



COMMUNIQUÉ

AU QUATRIÈME TRIMESTRE, L'ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ ÉTAIT EN BAISSÉ AU QUÉBEC, SELON LES SERVICES ÉCONOMIQUES RBC

TORONTO, le 24 février 2011 — Au Québec, la hausse du prix des propriétés au quatrième trimestre de 2010 a entraîné une baisse de l'accessibilité faisant suite à une amélioration notable au cours de la période précédente, selon le dernier rapport Tendances immobilières et accessibilité à la propriété publié aujourd'hui par Recherche économique RBC.

« Le marché de la revente a progressé à la fin de 2010, contribuant ainsi à un resserrement du marché qui a donné plus de poids aux vendeurs dans la négociation des prix, surtout dans la catégorie des maisons à deux étages, affirme Robert Hogue, économiste principal, RBC. Nous prévoyons qu'au Québec, la légère tendance à la baisse de l'accessibilité s'accroîtra au cours des prochains mois, parallèlement à la hausse des taux d'intérêt. »

Les indices d'accessibilité à la propriété de RBC pour le Québec mesurent, pour la province, la proportion du revenu avant impôts qu'un ménage doit consacrer aux coûts de possession d'une catégorie précise de propriété (une diminution correspond à une amélioration de l'accessibilité).

Au quatrième trimestre, la hausse des prix des propriétés a eu davantage d'effet que la baisse des taux hypothécaires et la hausse du revenu des ménages sur l'accessibilité, et ce, dans toutes les catégories de propriétés à l'exception des bungalows détachés (dans laquelle une légère amélioration a été enregistrée).

Par rapport au trimestre précédent, l'indice d'accessibilité RBC pour la catégorie des maisons à deux étages a augmenté de 0,1 % pour s'établir à 41,9 % ; dans la catégorie des appartements en copropriété, il a augmenté de 0,2 % pour atteindre 28,9 %, et dans la catégorie des bungalows détachés, il a baissé à 34,5 % (une chute de 0,6 %). Les niveaux de tous les indices ont légèrement dépassé les moyennes à long terme dans la province.

Le rapport de RBC souligne que les prix des propriétés dans la région de Montréal ont continué d'augmenter régulièrement durant la dernière moitié de 2010, malgré le manque de vigueur du marché de la revente depuis l'été dernier, ainsi que la récente augmentation de l'offre de maisons à vendre.

« La morosité de la demande reflète l'érosion de l'accessibilité dans le marché montréalais l'an dernier, ainsi que la formidable vigueur du marché dont nous avons été témoins au début de 2010, vigueur qui prend plus de temps que prévu à s'estomper », ajoute M. Hogue.

Bien que des baisses modestes aient été enregistrées dans les indices pour la catégorie des maisons à deux étages (baisse de 0,2 %) et la catégorie des bungalows détachés (baisse de 0,4 %), les niveaux pour toutes les catégories de propriétés sont restés au-dessus des moyennes à long terme, et là où ils étaient il y a un an.

« Actuellement, les pressions sur l'accessibilité font en sorte que des acheteurs de la région de Montréal choisissent d'attendre, souligne M. Hogue. Cela dit, le contexte est devenu moins favorable pour les vendeurs, ce qui ralentira probablement la hausse des prix à court terme. »

Ailleurs au pays, la plupart des provinces ont connu une amélioration de l'accessibilité au quatrième trimestre, en particulier l'Alberta, où la chute du prix des propriétés a une fois de plus contribué à cette amélioration. Seul l'indice pour la maison de deux étages a augmenté en Ontario et au Québec, comme l'indice pour l'appartement en copropriété, qui a aussi été le seul à augmenter au Québec et dans les provinces de l'Atlantique.

Dans les grandes villes canadiennes, l'indice d'accessibilité de RBC pour un bungalow détaché s'est établi aux niveaux suivants : 68,7 % à Vancouver (baisse de 0,4 % par rapport au dernier trimestre) ; 46,8 % à Toronto (baisse de 0,5 %) ; 41,3 % à Montréal (baisse de 0,4 %) ; 38,7 % à Ottawa (hausse de 0,5 %) ; 34,9 % à Calgary (baisse de 3,1 %) et 31,0 % à Edmonton (baisse de 2,4 %).

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, notamment la maison de deux étages 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** : Au quatrième trimestre de 2010, les propriétés en Colombie-Britannique sont devenues un peu plus abordables, principalement en raison d'une légère baisse des taux hypothécaires. Après avoir quelque peu baissé au cours du précédent trimestre, les prix des propriétés ont connu une augmentation modeste dans la plupart des catégories ; la tendance s'est toutefois inversée pour les appartements en copropriété, dont les prix ont légèrement diminué. La hausse des prix a été appuyée par un resserrement de la conjoncture du marché. En effet, les reventes de propriétés ont repris de la vigueur, après une période de baisse marquée au printemps et à l'été qui a été défavorable aux vendeurs. On estime qu'il y a actuellement équilibre entre l'offre et la demande dans la province. Les indices d'accessibilité de RBC ont baissé de 0,8 % à 1,0 % au quatrième trimestre, à la suite de chutes beaucoup plus importantes (de 1,7 % à 4,8 %) au troisième trimestre. Malgré ces baisses, l'accessibilité reste faible et elle nuira à la demande au cours des prochains mois.
- **Alberta** : Au quatrième trimestre, l'Alberta est officiellement devenue la province où les propriétés sont les plus abordables, selon les indices d'accessibilité de RBC qui, une fois de plus, ont baissé de 1,0 % à 2,4 %, tendance observée depuis la fin de 2007. La baisse soutenue des prix des propriétés, ajoutée à la baisse des taux hypothécaires, a contribué à la diminution des coûts de propriété. Les prix des propriétés ont subi l'incidence négative d'une chute considérable de la demande au printemps et au début de l'été, tendance qui a été à l'avantage des acheteurs. L'amélioration notable de l'accessibilité tire toutefois à sa fin. Comme la demande s'est accrue au cours des derniers mois et l'économie provinciale reprend de la vigueur, le marché est devenu plus équilibré. RBC prévoit que cela se traduira par une baisse des prix cette année, facteur qui devrait contrebalancer l'incidence négative d'une hausse prévue des taux d'intérêt sur l'accessibilité.
- **Saskatchewan** : Le marché de l'habitation de la province a terminé 2010 sur une note positive. En effet, l'accessibilité s'y est améliorée, même si, dans l'ensemble, les prix des propriétés ont légèrement augmenté au quatrième trimestre. Globalement, les hausses de prix ont largement compensé les baisses enregistrées au trimestre précédent, mais elles ont été trop modestes pour neutraliser l'effet bénéfique de la baisse des taux hypothécaires. Le marché de la revente a repris de la vigueur au cours de la deuxième moitié de 2010 malgré un léger essoufflement

dans les derniers mois de l'année, période pendant laquelle on a observé un meilleur équilibre entre l'offre et la demande. Les indices d'accessibilité de RBC ont baissé de 0,6 % à 1,1 % pendant le trimestre. Ils se situent toutefois légèrement au-dessus des moyennes historiques dans la province. RBC prévoit que la reprise de la croissance économique dans la province, assortie d'afflux migratoires importants et constants, alimentera la demande cette année.

- **Manitoba** : Le quatrième trimestre de 2010 a été favorable sur plusieurs plans pour le marché manitobain, qui a enregistré une hausse du prix des propriétés assortie d'une baisse des coûts de propriété. Grâce à des taux hypothécaires moins élevés et à une croissance continue du revenu des ménages, l'effet négatif des hausses modestes du prix des propriétés sur l'accessibilité a été contrebalancé. Les indices d'accessibilité RBC se sont assouplis de 0,1 % à 0,6 % au quatrième trimestre, faisant du Manitoba l'une des deux seules provinces (l'autre étant l'Alberta) dans lesquelles les indices d'accessibilité figurent sous les moyennes à long terme dans toutes les catégories de propriétés. Le marché de la revente a connu un regain considérable à l'automne, pour frôler des sommets historiques en décembre. La demande est stimulée par l'immigration internationale nette la plus forte dans la province depuis le milieu des années 1950, ainsi que par une amélioration des perspectives d'emploi. Le Manitoba affiche le plus faible taux de chômage au Canada (au quatrième trimestre de 2010), et RBC prévoit que cette tendance se maintiendra en 2011.
- **Ontario** : Les inquiétudes de l'an dernier concernant un possible affaiblissement du marché de l'habitation se sont pour la plupart dissipées, car le marché de la revente s'est redressé à l'automne et le prix des propriétés est revenu à la hausse au cours des derniers mois de 2010. Le ralentissement de l'activité sur le marché au printemps et à l'été 2010 a reflété l'effet de divers éléments transitoires, notamment l'entrée en vigueur de la TVH et de changements dans la réglementation des prêts hypothécaires, facteurs qui ont poussé au début de l'année le regain de la demande. Toutefois, ce ralentissement a eu pour effet de susciter une amélioration de l'accessibilité. Au quatrième trimestre, les indices d'accessibilité RBC ont diminué pour une deuxième période consécutive dans la plupart des catégories de propriétés, soit de 0,2 % à 0,3 %. La seule exception a été observée dans la catégorie des maisons de deux étages, devenues légèrement moins abordables en raison d'une hausse notable des prix. RBC prévoit que l'accessibilité ne touchera pas la demande en Ontario, car les indices d'accessibilité RBC se situent près de leur moyenne à long terme.

- **Provinces de l'Atlantique** : Le marché de la revente a piétiné à la fin de 2010, ce qui annulé une partie des gains enregistrés à la fin de l'été et au début de l'automne. Cela n'a toutefois pas eu d'effet majeur sur le prix des propriétés au quatrième trimestre, période pendant laquelle ils ont augmenté dans l'ensemble. En outre, l'accessibilité s'est améliorée dans la plupart des catégories de propriétés, ce qui est surtout attribuable à des baisses des taux d'intérêt. Ce n'est que dans la catégorie des appartements en copropriété qu'on a observé une faible érosion de l'accessibilité. En effet, dans cette catégorie, l'indice d'accessibilité de RBC a augmenté de 0,1 %, comparativement à des baisses de 0,5 % dans les catégories des bungalows détachés et des maisons à deux étages. Les niveaux d'accessibilité continuent d'être très intéressants dans les provinces de l'Atlantique, tant d'un point de vue historique qu'en les comparant aux perspectives à l'échelle nationale. RBC prévoit que cette tendance se maintiendra à court terme en dépit d'une hausse prévue des taux d'intérêt. La conjoncture du marché est récemment devenue favorable aux acheteurs, qui exerceront une pression à la baisse sur les prix au cours des prochains mois.

Le rapport Tendances immobilières et accessibilité à la propriété sera disponible dans son intégralité aujourd'hui à partir de 8 h (HE) à l'adresse www.rbc.com/economie/marche/pdf.

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