % de son revenu aux coûts de propriété). Et l'achat d'un condo s'apparente de plus en plus à un luxe que bon nombre de personnes ne peuvent se payer. La situation risque d'empirer avec l'augmentation des taux d'intérêt. Cela signifie que le logement locatif deviendra la seule option envisageable pour de plus en plus de ménages. Reste à savoir si les 8 100 logements locatifs actuellement en construction répondront à la demande.

Alberta

Calgary – Les propriétaires n'ont droit à aucun répit

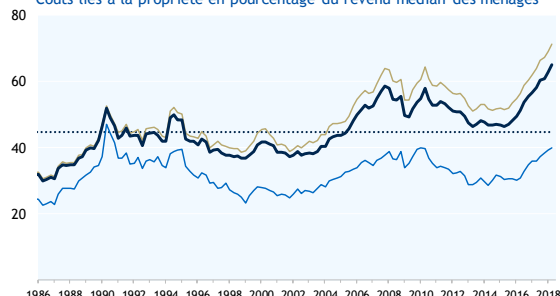
La hausse des taux d'intérêt nuit aux acheteurs de maisons de Calgary qui ne peuvent tirer profit de la stagnation des prix des maisons. Les taux plus élevés ont fait grimper les coûts de propriété au courant de la dernière année, et la mesure globale d'accessibilité de RBC s'est maintenue sur une trajectoire haussière modérée. La mesure a progressé de 1,1 point de pourcentage pour s'établir à 43,9 % au deuxième trimestre, un peu au-dessus de sa moyenne à long terme de 41,0 %. S'ils ne sont pas aussi élevés qu'à Vancouver, Toronto et Victoria, les prix des maisons à Calgary comptent tout de même parmi les plus élevés au pays. Les coûts de propriété dans cette région sont donc très sensibles aux hausses de taux d'intérêt. Cela signifie en outre que les critères de simulation de crise hypothécaire y ont une plus grande incidence que dans les marchés où les prix sont faibles, et qu'ils ont largement contribué à la morosité des reventes de maisons à Calgary cette année.

Mesures de l'accessibilité RBC

..... Moyenne toutes catégories
— Toutes catégories
— Unifamiliales
— Copropriétés

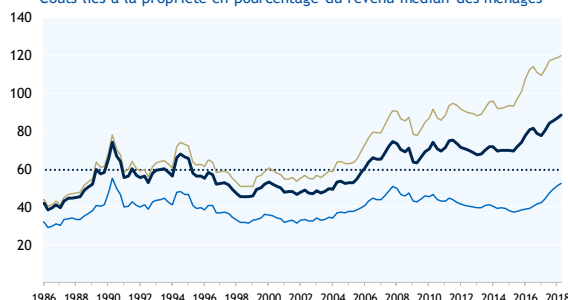
Victoria

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



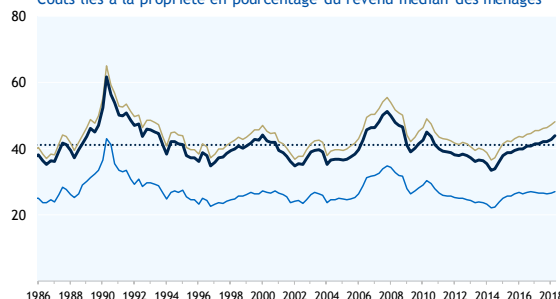
Vancouver

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Calgary

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



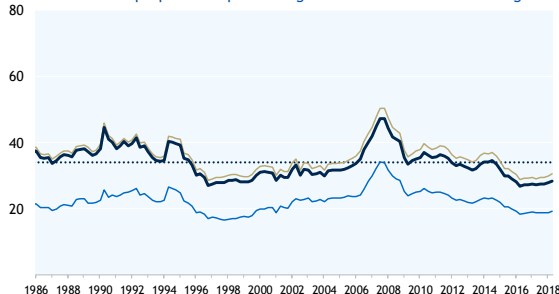
Source : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

..... Moyenne toutes catégories — Unifamiliales
— Toutes catégories — Copropriétés

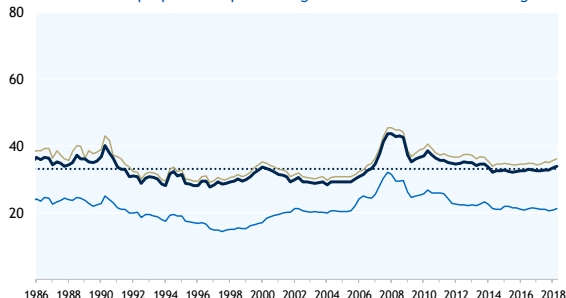
Edmonton

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



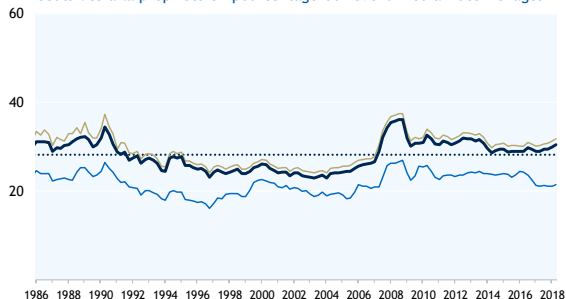
Saskatoon

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



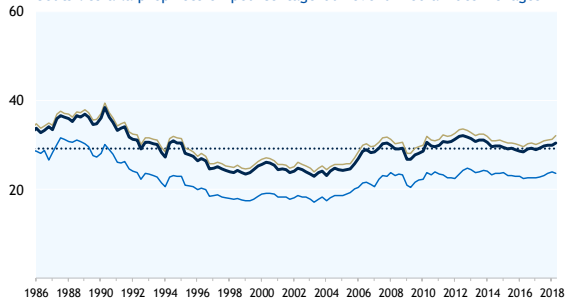
Regina

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Winnipeg

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Source : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Edmonton – L'accessibilité n'est pas responsable de la faiblesse du marché

Les pressions sur l'accessibilité ne sont pas encore considérées comme un problème à Edmonton. La mesure globale de RBC pour cette région, qui se chiffrait à 28,4 % au deuxième trimestre, demeure très inférieure à sa moyenne à long terme de 34,1 %, malgré la légère hausse de 0,5 point de pourcentage enregistrée au premier trimestre. Les acheteurs semblent toutefois peu impressionnés. De fait, bon nombre d'entre eux ont décidé de rester sur la touche cette année, ce qui a fait dégringoler les reventes de maisons à un creux de sept ans au deuxième trimestre. L'ampleur de la détente s'est révélée surprenante vu l'amélioration continue de l'économie provinciale. Il se pourrait que les nouveaux critères de simulation de crise soient un frein pour les acheteurs.

Saskatchewan

Saskatoon – Signes timides d'une reprise

Le marché de Saskatoon commence enfin à se retourner et on y décèle les signes timides d'une reprise. Les reventes de maisons ont recommencé à progresser cet été et, peut-être plus important encore, l'offre et la demande se sont rééquilibrées. Les logements invendus ont grandement reculé depuis les niveaux élevés où ils se trouvaient précédemment de sorte qu'ils ne sont plus problématiques. L'amélioration continue du marché du travail dans la région a assurément contribué au regain d'intérêt des acheteurs. L'accessibilité n'est pas un facteur préoccupant à l'heure actuelle. La mesure globale de RBC reste près de sa moyenne à long terme et n'influencera probablement pas le comportement des acheteurs. La mesure a légèrement monté de 0,5 point de pourcentage pour s'établir à 34,0 % au deuxième trimestre.

Regina – Difficultés persistantes

Récemment, les signaux du marché de Regina n'ont pas été aussi encourageants qu'à Saskatoon. La tendance des reventes reste orientée à la baisse et les stocks demeurent abondants. Les vendeurs détiennent encore une bonne partie du pouvoir d'établissement des prix. Cependant, comme à Saskatoon, l'accessibilité ne constitue probablement pas le principal obstacle pour les acheteurs à l'heure actuelle. Malgré une légère hausse au cours des derniers trimestres, la part du revenu consacrée aux coûts de propriété se maintient autour de la moyenne historique, comme c'est le cas depuis plusieurs années. La mesure globale d'accessibilité de RBC a crû de 0,5 point de pourcentage pour s'établir à 30,5 % au deuxième trimestre. Par contre, les acheteurs s'inquiètent sûrement du repli du marché du travail que Regina connaît depuis le printemps.

Manitoba

Winnipeg – Atterrissage en douceur

Cette année, le marché de Winnipeg opère un atterrissage en douceur, après les ventes records enregistrées en 2016 en 2017. La décélération se déroule sans heurt, la demande et l'offre restant équilibrées. On constate tout de même une légère hausse du stock de logements à vendre, de sorte que les pressions sur les prix demeurent inexistantes. L'accessibilité à la propriété est généralement bonne dans la région de Winnipeg. Au deuxième trimestre, le coût total de propriété représentait 30,5 % du revenu des ménages. Malgré une augmen-

tation de 0,6 point de pourcentage par rapport au trimestre précédent, ce niveau est encore très proche de la moyenne à long terme, qui se situe à 29,9 % pour ce marché.

Ontario

Région de Toronto – Le scénario se répète

Tout compte fait, le répit en matière d'accessibilité à la fin de l'an dernier et au début de cette année n'aura été que minime et de courte durée pour les acheteurs de maisons dans la région de Toronto. Ainsi, la mesure globale de RBC a réaccélééré dès le deuxième trimestre pour afficher une hausse de 1,8 point de pourcentage. Les acheteurs de maisons doivent à nouveau consacrer une part record de leur revenu (75,9 % au total !) aux coûts de propriété. Cette détérioration ne s'explique pas tant par une hausse des prix, même s'ils ont légèrement progressé après trois trimestres de reculs, mais plutôt par la hausse des taux d'intérêt qui a fait grimper les frais associés à la possession d'une propriété. Les prévisions de futures hausses ne sont pas de bon augure pour les acheteurs au cours de la période à venir. Il est probable que les pressions sur l'accessibilité deviendront encore plus problématiques pour les acheteurs, et nous sommes d'avis que cela limitera le rebond des ventes de maisons qui est en cours depuis le creux cyclique récent.

Ottawa – La capitale nationale au beau fixe

Il y a assurément un engouement dans le marché d'Ottawa cette année. Les reventes de maisons et les prix sont en hausse depuis un an, et les conditions de l'offre et de la demande dans la région sont les plus tendues des dix dernières années. Contrairement à ce qui advient dans la plupart des autres marchés au Canada, la volatilité causée par les nouvelles simulations de crise au début de l'année s'est rapidement dissipée à Ottawa. Les coûts de propriété sont en hausse, mais cela ne semble pas inquiéter les acheteurs pour l'heure. La solidité du marché du travail dans la région a favorablement soutenu la confiance de ceux-ci. La mesure globale d'accessibilité à la propriété de RBC a grimpé une cinquième fois de suite au cours du deuxième trimestre. La hausse de 0,7 point de pourcentage a fait grimper la mesure à 38,6 %, soit un peu au-delà de sa moyenne à long terme de 36,4 %. Il est probable que la détérioration se poursuivra à court terme compte tenu du degré de tension actuellement élevé sur le marché.

Québec

Région de Montréal – Verrons-nous poindre des problèmes d'accessibilité sous peu ?

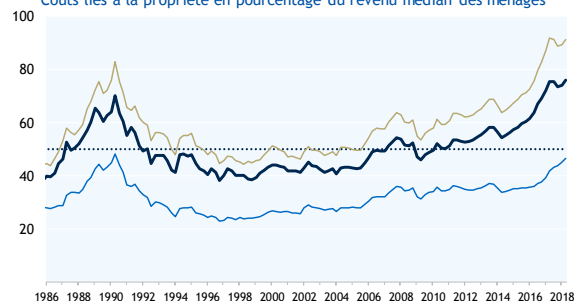
La vigueur du marché du logement dans la région de Montréal continue d'être impressionnante. Les reventes se poursuivent à un rythme record et les prix continuent de grimper progressivement. Au stade actuel du cycle, la force de l'économie montréalaise crée assurément un contexte favorable au marché. Des problèmes d'accessibilité pourraient toutefois se dessiner à l'horizon. Les coûts de propriété ont monté régulièrement au cours des trois dernières années. Au deuxième trimestre, la mesure globale de RBC a atteint un sommet de huit ans, à 44,1 %, à la suite d'une hausse de 0,7 point de pourcentage lors de la dernière période. Si l'écart continue de se creuser par rapport à la

Mesures de l'accessibilité RBC

..... Moyenne toutes catégories — Unifamiliales
— Toutes catégories — Copropriétés

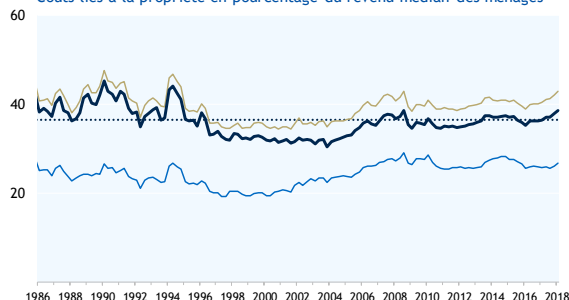
Toronto

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



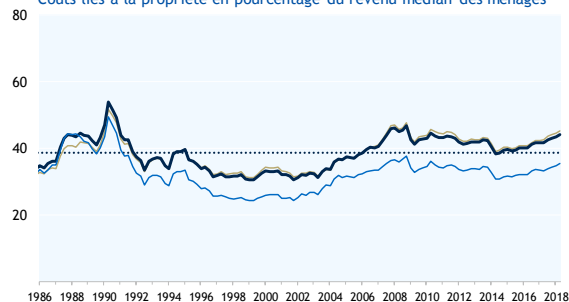
Ottawa

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Montréal

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



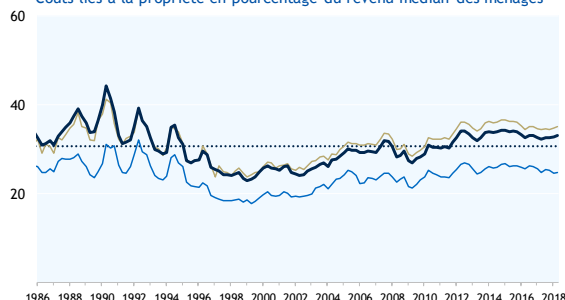
Source : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

..... Moyenne toutes catégories
 — Toutes catégories
 — Unifamiliales
 — Copropriétés

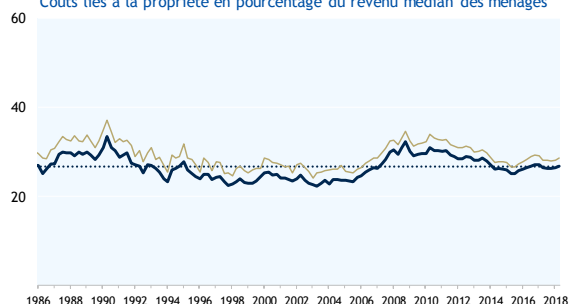
Québec

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



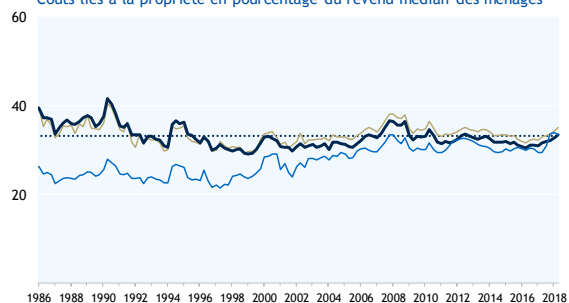
Saint John

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Halifax

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



moyenne à long terme de 38,6 %, le contexte pourrait devenir défavorable pour de plus en plus d'acheteurs. Les pressions sur l'accessibilité dans la région de Montréal demeurent toutefois bien inférieures à celles que l'on observe à Vancouver, à Toronto et à Victoria.

Le marché de la ville de Québec manifeste un regain d'énergie

Depuis le printemps dernier, le marché de la ville de Québec manifeste un regain d'énergie, après un hiver morose au cours duquel les reventes ont fait du surplace. L'activité s'est accélérée au deuxième trimestre, et les ventes ont progressé tant dans le segment des maisons unifamiliales que dans celui des appartements en copropriété. Mais compte tenu de l'offre toujours élevée de logements à vendre, l'évolution des prix a été largement imputable aux acheteurs. Par conséquent, l'appréciation des propriétés a été modeste, comme ce fut le cas au cours des six dernières années. Les acheteurs continuent donc de bénéficier de conditions d'accessibilité plutôt stables dans cette région. Au deuxième trimestre, la mesure globale de RBC a modestement progressé, pour la troisième fois seulement dans les deux dernières années, de 0,4 point à 33,1 %.

Provinces de l'Atlantique

Le marché de Saint John se redresse

Le marché de Saint John a enregistré un regain de vigueur après avoir commencé l'année au ralenti, l'activité ayant été entravée par les nouvelles simulations de crise et les turbulences sur le marché local de l'emploi. Les reventes de logements se sont solidement redressées au deuxième trimestre, de plus de 9 %, effaçant la plus grande partie du recul de 15 % au premier trimestre. Les conditions de l'offre et de la demande se sont donc resserrées, et les stocks ont continué de baisser. En fait, le nombre des inscriptions courantes dans la région a atteint son plus bas niveau en dix ans, en août. Cette situation finira par apporter un soutien accru aux prix des logements. Pour l'instant, les pressions sur les prix restent maîtrisées. Saint John demeure le marché le moins cher, parmi ceux que nous surveillons. La mesure globale de RBC pour la région s'est établie à 26,8 % au deuxième trimestre, en hausse de 0,4 point par rapport au trimestre précédent.

Halifax tient bien le coup

Depuis le début de l'année, le marché de Halifax tient bien le coup. C'est l'un des rares marchés canadiens qui n'ont pas été perturbés (ou à peine) par les nouvelles simulations de crise. Les reventes de logements sont en voie d'afficher une quatrième hausse annuelle d'affilée. Les conditions de l'offre et de la demande sont même légèrement serrées, en ce moment, et les stocks de logements à vendre ont atteint un creux pluriannuel cet été. Cette situation commence à faire grimper la valeur des propriétés, à partir toutefois de niveaux relativement peu élevés. Le raffermissement modeste des prix ainsi que la hausse des taux d'intérêt ont stimulé les coûts de propriété au deuxième trimestre. La mesure globale d'accessibilité de RBC a grimpé de 0,7 point à 33,4 %, frôlant sa moyenne à long terme de 33,2 %. Pour l'instant, l'accessibilité ne semble pas représenter un facteur dissuasif pour les acheteurs de Halifax et ne devrait pas devenir un obstacle à court terme.

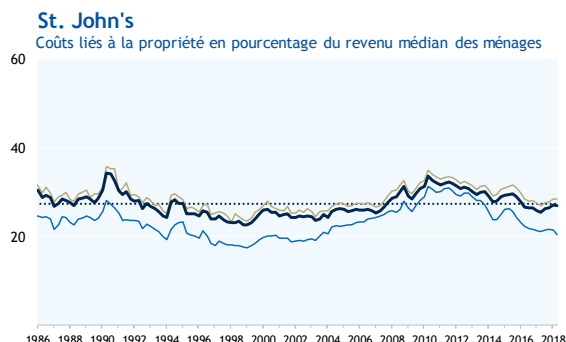


St. John's boude la tendance, pour les mauvaises raisons

Parmi les marchés que nous surveillons, St. John's est le seul où l'accessibilité s'est améliorée au deuxième trimestre, bien que très peu. La mesure globale de RBC pour cette région a légèrement fléchi, de 0,1 point à 26,9 %, arrivant presque à égalité avec Saint John (26,8 %) au titre de mesure la moins élevée au Canada. Il en faudra toutefois beaucoup plus pour raviver l'activité du côté des acheteurs. L'attention des acheteurs reste sans nul doute rivée aux perspectives d'emploi dans la région, qui demeurent décevantes. L'amélioration de l'accessibilité, le trimestre dernier, témoigne essentiellement de la faiblesse des aspects fondamentaux du marché du logement à St. John's. La faible demande ainsi que l'offre abondante de logements à vendre exercent d'intenses pressions baissières sur la valeur des propriétés. Malheureusement, dans l'immédiat, nous décelons peu d'éléments susceptibles de redonner du tonus à ces aspects fondamentaux.

Mesures de l'accessibilité RBC

..... Moyenne toutes catégories — Unifamiliales
— Toutes catégories — Copropriétés



Source : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

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

Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC indiquent, pour un marché donné, la part du revenu des ménages avant impôt médian qui serait nécessaire pour couvrir les versements hypothécaires (capital et intérêts), l'impôt foncier et le coût des services publics, en fonction du prix courant médian des maisons individuelles et des appartements en copropriété. Une mesure globale est également déterminée pour tous les types d'habitation.

Les prix courants des habitations sont transmis par RPS. Ils sont établis à partir des prix des ventes effectuées chaque mois, desquels on retire les valeurs extrêmes ou aberrantes.

La mesure globale (qui porte sur l'ensemble des catégories d'habitation) comprend des données sur les prix de certains types d'habitation qui ne sont pas visés par le rapport (maisons jumelées, maisons en rangée, maisons à plus d'un logement), en plus des prix des maisons individuelles et des appartements en copropriété. En général, les maisons individuelles et les appartements en copropriété représentent la majeure partie des propriétés achetées sur les marchés canadiens.

Les mesures d'accessibilité prennent pour hypothèse une mise de fonds de 25 % et un prêt hypothécaire de 25 ans à taux fixe d'un terme de cinq ans. Elles sont estimées chaque trimestre pour 14 grands centres urbains du Canada et comprennent une mesure composite nationale. Les mesures se fondent sur le revenu des ménages, et non sur le revenu familial, afin de prendre en considération le fait qu'il y a de plus en plus de personnes seules sur le marché du logement. Elles sont établies à partir d'estimations trimestrielles de ce revenu annuel, calculées en annualisant et en pondérant les revenus hebdomadaires moyens par province et par centre urbain. (Le revenu médian des ménages est utilisé à la place de la moyenne arithmétique en vue d'éviter les distorsions créées par les valeurs qui se situent à chaque extrémité de la fourchette de distribution. La médiane correspond à la valeur au-dessus et au-dessous de laquelle se trouve un nombre égal d'observations.)

Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC s'appuient sur les estimations des revenus bruts des ménages. Par conséquent, elles ne reflètent pas l'incidence que les différents crédits d'impôt provinciaux offerts aux propriétaires peuvent avoir sur les niveaux d'accessibilité relatifs.

Plus la mesure est élevée, plus l'accession à la propriété est difficile. Ainsi, une mesure d'accessibilité à la propriété de 50 % signifie que les coûts de propriété, comprenant les versements hypothécaires, les services publics et l'impôt foncier, représentent 50 % du revenu avant impôt d'un ménage type.

Tableaux récapitulatifs

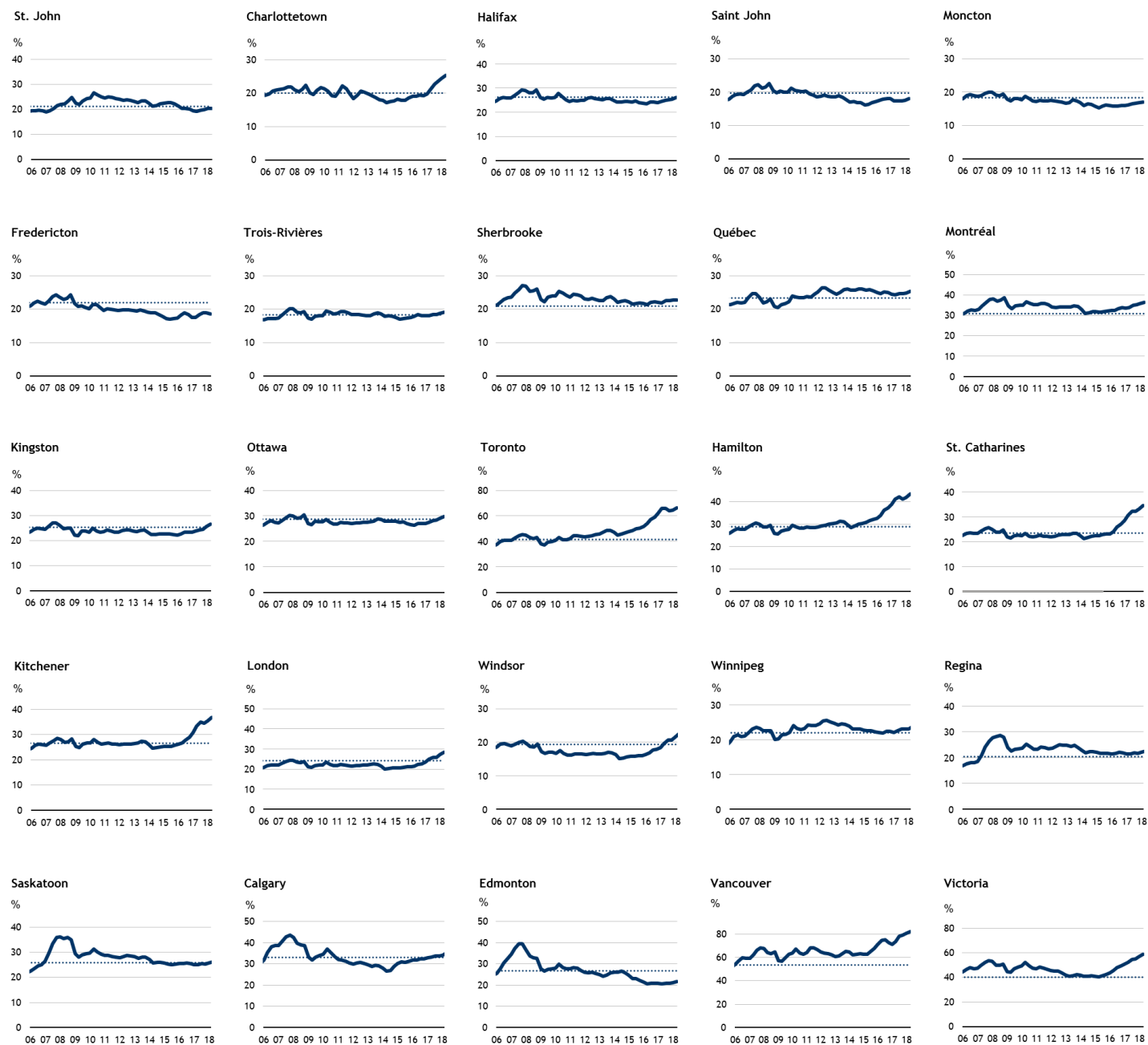
Toutes catégories							
Marché	T2 2018	Prix	A/A	Mesure de l'accessibilité RBC			
	(\$)	T/T Var en %		T2 2018 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	566 600	1,4	2,4	53,9	1,1	2,6	42,0
Victoria	802 100	2,4	8,1	65,0	2,4	6,9	44,8
Vancouver	1149 600	0,4	6,1	88,4	1,6	8,2	59,6
Calgary	511 600	1,4	2,0	43,9	1,1	2,4	41,0
Edmonton	409 000	0,6	0,7	28,4	0,5	1,2	34,1
Saskatoon	367 600	0,1	-0,4	34,0	0,5	1,5	33,1
Régina	328 900	0,5	0,4	30,5	0,5	1,5	28,1
Winnipeg	308 000	1,9	1,6	30,5	0,6	1,2	29,2
Toronto	861 300	1,7	-2,2	75,9	1,8	0,4	50,1
Ottawa	432 700	1,4	5,0	38,6	0,7	2,1	36,4
Montréal	406 600	1,2	5,1	44,1	0,7	2,4	38,6
Québec	296 400	0,8	1,5	33,1	0,4	0,8	30,7
Saint John	213 100	1,2	0,7	26,8	0,4	0,5	26,6
Halifax	322 200	1,3	1,2	33,4	0,7	1,9	33,2
St. John's	310 700	-0,6	0,9	26,9	-0,1	1,4	27,4

Unifamiliales							
Marché	T2 2018	Prix	A/A	Mesure de l'accessibilité RBC			
	(\$)	T/T Var en %		T2 2018 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	620 700	1,1	1,4	59,3	1,1	2,4	44,7
Victoria	879 400	2,0	7,8	71,2	2,2	7,4	47,9
Vancouver	1582 200	-0,7	2,3	119,9	1,0	7,5	70,9
Calgary	562 500	1,2	2,4	48,2	1,1	2,7	44,0
Edmonton	436 200	0,9	1,3	30,5	0,6	1,4	35,9
Saskatoon	383 800	-0,1	-0,7	36,1	0,4	1,5	34,9
Régina	334 200	0,5	0,8	31,8	0,5	1,6	29,4
Winnipeg	317 500	2,7	3,2	32,1	0,8	1,7	30,4
Toronto	1044 600	1,4	-3,5	91,3	2,0	-0,6	58,3
Ottawa	474 700	1,6	5,4	42,9	0,8	2,5	39,7
Montréal	407 200	1,2	5,8	45,2	0,7	2,7	38,5
Québec	306 700	0,6	1,4	35,1	0,3	0,7	31,4
Saint John	221 000	1,4	0,7	28,6	0,4	0,5	29,2
Halifax	332 000	1,8	2,0	35,1	0,8	2,2	33,7
St. John's	322 000	0,2	1,0	28,4	0,0	1,4	28,7

Appartements en copropriété							
Marché	T2 2018	Prix	A/A	Mesure de l'accessibilité RBC			
	(\$)	T/T Var en %		T2 2018 (%)	T/T Var en pts	A/A Var en pts	Moy. depuis 85 (%)
Canada	454 800	2,1	9,9	42,8	1,2	4,5	34,1
Victoria	477 800	0,6	7,7	40,0	0,8	4,0	31,9
Vancouver	662 600	1,4	15,5	52,5	1,4	8,2	39,4
Calgary	290 500	0,5	-2,1	27,1	0,5	0,6	27,2
Edmonton	260 400	0,9	-2,5	19,1	0,3	0,3	22,4
Saskatoon	217 100	1,8	-5,6	21,2	0,5	0,1	21,5
Régina	227 700	0,5	-3,9	21,5	0,4	0,4	21,8
Winnipeg	240 100	-2,6	0,1	23,5	-0,4	0,7	22,7
Toronto	516 300	3,1	10,7	46,6	1,6	4,8	31,9
Ottawa	302 800	1,8	1,9	26,7	0,5	0,9	24,5
Montréal	331 300	1,2	5,3	35,4	0,6	2,1	32,5
Québec	229 100	-0,2	-2,3	24,7	0,1	-0,1	24,0
Saint John	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Halifax	344 000	-3,2	9,8	33,3	-0,6	4,0	27,4
St. John's	237 600	-6,5	-9,9	20,4	-1,1	-0,7	23,3

Poids des versements hypothécaires

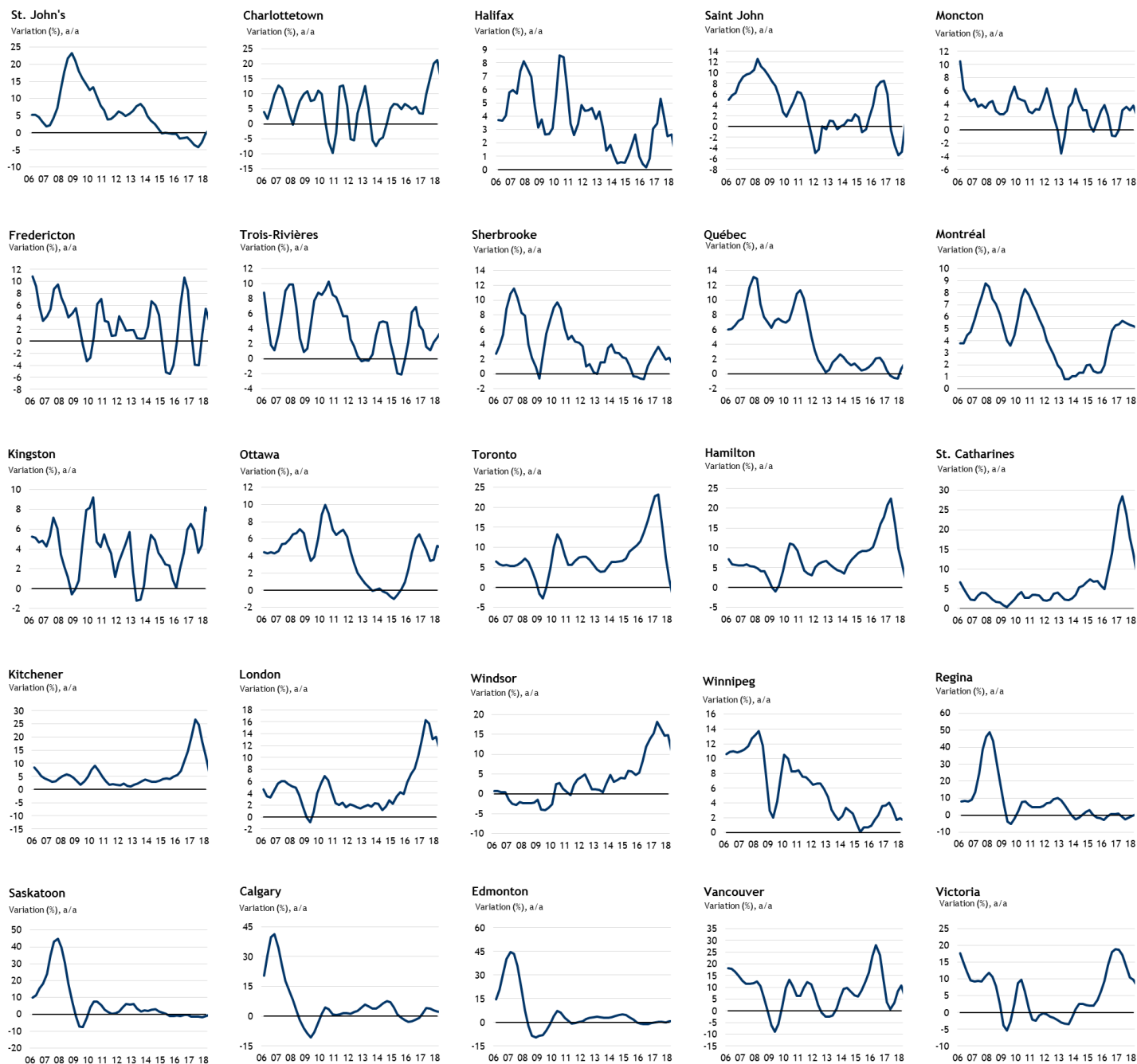
Dans sa version normale, notre mesure de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires,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



La ligne pointillée est à la moyenne historique.

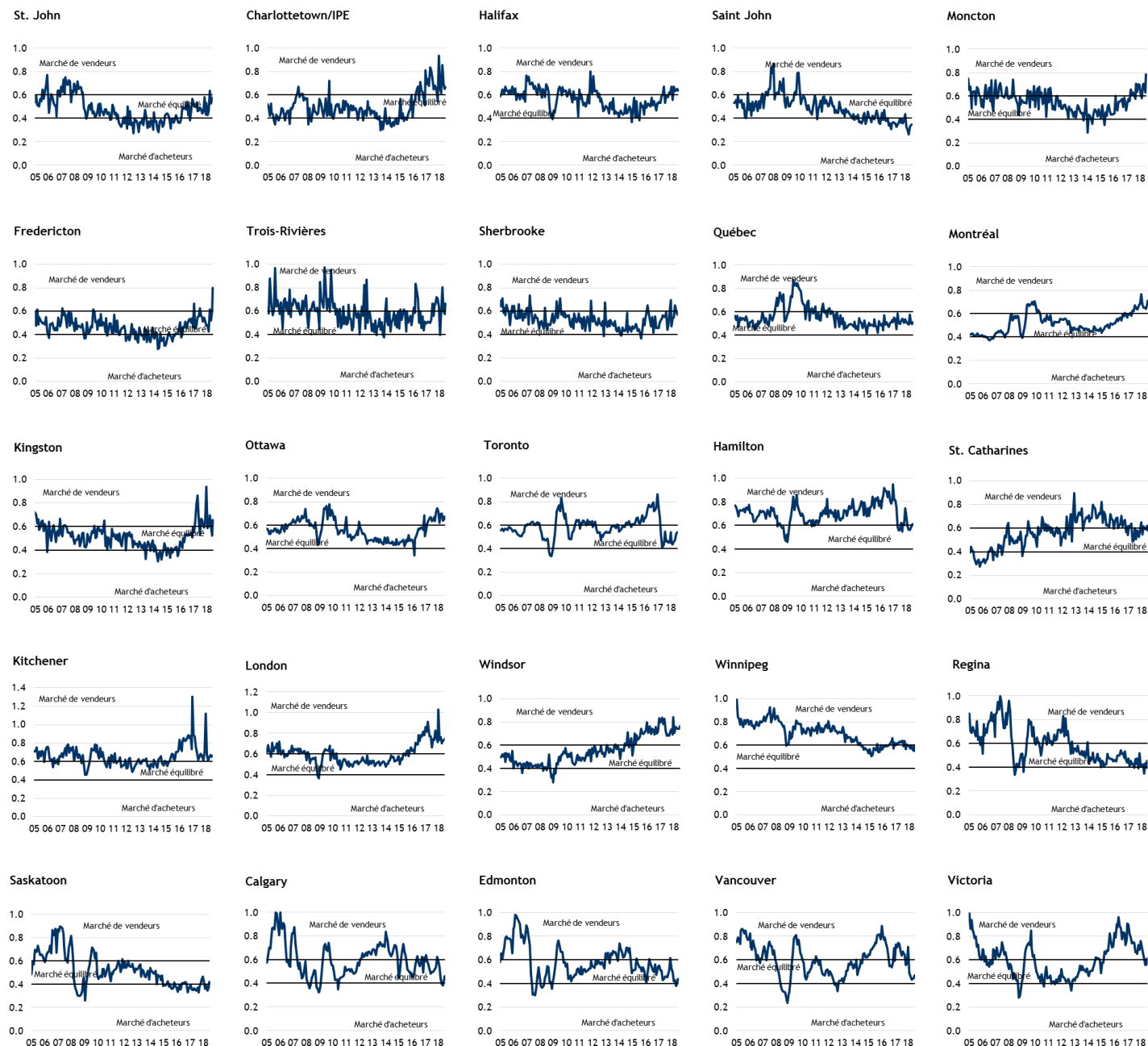
Source : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Prix des propriétés résidentielles



Source : RPS, Recherche économique RBC

Ratio ventes-nouvelles inscriptions



Source : Association canadienne de l'immeuble, Fédération des chambres immobilières du Québec, Recherche économique RBC

Le contenu de ce rapport est la propriété de la Banque Royale 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.