

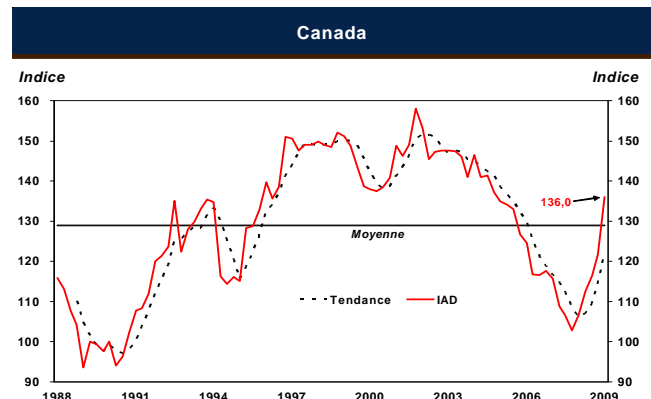
Indice d'abordabilité Desjardins

6 mai 2009

L'abordabilité en forte hausse partout au pays La baisse des prix et des taux hypothécaires en cause

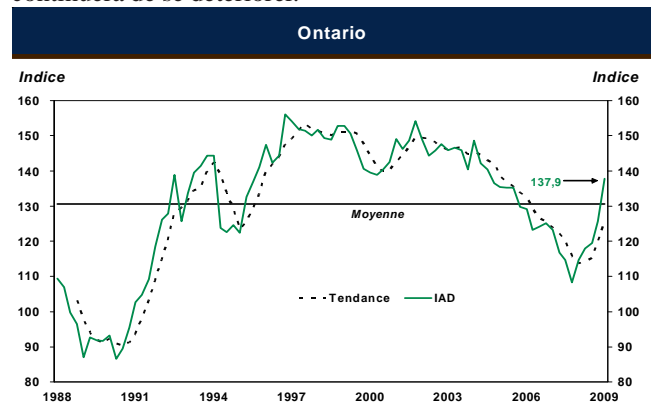
L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) a fortement progressé au Canada au premier trimestre de 2009. Il a fait un bond considérable de 14,3 points, pour atteindre 136,0. À cet effet, la marge de manœuvre des ménages canadiens s'est largement améliorée au dernier trimestre puisque le revenu disponible moyen excédait de 36,0 % le revenu exigé par les prêteurs hypothécaires pour financer l'achat d'une résidence au prix moyen. Pour la première fois depuis le troisième trimestre de 2005, l'IAD a surpassé sa moyenne historique. Cette amélioration a résulté des nouvelles baisses de prix, soit de 1,5 % en regard du trimestre précédent, et du repli des taux hypothécaires qui a permis d'alléger les paiements mensuels des propriétaires. Actuellement, les taux affichés pour un terme de un et de cinq ans affichent un recul de 150 points de base par rapport aux niveaux affichés au début du mois de janvier. Bien que la détérioration de l'économie laissera sa marque sur le marché de l'habitation cette année, la remontée de l'abordabilité atténue les craintes d'un profond marasme.

L'IAD s'est également inscrit à la hausse au Québec au premier trimestre de 2009. Bien que le marché soit demeuré peu abordable, l'indice était de 147,2, se rapprochant ainsi de sa moyenne historique (154,3). La province a profité de la diminution des taux d'emprunt, mais le prix moyen des maisons a enregistré une augmentation trimestrielle de 0,8 %, pour atteindre 211 555 \$.

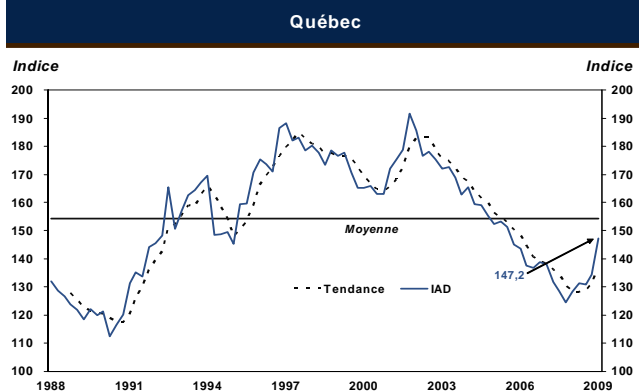


Source : Desjardins, Études économiques

En Ontario, le prix moyen des propriétés a poursuivi sa baisse, soit de 0,1 %, pour atteindre 288 894 \$. Ce troisième recul trimestriel consécutif a contribué à ramener l'IAD au-dessus de sa moyenne historique pour la première fois depuis 2005. Le revenu disponible moyen des ménages dépassait de 37,9 % le revenu de qualification pour l'achat d'une résidence, contre 30,6 % historiquement. L'amélioration de l'abordabilité en Ontario arrive à un bon moment pour le secteur résidentiel déjà fortement ébranlé par la récession. Malgré la solide hausse de l'abordabilité partout au pays, un redressement du marché de l'habitation ne pourra survenir tant que le marché du travail continuera de se détériorer.



Source : Desjardins, Études économiques



Source : Desjardins, Études économiques

François Dupuis
Vice-président et économiste en chef
Hélène Bégin
Économiste senior

Yves St-Maurice
Directeur et économiste en chef adjoint
Louis Gagnon
Économiste

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

ABORDABILITÉ DANS LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT (RMR)

Vancouver a enregistré une augmentation substantielle de 21,1 points de l'IAD au premier trimestre de 2009. L'assouplissement des taux d'emprunt a allégé les mensualités hypothécaires des ménages. De plus, le prix moyen des propriétés est passé sous la barre des 500 000 \$ au premier trimestre de 2009. En effet, une maison se transigeait autour de 488 046 \$, une baisse trimestrielle de 15,3 %. À **Calgary**, l'IAD a gagné 16,9 points par rapport au trimestre précédent, pour atteindre 151,6. Cette ville de l'Ouest n'a pas encore rejoint sa moyenne historique fixée à 168,9, bien que le prix moyen ait diminué de 2,8 % au dernier trimestre. En somme, le marché de l'habitation devient plus abordable dans l'Ouest canadien après plusieurs années de surchauffe. Cette situation permettra de tempérer la chute du secteur résidentiel provoquée par la contraction de l'économie.

QUÉBEC

La baisse des taux hypothécaires a entraîné un accroissement généralisé de l'IAD dans les RMR du Québec. Toutefois, les prix encore élevés, d'un point de vue historique, maintiennent certains marchés dans une situation peu abordable.

L'IAD s'est chiffré à 136,7 à **Sherbrooke** au premier trimestre de 2009, soit une forte hausse de 17,2. Cette amélioration est attribuable au repli trimestriel de 4,0 % du prix moyen des propriétés, qui a porté celui-ci à 180 162 \$.

À **Trois-Rivières**, l'IAD a augmenté principalement en raison du recul des taux d'emprunt, atténuant ainsi l'effet de la hausse trimestrielle de 1,7 % des prix des résidences. Ce marché n'est plus qu'à 2,4 points d'écart sous sa moyenne historique.

L'IAD a enregistré une progression respective de 11,6 et de 13,6 points à **Montréal** et à **Québec** au premier trimestre. Toutefois, le marché demeure à surveiller, en raison des hausses de prix. La majoration trimestrielle a atteint 0,5 % à Montréal (260 243 \$) et 1,4 % à Québec (201 227 \$).

Le marché demeure peu abordable à **Saguenay**. La croissance trimestrielle encore très soutenue des prix, soit de 12,4 %, a limité l'augmentation de l'IAD à 2,4 points.

À **Ottawa-Gatineau**, l'indice a rejoint sa moyenne historique, pour se fixer à 156,7 au premier trimestre de 2009.

ONTARIO

L'IAD s'est grandement améliorée en Ontario. Toutes les villes sont passées à une situation abordable au premier trimestre de 2009.

Le **Grand Sudbury, Windsor et Kingston** ont enregistré les plus fortes augmentations de l'IAD au premier trimestre, soit respectivement de 24,7 de 24,2 et de 21,2 points. Le repli du prix moyen de vente conjugué au recul des taux hypothécaires ont provoqué ce bond impressionnant.

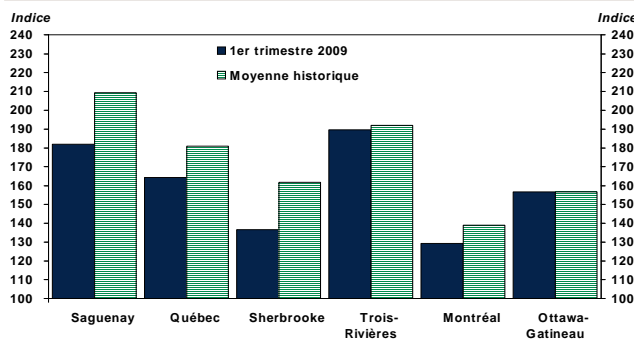
L'IAD est passé légèrement au-dessus de sa moyenne historique à **Hamilton**, à **Kitchener** et à **St. Catharines-Niagara** au premier trimestre de 2009. L'écart variait entre 1,1 et 1,8 points. Les baisses de prix, dont celle de 6,0 % à Kitchener, et le recul des taux d'emprunt ont permis cette amélioration.

Les marchés de **Thunder Bay**, de **London** et d'**Oshawa** sont devenus plus abordables au dernier trimestre. Thunder Bay affichait un écart positif de 12,1 points par rapport à sa moyenne, alors qu'il était de 5,0 points pour ses consoeurs.

Le marché est devenu abordable à **Toronto**, notamment en raison d'une autre baisse de 1,5 % des prix au premier trimestre. Le revenu disponible moyen excédait ainsi de 28,9 % le revenu exigé par les prêteurs hypothécaires pour financer l'achat d'une résidence, contre une moyenne de 18,4 %.

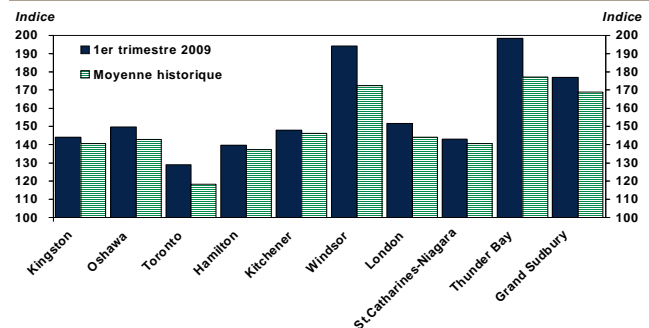
Louis Gagnon
Économiste

Régions métropolitaines de recensement du Québec



Source : Desjardins, Études économiques

Régions métropolitaines de recensement de l'Ontario



Source : Desjardins, Études économiques

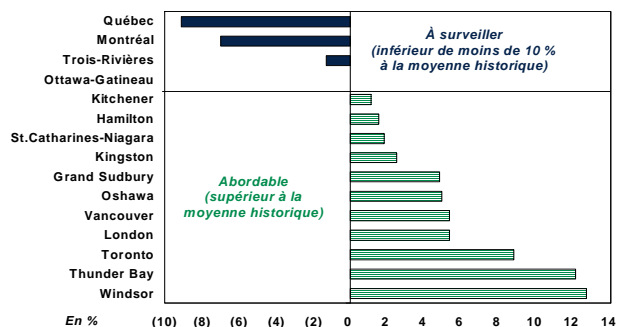
L'Indice d'abordabilité Desjardins

	Variation	Écart en niveau	1 ^{er} trim. 2009	4 ^e trim. 2008	Sommet	Creux	Moyenne
CANADA	↑	14,3	136,0	121,7	158,1	93,6	128,9
QUÉBEC	↑	12,8	147,2	134,3	191,6	112,4	154,3
ONTARIO	↑	12,2	137,9	125,7	156,0	86,5	130,6
Régions métropolitaines							
Saguenay	↑	2,4	182,1	179,7	255,5	159,4	209,4
Québec	↑	13,6	164,5	150,9	223,9	131,2	180,9
Sherbrooke	↑	17,2	136,7	119,5	208,9	112,1	161,8
Trois-Rivières	↑	14,8	189,7	174,9	237,7	134,3	192,1
Montréal	↑	11,6	129,2	117,6	180,4	99,4	139,0
Ottawa-Gatineau	↑	14,6	156,7	142,1	185,2	110,1	156,7
Kingston	↑	21,2	144,3	123,1	171,9	93,0	140,8
Oshawa	↑	13,6	149,5	135,9	178,5	83,0	142,6
Toronto	↑	13,0	128,9	115,9	142,4	72,3	118,4
Hamilton	↑	14,3	139,5	125,2	164,9	85,7	137,4
Kitchener	↑	19,6	147,8	128,3	180,8	90,9	146,2
Windsor	↑	24,2	194,1	170,0	200,0	116,5	172,3
London	↑	12,8	151,8	139,0	177,1	97,3	144,3
St.Catharines-Niagara	↑	12,0	143,1	131,2	168,0	93,4	140,6
Thunder Bay	↑	18,2	198,4	180,3	217,0	125,8	177,1
Grand Sudbury	↑	24,7	177,0	152,3	218,0	120,5	168,9
CALGARY	↑	16,9	151,6	134,7	210,8	113,0	168,9
VANCOUVER	↑	21,1	91,5	70,4	111,7	61,8	86,9

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

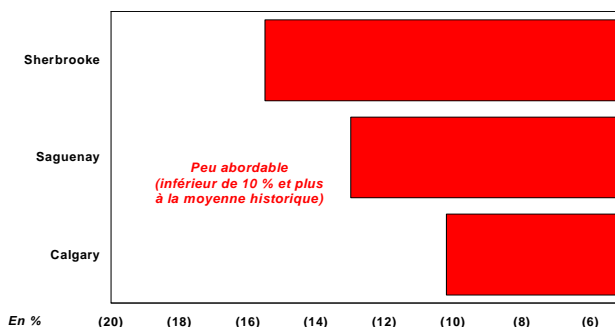
L'Indice d'abordabilité Desjardins est calculé en faisant le ratio entre le revenu disponible moyen des ménages et le revenu nécessaire pour obtenir une hypothèque sur une résidence au prix moyen (le revenu de qualification). Le revenu de qualification est calculé à partir des coûts de possession d'une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



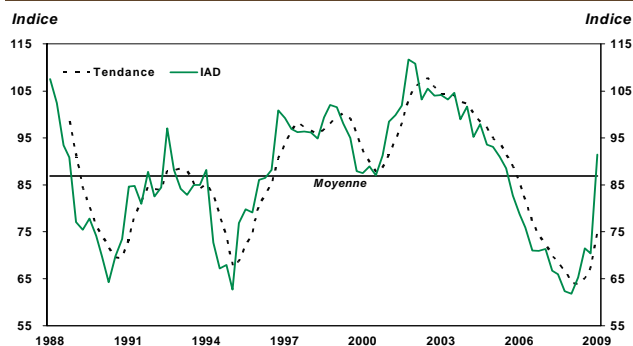
Source : Desjardins, Études économiques

Écart entre l'IAD et sa moyenne historique



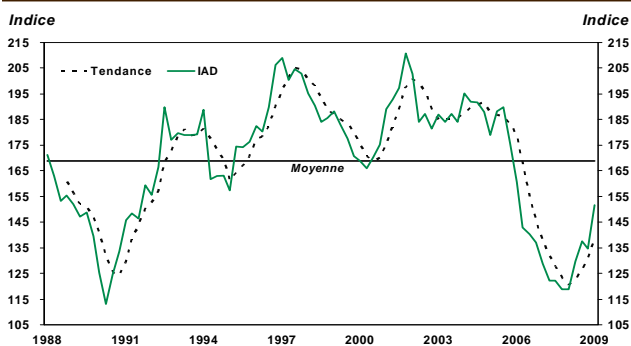
Source : Desjardins, Études économiques

Vancouver



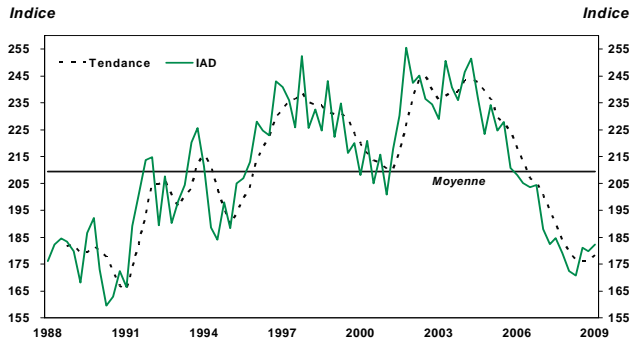
Source : Desjardins, Études économiques

Calgary



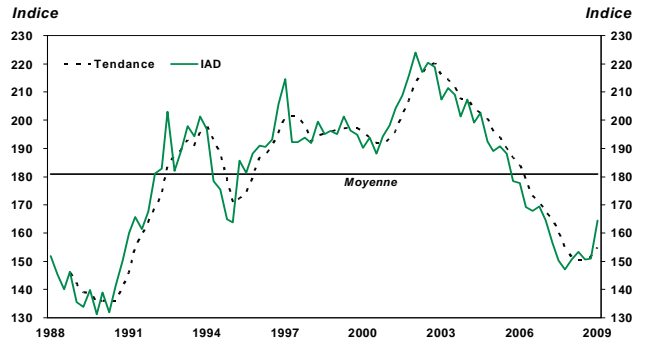
Source : Desjardins, Études économiques

Saguenay



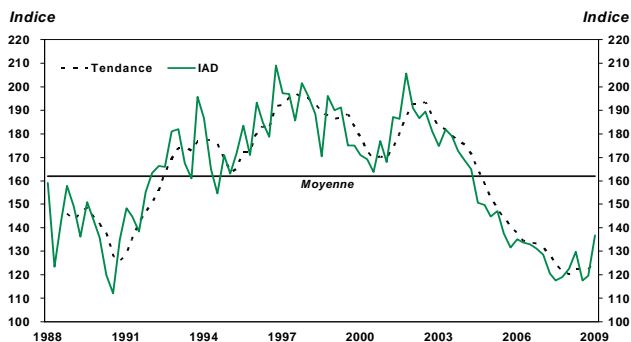
Source : Desjardins, Études économiques

Québec



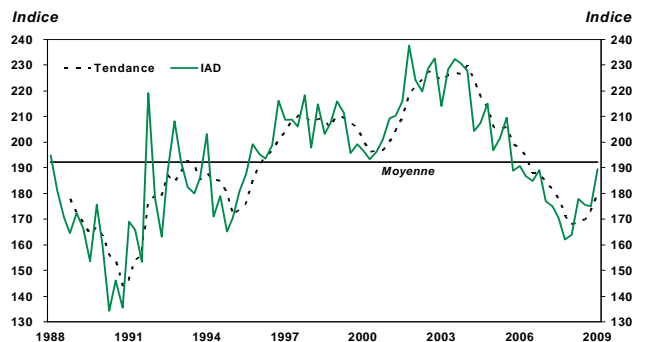
Source : Desjardins, Études économiques

Sherbrooke



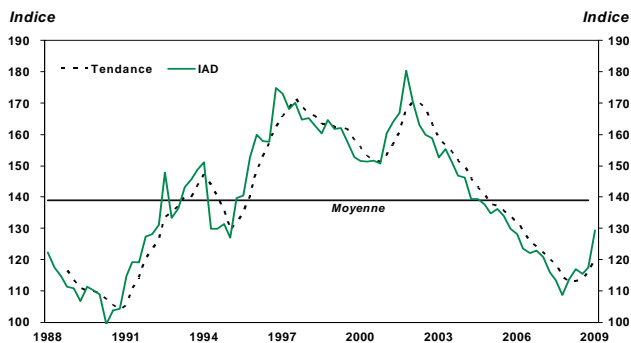
Source : Desjardins, Études économiques

Trois-Rivières



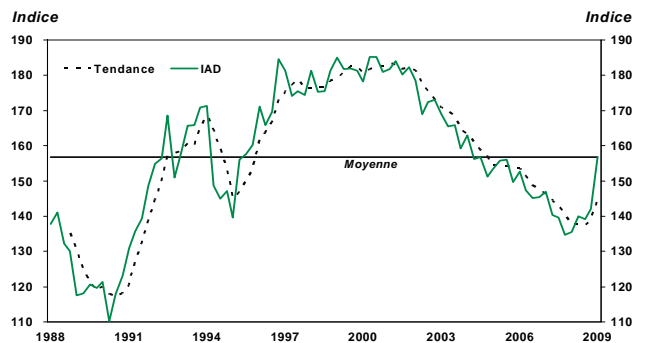
Source : Desjardins, Études économiques

Montréal



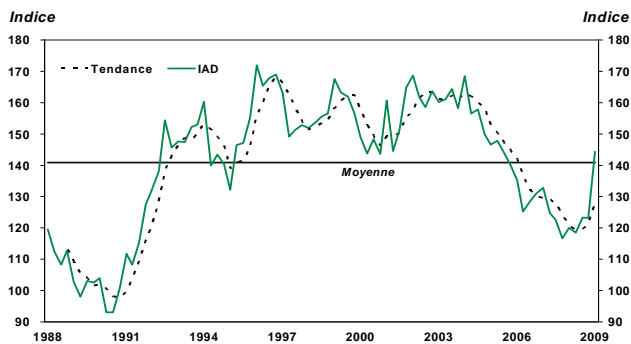
Source : Desjardins, Études économiques

Ottawa-Gatineau



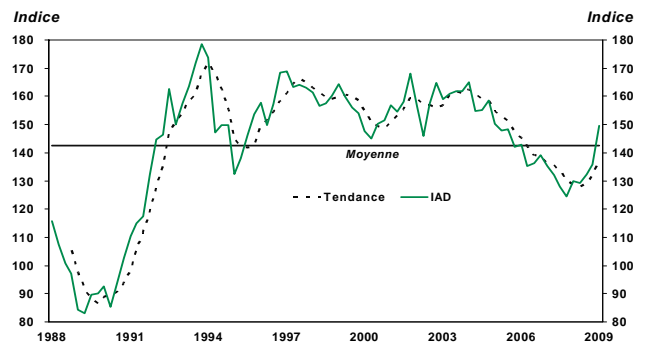
Source : Desjardins, Études économiques

Kingston



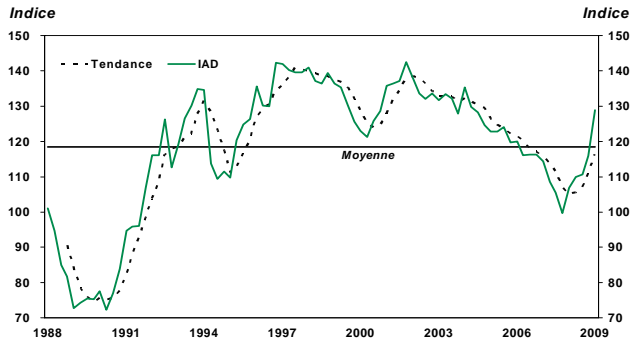
Source : Desjardins, Études économiques

Oshawa



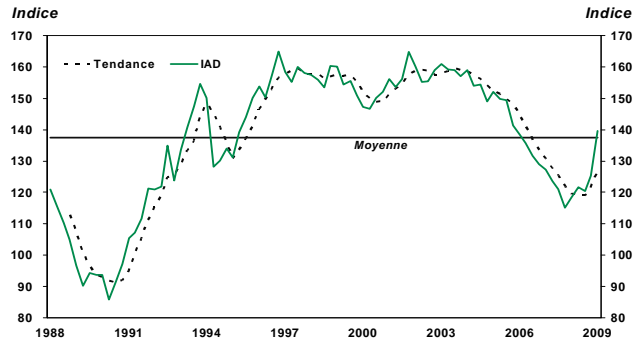
Source : Desjardins, Études économiques

Toronto



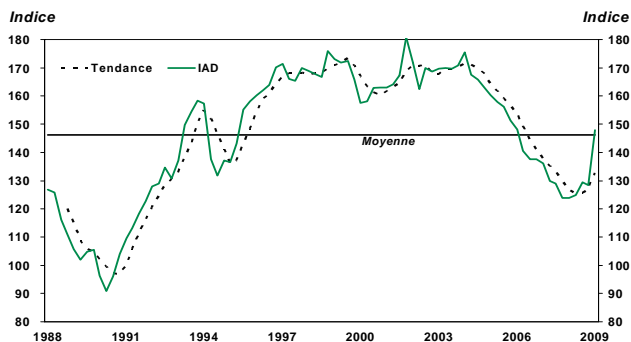
Source : Desjardins, Études économiques

Hamilton



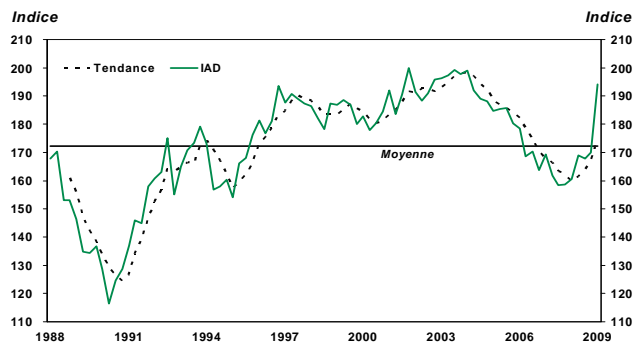
Source : Desjardins, Études économiques

Kitchener



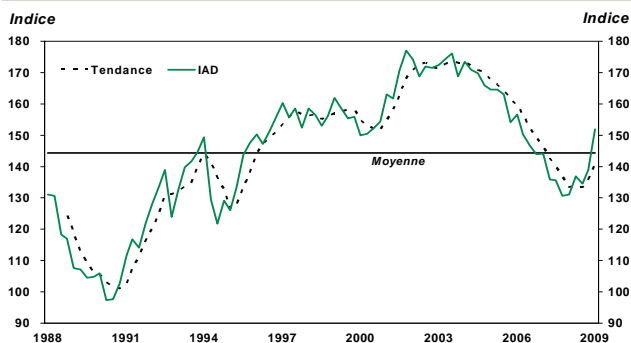
Source : Desjardins, Études économiques

Windsor



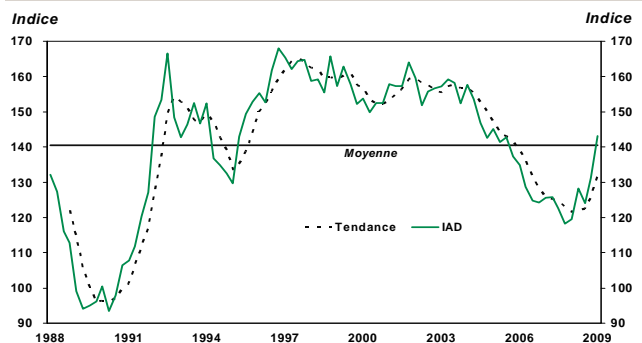
Source : Desjardins, Études économiques

London



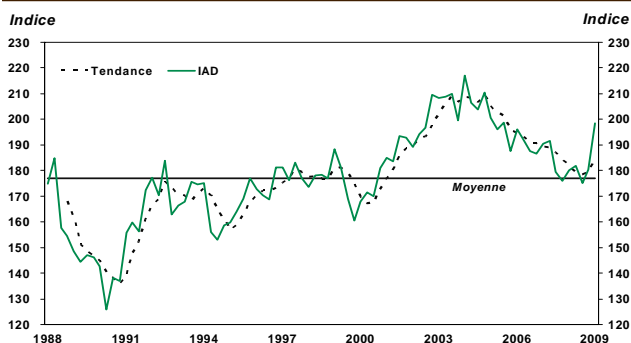
Source : Desjardins, Études économiques

St.Catharines-Niagara



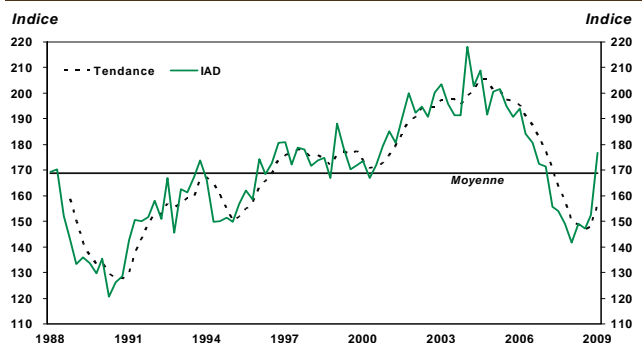
Source : Desjardins, Études économiques

Thunder Bay



Source : Desjardins, Études économiques

Grand Sudbury



Source : Desjardins, Études économiques