

A l'attention des rédacteurs financiers et des directeurs de l'information :

Les copropriétés demeurent une option attrayante pour les acheteurs de propriétés, selon les Services économiques TD

- Les principaux marchés des copropriétés au Canada devraient afficher un rendement soutenu en 2007-2008.
- Le marché qui est en pleine effervescence dans l'ouest du pays devrait ralentir quelque peu, tandis que les marchés de l'est du pays continueront d'afficher des hausses de prix importantes.
- Les copropriétés sont encore beaucoup plus abordables que les maisons unifamiliales pour les acheteurs.

TORONTO, le 17 mai 2007 – Les principaux marchés des copropriétés au Canada devraient poursuivre sur leur lancée et afficher un rendement soutenu en 2007-2008, grâce à des tendances économiques favorables, notamment un marché de l'emploi vigoureux, des taux d'intérêt attrayants et une population vieillissante, selon un rapport préparé par les Services économiques TD. Malgré le nombre de copropriétés neuves sur le marché, la forte demande semble en mesure d'absorber les unités supplémentaires, créant ainsi un marché vendeur dans la plupart des grands centres.

Intitulé *Condos To Remain An Attractive Option for Many Home Buyers*, le rapport fait suite à un sondage Ipsos-Reid mené auprès d'acheteurs potentiels de copropriétés dans cinq villes canadiennes, qui avait été commandé par TD Canada Trust en mars dernier. Selon le sondage, 39 % des Canadiens envisageraient d'acheter une copropriété neuve ou en revente, une hausse de 4 % par rapport à un sondage similaire mené en juin 2006.

« Le rapport confirme que les résultats du sondage mené par La Banque TD correspondent bien aux tendances économiques, explique Craig Alexander, économiste en chef adjoint, Services économiques TD, et auteur du rapport. Plusieurs indicateurs à court terme et à long terme reflètent la popularité sans cesse croissante des copropriétés. Les marchés les plus actifs, notamment Calgary et Vancouver, connaîtront un léger ralentissement par rapport aux sommets vertigineux et insoutenables atteints l'an dernier, mais les conditions générales demeureront vigoureuses et l'activité sera forte. »

Un marché vendeur

De 2001 à 2005, les mises en chantier de copropriétés ont connu une augmentation annuelle moyenne de plus de 16 %. Durant les dix dernières années, elles sont passées de près de un cinquième à près d'un tiers de toutes les mises en chantier de résidences. Malgré cette hausse marquée de l'offre, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions des appartements, une catégorie dominée par les copropriétés, est bien au-dessus du seuil habituel d'un marché vendeur depuis 2001.

La hausse importante des prix, particulièrement dans les marchés de l'ouest du pays, a été bien plus marquée que la hausse moyenne des salaires et elle a entraîné un recul en fait d'abordabilité des copropriétés à l'échelle nationale. Même si ce recul risque de refroidir la demande et de ralentir les hausses de prix dans l'avenir, il ne s'agit pas d'un

problème majeur pour le marché puisque les copropriétés sont, et demeureront, beaucoup plus abordables que les maisons unifamiliales.

Au cours des 18 prochains mois, le rythme des mises en chantier devrait baisser de près de 6 % et la hausse des prix des copropriétés en revente devrait ralentir dans l'ouest du pays, tout en demeurant relativement élevée. À Calgary, la hausse des prix devrait passer de 26,6 % en 2005-2006 à 10,5 % en 2007-2008, tandis que, pour la même période, elle devrait passer de 16,6 % à 12,5 % à Edmonton et de 16,3 % à 10,5 % à Vancouver.

Plus équilibrés, les marchés du centre et de l'est du pays ne connaîtront pas de changements marqués. La hausse des prix à Toronto glissera légèrement de 4,6 % en 2005-2006 à 4,2 % en 2007-2008. À Ottawa, elle s'appréciera quelque peu, passant de 3,6 % à 4,5 %, tandis qu'à Montréal, elle reculera de 6,4 % à 3,5 %.

« Les conclusions de notre sondage et le rapport spécial des Services économiques TD confirment la popularité croissante des copropriétés auprès des propriétaires en milieu urbain, malgré les ralentissements prévus dans certains marchés, explique Joan Dal Bianco, vice-présidente, Crédit garanti par des biens immobiliers. Ce sont là de bonnes nouvelles pour les constructeurs, pour les acheteurs et pour les vendeurs, puisque la hausse soutenue crée un plus grand choix pour les propriétaires et réduit les risques économiques liés aux cycles d'expansion et de ralentissement. »

Principales tendances

Les Services économiques TD ont constaté plusieurs indicateurs à court terme et à long terme favorables au marché des copropriétés :

- La création d'emplois soutenue maintiendra le taux de chômage au pays à son plus bas niveau des 30 dernières années, pour garder le ratio emploi-population à un niveau record.
- Les revenus personnels augmenteront à un rythme d'environ 4 % par année au cours des deux prochaines années et l'indice de confiance des consommateurs devrait demeurer vigoureux.
- Les hausses au chapitre de l'emploi et des revenus seront plus marquées dans l'ouest du pays, mais le marché de l'emploi sera également favorable dans le centre et dans l'est du pays.
- Les coûts des prêts hypothécaires demeureront stables et faibles, par rapport aux tendances historiques.
- Les taux de rendement des obligations d'État d'une échéance de cinq ans, qui sont comparables aux taux des prêts hypothécaires fixes d'une échéance de cinq ans, devraient se maintenir près des niveaux actuels et n'augmenter que modestement en 2008. Ainsi, les coûts d'emprunt devraient demeurer favorables au marché immobilier.

Autres tendances

- Étant donné la hausse rapide du prix des maisons unifamiliales dans la plupart des centres urbains, les copropriétés sont parfois les seules options possibles pour certains acheteurs, particulièrement les acheteurs d'une première résidence.
- Le vieillissement de la population canadienne, qui vit plus longtemps et en meilleure santé, se révélera positif pour le marché des copropriétés puisque les personnes âgées ont tendance à vendre leur propriété pour en acheter une plus petite exigeant moins d'entretien.
- Tandis que la croissance démographique risque de ralentir, les villes continueront à prendre de l'expansion plus rapidement que les communautés rurales. En 1901, 37 % des Canadiens vivaient en ville. En 2006, cette proportion atteignait 80 %. La rareté des terrains et l'engorgement du réseau routier contribuent à créer des tendances favorables à la croissance des copropriétés dans les centres urbains ou en périphérie.
- L'immigration constituera un facteur de plus en plus important de la croissance démographique. Au cours des trois dernières années, sept nouveaux arrivants sur dix se sont établis à Toronto, à Montréal ou à Vancouver, soit les principaux marchés des copropriétés. Leur préférence continue pour ces villes favorisera la croissance du marché des copropriétés dans les prochaines décennies.

« On s'attend à un certain ralentissement dans les principaux marchés des copropriétés au Canada, mais les conditions générales demeureront vigoureuses et l'activité sera forte », conclut Craig Alexander.

Renseignements :

Vous pouvez télécharger le rapport *Condos To Remain An Attractive Option for Many Home Buyers* à partir du site qui se trouve à l'adresse suivante :

www.td.com/economics

Personne-ressource :

Craig Alexander

Vice-président et économiste en chef adjoint, Groupe financier Banque TD

416-982-8064

Craig.alexander@td.com