

Érosion modeste de l'accessibilité à la propriété immobilière du Québec, selon les Services économiques RBC

MONTRÉAL, 15 juin 2007 — L'accessibilité à la propriété immobilière s'est légèrement détériorée au Québec dans toutes les catégories d'habitation au cours du dernier trimestre, durant lequel les prix ont augmenté plus vite que les revenus, selon l'édition la plus récente du Rapport sur l'accessibilité à la propriété immobilière publié aujourd'hui par les Services économiques de RBC.

« Le marché de l'immobilier résidentiel du Québec a connu une décline progressive alors que les hausses de prix des maisons ont plafonné, tout en restant positives, dit Derek Holt, économiste en chef adjoint, RBC. Même si on s'attend à ce que les marchés immobiliers restent moins soutenus pendant le plus clair de 2007, les propriétaires peuvent toujours espérer conserver l'avoir propre qu'ils ont déjà accumulé. »

L'indice d'accessibilité à la propriété immobilière de RBC, qui mesure la proportion du revenu avant impôts qu'un ménage doit consacrer aux coûts de la possession d'un bungalow, s'est établi au Québec à 35 pour cent du revenu. Le montant de revenu médian avant impôts nécessaire pour acheter un appartement en copropriété s'est élevé à 28 pour cent. Pour la maison en rangée standard, l'indice s'est fixé à 31 pour cent et pour la maison de deux étages, à 43 pour cent.

RBC relève que les mises en chantier résidentielles du Québec ont affiché une baisse en 2006 et qu'on s'attend à ce qu'elles demeurent faibles pendant le reste de l'année à mesure que les marchés s'ajustent. La conjugaison de la diminution graduelle du parc de logements invendus et des hausses de prix plus faibles pourrait aider à pallier l'impact de la hausse des taux d'intérêt au cours de la prochaine année.

À Montréal, l'accessibilité à la propriété immobilière s'est détériorée dans toutes les quatre catégories d'habitation, atteignant 35 pour cent, puisque la hausse des prix des maisons a dépassé les augmentations modestes de revenu. Le marché immobilier résidentiel de Montréal est un de ceux où les pressions de l'offre et de la demande sont les moins fortes. Le rapport ventes/inscriptions continue de signaler un marché équilibré, avec des augmentations annuelles constantes mais modestes des prix de l'ordre de trois à cinq pour cent.

« Globalement, le marché immobilier résidentiel de Montréal a réussi à assurer un ralentissement ordonné et contrôlé, qui continuera au cours de l'année », dit M. Holt.

Dans les grandes villes canadiennes, l'indice d'accessibilité de RBC pour un bungalow détaché s'est établi aux niveaux suivants : 68 pour cent à Vancouver, 43 pour cent à Toronto, 40 pour cent à Calgary, 35,4 pour cent à Montréal et 30,5 pour cent à Ottawa.

Le rapport évalue aussi l'accessibilité à la propriété à Québec et dans un plus large échantillon d'agglomérations moins importantes du Canada. Pour faire cette estimation, RBC a employé un indice modifié qui tient compte uniquement du rapport entre les versements hypothécaires et les revenus.

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 individuel – le type d'habitation qui constitue un étalon de référence raisonnable pour le marché immobilier résidentiel. D'autres types de logement standard sont aussi présentés : la maison de deux étages standard, la maison en rangée standard et l'appartement en copropriété. Plus l'indice est élevé, plus il est coûteux d'acquérir et de garder le logement en question. Ainsi, un indice d'accessibilité de 50 pour cent signifie que les coûts de propriété – paiements hypothécaires, services publics et impôts fonciers – absorbent 50 pour cent du revenu mensuel avant impôts d'un ménage type.

Tour d'horizon du Canada :

- **Colombie-Britannique** : De solides augmentations des revenus ont dépassé une expansion moins soutenue des prix immobiliers pour permettre une légère amélioration des conditions d'accession à la propriété pour une maison de deux étages. L'embellie tombe à point nommé pour de nombreux acheteurs potentiels d'un premier logement qui essaient de se trouver une place sur un marché immobilier déjà élevé. L'accessibilité des trois autres catégories d'habitation s'est détériorée puisque les prix ont continué de monter.
- **Alberta** : Les bases économiques, notamment les salaires élevés, le faible taux de chômage et le solde migratoire provincial, favorisent toujours le marché de l'habitation albertain. Cependant, le rythme effréné d'activité constaté pendant l'essentiel de 2006 commence à ralentir.

- **Saskatchewan** : Après plusieurs années de stabilité, l'accessibilité à la propriété immobilière de la Saskatchewan s'est fortement érodée au premier trimestre de 2007. La catégorie des maisons de deux étages a été le plus durement touchée, puisque le marché immobilier de la province est passé à un sérieux état de demande excédentaire. Le solde migratoire record, inégalé depuis 25 ans, complété par une reprise de la croissance des salaires a pris le marché immobilier par surprise, entraînant une flambée des prix et une baisse rapide de l'accessibilité. La prudence est de mise puisque la longévité de ce changement de flux migratoire est incertaine à son stade initial.
- **Manitoba** : Le Manitoba reste la province la plus abordable pour posséder une maison au Canada, malgré le fait que les quatre catégories d'habitation ont enregistré une baisse de l'accessibilité à la propriété. Le risque d'un ralentissement marqué du marché y est beaucoup moins prononcé que dans les autres provinces de l'Ouest.
- **Ontario** : De saines augmentations des revenus ont été compensées par une modeste croissance des prix immobiliers, ce qui a créé très peu de variation dans l'accessibilité de toutes les catégories d'habitation. Les hausses annuelles de prix immobiliers continuent d'osciller entre trois et cinq pour cent, alors que le marché de l'Ontario continue de se niveler.
- **Région de l'Atlantique** : La catégorie des maisons de deux étages de la région de l'Atlantique a continué d'enregistrer des améliorations de l'accessibilité au premier trimestre de 2007 alors que les appartements en copropriété, les bungalows et les maisons en rangée ont enregistré une légère détérioration de l'accessibilité.

Le rapport complet sur l'indice d'accessibilité à la propriété de RBC est disponible en ligne, à partir de 8 h (HAE) aujourd'hui, à www.rbc.com/economie/marche/pdf/housef.pdf

Pour tout renseignement, veuillez communiquer avec :

Derek Holt, Services économiques RBC 416 974-6192

Raymond Chouinard, Relations avec les médias, RBC 514 874-6556