

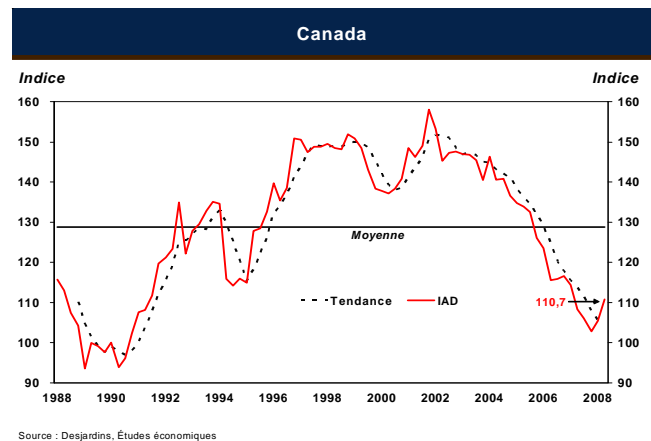
# Indice d'abordabilité Desjardins

20 août 2008

## L'abordabilité en hausse pour un deuxième trimestre d'affilée au pays

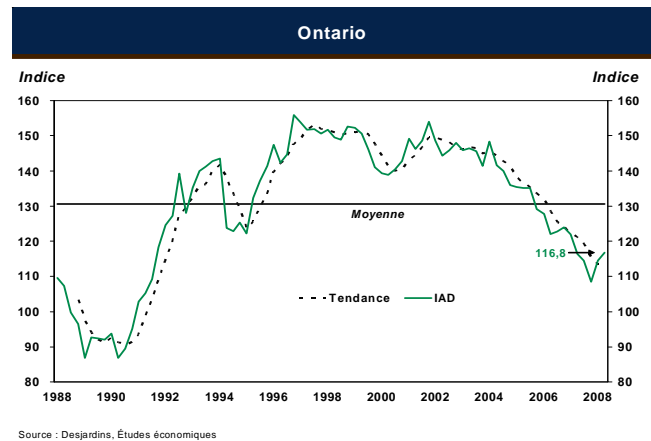
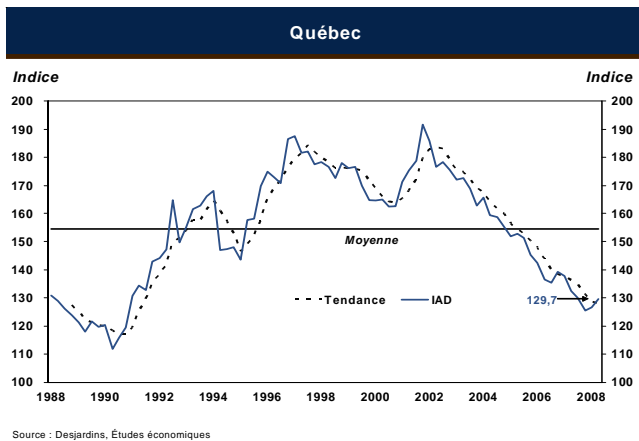
L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) s'est de nouveau amélioré au pays, pour atteindre 110,7, après avoir approché le creux des années 1990, à la fin de 2007. Malgré cette remontée, l'abordabilité demeure historiquement faible. L'essoufflement de la plupart des marchés résidentiels au pays reflète d'ailleurs cette situation. La progression de l'IAD, qui a été plus soutenue au Canada qu'au Québec et en Ontario, s'explique par la baisse trimestrielle des prix moyens des maisons observée à certains endroits au pays, particulièrement à Calgary. Ces diminutions au deuxième trimestre ne sont toutefois pas tributaires d'une cassure abrupte du marché et, conséquemment, d'une réduction généralisée des prix pour les mois à venir, mais plutôt d'une accalmie de l'activité immobilière. En période de ralentissement, il est normal d'observer des baisses ponctuelles de prix entre deux trimestres. D'autres appréciations de prix devraient survenir d'ici la fin de l'année, mais celles-ci seront de faible ampleur. Les prix moyens ont d'ailleurs augmenté de 4,4 % au pays au premier semestre contre 10,0 % à la période correspondante l'an dernier. Par ailleurs, la réduction des taux hypothécaires a aussi contribué à l'amélioration de l'abordabilité. Le taux affiché pour le terme d'un an est passé de 7,25 % à la fin mars à 6,30 % à la fin juin. Le taux cinq ans, de son côté, n'a que très légèrement descendu à 7,10 %, alors qu'il était de 7,15 % trois mois plus tôt.

Au Québec, l'IAD s'est également inscrit en hausse en raison de la réduction des taux hypothécaires ainsi que de l'accrois-



sement moins rapide du prix moyen des maisons. Celui-ci s'est élevé à 212 864 \$, en hausse de 1,2%, comparativement à 210 354 \$ le trimestre précédent. L'indice s'est donc chiffré à 129,7, indiquant que le revenu disponible moyen excède de 29,7 % le revenu exigé par les prêteurs hypothécaires pour financer l'achat d'une résidence au prix moyen.

En Ontario, l'IAD a remonté à 116,8 au deuxième trimestre de 2008 comparativement à 114,5 le trimestre précédent. À l'instar du Québec, l'amélioration est attribuable à la baisse des taux hypothécaires ainsi qu'à une hausse moins soutenue des prix moyens des propriétés (+1,6 %) portant ceux-ci à 307 002 \$.



**François Dupuis**  
Vice-président et économiste en chef

**Hélène Bégin**  
Économiste senior

**Yves St-Maurice**  
Directeur et économiste en chef adjoint

**Chantal Routhier**  
Économiste

418-835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 2450  
Courriel : [desjardins.economie@desjardins.com](mailto:desjardins.economie@desjardins.com)

# ABORDABILITÉ DANS LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT (RMR)

À **Calgary**, le recul trimestriel du prix moyen des propriétés de 3,8 % (405 880 \$) et la baisse des taux hypothécaires ont permis à l'IAD de s'accroître substantiellement (+9,0 points). Cette diminution des prix pourrait marquer le début d'une période de correction après plusieurs années de surchauffe. **Vancouver** a aussi enregistré une hausse de son abordabilité (+3,2 points) puisque le prix moyen s'est replié de 0,8 % trimestriellement pour atteindre 614 476 \$ au deuxième trimestre de 2008.

## QUÉBEC

La progression plus modérée des prix moyens des maisons et même du léger repli observé dans certaines RMR, conjuguée aux baisses de taux hypothécaires, se sont traduit par un accroissement généralisé de l'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) dans les RMR du Québec au deuxième trimestre de 2008. Les prix qui s'éloignent de leur sommet dans quelques villes demeurent néanmoins élevés d'un point de vue historique.

À **Trois-Rivières**, l'abordabilité a littéralement rebondi pour se chiffrer à 180,4, une hausse de 17,3 points par rapport au premier trimestre. Cette nette amélioration est attribuable au repli trimestriel de 8,5 % du prix moyen des propriétés, qui a porté celui-ci à 125 999 \$. Depuis un an, les prix ont tout de même augmenté de 1,0 % en moyenne.

À **Montréal** et **Ottawa-Gatineau**, la remontée de l'abordabilité s'explique par la diminution des taux hypothécaires renforcés par une accalmie dans l'évolution des prix moyens des maisons. Ceux-ci ont atteint respectivement 258 245 \$ et 188 785 \$.

L'abordabilité est presque demeurée stable au **Saguenay** malgré la progression trimestrielle de 4,1 % des prix moyens des maisons. Sans la baisse des taux hypothécaires, l'indice se serait détérioré.

À **Québec** et à **Sherbrooke**, l'abordabilité s'est passablement accrue au cours du deuxième trimestre. Les coûts plus faibles d'acquisition liés au recul des prix moyens des maisons expliquent ces résultats. À Québec, le prix moyen est passé de

190 450 \$ à 187 396 \$ entre le premier et le deuxième trimestre alors qu'à Sherbrooke, il a atteint 164 093 \$, soit une baisse trimestrielle de 2,1 %.

## ONTARIO

L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) a globalement augmenté dans les RMR de l'Ontario, exception faite de Kingston et d'Oshawa, où l'indice n'a que très légèrement reculé.

C'est à **Windsor** et à **St. Catharines-Niagara** que l'abordabilité s'est le plus améliorée dans la province. La diminution trimestrielle des prix moyens des maisons dans ces marchés, les deux plus fortes de la province, explique cette remontée. Le marché de St. Catharines-Niagara est maintenant à surveiller alors que celui de Windsor est entré en zone abordable.

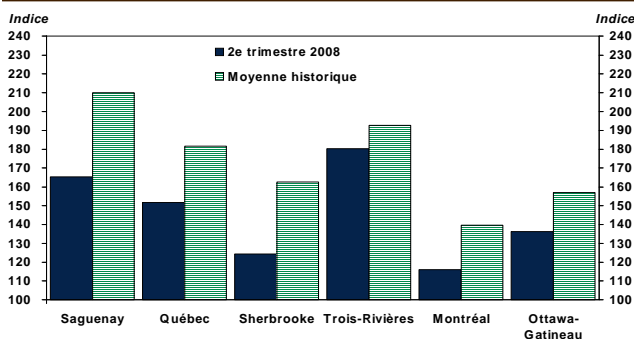
L'abordabilité à **Kitchener, Hamilton** et **Toronto** a également augmenté sous l'effet combiné de la réduction des taux hypothécaires et de la décélération du prix moyen des maisons. À Toronto, par exemple, celui-ci a atteint 385 015 \$ en juin, en hausse de seulement 1,4 % par rapport à mars dernier. Cette RMR a donc gagné la zone à surveiller alors que Kitchener et Hamilton sont demeurées peu abordables.

À **Grand Sudbury, London** et **Thunder Bay**, la décélération des prix moyens des maisons, voire du recul dans le cas de London, a permis à l'IAD de s'apprécier au cours du deuxième trimestre dans chacune de ces RMR.

Les marchés de **Kingston** et d'**Oshawa** ont enregistré un léger fléchissement de leur indice respectif au cours des trois derniers mois. N'eût été des baisses de taux hypothécaires, ces deux RMR auraient vu leur abordabilité diminuer davantage puisque ces deux marchés ont connu des hausses trimestrielles des prix moyens de 5,0 % et de 5,5 %, respectivement.

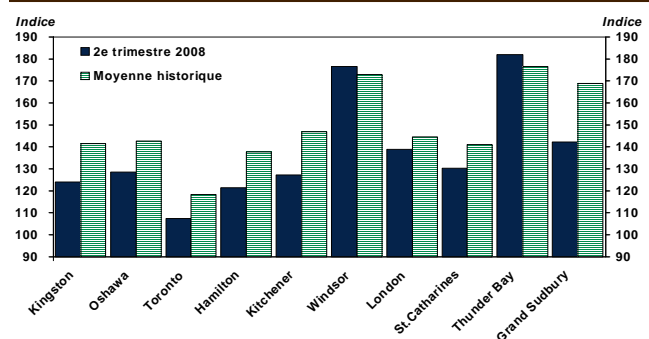
**Hélène Bégin**  
Économiste senior  
**Chantal Routhier**  
Économiste

Régions métropolitaines de recensement du Québec



Source : Desjardins, Études économiques

Régions métropolitaines de recensement de l'Ontario



Source : Desjardins, Études économiques

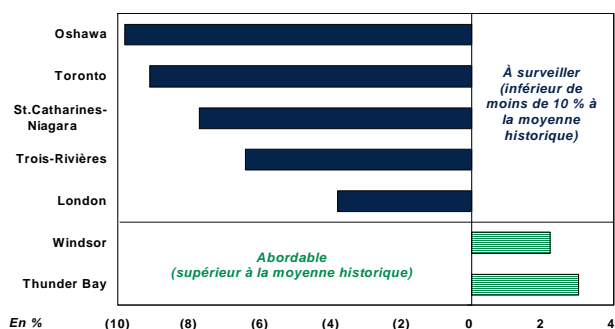
## L'Indice d'abordabilité Desjardins

	Variation	Écart en niveau	2 <sup>e</sup> trim. 2008	1 <sup>er</sup> trim. 2008	Sommet	Creux	Moyenne
CANADA	↑	5,2	110,7	105,5	158,0	93,6	128,8
QUÉBEC	↑	3,2	129,7	126,6	191,7	111,8	154,4
ONTARIO	↑	2,3	116,8	114,5	155,9	86,8	130,6
<b>Régions métropolitaines</b>							
Saguenay	↑	0,4	165,5	165,1	255,6	159,7	210,1
Québec	↑	7,9	151,8	143,9	224,2	131,5	181,7
Sherbrooke	↑	6,1	124,2	118,1	209,0	106,8	162,7
Trois-Rivières	↑	17,3	180,4	163,1	237,8	134,6	192,7
Montréal	↑	3,9	116,0	112,1	180,4	99,7	139,6
Ottawa-Gatineau	↑	3,2	136,4	133,2	185,3	110,4	156,9
Kingston	↓	(1,4)	123,9	125,3	172,0	93,1	141,4
Oshawa	↓	(0,9)	128,7	129,6	178,7	83,1	142,7
Toronto	↑	2,9	107,5	104,5	142,4	72,5	118,2
Hamilton	↑	2,4	121,3	118,9	165,0	85,9	137,8
Kitchener	↑	0,7	127,1	126,4	180,9	91,1	146,8
Windsor	↑	8,2	176,7	168,5	200,0	116,7	172,9
London	↑	6,0	139,0	133,0	177,1	97,5	144,6
St.Catharines-Niagara	↑	8,1	130,3	122,2	168,1	93,6	141,1
Thunder Bay	↑	3,5	181,9	178,5	216,6	126,0	176,6
Grand Sudbury	↑	6,3	142,2	135,9	217,7	120,6	168,8
CALGARY	↑	9,0	128,7	119,7	210,9	113,2	169,8
VANCOUVER	↑	3,2	63,6	60,4	111,7	60,4	87,2

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

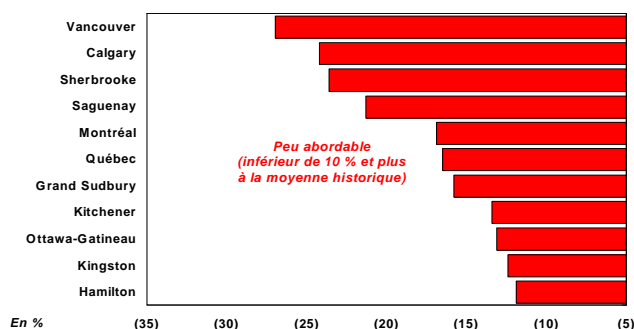
L'Indice d'abordabilité Desjardins est calculé en faisant le ratio entre le revenu disponible moyen des ménages et le revenu nécessaire pour obtenir une hypothèque sur une résidence au prix moyen (le revenu de qualification). Le revenu de qualification est calculé à partir des coûts de possession d'une résidence (charges hypothécaires, taxes foncières et coûts des services publics). Un document d'information sur l'IAD est disponible sur notre site Internet : <http://www.desjardins.com/economie>

### Écart entre l'IAD et sa moyenne historique



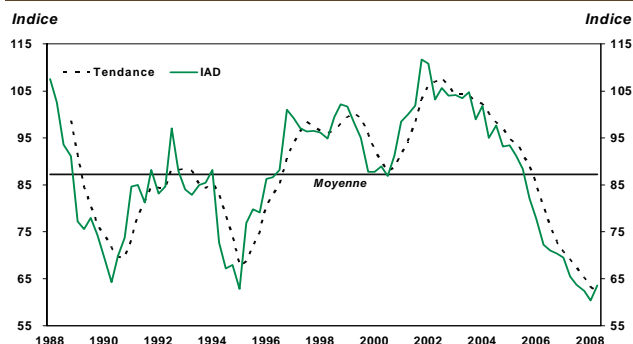
Source : Desjardins, Études économiques

### Écart entre l'IAD et sa moyenne historique



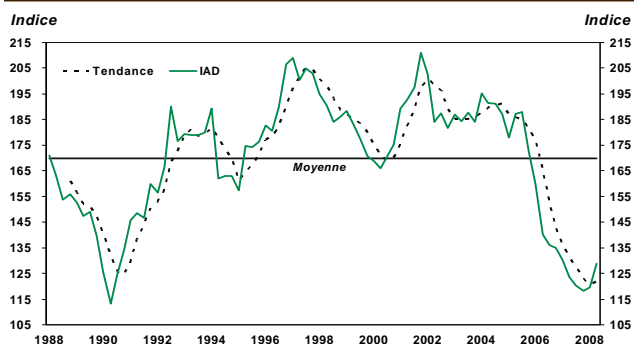
Source : Desjardins, Études économiques

### Vancouver



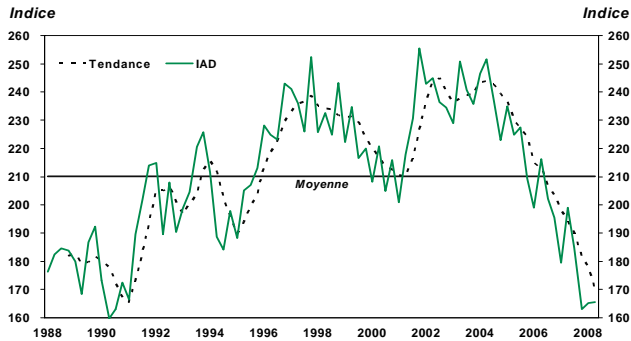
Source : Desjardins, Études économiques

### Calgary



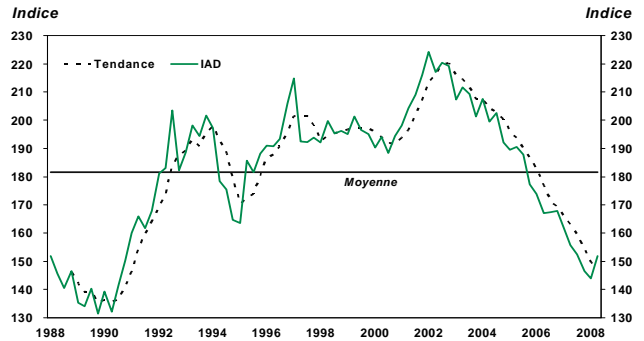
Source : Desjardins, Études économiques

**Saguenay**



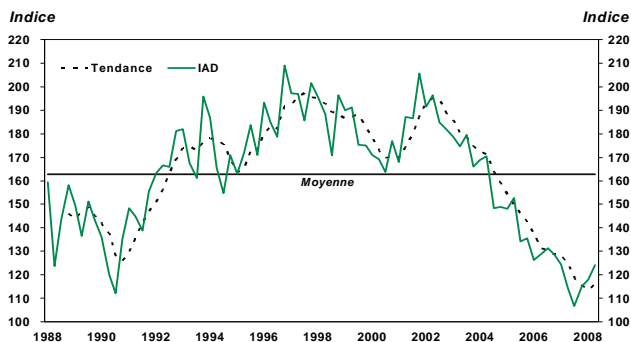
Source : Desjardins, Études économiques

**Québec**



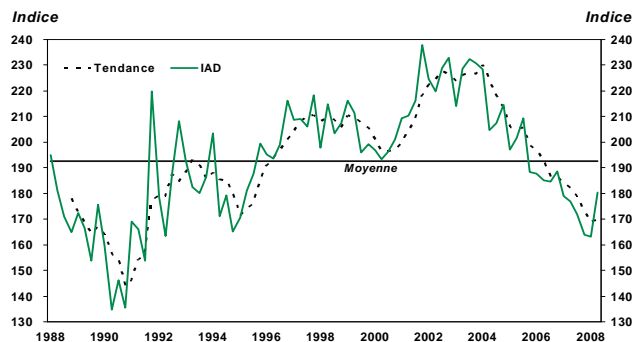
Source : Desjardins, Études économiques

**Sherbrooke**



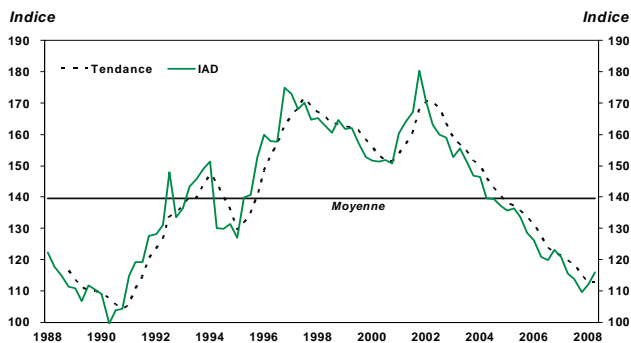
Source : Desjardins, Études économiques

**Trois-Rivières**



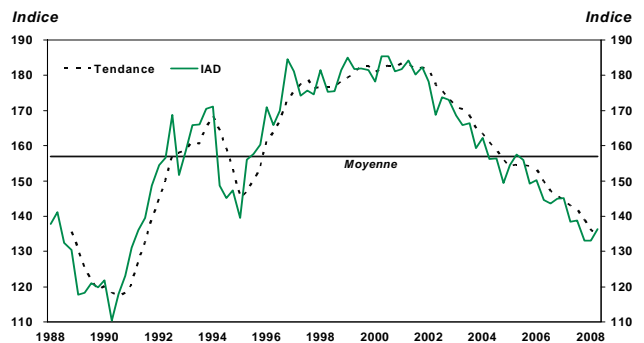
Source : Desjardins, Études économiques

**Montréal**



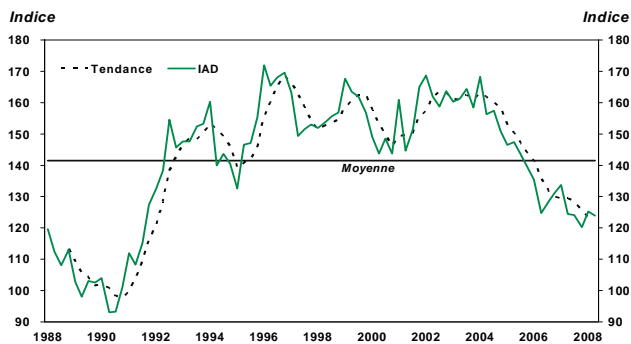
Source : Desjardins, Études économiques

**Ottawa-Gatineau**



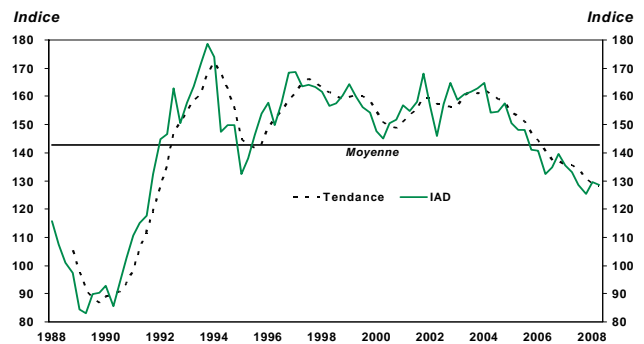
Source : Desjardins, Études économiques

**Kingston**



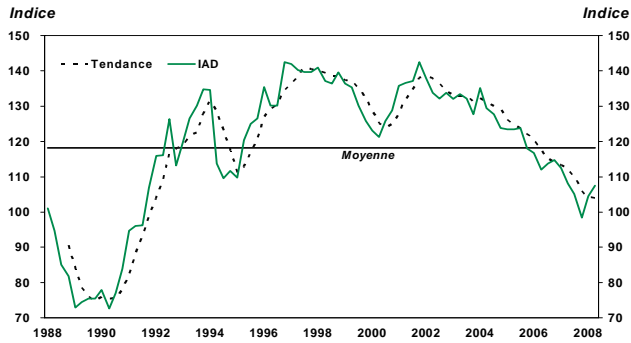
Source : Desjardins, Études économiques

**Oshawa**



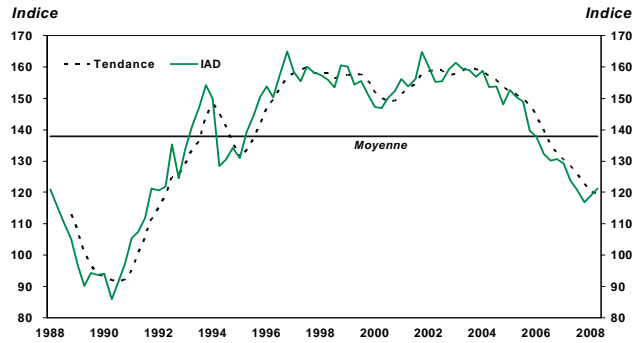
Source : Desjardins, Études économiques

### Toronto



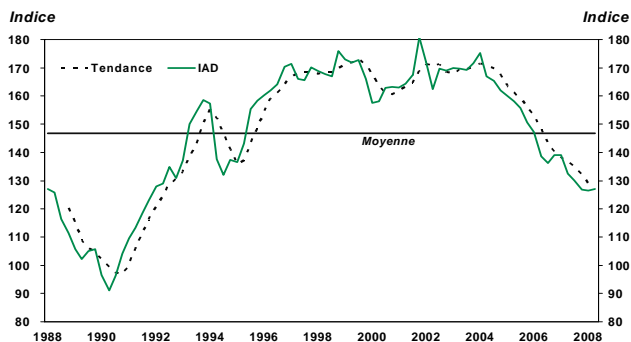
Source : Desjardins, Études économiques

### Hamilton



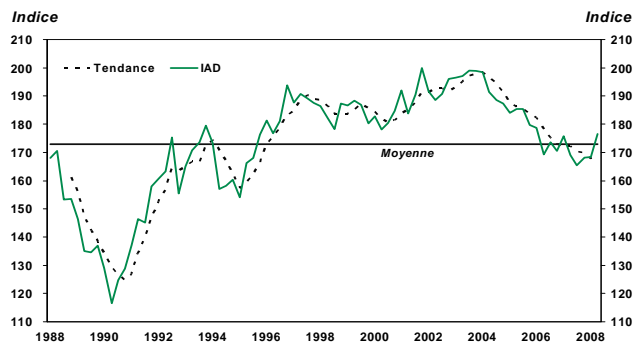
Source : Desjardins, Études économiques

### Kitchener



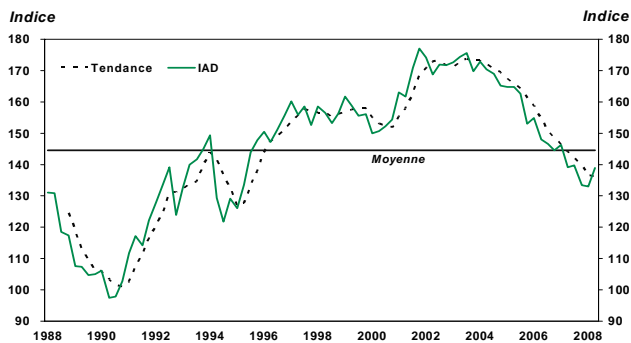
Source : Desjardins, Études économiques

### Windsor



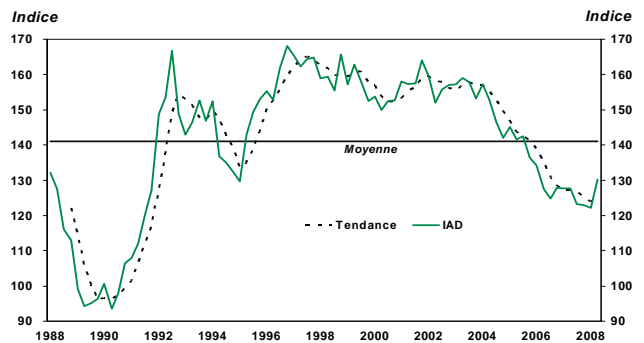
Source : Desjardins, Études économiques

### London



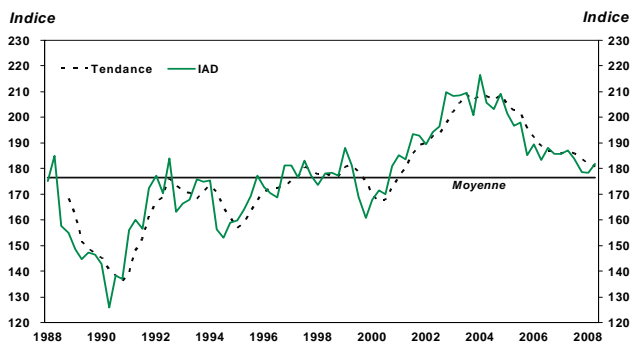
Source : Desjardins, Études économiques

### St.Catharines-Niagara



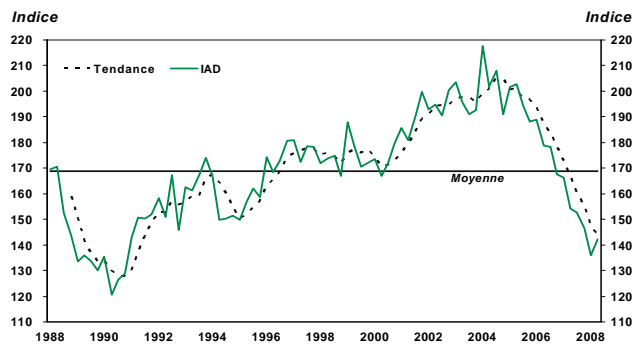
Source : Desjardins, Études économiques

### Thunder Bay



Source : Desjardins, Études économiques

### Grand Sudbury



Source : Desjardins, Études économiques