

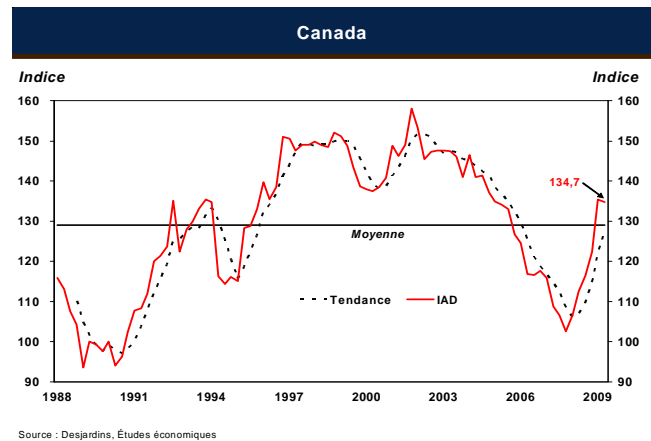
Indice d'abordabilité Desjardins

25 août 2009

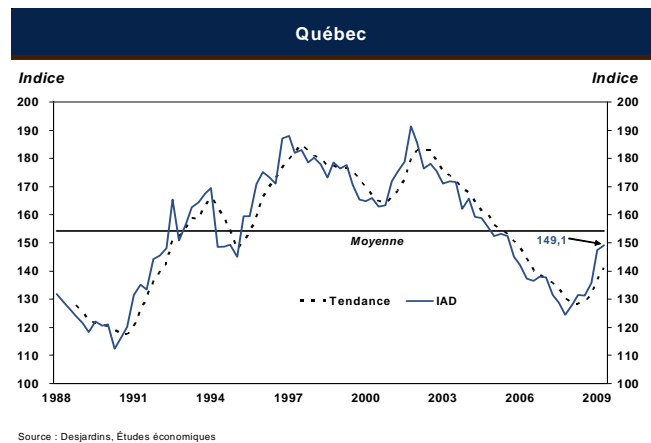
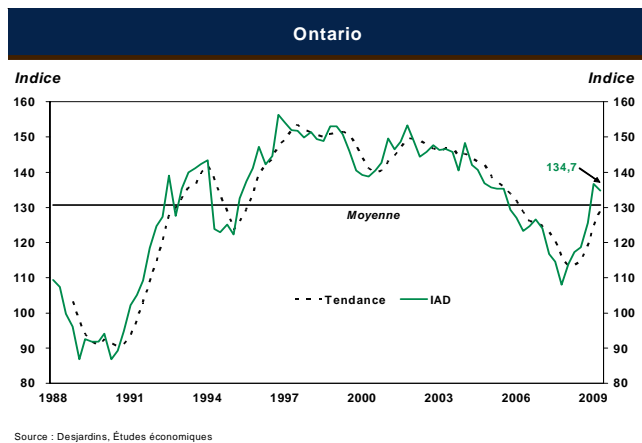
L'abordabilité se stabilise au Canada La baisse des taux hypothécaires neutralise la remontée des prix

L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) est demeuré pratiquement stable au Canada au deuxième trimestre de 2009. Une remontée significative avait été observée au trimestre précédent en raison de la correction des prix amplifiée par la récession. Le vent a tourné depuis sur le marché immobilier, et ce, même si le marché du travail continue de se détériorer. La demande s'est raffermie dans plusieurs marchés. Les acheteurs, confiants que le pire des difficultés économiques était passé, sont revenus en force. Ainsi, les prix moyens des propriétés sont repassés au-dessus des 300 000 \$ pour la première fois depuis un an au Canada, soit une progression de 6,9 % par rapport au trimestre précédent. N'eût été de la réduction des taux hypothécaires, notamment celui du terme de un an qui est passé sous les 4 %, l'abordabilité se serait détériorée dans l'ensemble du pays.

En Ontario, le prix moyen des propriétés a fortement remonté au deuxième trimestre. Il s'agit de la première augmentation depuis un an. Le redressement trimestriel de 7,9 % a propulsé le prix moyen au-dessus des 300 000 \$. L'abordabilité s'est par conséquent détériorée, mais l'indice est cependant resté au-dessus de sa moyenne historique. Le marché de l'Ontario, tout comme celui du Canada, est demeuré abordable en dépit de la hausse des prix. Si la tendance se maintient, l'incursion de ces marchés en zone abordable aura été de courte durée.



Au Québec, l'IAD s'est amélioré puisque la hausse des prix a été moins soutenue qu'au Canada au deuxième trimestre. La province a toutefois réussi à éviter une dégringolade semblable à celle qui vient de prendre fin au pays. Comme les prix n'ont pas baissé, l'abordabilité se situe encore sous sa moyenne historique. L'IAD se situe néanmoins à 149,1, ce qui indique que le revenu moyen disponible des ménages dépassait de 49,1 % le revenu exigé par les prêteurs hypothécaires pour financer l'achat d'une résidence au prix moyen. Celui-ci a atteint 221 928 \$, soit une hausse de 4,8 % par rapport au premier trimestre.



François Dupuis
Vice-président et économiste en chef

Hélène Bégin
Économiste senior

Yves St-Maurice
Directeur et économiste en chef adjoint

Jean-Michel Goulet
Économiste

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

ABORDABILITÉ DANS LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT (RMR)

Au second trimestre de 2009, l'abordabilité s'est fortement améliorée dans les marchés de **Calgary** et de **Vancouver**. Pour la première fois depuis le début de la récession, avec un indice de 168,9, Calgary a rejoint sa moyenne historique. Cette forte augmentation est surtout attribuable à une diminution trimestrielle de 5,7 % du prix moyen des propriétés combinée à la réduction des taux hypothécaires qui facilite l'achat d'une propriété dans l'ensemble du pays. Au premier trimestre de 2009, Calgary était peu abordable tandis que cette fois-ci, elle se classe parmi les RMR à surveiller. L'abordabilité s'est fortement accrue à Vancouver au deuxième trimestre avec un prix moyen de 476 144 \$, soit un recul trimestriel de 34 958 \$. Il faut signaler que seulement six mois plus tôt, le prix était supérieur de 100 000 \$.

QUÉBEC

L'abordabilité s'est améliorée dans l'ensemble des RMR du Québec, elles sont actuellement toutes à surveiller, à l'exception de **Sherbrooke**, qui reste peu abordable comparativement à sa moyenne historique et de **Ottawa-Gatineau** qui est abordable. Bien que Sherbrooke soit demeurée peu abordable, l'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) y a progressé, mais se situe encore nettement en deçà de sa moyenne historique. Le repli des taux hypothécaires est responsable de cette légère embellie.

C'est à **Montréal** que l'IAD a connu l'augmentation la plus forte, la situant à seulement 1,9 point sous sa moyenne historique, contrairement à 10,3 points le trimestre précédent. Cette hausse de l'abordabilité s'explique par un repli trimestriel du prix moyen des propriétés de 0,7 %, la seule diminution à l'échelle québécoise.

Les RMR de **Québec**, **Trois-Rivières** et **Saguenay** connaissent des améliorations significatives de l'IAD avec des augmentations respectives de 5,3 points, 4,7 points et 7,6 points. La plus forte hausse de l'abordabilité au Saguenay est attribuable à une croissance trimestrielle de 1,8 % du prix moyen des maisons comparativement à une progression de 4,8 % pour l'ensemble du Québec.

ONTARIO

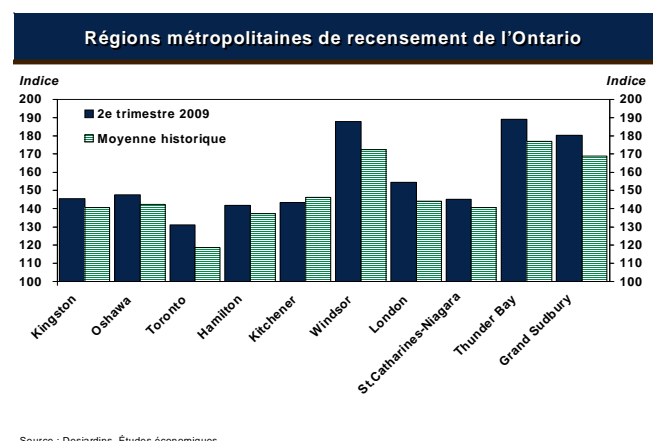
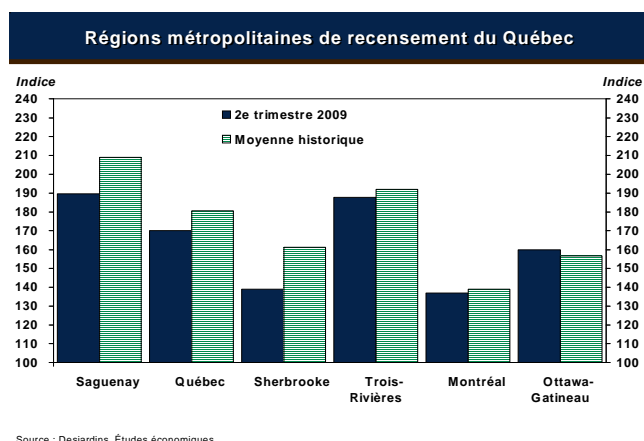
Bien que l'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) ait connu une légère détérioration au niveau provincial, toutes les RMR sont demeurées abordables au cours du deuxième trimestre de 2009 à l'exception de **Kitchener**, qui est maintenant à surveiller.

L'IAD s'est amélioré à **Grand Sudbury**, **St.-Catharines-Niagara** et **London**. Les faibles augmentations du prix moyen des propriétés ont été contrebalancées par la baisse des taux hypothécaires. Notons que ces prix ont varié de 0,4 % à Grand Sudbury, de 2,8 % à London et de 3,8 % à St.-Catharines-Niagara par rapport au trimestre précédent, comparativement à 7,9 % pour l'ensemble de la province.

L'abordabilité à **Toronto**, **Oshawa**, **Hamilton** et **Kingston** s'est légèrement améliorée grâce à la diminution du coût d'emprunt, malgré des variations substantielles du prix moyen des maisons variant entre 5,7 % et 6,2 % par rapport au premier trimestre.

Les RMR de **Windsor** et **Thunder Bay** sont devenues moins attrayantes pour les acheteurs. Quoique toujours abordables, ces RMR présentent de moins bonnes conditions d'achat que lors du trimestre précédent.

Hélène Bégin
Économiste senior
Jean-Michel Goulet
Économiste



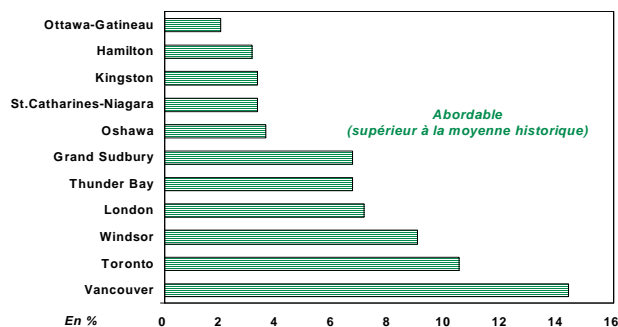
L'Indice d'abordabilité Desjardins

	Variation	Écart en niveau	2 ^e trim. 2009	1 ^{er} trim. 2009	Sommet	Creux	Moyenne
CANADA	↓	(0,6)	134,7	135,3	158,1	93,6	129,0
QUÉBEC	↑	1,6	149,1	147,4	191,5	112,5	154,3
ONTARIO	↓	(1,9)	134,7	136,6	156,3	86,8	130,6
Régions métropolitaines							
Saguenay	↑	7,6	189,8	182,2	255,5	159,4	209,1
Québec	↑	5,3	170,1	164,8	223,9	131,2	180,8
Sherbrooke	↑	3,9	138,9	135,0	208,9	112,1	161,5
Trois-Rivières	↑	4,7	187,6	182,9	237,7	134,3	191,9
Montréal	↑	8,4	137,0	128,6	180,4	99,4	138,9
Ottawa-Gatineau	↑	2,2	159,9	157,7	185,2	110,1	156,7
Kingston	↑	1,5	145,4	143,9	171,9	93,0	140,8
Oshawa	↑	1,4	147,7	146,2	178,4	83,0	142,5
Toronto	↑	1,7	131,0	129,3	142,4	72,3	118,6
Hamilton	↑	2,4	141,7	139,3	164,9	85,7	137,4
Kitchener	↓	(3,3)	143,4	146,6	180,6	90,9	146,1
Windsor	↓	(0,8)	187,9	188,8	199,7	116,5	172,4
London	↑	4,5	154,5	150,0	176,9	97,3	144,2
St.Catharines-Niagara	↑	3,1	145,2	142,2	168,0	93,5	140,6
Thunder Bay	↓	(2,5)	188,9	191,4	216,8	125,8	177,0
Grand Sudbury	↑	5,5	180,2	174,7	217,8	120,6	169,0
CALGARY	↑	18,0	168,9	150,9	210,8	113,0	168,9
VANCOUVER	↑	11,9	99,5	87,7	111,7	61,7	87,0

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

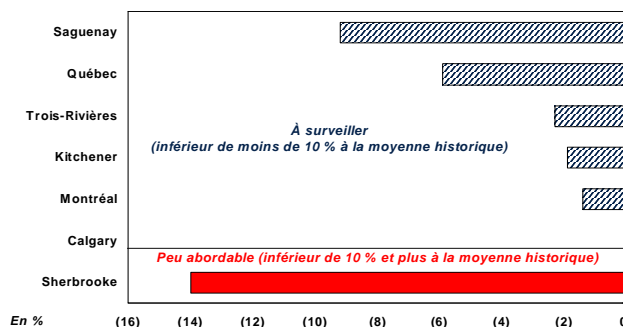
L'Indice d'abordabilité Desjardins est calculé en faisant le ratio entre le revenu disponible moyen des ménages et le revenu nécessaire pour obtenir une hypothèque sur une résidence au prix moyen (le revenu de qualification). Le revenu de qualification est calculé à partir des coûts de possession d'une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



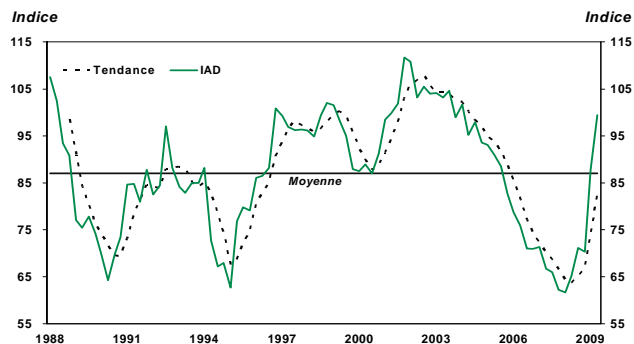
Source : Desjardins, Études économiques

Écart entre l'IAD et sa moyenne historique



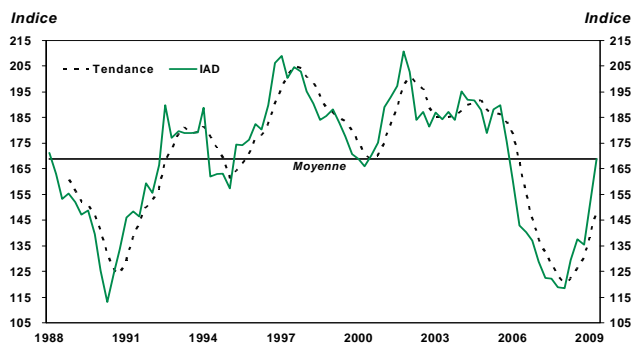
Source : Desjardins, Études économiques

Vancouver



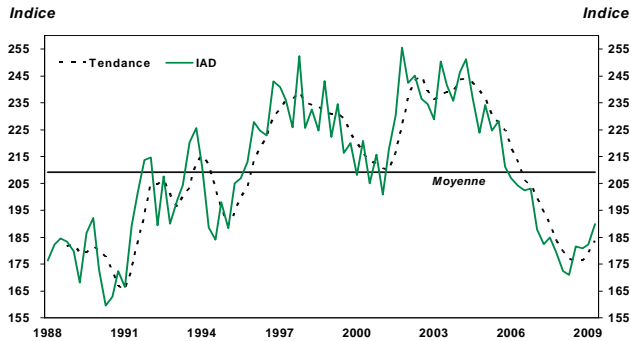
Source : Desjardins, Études économiques

Calgary



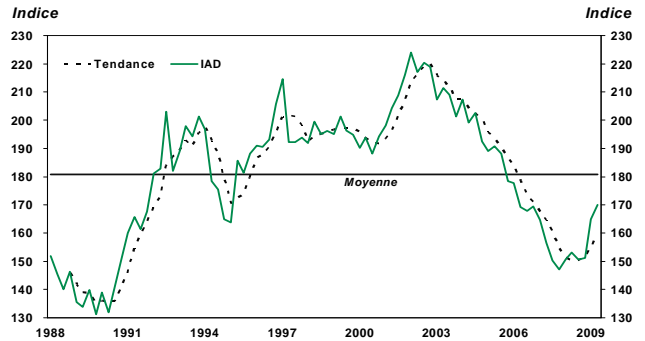
Source : Desjardins, Études économiques

Saguenay



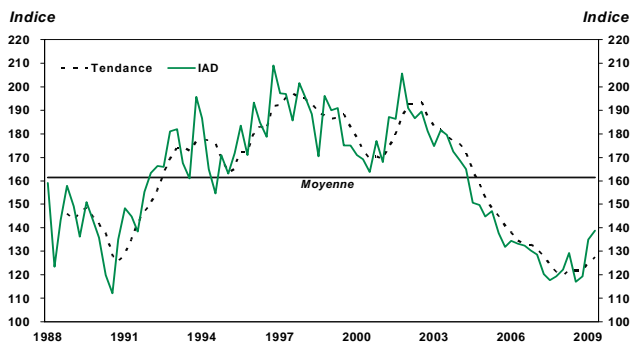
Source : Desjardins, Études économiques

Québec



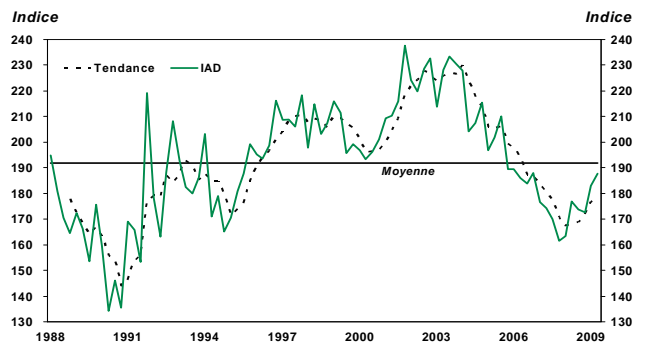
Source : Desjardins, Études économiques

Sherbrooke



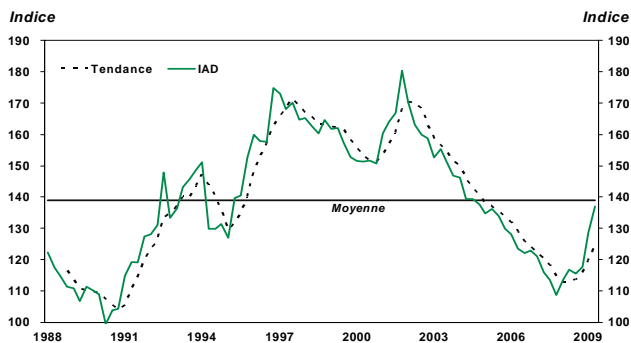
Source : Desjardins, Études économiques

Trois-Rivières



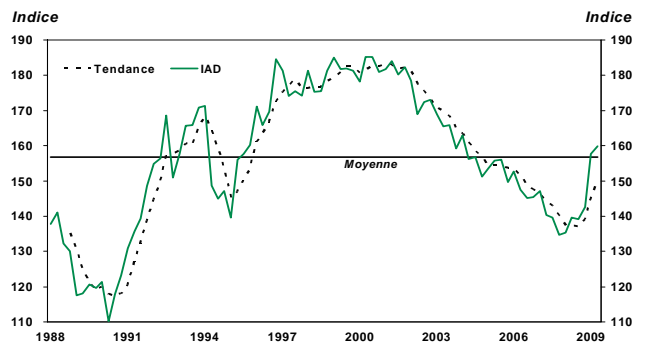
Source : Desjardins, Études économiques

Montréal



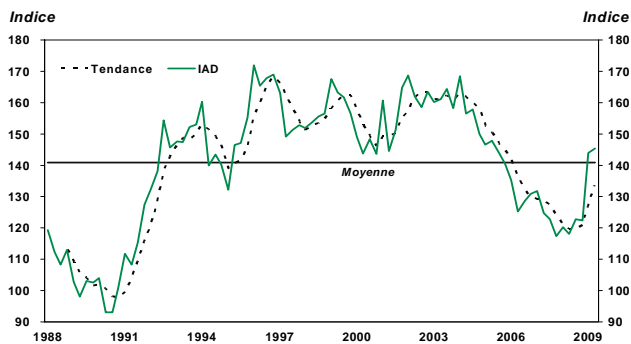
Source : Desjardins, Études économiques

Ottawa-Gatineau



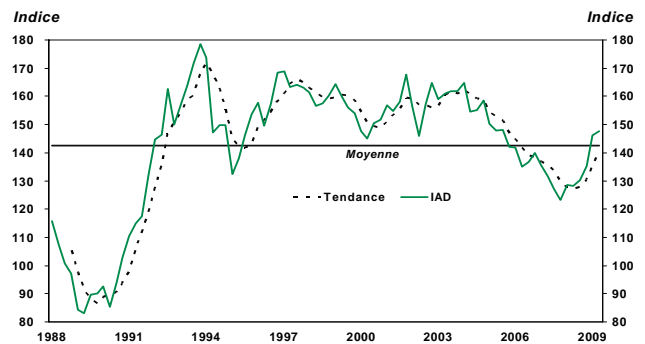
Source : Desjardins, Études économiques

Kingston



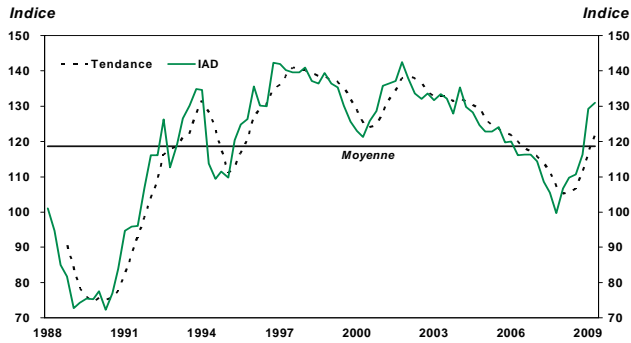
Source : Desjardins, Études économiques

Oshawa



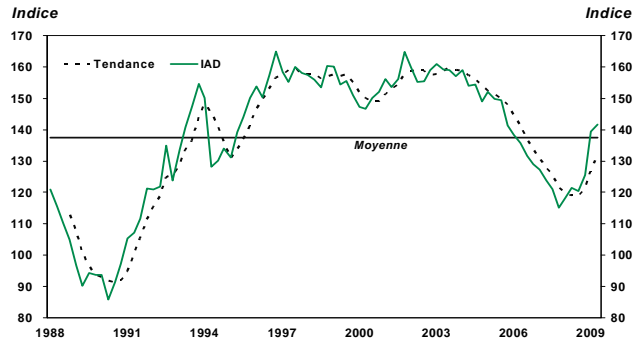
Source : Desjardins, Études économiques

Toronto



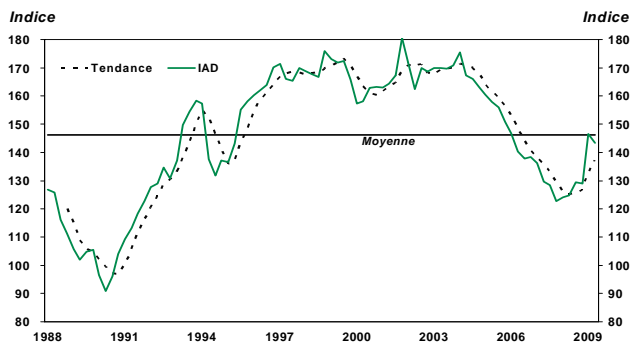
Source : Desjardins, Études économiques

Hamilton



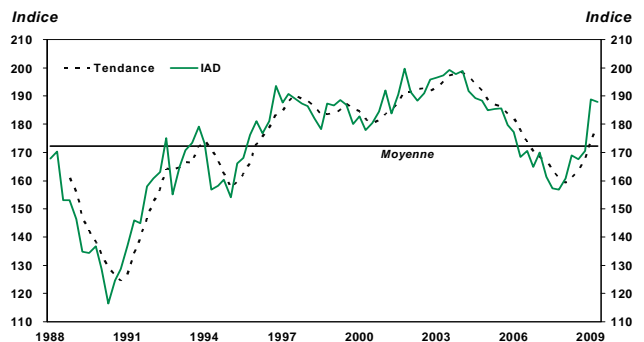
Source : Desjardins, Études économiques

Kitchener



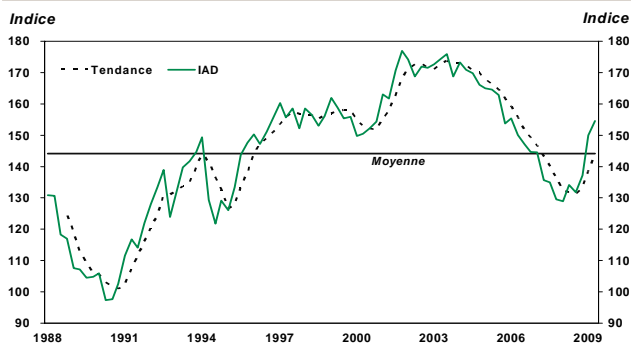
Source : Desjardins, Études économiques

Windsor



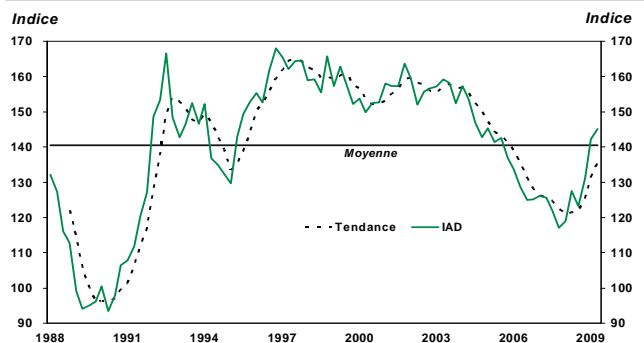
Source : Desjardins, Études économiques

London



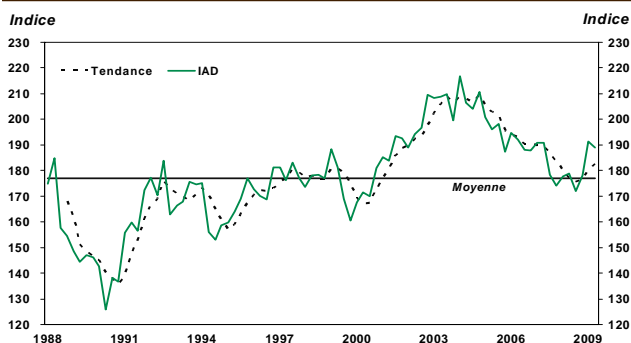
Source : Desjardins, Études économiques

St.Catharines-Niagara



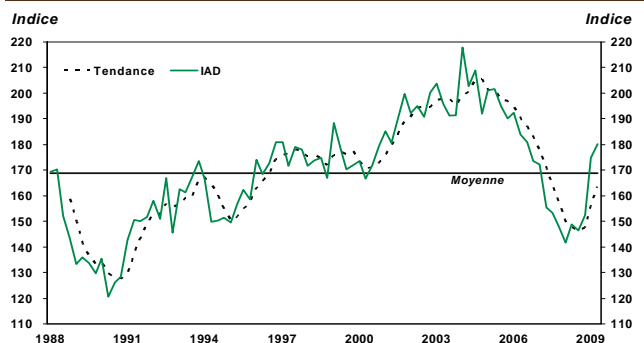
Source : Desjardins, Études économiques

Thunder Bay



Source : Desjardins, Études économiques

Grand Sudbury



Source : Desjardins, Études économiques