



# COMMUNIQUÉ

## La hausse record historique du marché de l'habitation au Québec a pris fin, selon Recherche économique RBC

**TORONTO, le 27 septembre 2010** — La hausse record historique du marché de l'habitation au Québec n'a pu se maintenir au deuxième trimestre et le marché de la revente a connu un ralentissement considérable reflétant en partie la baisse de l'accessibilité à la propriété au cours de la dernière année, selon le dernier rapport *Tendances immobilières et accessibilité à la propriété* publié aujourd'hui par Recherche économique RBC.

« Les prix des propriétés au Québec augmentent depuis le deuxième semestre de 2009, et malgré la faiblesse des hausses au deuxième trimestre, celles-ci ont contribué à l'accroissement du coût de propriété, qui est actuellement supérieur aux moyennes à long terme et se situe encore plus près des sommets atteints avant la période de ralentissement économique, a déclaré Robert Hogue, économiste principal, RBC. Actuellement, toute détérioration accrue de l'accessibilité pourrait avoir un effet défavorable encore plus prononcé sur la demande immobilière dans la province. »

Au deuxième trimestre de 2010, la mesure d'accessibilité à la propriété de RBC pour le Québec s'est améliorée dans les quatre catégories de propriétés (plus la mesure est élevée, plus être propriétaire coûte cher). L'accessibilité pour un bungalow détaché, mesure étalon, a atteint 36,5 % (en hausse de 1,3 points de pourcentage par rapport au dernier trimestre). Elle est passée à 30,2 % (en hausse de 0,8 point) pour la maison en rangée, à 30,3 % (en hausse de 1,4 points) pour l'appartement en copropriété et à 43,7 % (en hausse de 1,6 points) pour la maison de deux étages.

Bien que le coût de propriété à Montréal demeure beaucoup moins élevé que dans les marchés canadiens où il l'est le plus (Vancouver et Toronto), il s'est accru considérablement dans la métropole québécoise au cours de la dernière décennie et s'est élevé de plus en plus comparativement à la moyenne nationale. Au deuxième trimestre, les mesures de RBC ont dépassé les moyennes à long terme pour une quatrième fois consécutive, augmentant de 1,2 à 1,9 points de pourcentage. En outre, la mesure des maisons de deux étages a atteint un niveau record.

« La baisse de l'accessibilité à la propriété à Montréal est probablement l'un des facteurs ayant contribué à la chute abrupte du marché de la revente depuis le printemps dernier, et pourrait continuer de nuire à la demande au cours des mois à venir », a ajouté M. Hogue.

Au deuxième trimestre, l'Ontario et la Colombie-Britannique ont enregistré la détérioration la plus notable du niveau d'accessibilité ; cependant, des améliorations dans certaines catégories ont été relevées en Alberta (appartements en copropriété) et en Saskatchewan (maisons en rangée). On a observé une légère détérioration dans toutes les autres provinces, à l'exception de la catégorie des maisons de deux étages au Manitoba, pour laquelle la hausse de l'indice RBC a été considérable.

Dans les grandes villes canadiennes, l'indice d'accessibilité de RBC pour un bungalow détaché s'est établi aux niveaux suivants : 74,0 % à Vancouver (hausse de 1,7 % par rapport au dernier trimestre) ; 50,2 % à Toronto (hausse de 2,4 %) ; 43,2 % à Montréal (hausse de 1,8 %) ; 41,2 % à Ottawa (hausse de 3,6 %) ; 39,2 % à Calgary (hausse de 0,9 %) et 34,7 % à Edmonton (hausse de 2,5 %).

L'indice d'accessibilité à la propriété, que RBC calcule depuis 1985, est fondé sur le montant qu'il en coûte pour posséder un bungalow détaché, l'étalon de référence raisonnable pour le marché de l'habitation. D'autres catégories de propriétés sont aussi représentées dans l'indice : la maison de deux étages, la maison en rangée et l'appartement en copropriété. Plus l'indice est élevé, plus il en coûte cher d'acquérir et de détenir une propriété. Ainsi, un indice 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** : L'accès à la propriété en Colombie-Britannique s'est de nouveau détérioré au deuxième trimestre malgré un mouvement à la baisse du prix des propriétés et une chute marquée de l'activité du marché depuis le début de 2010. Les mesures d'accessibilité de RBC ont enregistré une croissance de 1,1 à 2,5 points de pourcentage, ce qui représente certaines des hausses les plus fortes parmi les provinces, ainsi que des sommets quasi record pour toutes les catégories de propriétés. Des niveaux d'accessibilité très bas se traduiront probablement par une contraction de la demande au cours des prochains mois.
- **Alberta** : Les mesures d'accessibilité ont connu une amélioration en Alberta depuis le début 2008, en raison du contexte peu favorable du marché de l'habitation. Au deuxième trimestre, on y a observé une légère baisse du prix des appartements en copropriété, assortie d'une hausse des prix dans toutes les autres catégories de

propriétés. Le rapport de RBC souligne que les mesures d'accessibilité en Alberta se situent à un niveau égal ou inférieur à leur moyenne à long terme, ce qui entraîne un faible risque de baisse pour le marché et augure bien en ce qui a trait à un renforcement de la demande immobilière, une fois que le marché de l'emploi dans la province aura enregistré des gains plus substantiels.

- **Saskatchewan** : La montée des taux hypothécaires durant le trimestre a entraîné une détérioration accrue de l'accessibilité pour la plupart des catégories de propriétés dans la province. À l'exception de la catégorie des maisons en rangée, pour laquelle la mesure d'accessibilité est en baisse, les augmentations des mesures ont mené celles-ci au-delà des moyennes à long terme, indiquant que certaines contraintes pourraient faire surface. Selon le rapport de RBC, on peut s'attendre à une forte reprise de l'économie provinciale au cours de la présente année et de la suivante, ce qui devrait contribuer à alléger ces contraintes.
- **Manitoba** : Dans un marché favorable aux vendeurs, le prix des propriétés a continué de monter, particulièrement dans la catégorie des maisons de deux étages, ce qui s'est traduit par une détérioration accrue des mesures d'accessibilité à la propriété. Les acheteurs sont soumis à davantage de contraintes en raison du maintien des mesures d'accessibilité près de leurs moyennes à long terme.
- **Ontario** : Après avoir atteint de nouveaux sommets l'hiver dernier, le marché ontarien de la revente de propriétés a, depuis, chuté abruptement en raison de divers facteurs, notamment la TVH, des modifications à la réglementation en matière de prêts hypothécaires, ainsi que le nombre d'accédants à la propriété ayant fait des achats anticipés pour se prévaloir de taux d'intérêt exceptionnellement bas. La détérioration des mesures d'accessibilité à la propriété en Ontario continue d'annuler l'effet positif des améliorations enregistrées à la fin 2008 et au début 2009. En effet, les mesures ont connu une quatrième hausse consécutive au deuxième trimestre, et ces hausses comptent parmi les plus importantes dans l'ensemble des provinces.
- **Provinces de l'Atlantique** : Le marché de l'habitation de la côte Est n'a pas échappé au considérable ralentissement de l'activité qui a balayé l'ensemble du pays depuis le printemps dernier. En effet, le marché de la revente dans la région est revenu aux creux observés à la fin 2008 et au début 2009. Une baisse de la demande a allégé la tension sur le marché, a ralenti la hausse du prix des propriétés et s'est traduite par une amélioration des mesures d'accessibilité, qui se situent

- 4 -

encore très près de leur moyenne à long terme. Dans l'ensemble, l'accessibilité à la propriété dans les provinces de l'Atlantique continue de figurer parmi les plus attrayantes au pays, ce qui pourrait suggérer que la pression exercée par les coûts d'accession à la propriété dans la région est actuellement plutôt faible.

Le rapport intégral *Tendances immobilières et accessibilité à la propriété* de RBC sera disponible en ligne aujourd'hui dès 8 h HAE, à l'adresse [www.rbc.com/economie/marche/pdf/housef.pdf](http://www.rbc.com/economie/marche/pdf/housef.pdf).

- 30 -

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