

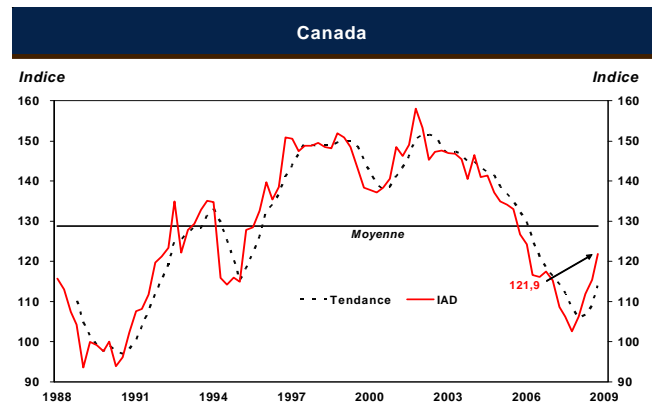
Indice d'abordabilité Desjardins

18 février 2009

Le marché de l'habitation est un peu plus abordable au pays Mais la détérioration de l'économie laisse sa marque

L'abordabilité s'est améliorée au quatrième trimestre de 2008, grâce à la diminution du prix moyen des propriétés et au repli des taux hypothécaires. L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) a donc poursuivi sa remontée, se rapprochant de sa moyenne historique. Même si le marché immobilier est plus abordable depuis quelques trimestres, cela ne sera pas suffisant pour renverser la vapeur. La détérioration de la conjoncture économique, qui se manifeste notamment par des pertes d'emplois importantes et par un faible niveau de confiance des ménages, affaiblira davantage l'activité résidentielle au pays. Comme aux États-Unis, le marché immobilier continuera de battre de l'aile en dépit d'une hausse de l'abordabilité.

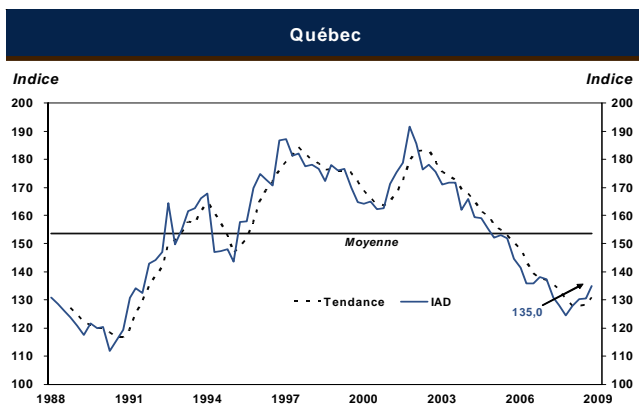
Depuis le sommet atteint à la fin de 2007, les prix des propriétés ont baissé, en moyenne, de près de 15 % au pays. Le recul, d'abord amorcé dans l'Ouest, touche maintenant la moitié des principales villes canadiennes. L'Ontario, qui a été touché un peu plus tard, subit cependant la diminution la plus prononcée au Canada. Au quatrième trimestre, le prix moyen a fléchi sous les 300 000 \$, encaissant une baisse de 4,6 % par rapport au trimestre précédent. L'abordabilité s'est donc fortement améliorée et s'approche de la moyenne historique. L'IAD a atteint 124,9 à la fin de 2008, indiquant que le revenu disponible moyen des Ontariens excède de 24,9 % le revenu exigé par les prêteurs hypothécaires pour financer l'achat d'une résidence au prix moyen. Même si les propriétés sont



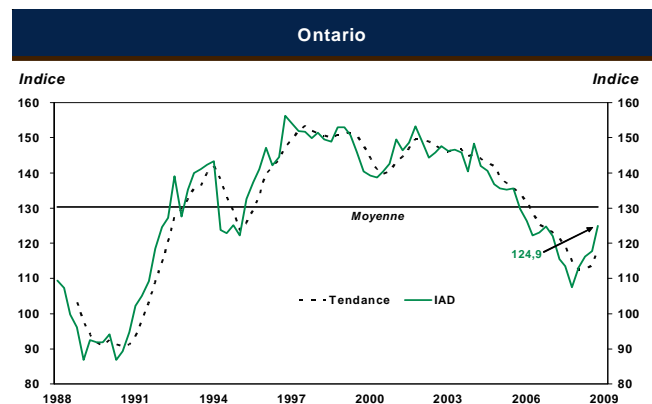
Source : Desjardins, Études économiques

plus abordables, la récession, qui sera plus profonde dans cette province, continuera d'affaiblir le secteur résidentiel.

La hausse de l'abordabilité a été plus limitée au Québec, puisque les prix se sont stabilisés autour de 210 000 \$. La réduction des taux hypothécaires a, néanmoins, permis à l'IAD d'atteindre 135,0 à la fin de 2008, par rapport à 130,5 le trimestre précédent. Même si le Québec a résisté aux baisses de prix jusqu'à maintenant, cette possibilité ne peut être exclue. Si la récession s'avère plus forte qu'anticipée, le marché risque de se retrouver en situation de surplus comme au début des années 1990.



Source : Desjardins, Études économiques



Source : Desjardins, Études économiques

François Dupuis
Vice-président et économiste en chef

Yves St-Maurice
Directeur et économiste en chef adjoint

Hélène Bégin
Économiste senior

Louis Gagnon
Économiste

Chantal Routhier
Économiste

418-835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 2450
Courriel : desjardins.economie@desjardins.com

ABORDABILITÉ DANS LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT (RMR)

L'abordabilité s'est légèrement améliorée à **Vancouver** à la fin de 2008, mais la situation inverse est survenue à **Calgary**. La baisse des prix, amorcée dans ces deux villes l'été dernier, a respectivement fait place à une stabilité et à une légère remontée au dernier trimestre de 2008 (par rapport au trimestre précédent). En dépit de cette pause, la période de correction se poursuivra au fil de 2009, puisque les difficultés économiques s'intensifient également dans l'ouest du pays. Depuis un an, les prix ont fléchi de plus de 5 % dans ces deux RMR. Les ventes de propriétés ont même chuté d'environ 50 % à la fin de l'année à Vancouver et à Calgary, ce qui confirme que la détérioration du secteur résidentiel prend de l'ampleur. La moitié des principaux marchés du pays enregistre des diminutions qui touchent maintenant la plupart des villes en Ontario. Au Québec, les prix se stabilisent, mais de légères variations à la hausse comme à la baisse sont survenues dans les six RMR au quatrième trimestre de 2008.

QUÉBEC

L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) s'est amélioré dans toutes les RMR du Québec, à l'exception de **Saguenay** et de **Trois-Rivières**.

L'abordabilité s'est détériorée au **Saguenay** en raison de la hausse trimestrielle de 2,8 % du prix moyen des résidences. Celui-ci est passé de 133 681 \$ à 137 473 \$ du troisième au quatrième trimestre de 2008. Ce marché demeure, par conséquent, peu abordable.

Une baisse identique de l'abordabilité est survenue à **Trois-Rivières**. Les prix des propriétés ont atteint en moyenne 134 195 \$, soit une hausse de 2,6 % par rapport au trimestre précédent.

À **Québec** et à **Ottawa-Gatineau**, l'IAD a augmenté en dépit d'une légère hausse des prix. La progression trimestrielle a été de 1,7 % à Québec et de 1,2 % à Gatineau. Les prix moyens

ont respectivement atteint 198 509 \$ et 190 082 \$ au quatrième trimestre. La réduction des taux hypothécaires explique donc l'amélioration de l'abordabilité au quatrième trimestre. Le marché de Québec est, cependant, demeuré peu abordable, tandis que celui d'Ottawa-Gatineau est maintenant à surveiller.

L'IAD a progressé à **Montréal** et à **Sherbrooke** au quatrième trimestre. La stabilité des prix, conjuguée au recul des taux hypothécaires, a permis cette amélioration. Ces deux marchés demeurent toutefois peu abordables.

ONTARIO

L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) a fortement progressé en Ontario. Toutes les RMR, à l'exception de **Kingston**, ont participé à ce mouvement.

La baisse de l'abordabilité à **Kingston**, est attribuable à la progression des prix. L'augmentation de 4,8 %, du troisième au quatrième trimestre de 2008, a réduit la capacité financière des ménages à acquérir une propriété.

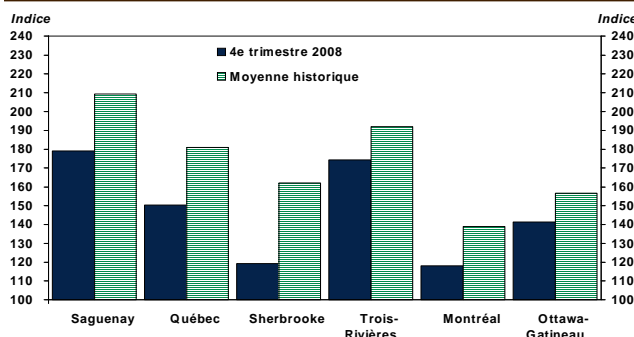
L'IAD a augmenté de façon significative à **Oshawa**, **Hamilton** et **Windsor** au dernier trimestre de 2008. Le recul trimestriel des prix, qui a approché les 5 % dans certains cas, a permis cette amélioration de l'abordabilité. Le marché immobilier restera néanmoins déprimé dans ces RMR, puisque les difficultés du secteur automobile sont loin d'être terminées.

Toronto n'est pas épargné par la baisse des prix, de sorte que l'abordabilité a également augmenté. Le marché demeure à surveiller, puisque les prix moyens des résidences sont relativement élevés (367 010 \$ au quatrième trimestre).

L'IAD est demeuré pratiquement stable à **Kitchener**, puisque la légère progression du prix des maisons a été contrebalancée par la baisse des taux hypothécaires.

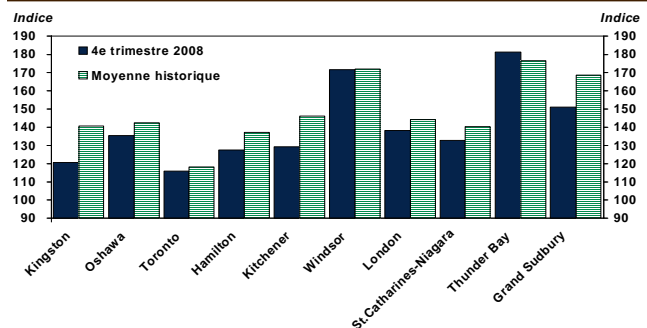
Hélène Bégin
Économiste senior

Régions métropolitaines de recensement du Québec



Source : Desjardins, Études économiques

Régions métropolitaines de recensement de l'Ontario



Source : Desjardins, Études économiques

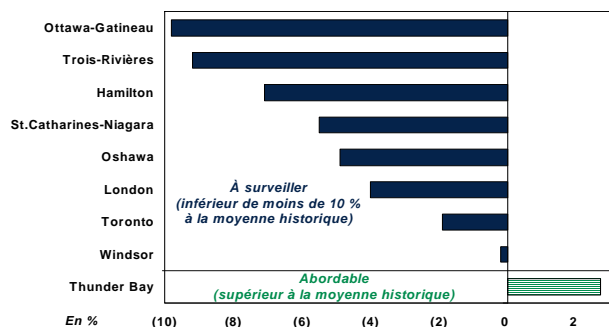
L'Indice d'abordabilité Desjardins

	Variation	Écart en niveau	4 ^e trim. 2008	3 ^e trim. 2008	Sommet	Creux	Moyenne
CANADA	↑	6,4	121,9	115,4	158,0	93,6	128,7
QUÉBEC	↑	4,5	135,0	130,5	191,6	111,7	153,7
ONTARIO	↑	7,2	124,9	117,7	156,3	86,8	130,3
Régions métropolitaines							
Saguenay	↓	(0,3)	179,0	179,3	255,5	159,4	209,5
Québec	↑	1,1	150,4	149,3	223,9	131,3	181,0
Sherbrooke	↑	2,6	119,2	116,5	208,9	112,1	162,0
Trois-Rivières	↓	(0,3)	174,3	174,6	237,7	134,3	192,1
Montréal	↑	2,7	117,9	115,2	180,4	99,5	139,0
Ottawa-Gatineau	↑	3,1	141,2	138,1	185,3	110,2	156,6
Kingston	↓	(1,0)	120,8	121,7	171,9	93,0	140,7
Oshawa	↑	4,8	135,4	130,6	178,5	83,0	142,4
Toronto	↑	5,9	116,0	110,1	142,3	72,4	118,2
Hamilton	↑	7,4	127,5	120,1	164,9	85,8	137,3
Kitchener	↑	0,1	129,3	129,2	180,6	90,9	146,1
Windsor	↑	3,2	171,6	168,4	199,7	116,5	172,0
London	↑	6,0	138,2	132,2	176,9	97,3	144,0
St.Catharines-Niagara	↑	10,0	132,7	122,8	168,0	93,4	140,5
Thunder Bay	↑	7,0	181,4	174,4	217,0	125,8	176,7
Grand Sudbury	↑	5,4	151,2	145,8	218,1	120,5	168,6
CALGARY	↓	(1,7)	135,2	137,0	211,1	112,9	169,0
VANCOUVER	↑	1,8	73,7	71,9	111,8	62,4	87,1

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

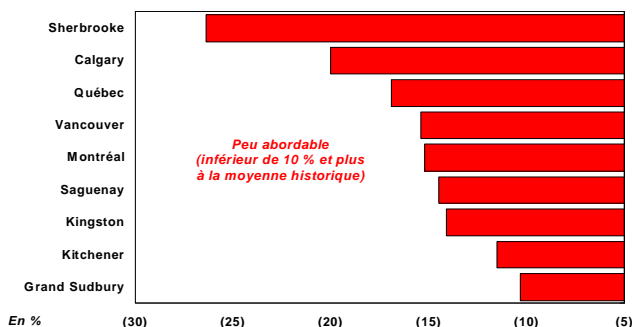
L'Indice d'abordabilité Desjardins est calculé en faisant le ratio entre le revenu disponible moyen des ménages et le revenu nécessaire pour obtenir une hypothèque sur une résidence au prix moyen (le revenu de qualification). Le revenu de qualification est calculé à partir des coûts de possession d'une 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



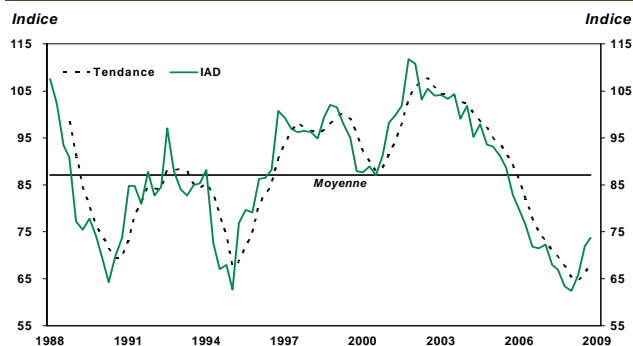
Source : Desjardins, Études économiques

Écart entre l'IAD et sa moyenne historique



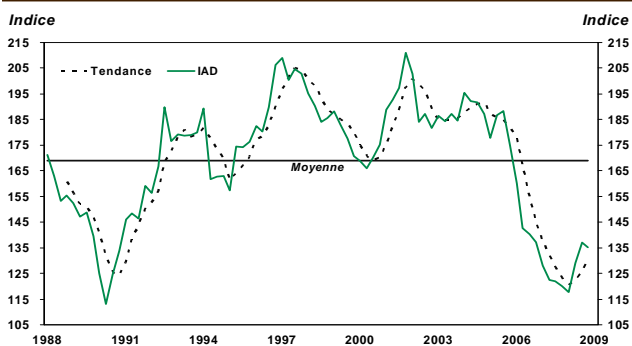
Source : Desjardins, Études économiques

Vancouver



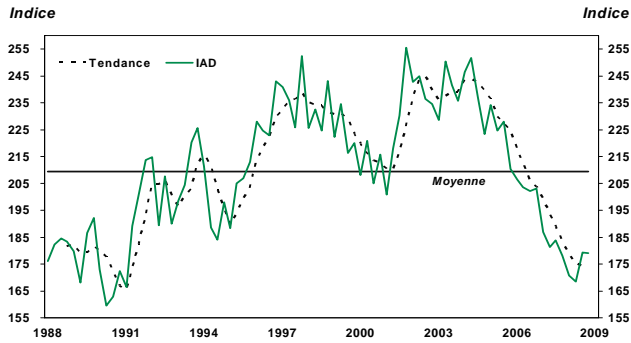
Source : Desjardins, Études économiques

Calgary



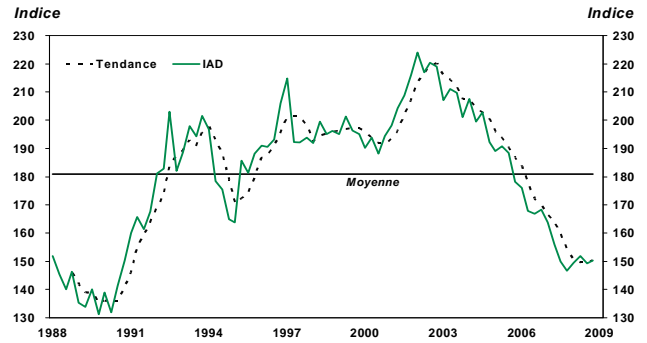
Source : Desjardins, Études économiques

Saguenay



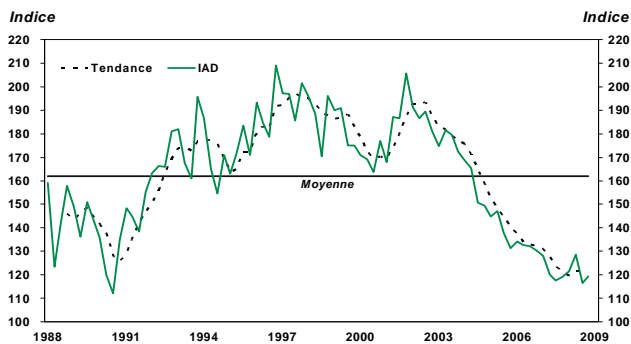
Source : Desjardins, Études économiques

Québec



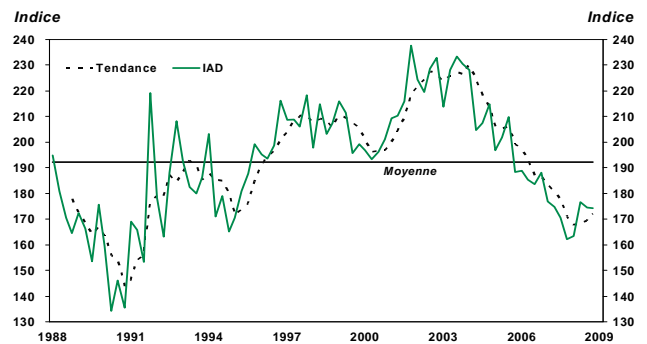
Source : Desjardins, Études économiques

Sherbrooke



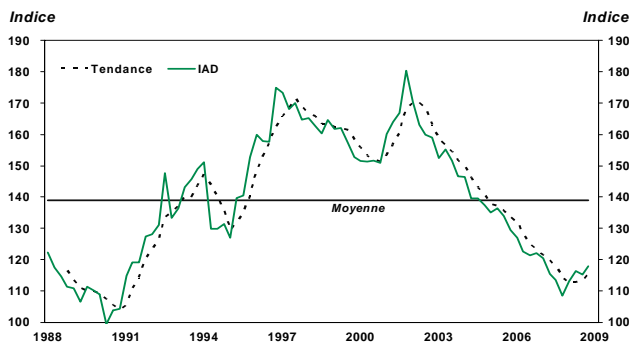
Source : Desjardins, Études économiques

Trois-Rivières



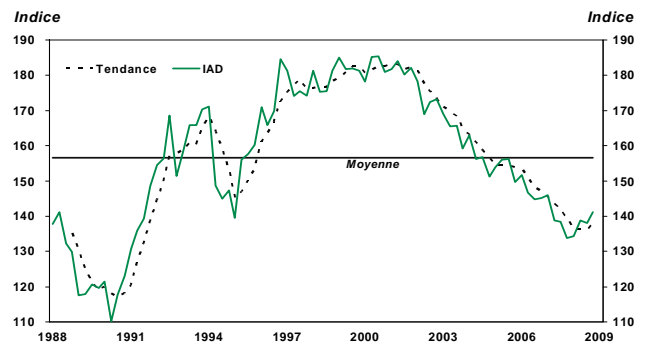
Source : Desjardins, Études économiques

Montréal



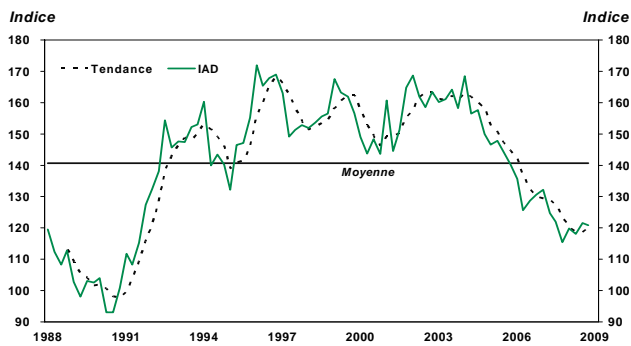
Source : Desjardins, Études économiques

Ottawa-Gatineau



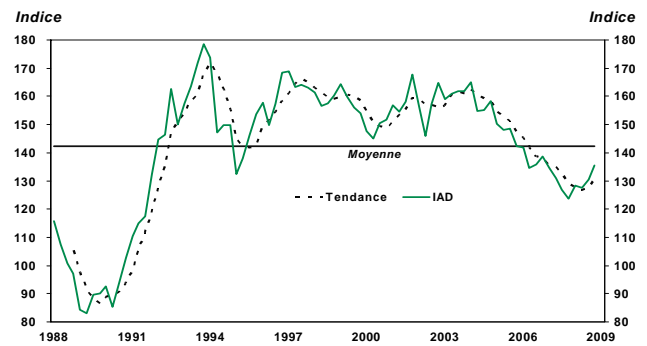
Source : Desjardins, Études économiques

Kingston



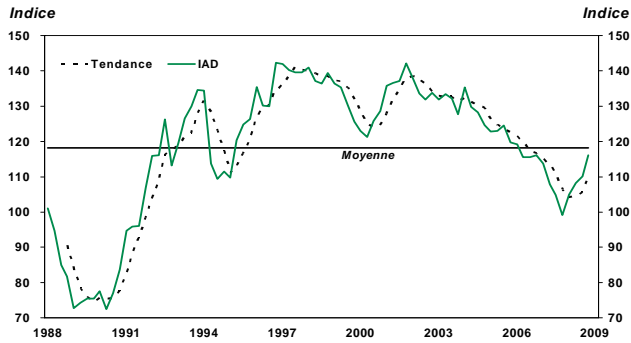
Source : Desjardins, Études économiques

Oshawa



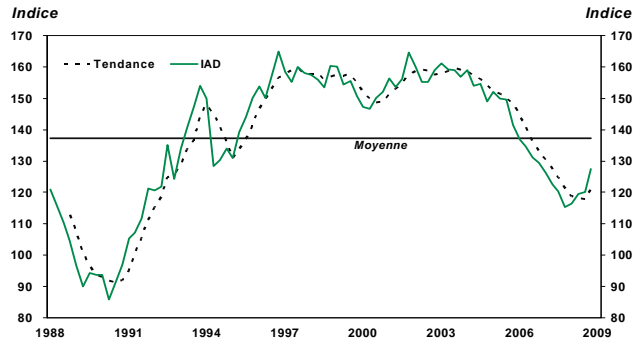
Source : Desjardins, Études économiques

Toronto



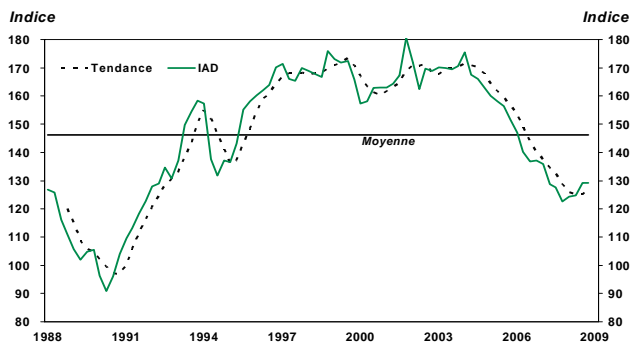
Source : Desjardins, Études économiques

Hamilton



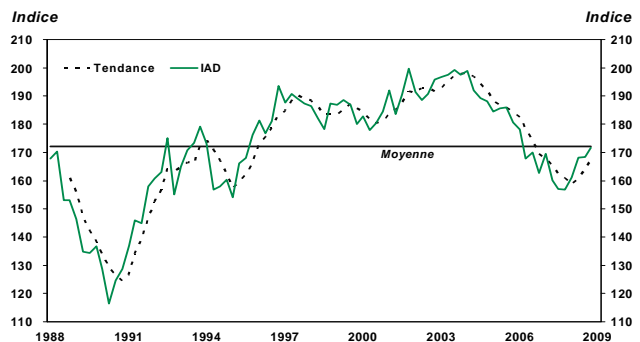
Source : Desjardins, Études économiques

Kitchener



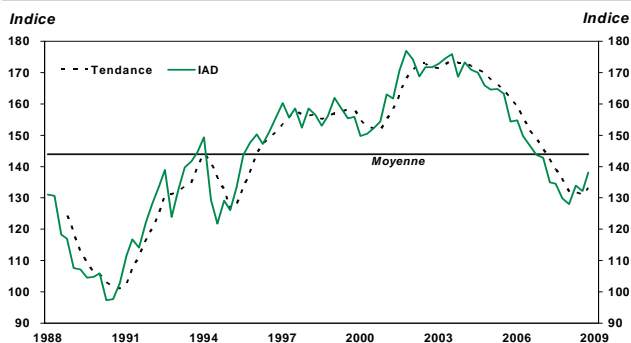
Source : Desjardins, Études économiques

Windsor



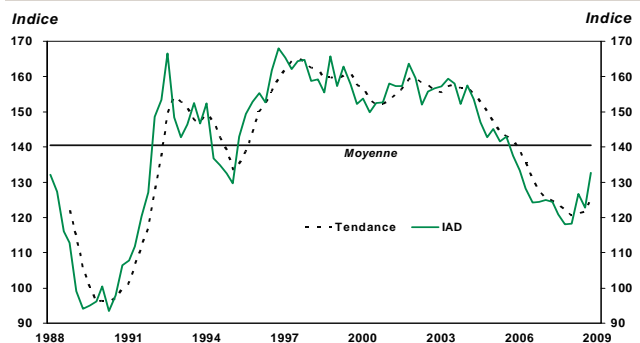
Source : Desjardins, Études économiques

London



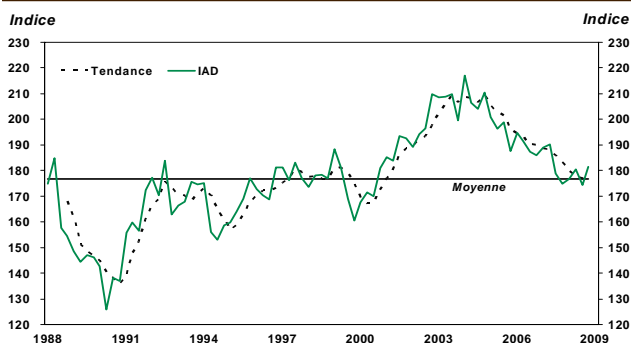
Source : Desjardins, Études économiques

St.Catharines-Niagara



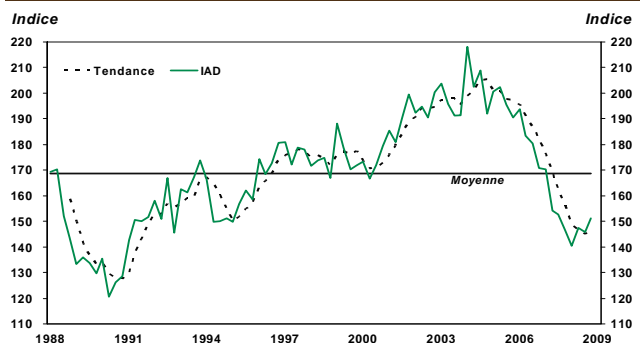
Source : Desjardins, Études économiques

Thunder Bay



Source : Desjardins, Études économiques

Grand Sudbury



Source : Desjardins, Études économiques