

Légère baisse de l'accessibilité à la propriété au Canada, selon les services Économiques RBC

TORONTO, Ontario, le 15 mars, 2010 — D'après le dernier rapport sur l'accessibilité à la propriété publié aujourd'hui par les Services économiques RBC, le coût de la propriété au Canada a légèrement augmenté dans tous les segments du marché de l'habitation au cours des derniers mois de 2009 en raison de l'augmentation des prix des propriétés.

« Certes, l'accessibilité à la propriété s'est détériorée à l'échelle nationale au quatrième trimestre de 2009, mais cette baisse est dans l'ensemble minime, a dit Robert Hogue, premier économiste, RBC. L'effet des prix plus élevés a été en grande partie compensé par une légère baisse des taux hypothécaires et par l'augmentation continue du revenu des ménages. »

L'indice d'accessibilité à la propriété de RBC mesure la proportion du revenu avant impôts qu'un ménage doit consacrer aux coûts de possession d'une propriété. Au quatrième trimestre 2009, les mesures d'accessibilité à l'échelle nationale ont augmenté légèrement pour tous les types d'habitation (plus le chiffre est élevé, plus il est coûteux d'être propriétaire d'une maison).

Le prix d'un bungalow détaché, qui fait office d'étalon, a augmenté de 0,3 point de pourcentage pour atteindre 40,6 %, le prix d'une maison en rangée standard a augmenté de 0,2 point pour atteindre 32,9 %, l'appartement en copropriété standard a augmenté de 0,1 point pour atteindre 28 % et la maison à deux étages standard a augmenté de 0,3 point pour s'établir à 46,7 %. Malgré la récente hausse, toutes les mesures de l'accessibilité demeurent largement inférieures à leur niveau d'il y a un an.

Le rapport prévoit que le coût de la propriété d'une maison continuera d'augmenter, la forte demande et l'offre limitée de maisons à vendre soutenant la tendance à la hausse des prix. Les taux hypothécaires exceptionnellement bas et les hausses de taux prévues à compter du milieu de l'année soutiennent la demande.

La demande dans les marchés immobiliers de la Colombie-Britannique et de l'Ontario devrait continuer d'augmenter jusqu'à l'entrée en vigueur, le 1er juillet 2010, de la taxe de vente harmonisée (TVH), qui fera augmenter les coûts de transaction liés à l'achat d'une maison.

Selon le rapport, les modifications apportées à la réglementation du marché hypothécaire, récemment annoncées par le gouvernement fédéral, visent à prévenir la formation d'une bulle au Canada et pourraient réduire la demande lors de leur entrée en vigueur en avril. L'impact précis sur le marché est cependant inconnu pour le moment.

« En raison de la hausse anticipée et graduelle des taux d'intérêt, l'accessibilité devrait progressivement se détériorer à mesure que les taux retrouveront des niveaux plus normaux, a ajouté Robert Hogue. La baisse significative des taux hypothécaires à la fin de 2008 a été le principal facteur suscitant l'amélioration généralisée de l'accessibilité à la propriété au cours de la dernière année. »

Nouvelles hypothécaires - Légère baisse de l'accessibilité à la ...

L'indice d'accessibilité de RBC pour un bungalow détaché dans les plus grandes villes du Canada était le suivant : Vancouver 69 % (en hausse de 1,4 point de pourcentage), Toronto 49,1 % (en hausse de 0,1 point de pourcentage), Ottawa 40,4 % (en baisse de 0,3 point de pourcentage), Montréal 39,1 % (en hausse de 0,9 point de pourcentage), Calgary 37,1 % (en hausse de 0,1 point de pourcentage et Edmonton 32,9 % (en baisse de 0,4 point de pourcentage).

L'indice d'accessibilité à la propriété de RBC, qui est calculé 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 types de propriétés 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 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** : Les coûts de la propriété d'une maison augmentent en Colombie-Britannique, la demande très forte et l'offre limitée de maisons à vendre se combinant pour propulser les prix à la hausse. Tous les indices d'accessibilité sont supérieurs aux moyennes à long terme dans la province, tendance qui devrait se maintenir à court terme.
- **Alberta** : Le retard de la reprise économique en Alberta, par rapport à d'autres provinces, a permis de stabiliser l'indice d'accessibilité de la propriété. L'offre excessive liée aux surplus causés par les difficultés économiques de l'an dernier et les problèmes sur le marché de l'habitation ont limité l'augmentation du prix des maisons. Les niveaux d'accessibilité avantageux et une reprise économique plus vigoureuse devraient susciter une augmentation de la demande l'an prochain.
- **Saskatchewan** : L'augmentation de l'offre et la baisse de la demande ont nui au marché du logement dans la province, et le marché immobilier a ralenti par rapport à l'activité très intense du printemps et de l'été. Même si l'accessibilité à la propriété s'est améliorée dans la province, le coût de la propriété demeure à des sommets historiques.
- **Manitoba** : Le marché immobilier du Manitoba a connu un essor considérable au dernier trimestre de 2009. L'accessibilité dans cette province s'est détériorée en raison de l'augmentation sensible des prix des copropriétés et des maisons à deux étages. En dépit de ces augmentations, les niveaux d'accessibilité demeurent conformes aux moyennes à long terme et les Manitobains jugent encore acceptables les coûts liés à la propriété d'une maison.
- **Ontario** : Le marché du logement en Ontario a connu une reprise remarquable au cours de l'année dernière. La revente a récemment atteint des niveaux records : les prix ont rebondi et atteignent de nouveaux sommets dans la plupart des catégories de logement. Cela n'a eu toutefois que des conséquences limitées sur l'accessibilité du logement dans la province. En effet, les taux hypothécaires moins élevés et l'augmentation du revenu des ménages ont maintenu les indices d'accessibilité près de leurs moyennes à long terme.
- **Québec** : La forte hausse dans le marché de la revente de maisons dans cette province ne donne que peu de signes d'essoufflement, la valeur des propriétés ayant entièrement récupéré les faibles pertes subies durant le ralentissement tôt l'an dernier. Les prix des maisons ont augmenté de façon sensible dans la plupart des catégories au quatrième trimestre au Québec, provoquant l'une des détériorations les plus marquées de l'accessibilité de toutes les provinces.
- **Canada Atlantique** : Contrairement à de nombreuses autres régions, l'accessibilité du logement dans la région de l'Atlantique a de façon générale continué de s'améliorer au quatrième trimestre. La plupart des indices sont inférieurs aux moyennes à long terme et l'activité dans le marché de la revente devrait demeurer élevée.

Nouvelles hypothécaires - Légère baisse de l'accessibilité à la ...

Le rapport intégral sur l'accessibilité à la propriété de RBC sera accessible en ligne aujourd'hui dès 8 h (HAE) à l'adresse www.rbc.com/economie/marche/pdf/housef.pdf.