



COMMUNIQUÉ

AU QUÉBEC, LES ACHETEURS DOIVENT COMPOSER AVEC UNE ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ MITIGÉE : SELON RECHERCHE ÉCONOMIQUE RBC

Montréal perd son titre de ville parmi celles où les propriétés sont les plus accessibles au Canada

TORONTO, le 22 août 2011 — L'accessibilité à la propriété au Québec est mitigée depuis le début de l'année, selon le dernier rapport Tendances immobilières et accessibilité à la propriété, publié aujourd'hui par Recherche économique RBC.

« Les coûts liés à la possession d'une maison à deux étages au Québec commencent à peser sur le budget des ménages », affirme Robert Hogue, économiste principal, RBC. Bien que les autres types de logement demeurent très abordables, notre mesure pour les maisons à deux étages au Québec s'éloigne de sa moyenne à long terme, ce qui tempèrera probablement la demande des acheteurs. »

Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC pour le Québec ont progressé à divers degrés, dans toutes les catégories de logement, durant le deuxième trimestre de l'année. Les mesures de RBC évaluent la proportion du revenu avant impôts qu'un ménage doit consacrer aux coûts de possession d'une propriété, selon les valeurs du marché (une augmentation correspond à une détérioration de l'accessibilité). La mesure relative à la maison à deux étages standard s'est accrue de 1,8 point de pourcentage par rapport au trimestre précédent, pour s'établir à 44 %. La mesure pour la propriété étalon, le bungalow détaché, a augmenté de 1,0 point de pourcentage pour se situer à 35,1 %, alors que celle pour un appartement en copropriété standard n'a évolué que de 0,2 point de pourcentage, pour s'établir à 28 %.

À Montréal, la hausse des prix des maisons au cours de la dernière année a causé des difficultés aux acheteurs éventuels. Les mesures pour tous les types de propriétés sont actuellement supérieures à leurs moyennes historiques, de même qu'aux moyennes nationales, ce qui fait perdre à Montréal quelques places dans le classement des grandes villes canadiennes pour ce qui est de l'accessibilité à la propriété.

« Les acheteurs montréalais semblent toutefois rester insensibles à la baisse de l'accessibilité à la propriété, puisque les achats de maisons ont augmenté pour un deuxième trimestre d'affilée. L'enthousiasme pourrait tout de même s'essouffler à compter de maintenant, si les prix des maisons continuent de grimper », ajoute M. Hogue.

Les mesures d'accessibilité de RBC ont nettement augmenté dans la région de Montréal en ce qui a trait aux maisons à deux étages (hausse de 2,3 points de pourcentage pour s'établir à 55 %), tandis qu'elles ont progressé de 1,4 point de pourcentage pour se situer à 42,6 % pour les bungalows détachés. La mesure pour les appartements en copropriété standard a avancé modérément, soit de 0,1 point de pourcentage, pour s'établir à 32,8 %.

Dans les grandes villes canadiennes, la mesure d'accessibilité de RBC pour la propriété étalon, le bungalow détaché, s'est établie aux niveaux suivants : 92,5 % à Vancouver (hausse de 10,4 points de pourcentage par rapport au dernier trimestre), 51,9 % à Toronto (hausse de 2,0 points de pourcentage), 42,6 % à Montréal (hausse de 1,4 point de pourcentage), 41,2 % à Ottawa (hausse de 1,3 point de pourcentage), 37,1 % à Calgary (hausse de 0,6 point de pourcentage) et 33,8 % à Edmonton (hausse de 0,6 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 propriété 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 selon les valeurs actuelles du marché. Ainsi, une mesure d'accessibilité de 50 % signifie que les coûts de propriété, y compris les versements hypothécaires, les services publics et les impôts fonciers, absorbent 50 % du revenu mensuel avant impôts d'un ménage type.

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

- **Colombie-Britannique** : Les prix des propriétés ont encore grimpé au deuxième trimestre, ce qui a détérioré l'accessibilité dans la province. Ce recul marqué est surtout attribuable aux gains considérables des prix des bungalows. Les mesures pour la C.-B. ont augmenté de 1,0 à 5,7 points de pourcentage durant le trimestre, soit la plus forte hausse au pays.
 - Les évaluations astronomiques sur le marché de Vancouver ont poussé les mesures d'accessibilité de la C.-B. à leurs pires niveaux jamais enregistrés.
- **Alberta** : En dépit d'une progression de 0,5 à 1,3 %, la plus faible de toutes les provinces, l'accessibilité à la propriété demeure attrayante en Alberta. La demande d'habitations tourne à bas régime ; les ventes de maisons, la construction domiciliaire et les prix des maisons sont restés stables. À compter de maintenant, les niveaux d'accessibilité attrayants, la solide croissance et l'amélioration de la situation de l'emploi contribueront à restaurer la confiance sur le marché de l'habitation de l'Alberta.
 - Les reventes de propriétés à Calgary ont légèrement fléchi au deuxième trimestre, n'exerçant que peu de pressions sur les prix et l'accessibilité dans l'ensemble. Les mesures d'accessibilité de RBC ont augmenté de 0,4 à 1,1 point de pourcentage. Il s'agit de la plus légère détérioration enregistrée dans les grandes villes. De robustes facteurs économiques fondamentaux, à la fois à Calgary et en Alberta, alimenteront la demande d'habitations au cours des prochains mois.
- **Saskatchewan** : L'augmentation des prix des maisons à deux étages et des bungalows a nui à l'accessibilité à la propriété en Saskatchewan durant le deuxième trimestre. Les mesures de RBC pour ces deux catégories ont affiché leur plus forte hausse en plus de deux ans, ayant bondi de 2,8 et de 2,0 points de pourcentage respectivement. Pour le moment, l'écart entre les niveaux d'accessibilité et les moyennes à long terme s'accroît pour la province, ce qui pourrait exercer une certaine pression sur les acheteurs.

- **Manitoba** : L'accessibilité à la propriété s'est maintenue dans une « zone neutre » au Manitoba ce trimestre. Les mesures de RBC se sont légèrement détériorées au dernier trimestre, allant de 0,7 à 1,2 point de pourcentage. L'augmentation des coûts de propriété a possiblement contribué au ralentissement des activités de revente au printemps, quoique les importantes inondations ont probablement provoqué des perturbations dans plusieurs régions de la province. Avant le printemps, les ventes de maisons existantes au Manitoba ont enregistré leur meilleur premier trimestre à ce jour, notamment grâce aux gains solides enregistrés à Winnipeg.
- **Ontario** : Bien que les ventes de maisons existantes aient ralenti au deuxième trimestre, les vendeurs sont demeurés en position de force dans plusieurs marchés locaux de l'Ontario, ce qui a entraîné une hausse constante des prix des maisons, de même qu'un accroissement des coûts d'une propriété dans la province. Les mesures de RBC ont progressé de 1,1 à 2,0 points de pourcentage, ce qui a annulé une partie des reculs enregistrés au dernier semestre de 2010. Tout compte fait, l'accessibilité à la propriété dans la province n'est pas encore trop difficile.
 - Au cours du deuxième trimestre, la disponibilité réduite des maisons à vendre à Toronto a permis aux vendeurs de dominer le processus de fixation des prix. Malgré la baisse de l'accessibilité à la propriété, les acheteurs de la région de Toronto ont conservé leur motivation. Les mesures de RBC pour le deuxième trimestre ont monté de 1,2 à 2,9 points de pourcentage.
 - Jusqu'à maintenant, la demande d'habitations a diminué dans la région d'Ottawa. Au deuxième trimestre, les coûts de propriété ont augmenté pour le troisième trimestre d'affilée, alors que la valeur des propriétés a progressé modérément dans toutes les catégories de logement. Les mesures de RBC pour Ottawa ont monté de 0,7 à 1,3 point de pourcentage ce trimestre.
- **Provinces de l'Atlantique** : La stabilité relative du marché a contenu la progression de la valeur des propriétés dans les provinces de l'Atlantique, ce qui a limité le déclin de l'accessibilité à la propriété au deuxième trimestre. Les mesures de RBC ont augmenté de 0,9 à 1,2 point de pourcentage dans toute la région. Les provinces de l'Atlantique maintiennent un avantage de longue date sur le plan de l'accessibilité, par rapport à la plupart des autres marchés canadiens. Le marché des provinces de l'Atlantique a bien résisté au repli de 2008-2009 et il est bien placé pour faire face à toute circonstance difficile éventuelle.
 - Plusieurs marchés locaux de la région ont connu un fléchissement de leurs activités de revente, notamment ceux de Halifax, de St. John's et de Saint John. Moncton, par contre, a connu des gains importants au deuxième trimestre.

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/.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :
Robert Hogue, économiste principal, Recherche économique RBC, 416 974-6192,
Raymond Chouinard, Relations avec les médias, RBC, 514 874-6556