

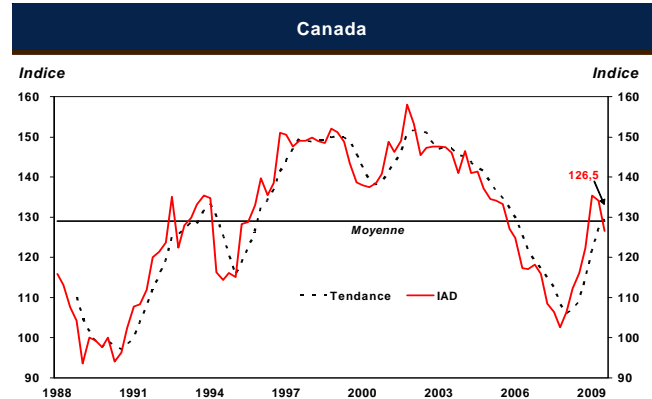
# Indice d'abordabilité Desjardins

28 octobre 2009

## L'abordabilité diminue au troisième trimestre au Canada La remontée des prix en cause

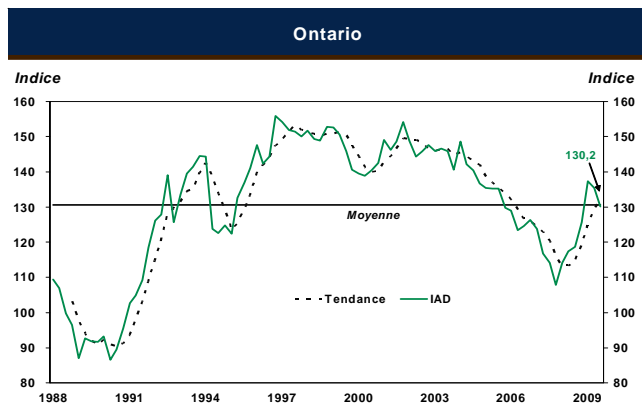
L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) a connu une détérioration marquée à l'échelle canadienne au cours du troisième trimestre de 2009. Après une brève incursion en zone abordable, l'IAD a fléchi sous sa moyenne historique revenant ainsi au niveau qui prévalait au début de la récession. L'amélioration des perspectives économiques, combinée à la faiblesse des taux hypothécaires, a favorisé un retour en force des acheteurs. Le nombre de ventes a récupéré tout le terrain perdu au cours de la récession, ce qui a propulsé les prix à la hausse au troisième trimestre. Les prix moyens des propriétés ont même franchi un nouveau sommet de 328 762 \$, une progression de 7,1 % en regard du trimestre précédent. Cette envolée a le désavantage de réduire l'abordabilité du marché résidentiel, ce qui pourrait tempérer l'élan des acheteurs.

La reprise économique qui s'amorce en Ontario a fait augmenter la demande de résidences. Le prix moyen des propriétés a atteint un sommet inégalé lors du troisième trimestre (324 873 \$) grâce à la forte progression observée à Toronto. L'abordabilité s'est, par conséquent, détériorée dans la province pour rejoindre sa moyenne historique (130,6 points). Néanmoins, la crise a fait sa marque; le revenu disponible moyen des Ontariens a diminué substantiellement variant de 79 299 \$ il y a un an à 77 601 \$ au troisième trimestre de 2009.

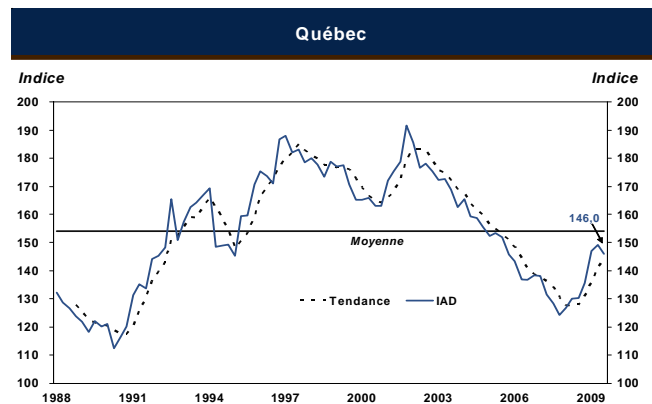


Source : Desjardins, Études économiques

Après avoir observé une amélioration de l'abordabilité au Québec au cours des six trimestres précédents, la province a subi une diminution au troisième trimestre. L'IAD a atteint 146,0 points, indiquant que le revenu disponible moyen des Québécois excède de 46,0 % le revenu exigé par les prêteurs hypothécaires pour financer l'achat d'une résidence au prix moyen. Le marché de la revente des résidences existantes, qui était à l'équilibre lors de la récession, est de retour en zone de pénurie. Cette situation, qui exerce une pression à la hausse sur les prix, a contribué à la détérioration de l'IAD.



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  
**Jean-Michel Goulet**  
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)

**Vancouver** est de loin le marché le plus onéreux au pays avec un prix moyen des résidences s'élevant à 603 165 \$ au troisième trimestre. Entre le deuxième et le troisième trimestre, le marché a connu une explosion des prix avec une augmentation moyenne de 92 499 \$. En cette année olympique, avec un taux de chômage en Colombie-Britannique ayant diminué de 8,1 % en juin à 7,4 % en septembre, il ne faut pas s'attendre à une amélioration de l'abordabilité à moyen terme. Pendant que les prix moyens des résidences connaissent une remontée généralisée dans l'ensemble du pays au troisième trimestre, la RMR de **Calgary** enregistrait une baisse trimestrielle des prix de 2,0 %. L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) s'est, par conséquent, amélioré au troisième trimestre à Calgary, elle rejoint ainsi le groupe des marchés abordables pour la première fois depuis 2005.

## QUÉBEC

Lors du troisième trimestre, la progression des prix a engendré une détérioration de l'abordabilité dans l'ensemble des RMR du Québec à l'exception de **Saguenay**. Ce marché est le seul à avoir encaissé une diminution du prix moyen des résidences (-6,8 %) comparativement à des hausses allant de 0,6 % à 3,7 % dans les cinq autres RMR.

La baisse la plus importante de l'abordabilité est survenue à **Québec** (6,3 points) où le revenu disponible moyen a diminué de 1,0 % au troisième trimestre (64 042 \$). **Sherbrooke** et **Trois-Rivières** ont elles aussi subi des diminutions significatives de l'IAD avec des variations respectives de 4,2 points et de 5,3 points.

**Montréal** et **Ottawa-Gatineau** ont connu des baisses de l'abordabilité plus modérées (2,8 points et 2,3 points). Cette variation plus modeste à Montréal s'explique par une hausse trimestrielle des prix (3,3 %) compensée par une augmentation du revenu disponible moyen de 1,0 % (63 459 \$).

## ONTARIO

Malgré une diminution significative de l'IAD dans la grande majorité des RMR, celles-ci sont toutes abordables au troisième trimestre de 2009. À l'instar du Québec, une seule RMR a connu une amélioration de son abordabilité, il s'agit de **Kitchener**, qui est redevenue un marché abordable après un court séjour en zone à surveiller lors du second trimestre.

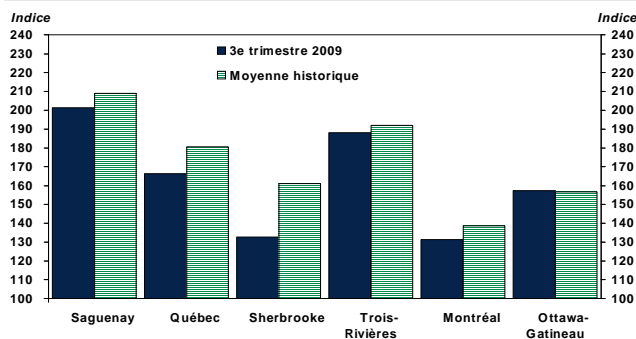
C'est à **Grand Sudbury** que l'abordabilité s'est la plus détériorée avec une baisse trimestrielle de l'IAD de 10,5 points, qui est attribuable à une hausse de 5,1 % du prix moyen des propriétés. Ensuite viennent **Hamilton** et **Windsor** avec des diminutions respectives de l'IAD de 6,9 points et de 4,7 points. La baisse de l'abordabilité à Windsor est le résultat d'une diminution trimestrielle du revenu disponible moyen de 2,1 % (63 938 \$). Avec une chute du revenu disponible moyen à Windsor de 4,7 % depuis un an, on constate que la crise du secteur de l'automobile a frappé durement.

À **Kingston, Oshawa, Toronto** et **London**, l'abordabilité a diminué entre 2,2 points et 3,4 points au troisième trimestre. Le recul de l'IAD de 3,4 points à Toronto a été le résultat de deux forces contraires : une hausse trimestrielle du prix moyen des résidences de 5,2 % (402 762 \$) et une progression du revenu disponible moyen de 2,0 % (89 561 \$).

Les marchés de **St.Catharines-Niagara** et de **Thunder Bay** ont enregistré les détériorations de l'IAD les moins prononcées avec des diminutions respectives de 1,3 point et de 0,7 point. La baisse trimestrielle de 1,9 % (140 229 \$) du prix moyen des résidences à Thunder Bay a permis cette stabilité de l'indice malgré une diminution du revenu disponible moyen de 1,6 % (61 327 \$).

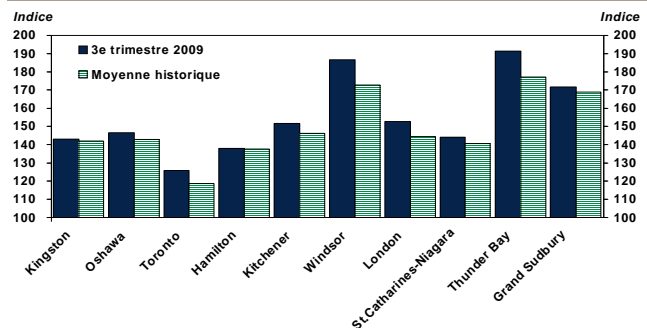
**Hélène Bégin**  
Économiste senior  
**Jean-Michel Goulet**  
Économiste

Régions métropolitaines de recensement du Québec



Source : Desjardins, Études économiques

Régions métropolitaines de recensement de l'Ontario



Source : Desjardins, Études économiques

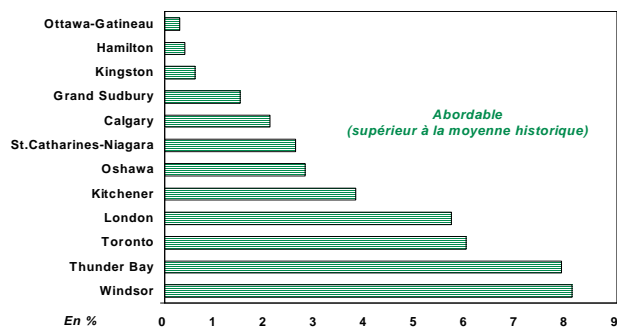
## L'Indice d'abordabilité Desjardins

	Variation	Écart en niveau	3 <sup>e</sup> trim. 2009	2 <sup>e</sup> trim. 2009	Sommet	Creux	Moyenne
CANADA	↓	(7,6)	126,5	134,1	158,1	93,6	129,0
QUÉBEC	↓	(3,2)	146,0	149,2	191,6	112,4	154,1
ONTARIO	↓	(5,2)	130,2	135,5	155,9	86,5	130,6
<b>Régions métropolitaines</b>							
Saguenay	↑	12,3	201,4	189,1	255,9	159,3	209,0
Québec	↓	(6,3)	166,5	172,8	223,0	131,2	180,6
Sherbrooke	↓	(4,2)	132,7	136,9	208,8	112,1	161,1
Trois-Rivières	↓	(5,3)	188,1	193,4	238,1	134,3	191,9
Montréal	↓	(2,8)	131,3	134,1	180,6	99,4	138,8
Ottawa-Gatineau	↓	(2,3)	157,2	159,5	185,2	110,1	156,7
Kingston	↓	(2,9)	143,0	145,8	174,3	94,4	142,1
Oshawa	↓	(2,2)	146,7	148,9	179,0	83,0	142,6
Toronto	↓	(3,4)	125,8	129,1	142,4	72,3	118,6
Hamilton	↓	(6,9)	138,0	144,9	164,8	85,7	137,5
Kitchener	↑	8,0	151,7	143,7	180,9	90,9	146,2
Windsor	↓	(4,7)	186,5	191,2	200,0	116,5	172,6
London	↓	(2,2)	152,7	154,9	177,2	97,3	144,4
St.Catharines-Niagara	↓	(1,3)	144,3	145,5	167,9	93,4	140,6
Thunder Bay	↓	(0,7)	191,4	192,1	217,1	125,7	177,3
Grand Sudbury	↓	(10,5)	171,6	182,2	218,1	120,5	169,0
CALGARY	↑	3,9	172,6	168,6	210,3	113,1	168,9
VANCOUVER	↓	(14,8)	80,0	94,8	111,5	62,5	87,0

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

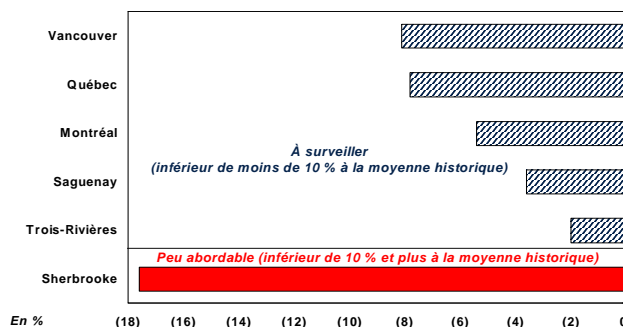
L'Indice d'abordabilité Desjardins est calculé en faisant le ratio entre le revenu disponible moyen des ménages et le revenu nécessaire pour obtenir une hypothèque sur une résidence au prix moyen (le revenu de qualification). Le revenu de qualification est calculé à partir des coûts de possession d'une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



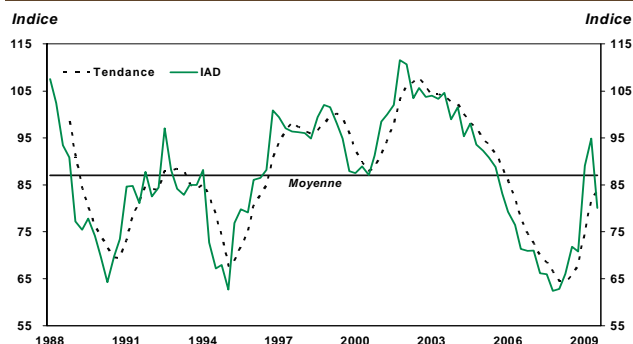
Source : Desjardins, Études économiques

Écart entre l'IAD et sa moyenne historique



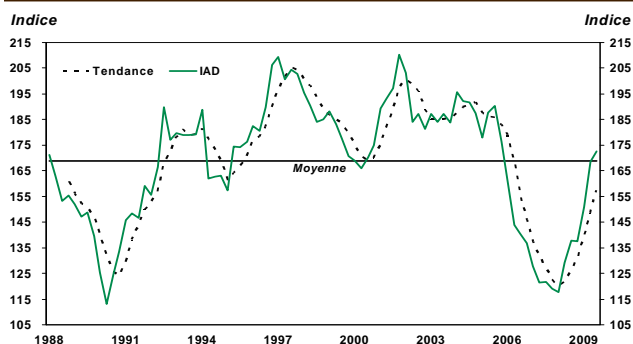
Source : Desjardins, Études économiques

Vancouver



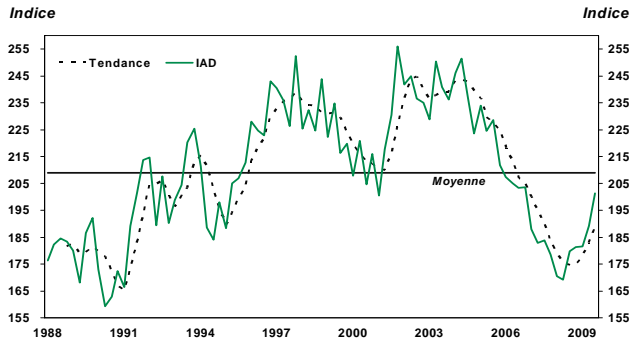
Source : Desjardins, Études économiques

Calgary



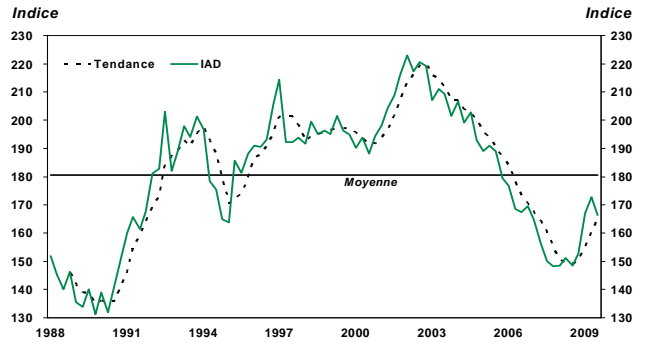
Source : Desjardins, Études économiques

**Saguenay**



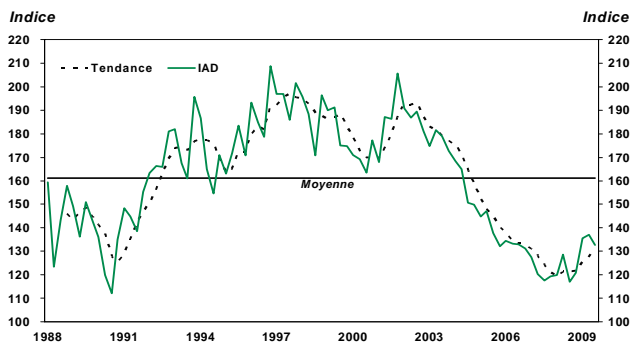
Source : Desjardins, Études économiques

**Québec**



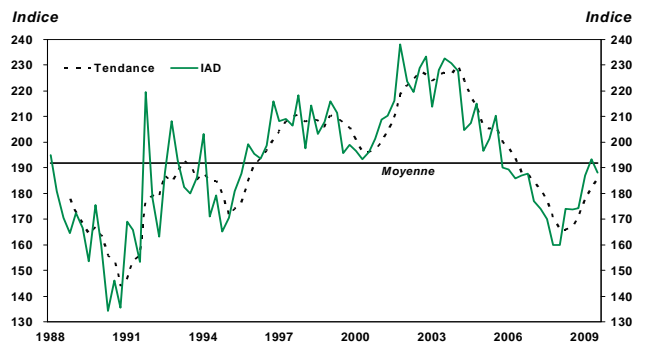
Source : Desjardins, Études économiques

**Sherbrooke**



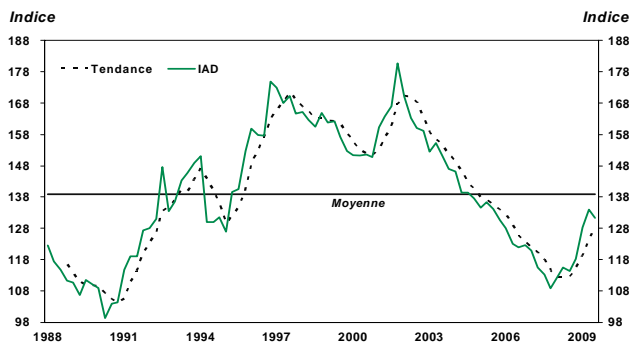
Source : Desjardins, Études économiques

**Trois-Rivières**



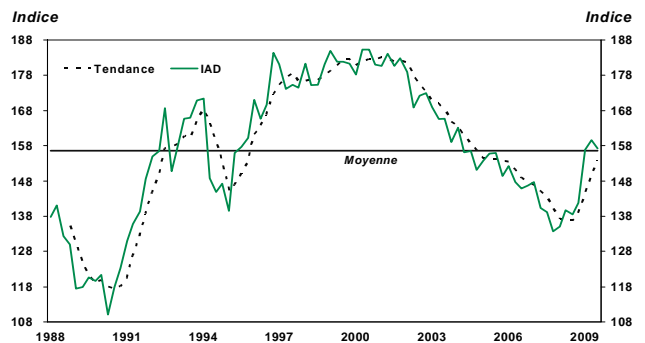
Source : Desjardins, Études économiques

**Montréal**



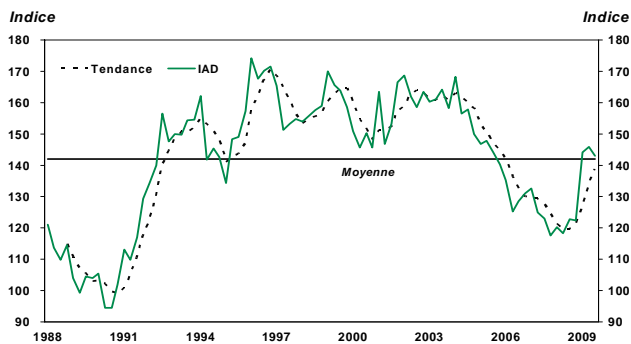
Source : Desjardins, Études économiques

**Ottawa-Gatineau**



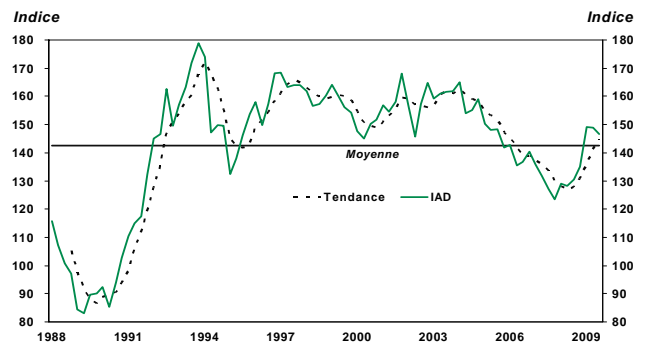
Source : Desjardins, Études économiques

**Kingston**



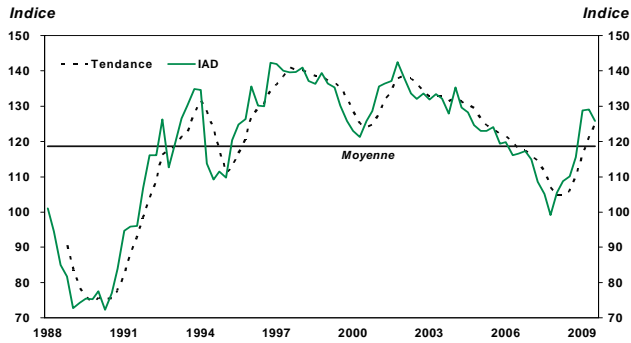
Source : Desjardins, Études économiques

**Oshawa**



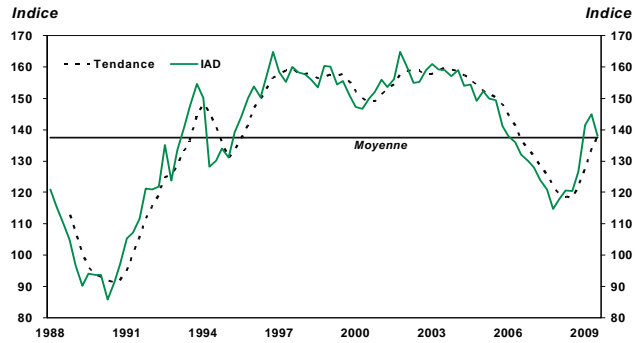
Source : Desjardins, Études économiques

### Toronto



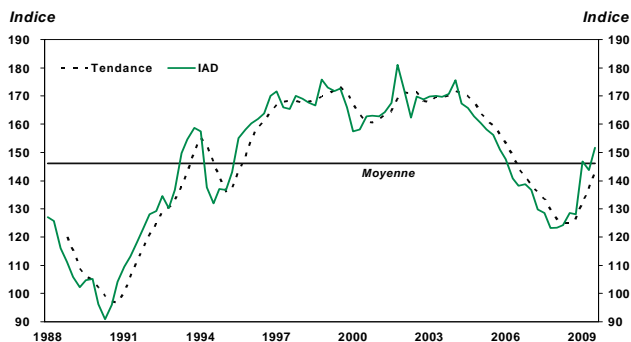
Source : Desjardins, Études économiques

### Hamilton



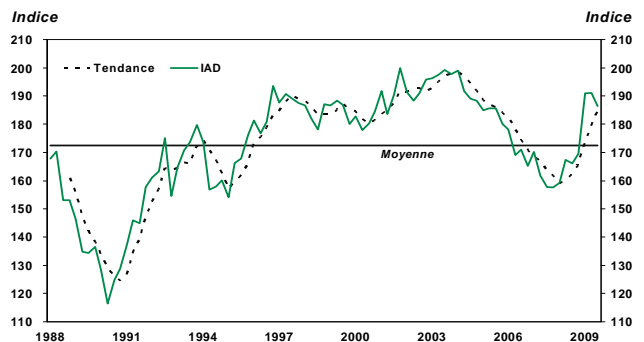
Source : Desjardins, Études économiques

### Kitchener



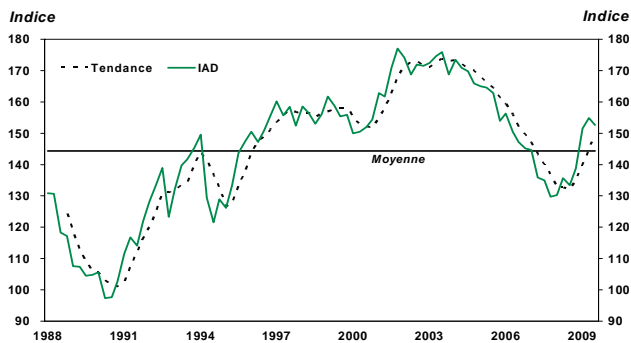
Source : Desjardins, Études économiques

### Windsor



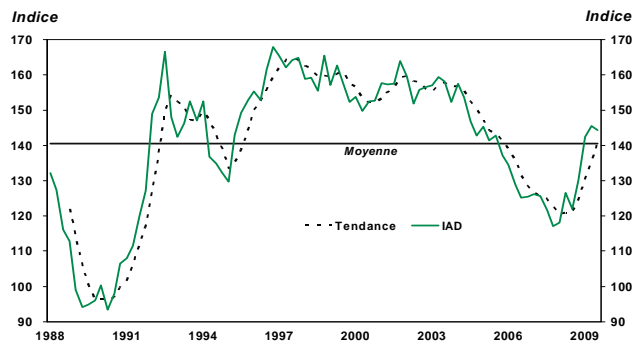
Source : Desjardins, Études économiques

### London



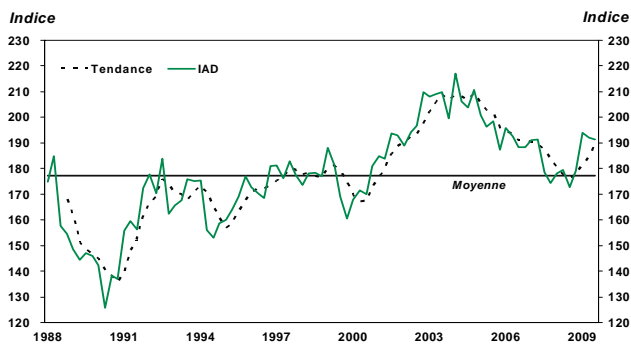
Source : Desjardins, Études économiques

### St.Catharines-Niagara



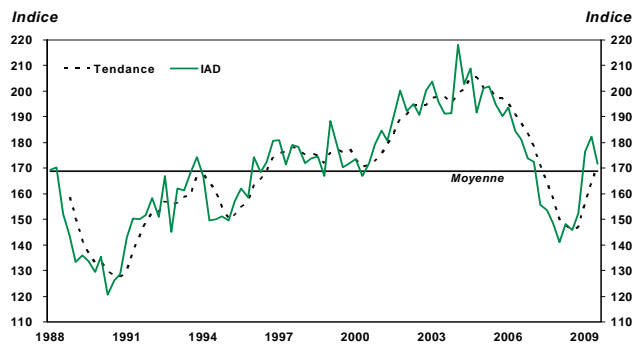
Source : Desjardins, Études économiques

### Thunder Bay



Source : Desjardins, Études économiques

### Grand Sudbury



Source : Desjardins, Études économiques