



COMMUNIQUÉ

SELON RBC, LE MARCHÉ DE L'HABITATION AU QUÉBEC EST L'UN DES DERNIERS À CÉDER À LA TENDANCE AU RALENTISSEMENT

TORONTO, le 16 avril 2009 — Le marché immobilier du Québec a résisté étonnamment bien au ralentissement général observé dans l'ensemble du Canada jusqu'à maintenant, mais les effets de la récession seront de plus en plus difficiles à surmonter au cours des prochains mois, selon le rapport sur les tendances immobilières publié aujourd'hui par Recherche économique RBC.

« Les marchés immobiliers québécois ont été parmi les derniers à céder à la tendance au ralentissement, principalement parce qu'ils n'ont enregistré que de modestes gains au cours des dernières années », a déclaré Robert Hogue, économiste principal, RBC.

L'indice d'accessibilité à la propriété de RBC pour le Québec, qui mesure la proportion du revenu avant impôts qu'un ménage doit consacrer aux coûts de possession d'une propriété, s'est amélioré dans les quatre catégories de propriétés au dernier trimestre de 2008. Celui de la propriété étalon, le bungalow détaché, est passé à 34,6 % ; celui des maisons en rangée, à 29,5 % ; celui des appartements en copropriété, à 28,8 % ; et celui des maisons de deux étages, à 41,7 %.

En fait, on ne note, à ce jour, qu'un repli des activités de revente par rapport aux niveaux presque record qui avaient cours il y a quelques mois seulement. Bien qu'affichant une légère tendance à la baisse au cours des derniers mois, les prix sont demeurés plutôt fermes. La faible érosion passée des indices d'accessibilité s'est renversée depuis le début de 2008 grâce aux taux d'intérêt hypothécaires plus bas, aux revenus des ménages plus élevés et à la stabilité ou à la légère diminution des prix des maisons. « Si la tendance actuelle se maintient, les indices d'accessibilité à la propriété de RBC se rétabliront aux niveaux des moyennes historiques vers le milieu de l'année, atténuant ainsi les effets de la récession », a souligné M. Hogue.

L'activité immobilière a ralenti dans la région de Montréal depuis la fin de l'été dernier. Les prix sont toutefois demeurés assez stables jusqu'à maintenant. On prévoit cependant qu'ils fléchiront en 2009. Le marché immobilier dans cette région a bénéficié de la chute des taux hypothécaires et de l'augmentation des revenus des ménages.

Les indices d'accessibilité demeurent toutefois bien en deçà des moyennes à long terme, particulièrement dans le cas du segment des maisons de deux étages. La résistance du marché montréalais sera sérieusement mise à l'épreuve au cours des prochains mois puisque la récession provoquera d'autres pertes d'emplois et minera la confiance des consommateurs.

Dans les grandes villes canadiennes, l'indice d'accessibilité de RBC pour un bungalow détaché s'est établi aux niveaux suivants : 70,3 % à Vancouver ; 51,3 % à Toronto ; 42,7 % à Calgary ; 42,7 % à Ottawa et 39,4 % à Montréal.

Le rapport tient également compte des coûts hypothécaires par rapport aux revenus pour un échantillon élargi de villes de tout le Canada, y compris Montréal et Québec. Pour ces villes, RBC a utilisé un indicateur plus restreint de l'accessibilité à la propriété qui ne tient compte que des paiements hypothécaires par rapport aux 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, l'étalon de référence raisonnable pour le marché de l'habitation. D'autres types de propriétés standard sont aussi représentés 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 la propriété. Ainsi, un indice d'accessibilité de 50 % signifie que les coûts de propriété, notamment 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** : Le marché de l'habitation subit toujours des pressions baissières en Colombie-Britannique, et les prix et le nombre de ventes continuent de chuter. Au cours de la dernière année, on a observé une amélioration notable de l'accessibilité. Cependant, d'énormes progrès restent à faire pour redresser le marché.
- **Alberta** : Depuis l'automne dernier, le ralentissement économique en Alberta a exercé des pressions à la baisse supplémentaires sur les marchés de l'habitation de la province. Les activités de revente ont chuté pour atteindre leur pire niveau en 12 ans à la fin de 2008. Elles n'ont affiché qu'une modeste reprise au début de 2009. Les indices d'accessibilité se sont améliorés depuis le milieu de l'année 2007.

- **Saskatchewan** : Les activités dans le secteur immobilier de la Saskatchewan ont ralenti considérablement depuis leur rythme effréné de la période de 2006 au début de 2008, et les prix ont commencé à perdre du terrain. Le repli s'effectue toutefois en douceur grâce, en grande partie, aux déterminants démographiques et économiques positifs qui éclipsent les niveaux d'accessibilité extrêmement bas.
- **Manitoba** : Le marché immobilier du Manitoba a tiré son épingle du jeu beaucoup mieux que la plupart des autres marchés immobiliers au Canada. Les activités de revente dans la province ont légèrement ralenti au cours des derniers mois, et les prix sont restés stables ou ont à peine diminué. La province ayant réussi à maintenir un taux d'accessibilité raisonnablement bon, les marchés devraient présenter peu de risques dans la période à venir.
- **Ontario** : La récession affectant durement de nombreuses collectivités, le marché immobilier s'est détérioré de façon significative partout en Ontario. Il est toutefois peu probable que la récession provoquera une déroute semblable à celle du début des années 1990. Bien qu'encore préoccupant, l'accès à la propriété se rétablit rapidement à des niveaux près des moyennes à long terme.
- **Provinces de l'Atlantique** : Les marchés, dans l'ensemble, ont résisté au ralentissement généralisé. St. John's est devenu l'un des marchés de l'habitation les plus actifs au Canada, et Halifax et Saint John affichent une tendance à la hausse qui ne se dément pas. L'accès à la propriété, malmené ces deux dernières années, s'améliore.

Le rapport intégral sur l'accessibilité à la propriété de RBC sera accessible en ligne aujourd'hui dès 8 h (HAE), à l'adresse suivante :

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, RBC, 514 874-6556