



COMMUNIQUÉ

L'ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ DIMINUE AU QUÉBEC, SELON RECHERCHE ÉCONOMIQUE RBC

Montréal est en train de perdre son titre de marché accessible

TORONTO, le 20 mai 2011 — Au Québec, le marché de l'habitation a connu une augmentation du coût de la propriété au premier trimestre de 2011, après avoir profité de baisses modestes dans la dernière moitié de 2010, selon le dernier rapport *Tendances immobilières et accessibilité à la propriété*, publié aujourd'hui par Recherche économique RBC.

« L'année s'est ouverte par une diminution de l'accessibilité au Québec, dont l'ampleur classe la province au deuxième rang, après la Colombie-Britannique, pour certains types de propriétés, affirme Robert Hogue, économiste principal, RBC. « Les prix n'ont cessé de progresser sur le marché de l'habitation de la province au cours de la dernière année, ce qui monte la barre pour les acheteurs. Nous prévoyons que les hausses des taux d'intérêt la relèveront encore au cours des prochains mois. »

Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC pour le Québec mesurent, pour la province, la proportion du revenu avant impôts qu'un ménage doit consacrer aux coûts de possession d'une propriété (une augmentation correspond à une diminution de l'accessibilité). La mesure relative à la maison à deux étages standard s'est accrue de 1,3 point de pourcentage par rapport au trimestre précédent pour s'établir à 43,2 %, celle qui a trait au bungalow détaché étalon, de 1,1 point de pourcentage, pour se fixer à 35,6 %, tandis que celle qui se rapporte à l'appartement en copropriété standard a légèrement augmenté pour atteindre 28,9 % (hausse de 0,1 point de pourcentage).

« Les valeurs relatives à tous les types de propriétés excèdent maintenant leurs moyennes à long terme au Québec, ce qui veut dire, à notre avis, que l'accessibilité y subit une pression modérée », ajoute M. Hogue.

Dans la région de Montréal, le prix des propriétés dans les principales catégories de propriétés s'est nettement accru au premier trimestre de 2011. En fait, Montréal est la ville canadienne où les augmentations du prix des propriétés ont été les plus fortes au cours de la dernière année.

« La hausse rapide des prix à Montréal, au cours de la dernière année, favorise les vendeurs, mais complique la tâche de ceux qui sont à la recherche d'une propriété. Du fait que les mesures d'accessibilité y excèdent la moyenne nationale et que l'écart entre la ville et Toronto se rétrécit, Montréal est en train de perdre son titre de marché accessible », ajoute M. Hogue.

À Montréal, les mesures d'accessibilité de RBC ont nettement augmenté en ce qui a trait aux bungalows détachés (hausse de 2,0 points de pourcentage) et aux maisons à deux étages (hausse de 2,8 points de pourcentage), soit des hausses qui figurent parmi les plus fortes du pays. La diminution de l'accessibilité a été plus modeste en ce qui a trait aux appartements en copropriété standards, dont la mesure n'a augmenté que de 0,1 point de pourcentage par rapport au trimestre précédent.

La majorité des marchés canadiens a connu une diminution de l'accessibilité au premier trimestre de 2011, notamment la Colombie-Britannique, où le fléchissement a été assez important. En particulier, les hausses importantes du prix des propriétés enregistrées à Vancouver ont fait augmenter le coût déjà élevé de la propriété. Au Québec, les acheteurs ont aussi dû composer avec des augmentations notables du coût de la propriété, tandis que l'avantage dont profitaient les acheteurs dans les provinces de l'Atlantique a un peu diminué. La situation est demeurée nuancée dans les autres régions du pays. Ainsi, le coût de la propriété a monté ou baissé en Ontario, en Alberta et en Saskatchewan, selon les types de propriétés.

« Malgré le récent recul de l'accessibilité, les valeurs se maintiennent en général près de leurs moyennes à long terme dans les provinces, ce qui indique que la propriété demeure accessible ou, au pire, légèrement inaccessible au Canada, à l'exception notable de Vancouver », précise M. Hogue.

Dans les grandes villes canadiennes, la mesure d'accessibilité de RBC pour les bungalows détachés s'est établie aux niveaux qui suivent : 72,1 % à Vancouver (hausse de 3,4 points de pourcentage par rapport au dernier trimestre) ; 47,5 % à Toronto (hausse de 0,8 point de pourcentage) ; 43,1 % à Montréal (hausse de 2,0 points de pourcentage) ; 39,0 % à Ottawa (hausse de 0,4 point de pourcentage) ; 35,9 % à Calgary (hausse de 0,9 point de pourcentage) et 31,5 % à Edmonton (hausse de 0,5 point de pourcentage).

La mesure d'accessibilité à la propriété, que RBC calcule depuis 1985, est fondée sur le montant qu'il en coûte pour posséder un bungalow détaché, l'étalon de référence raisonnable pour le marché canadien de l'habitation. D'autres types de propriétés sont aussi représentés dans la mesure, notamment la maison à deux étages standard et l'appartement en copropriété standard. Plus la mesure est élevée, plus il en coûte cher d'acquérir et de détenir une propriété. Ainsi, une mesure d'accessibilité de 50 % signifie que le coût de la propriété, y compris les versements hypothécaires, les services publics et les impôts fonciers, absorbe 50 % du revenu mensuel avant impôts d'un ménage type.

Voici quelques faits saillants du rapport pour l'ensemble du Canada :

- **Colombie-Britannique** : Les fortes hausses du prix des maisons ont réduit l'accessibilité dans la province, au premier trimestre. Les mesures de RBC en Colombie-Britannique ont monté de 0,8 à 1,8 point de pourcentage, soit les

augmentations les plus importantes de l'ensemble des provinces. La faible accessibilité continuera de peser sur la demande locale, et elle risque d'entraîner de pénibles perturbations sur le marché au cours des prochains mois.

- L'accessibilité a continué de décroître à Vancouver, où les mesures ont grimpé de 1,0 point de pourcentage à 3,4 points de pourcentage, se rapprochant de sommets records.
- **Alberta** : Les prix stables ou en légère baisse ont contribué à améliorer sensiblement l'accessibilité en Alberta, l'an dernier. Bien que le marché ait progressé vers l'équilibre ces derniers mois, les prix évoluent très peu dans la province. En Alberta, les mesures de RBC pour toutes les catégories de propriétés se sont établies en deçà de leur moyenne à long terme au premier trimestre.
 - Des signes timides indiquent que le marché de Calgary est finalement en train de se raffermir. Les acheteurs y bénéficient d'un niveau d'accessibilité attrayant, qui demeure le meilleur parmi les grandes villes canadiennes.
- **Saskatchewan** : Après avoir connu une progression convaincante au cours du second semestre de l'an dernier, le prix des propriétés a quelque peu ralenti au début de 2011 et entraîné une nouvelle baisse du coût de la propriété en Saskatchewan. Les mesures de RBC relatives aux bungalows et aux maisons à deux étages se sont repliées de 0,7 point de pourcentage au premier trimestre, ce qui constitue une troisième augmentation trimestrielle d'affilée de l'accessibilité. Les appartements en copropriété n'ont pas suivi la tendance, et leur accessibilité a modestement diminué en raison des prix plus élevés.
- **Manitoba** : L'accessibilité à la propriété demeure attrayante au Manitoba, où peu de variations ont été enregistrées au premier trimestre. La mesure relative aux bungalows détachés a avancé de 0,1 point de pourcentage, la mesure relative aux appartements en copropriété a reculé de 0,2 point de pourcentage et celle qui a trait aux maisons à deux étages est demeurée inchangée. Le Manitoba constitue encore l'un des deux seuls marchés provinciaux (l'autre étant l'Alberta) où les mesures d'accessibilité se situent en deçà des moyennes à long terme pour l'ensemble des catégories de propriétés.
- **Ontario** : Au premier trimestre de 2011, les reventes de propriétés ont progressé à un rythme régulier, mais lent en Ontario, tandis que le prix des maisons a augmenté modestement dans l'ensemble. Le niveau d'accessibilité a frôlé les moyennes à long terme, ce qui fait que la demande des acheteurs demeure principalement inchangée dans la province. Les mesures de RBC relatives aux bungalows et aux appartements en copropriété ont progressé (respectivement de 0,5 point de pourcentage et de 0,1 point de pourcentage), mais la mesure relative aux maisons à deux étages a régressé (de 0,6 point de pourcentage). L'activité devrait connaître certaines difficultés au cours des prochains mois, en Ontario, étant donné la modification récente des règles en matière d'octroi de prêts hypothécaires et le relèvement prévu des taux d'intérêt.

- Une conjoncture du marché plutôt tendue à Toronto a accéléré la montée du prix des propriétés et a entraîné une diminution de l'accessibilité, les mesures de RBC relatives aux bungalows détachés et aux appartements en copropriété progressant respectivement de 0,8 point de pourcentage et de 0,1 point de pourcentage.
 - À Ottawa, les mesures relatives aux bungalows détachés et aux maisons à deux étages ont augmenté modestement, alors qu'elles sont demeurées inchangées en ce qui a trait aux appartements en copropriété. Comme la plupart des mesures ont franchi les moyennes à long terme, toute nouvelle baisse de l'accessibilité freinera probablement la demande dans la région.
- **Provinces de l'Atlantique** : Au premier trimestre, la reprise de l'activité sur le marché de l'habitation a stimulé le prix des propriétés dans les provinces de l'Atlantique. Les reventes de maisons dans la région ont passablement grimpé pour le deuxième trimestre consécutif et regagné une partie du terrain perdu l'an dernier. Le niveau d'accessibilité a donc légèrement diminué dans la région. Les mesures d'accessibilité ont progressé de 0,6 à 0,9 point de pourcentage au dernier trimestre, dans les provinces de l'Atlantique, quoique les valeurs aient avoisiné les moyennes à long terme et soient demeurées parmi les plus faibles du pays.

Le rapport *Tendances immobilières et accessibilité à la propriété* sera disponible dans son intégralité aujourd'hui à compter de 8 h (HE) à l'adresse www.rbc.com/economie/marche/pdf/housef.pdf.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :
Robert Hogue, Recherche économique RBC, 416 974-6192
Raymond Chouinard, Relations avec les médias, RBC, 514 974-6556