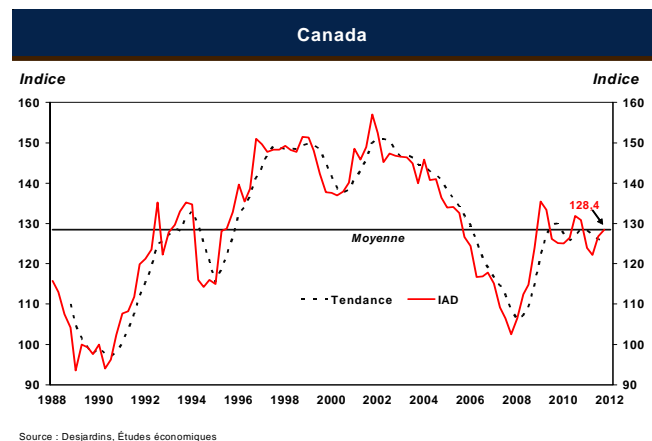


31 janvier 2012

## L'abordabilité s'améliore au quatrième trimestre au Canada

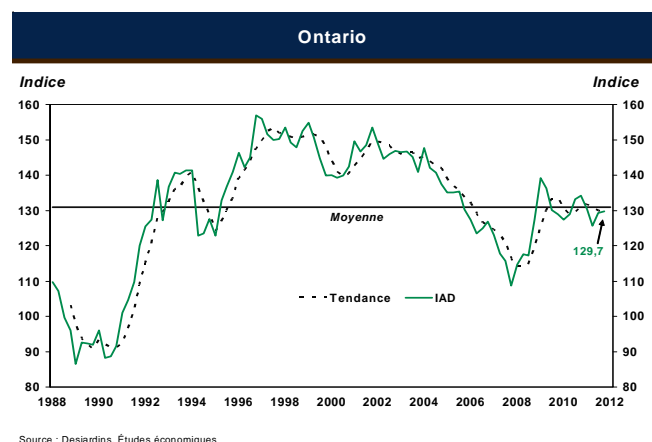
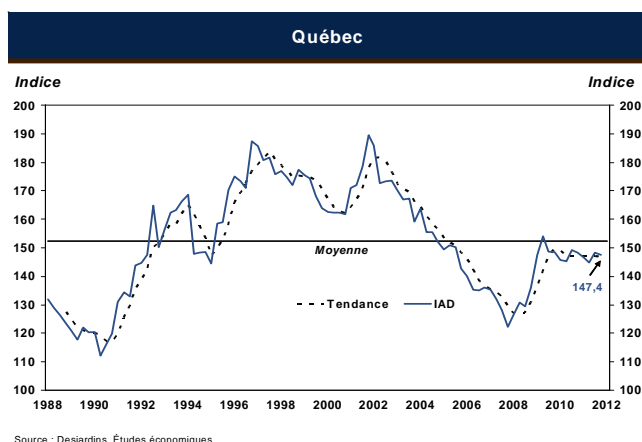
L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) s'est redressé au **Canada** au quatrième trimestre. La stabilité des prix des résidences et des taux hypothécaires a eu un effet neutre sur l'IAD, mais la légère progression des revenus des ménages a fait la différence. L'Indice continue ainsi d'avoisiner sa moyenne historique, indiquant que les conditions de marché sont globalement saines au pays, même si certaines RMR doivent être étroitement surveillées. La stagnation des prix à Toronto et à Calgary ainsi que la correction qui se poursuit à Vancouver confirment qu'un ajustement du marché immobilier résidentiel est amorcé à quelques endroits. Le prix moyen des propriétés au pays (360 840 \$) pourrait même bientôt reculer quelque peu en raison du repli dans l'ouest. Le climat d'incertitude qui persiste sur les marchés financiers maintiendra le coût d'emprunt à un très faible niveau, ce qui empêchera une détérioration de l'IAD au cours des prochains trimestres.

Au **Québec**, les prix de l'immobilier résidentiel ont continué leur progression, soit de 2,2 % par rapport au trimestre précédent. Il faut maintenant déboursier 256 707 \$, en moyenne, pour faire l'acquisition d'une propriété. L'abordabilité s'est donc détériorée en dépit de la stabilité des taux hypothécaires au dernier trimestre. L'IAD se situe toutefois encore sous la moyenne historique. Le niveau actuel de 147,4 indique que le revenu disponible moyen des Québécois excède de 47,4 % le revenu



exigé par les prêteurs hypothécaires pour financer l'achat d'une résidence au prix moyen.

En **Ontario**, les prix sont demeurés stables par rapport au troisième trimestre. Le revenu moyen des ménages a augmenté, ce qui s'est répercuté positivement sur l'abordabilité au dernier trimestre. Une hausse des prix a été cependant observée dans près de la moitié des RMR tandis qu'une stagnation ou un recul a caractérisé les autres. Pour l'ensemble de la province, le prix moyen des propriétés a atteint 369 842 \$.



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

**Hélène Bégin**  
Économiste principale

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

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)

Au dernier trimestre de 2011, l'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) a augmenté dans la moitié des RMR du pays. La stagnation des prix et même des baisses dans certains cas expliquent cette situation. Les prix sont demeurés stables à **Calgary** à près de 405 000 \$, ce qui se traduit par un paiement hypothécaire moyen d'environ 2 000 \$<sup>1</sup> par mois. Le prix moyen d'une résidence à **Vancouver** a fléchi de 30 000 \$ pour avoisiner 750 000 \$ au dernier trimestre de 2011. Avec un versement mensuel moyen de plus de 3 500 \$ pour une hypothèque, ce marché de la côte Ouest est de loin le moins abordable au pays, et ce, même si le revenu moyen des ménages excède les 80 000 \$. Les prix ont continué leur ascension dans cinq des six RMR du Québec, tandis qu'une stabilité ou un recul a caractérisé la moitié des RMR de l'Ontario. L'abordabilité a donc pris une direction différente dans les deux provinces.

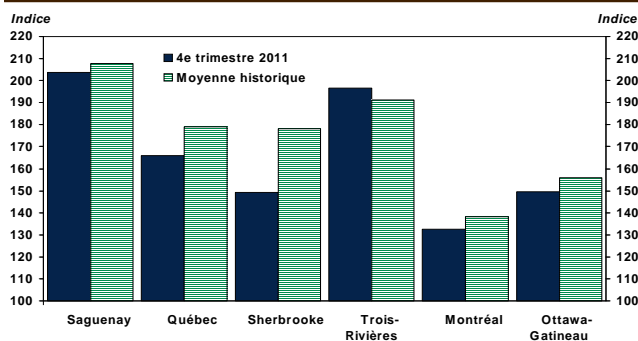
### QUÉBEC

Les plus fortes hausses trimestrielles de prix sont survenues à **Trois-Rivières** (+4,8 %) et à **Québec** (+4,7 %). La progression s'est limitée à 2,0 % à **Sherbrooke** et à 1,4 % à **Montréal** du troisième au quatrième trimestre de 2011. Un léger repli a toutefois caractérisé **Saguenay** (-1,2 %).

Le prix moyen des propriétés a franchi le cap des 255 000 \$ à **Québec** au dernier trimestre de 2011. Les revenus des ménages après impôts ont aussi légèrement augmenté pour atteindre près de 71 500 \$. Le marché de **Québec** est par conséquent demeuré dans la zone à surveiller puisque le niveau de l'IAD est encore légèrement inférieur à sa moyenne historique.

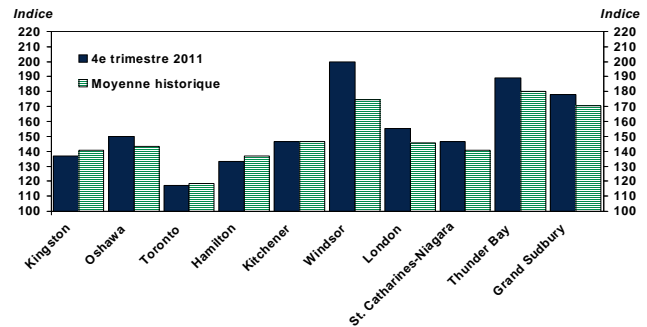
À **Montréal**, la hausse du prix moyen des propriétés a été similaire à celle des revenus, de sorte que l'IAD est demeuré pratiquement inchangé. Le niveau des prix excède maintenant les 310 000 \$, alors que les revenus après impôts des ménages

Régions métropolitaines de recensement du Québec (RMR)



Source : Desjardins, Études économiques

Régions métropolitaines de recensement de l'Ontario (RMR)



Source : Desjardins, Études économiques

tourment autour de 70 000 \$. Ce marché, qui ne montre pas de signes de surévaluation, demeure néanmoins dans la zone à surveiller.

Seul **Sherbrooke** est considéré comme un marché peu abordable au Québec. Même si le prix moyen (210 374 \$) est nettement inférieur à la moyenne provinciale (256 707 \$), les revenus y sont nettement moins élevés, ce qui rend l'achat d'une propriété plus difficile.

Les prix à **Ottawa-Gatineau** ont augmenté un peu plus rapidement que les revenus au dernier trimestre de 2011, de sorte que l'abordabilité s'est légèrement détériorée. Ce marché s'est toutefois maintenu dans la zone à surveiller.

### ONTARIO

Les prix ont augmenté de 6,1 % à **Kingston**, de 3,9 % à **Grand Sudbury**, de 3,8 % à **Thunder Bay**, de 2,8 % à **London** et de 1,7 % à **Windsor** du troisième au quatrième trimestre de 2011. Malgré cette progression qui a provoqué une détérioration de l'abordabilité dans ces RMR, ces agglomérations sont demeurées dans la zone abordable à l'exception de **Kingston** qui demeure à surveiller.

Les prix des résidences se sont stabilisés à **St. Catharines-Niagara**, **Toronto** et **Kitchener** au dernier trimestre de 2011. L'évolution de l'IAD a par conséquent été déterminée par celle des revenus. L'abordabilité s'est donc améliorée à **Toronto** et à **Kitchener**.

**Hélène Bégin**  
Économiste principale

<sup>1</sup> Hypothèses : période d'amortissement de 25 ans et mise de fonds représentant 10 % de la valeur de la propriété.

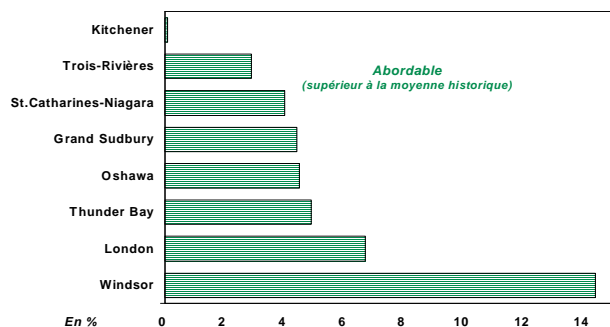
## L'Indice d'abordabilité Desjardins

	Variation	Écart en niveau	4e trim. 2011	3e trim. 2011	Sommet	Creux	Moyenne
CANADA	+	1,6	128,4	126,8	157,0	93,6	128,5
QUÉBEC	-	(0,9)	147,4	148,2	189,6	112,2	152,4
ONTARIO	+	0,5	129,7	129,2	156,9	86,5	130,9
<b>Régions métropolitaines</b>							
Saguenay	+	4,8	203,7	198,9	257,2	159,5	207,8
Québec	-	(4,9)	165,9	170,9	227,7	131,6	179,0
Sherbrooke	-	(0,8)	149,4	150,2	239,2	126,3	178,1
Trois-Rivières	-	(4,2)	196,7	200,9	250,7	134,5	191,3
Montréal	+	0,2	132,5	132,3	180,6	99,5	138,2
Ottawa-Gatineau	-	(3,0)	149,7	152,6	192,7	112,0	156,0
Kingston	-	(4,9)	137,0	141,9	170,0	96,8	140,9
Oshawa	+	2,9	149,9	147,0	176,8	83,6	143,4
Toronto	+	0,9	117,0	116,1	144,5	72,3	118,6
Hamilton	+	2,3	133,1	130,8	165,7	87,2	136,9
Kitchener	+	1,7	146,5	144,8	179,2	92,4	146,4
Windsor	+	1,6	199,7	198,1	201,5	118,4	174,5
London	-	(1,3)	155,3	156,6	176,0	97,3	145,6
St.Catharines-Niagara	-	(1,2)	146,4	147,6	168,8	94,6	140,7
Thunder Bay	-	(2,1)	188,9	191,1	215,1	127,9	180,1
Grand Sudbury	-	(2,8)	177,9	180,7	215,1	122,6	170,4
CALGARY	+	5,2	165,5	160,3	210,0	110,7	168,1
VANCOUVER	+	2,7	69,2	66,5	111,0	62,3	85,3

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

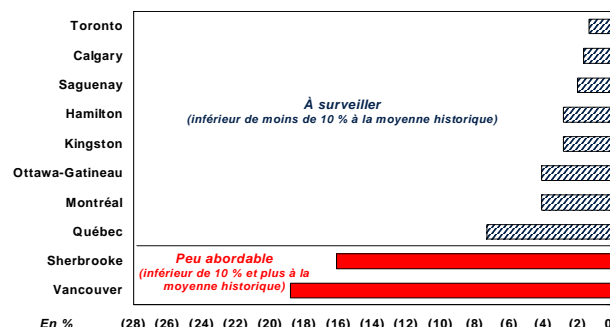
L'Indice d'abordabilité Desjardins est calculé en faisant le ratio entre le revenu disponible moyen des ménages et le revenu nécessaire pour obtenir une hypothèque sur une résidence au prix moyen (le revenu de qualification). Le revenu de qualification est calculé à partir des coûts de possession d'une 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/fr/a\\_propos/etudes\\_economiques/conjoncture\\_quebec/indice\\_abordabilite/docinfo.pdf](http://www.desjardins.com/fr/a_propos/etudes_economiques/conjoncture_quebec/indice_abordabilite/docinfo.pdf)

Écart entre l'IAD et sa moyenne historique



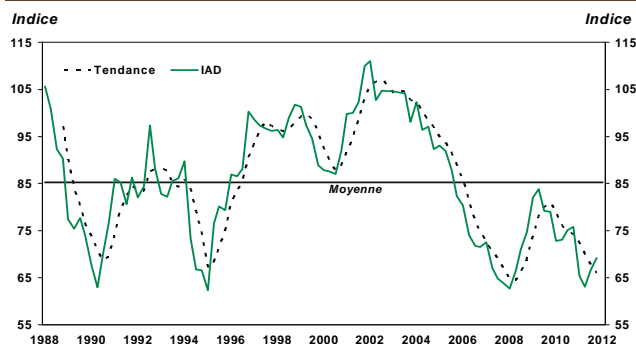
Source : Desjardins, Études économiques

Écart entre l'IAD et sa moyenne historique



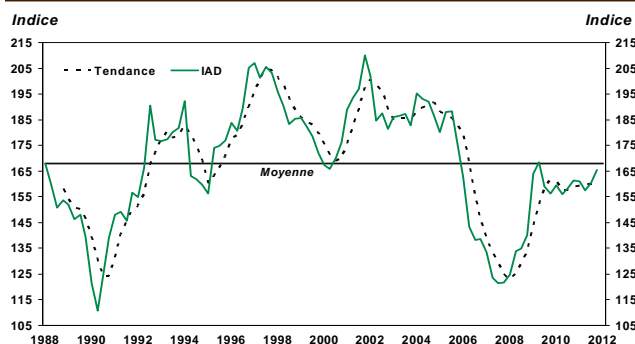
Source : Desjardins, Études économiques

Vancouver



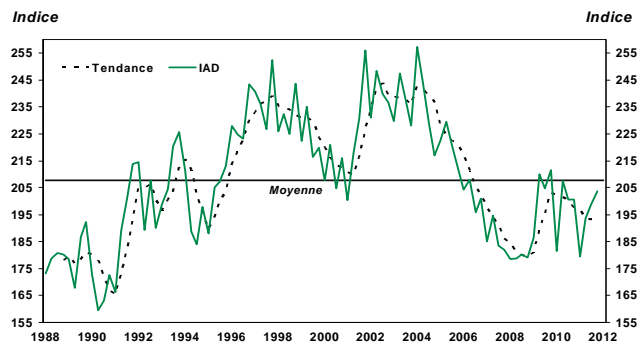
Source : Desjardins, Études économiques

Calgary



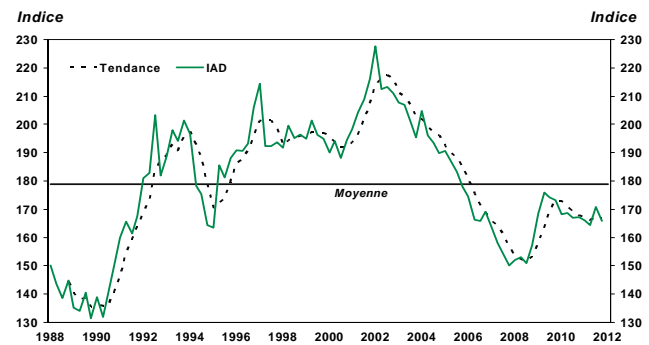
Source : Desjardins, Études économiques

**Saguenay**



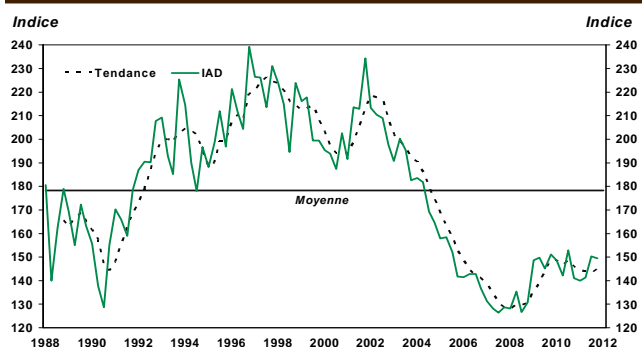
Source : Desjardins, Études économiques

**Québec**



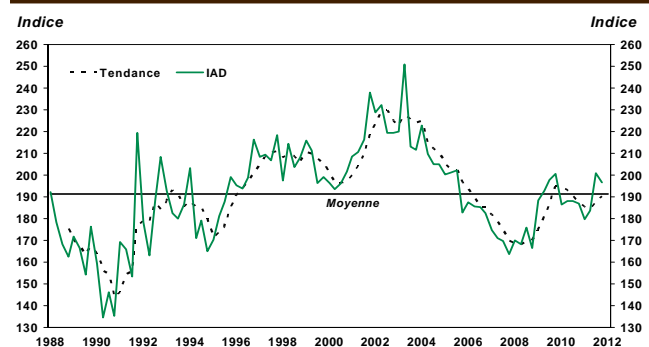
Source : Desjardins, Études économiques

**Sherbrooke**



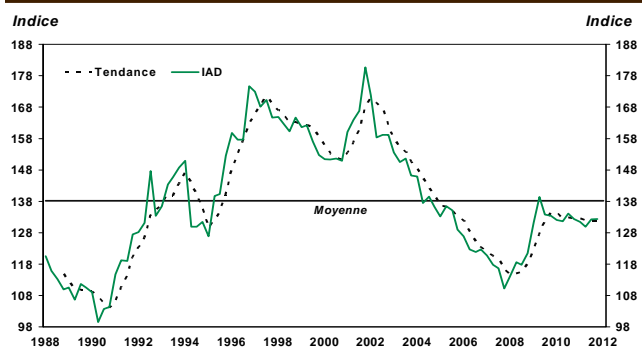
Source : Desjardins, Études économiques

**Trois-Rivières**



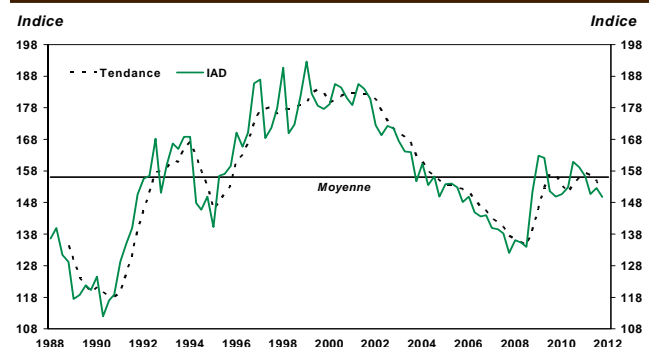
Source : Desjardins, Études économiques

**Montréal**



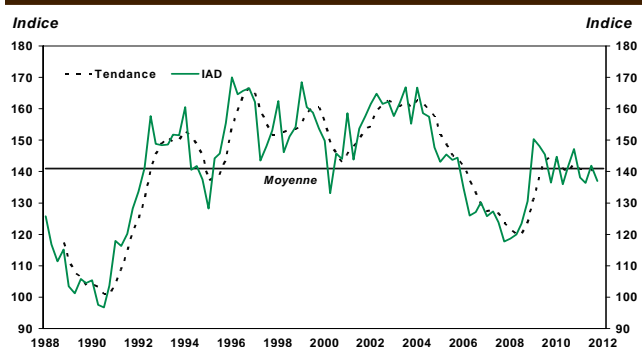
Source : Desjardins, Études économiques

**Ottawa-Gatineau**



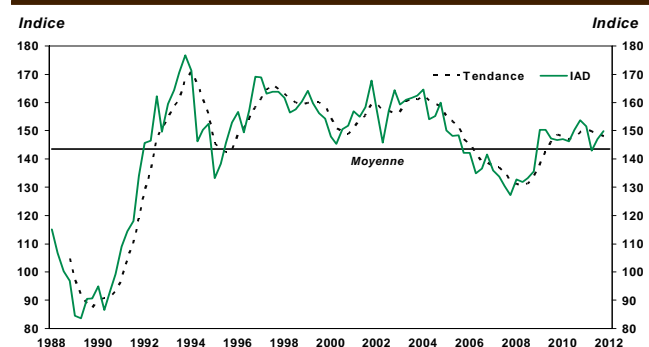
Source : Desjardins, Études économiques

**Kingston**

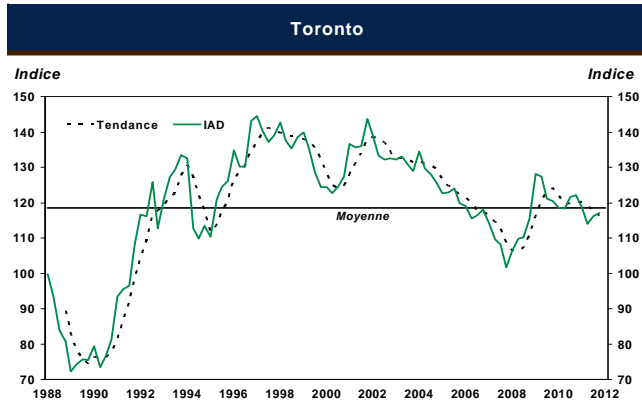


Source : Desjardins, Études économiques

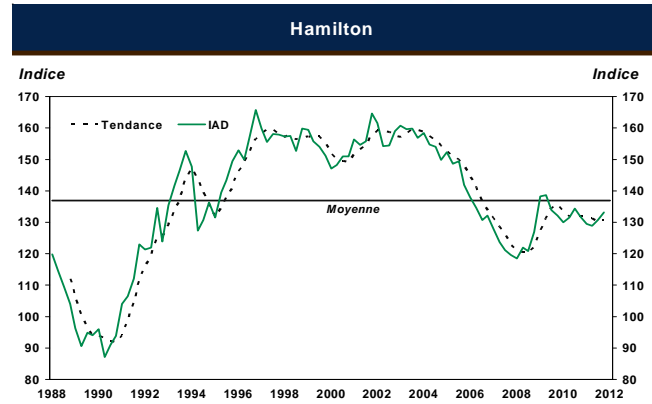
**Oshawa**



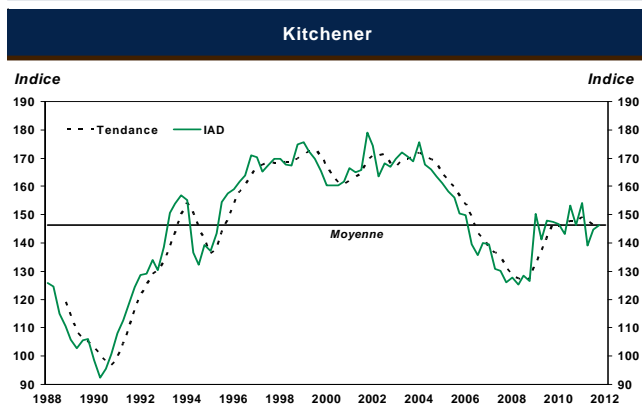
Source : Desjardins, Études économiques



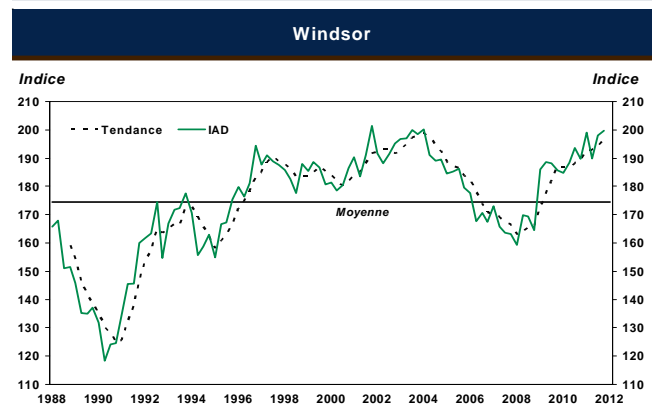
Source : Desjardins, Études économiques



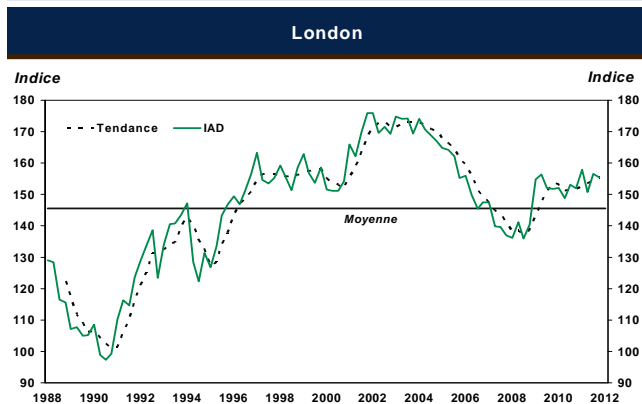
Source : Desjardins, Études économiques



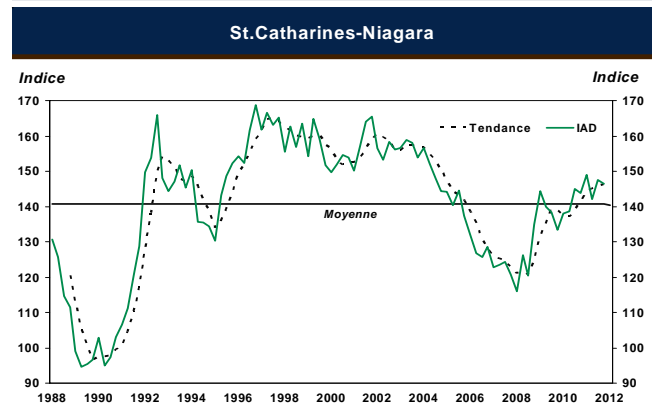
Source : Desjardins, Études économiques



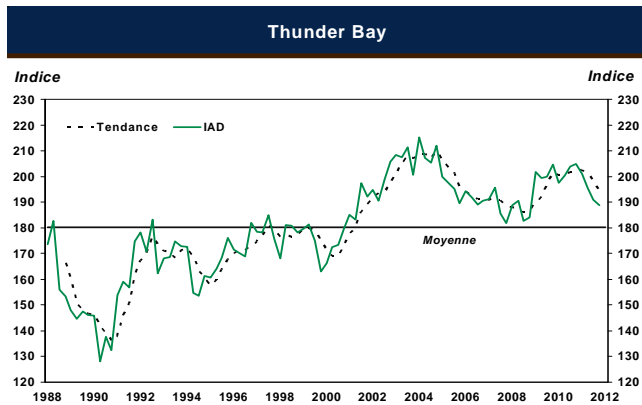
Source : Desjardins, Études économiques



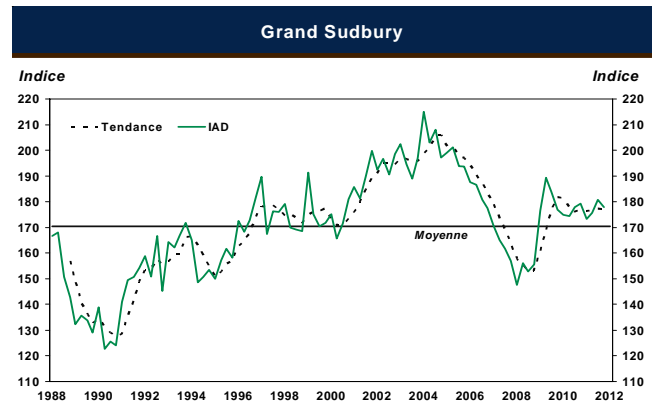
Source : Desjardins, Études économiques



Source : Desjardins, Études économiques



Source : Desjardins, Études économiques



Source : Desjardins, Études économiques