



COMMUNIQUÉ

Évolution en dents de scie de l'accessibilité à la propriété au Québec, selon Recherche économique RBC

Les reventes de propriétés ont frôlé des niveaux records au deuxième trimestre

TORONTO, le 27 août 2012 — Au deuxième trimestre de 2012, les niveaux d'accessibilité à la propriété au Québec se sont améliorés dans deux catégories sur trois, tandis que la proportion du revenu qu'un ménage doit consacrer aux coûts de possession d'une propriété selon les valeurs du marché augmentait dans la plupart des autres régions du Canada, selon le dernier rapport [Tendances immobilières et accessibilité à la propriété](#), publié aujourd'hui par Recherche économique RBC. Pendant cette période, l'activité a été soutenue dans le marché de la revente au Québec, qui a atteint le troisième niveau le plus élevé pour un deuxième trimestre enregistré à ce jour.

« Nous continuons d'observer une évolution en dents de scie des mesures d'accessibilité à la propriété au Québec ; les changements enregistrés au cours de la dernière période vont généralement en direction opposée de ceux enregistrés au trimestre précédent, et sont à l'encontre de ce qui s'est passé dans la plupart des autres régions du pays, a souligné Robert Hogue, premier économiste, RBC. L'accessibilité s'est légèrement améliorée dans les catégories des bungalows individuels et des appartements en copropriété, mais s'est quelque peu détériorée dans celle des maisons de deux étages. Dans l'ensemble, ces changements ont maintenu les niveaux d'accessibilité près de leurs moyennes historiques dans la province, et n'ont pas encore influé de façon importante sur la demande de propriétés. »

Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC expriment la proportion du revenu avant impôts qu'un ménage type de la province doit consacrer au paiement des coûts de propriété d'une résidence au prix courant. La mesure relative à la maison de deux étages standard s'est accrue pour s'établir à 42,7 %, une augmentation de 0,2 % par rapport au trimestre précédent (une hausse de la mesure correspond à une diminution de l'accessibilité). Les mesures relatives aux bungalows individuels et aux appartements en copropriété ont reculé respectivement de 0,7 % et de 0,5 % pour s'établir à 34 % et à 27,3 %, se rapprochant ainsi des moyennes à long terme pour ces deux catégories d'habitation.

Amélioration de l'accessibilité dans la région de Montréal

Au deuxième trimestre de 2012, les mesures d'accessibilité dans la région de Montréal ont baissé de 0,9 % à 1 %, de sorte que la détérioration importante enregistrée au premier trimestre a été en grande partie effacée. Dans la région de Montréal, les mesures d'accessibilité de RBC ont diminué dans toutes les catégories de

propriétés, plus particulièrement dans la catégorie des bungalows individuels (baisse de 1 %, à 40,4 %) et, dans une proportion moindre, dans les catégories des maisons de deux étages (baisse de 0,9 %, à 52,6 %) et des appartements en copropriété (baisse de 0,9 %, à 31,6 %).

« L'amélioration de l'accessibilité dans la région de Montréal va à l'encontre de la tendance observée ailleurs au pays ; cependant, il est possible que cette amélioration ne soit que le reflet de la récente volatilité, plus marquée que d'habitude dans ce marché, a ajouté M. Hogue. Malgré cette amélioration, l'accessibilité dans la catégorie des maisons de deux étages continue de dénoter des tensions dans la région, car elle dépasse à la fois sa moyenne à long terme de 42,6 % et la moyenne nationale actuelle de 49,4 %. »

Situation de l'accessibilité à la propriété au Canada

Dans les grandes villes canadiennes, la mesure d'accessibilité de RBC pour la propriété de référence, le bungalow individuel, s'est établie aux niveaux suivants : Vancouver, 91 % (en hausse de 2,2 % par rapport au trimestre précédent) ; Toronto, 54,5 % (en hausse de 0,9 %) ; Ottawa, 41,9 % (inchangé) ; Montréal, 40,4 % (en baisse de 1 %) ; Calgary, 36,7 % (inchangé) et Edmonton, 32,4 % (en baisse de 0,1 %).

La mesure d'accessibilité à la propriété de RBC, que RBC calcule depuis 1985, est fondée sur le montant qu'il en coûte pour posséder un bungalow individuel, la référence raisonnable pour le marché canadien de l'habitation, selon les valeurs du marché. D'autres catégories de propriétés sont aussi représentées dans la mesure, notamment la maison de deux étages et l'appartement en copropriété. Plus la mesure est élevée, plus il en coûte cher d'acquérir et de détenir une propriété selon les valeurs actuelles du marché. Ainsi, un niveau 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.

Faits saillants pour l'ensemble du Canada :

Colombie-Britannique : Meilleure accessibilité à l'extérieur de la région de Vancouver Il est devenu un peu plus difficile pour les ménages de la Colombie-Britannique d'assumer les coûts de possession d'une propriété au deuxième trimestre de 2012. L'accessibilité est restée faible dans la province ; en effet, les mesures de RBC ont enregistré des hausses de 0,2 % à 1,2 %. Toutefois, ces données reflètent en grande partie le niveau d'accessibilité extrêmement faible dans la région de Vancouver. La situation est beaucoup moins inquiétante dans le reste de la province.

- Dans une large mesure, la région de Vancouver continue d'être le marché le moins abordable au Canada. Les mesures de RBC, qui ont enregistré des hausses dans toutes les catégories de propriétés dans la région, approchent des pires niveaux historiques.

Alberta : Une baisse des coûts des services publics favorise l'accessibilité. Au deuxième trimestre, on a enregistré des données allant à l'encontre de la tendance nationale dans les marchés de l'Alberta, qui a connu une amélioration générale de l'accessibilité grâce à des baisses importantes des prix de l'électricité et du gaz naturel. Les mesures de RBC ont baissé (entre 0,3 % et 0,6 %) pour s'établir à des niveaux bien en deçà de leurs moyennes à long terme.

- Le marché de Calgary a bénéficié d'un regain au chapitre des reventes et des mises en chantier, de même que d'une hausse modeste du prix des propriétés, et continue d'afficher l'un des meilleurs niveaux d'accessibilité parmi les grandes villes canadiennes.

Saskatchewan : De fortes hausses des prix se répercutent sur l'accessibilité. La forte croissance de l'activité immobilière au cours de la dernière année a entraîné un resserrement considérable des conditions du marché de même qu'une pression accrue sur les prix des propriétés dans la province, ce qui a mené au deuxième trimestre à quelques-unes des plus importantes détériorations de l'accessibilité au Canada. La mesure de RBC relative aux maisons de deux étages a augmenté de 2,8 %, et celles des catégories des appartements en copropriété et des bungalows individuels, de 1,6 % et de 1,4 % respectivement.

Manitoba : Les coûts de propriété restent abordables malgré une baisse de l'accessibilité.

Au deuxième trimestre, la forte activité du marché de l'habitation au Manitoba s'est traduite par une détérioration notable de l'accessibilité. Toutefois, les ménages de la province bénéficient de coûts de propriété, exprimés en pourcentage de leur revenu, comptant parmi les plus bas au Canada. Dans la province, les mesures de RBC ont augmenté (entre 0,4 % et 1,9 %) pour s'établir légèrement au-dessus de leurs moyennes historiques.

Ontario : Les tendances de légère baisse de l'accessibilité se poursuivent. Les coûts de propriété en Ontario ont augmenté au cours du dernier trimestre, reflétant une tendance de hausse graduelle observée depuis 2009. Les mesures de RBC y ont affiché une hausse (entre 0,1 % et 0,8 %) pour s'établir légèrement au-dessus de leur moyenne à long terme.

- Le marché de Toronto a enregistré une faible détérioration de l'accessibilité pour un deuxième trimestre consécutif. La proportion du revenu qu'un ménage doit consacrer aux coûts de possession d'une propriété selon les valeurs du marché a augmenté par rapport à la moyenne historique, indiquant ainsi la présence de pressions plus fortes que d'habitude sur le marché, surtout dans les catégories des maisons unifamiliales. De telles pressions pourraient nuire à la demande au cours des prochains mois. Toutefois, l'activité du marché a perdu de l'intensité au cours des derniers mois, et les tensions observées plus tôt se sont allégées.
- Les coûts de propriété en proportion du revenu des ménages sont restés inchangés dans la région d'Ottawa au deuxième trimestre. Les mesures de RBC sont restées au-dessus de leur moyenne à long terme et près de leurs sommets.

- 4 -

historiques, ce qui représente des contraintes plus élevées que d'habitude pour les acheteurs à Ottawa. Au deuxième trimestre, bien que les ventes de maisons existantes aient enregistré la troisième meilleure performance à ce jour dans la région, le marché a perdu la vigueur observée l'an dernier.

[Provinces de l'Atlantique](#) : Maintien du niveau avantageux d'accessibilité présent depuis longtemps

La légère détérioration de l'accessibilité dans les provinces de l'Atlantique s'est poursuivie au deuxième trimestre ; en effet, les mesures de RBC y ont enregistré des hausses (entre 0,3 % et 0,7 %) pour s'établir près de leurs moyennes à long terme.

Le rapport *Tendances immobilières et accessibilité à la propriété* sera disponible dans son intégralité aujourd'hui à compter de 7 h (HE), à l'adresse rbc.com/economie/marche.

- 30 -

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :
[Robert Hogue](#), premier économiste, Recherche économique RBC, 416 974-6192
[Raymond Chouinard](#), directeur, Médias et relations publiques, RBC, 514 874-6556