

INDICE D'ABORDABILITÉ DESJARDINS

L'accessibilité s'est resserrée une fois de plus au pays

Par Chantal Routhier, économiste senior

FAITS SAILLANTS

- ▶ L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) s'est contracté au Canada au premier trimestre de 2022 (graphique 1), et ce, pour un cinquième trimestre d'affilée. L'accessibilité a diminué dans les provinces de Québec et de l'Ontario ainsi qu'au sein de toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR) (tableau 2 à la page 2). Une fois de plus, la capacité financière des ménages d'acquérir une propriété a atteint un creux historique dans plusieurs d'entre elles. En Ontario, l'IAD s'est affiché à son plus bas niveau depuis 2006 dans toutes les RMR. Depuis un an, la progression du prix de vente moyen d'une propriété¹ s'est accélérée dans la majorité des marchés au pays, soutenue par une forte demande et une offre limitée. En parallèle, les revenus des ménages après impôts ont faiblement progressé au cours de cette période. Dans plusieurs RMR, ceux-ci se sont même affichés en diminution. Enfin, la hausse des taux hypothécaires a aussi contribué au resserrement de l'accès à la propriété au cours des trois premiers mois de l'année (tableau 1).
- ▶ Bien que l'on prévoie une modération dans le prix de vente moyen au cours des prochains trimestres, l'accessibilité restera sous pression puisque les taux hypothécaires continueront à s'accroître, alors que la Banque du Canada a récemment commencé son resserrement quantitatif et que les taux directeurs ont commencé à remonter.
- ▶ Par ailleurs, le repli de l'IAD a été plus prononcé en Ontario qu'au Québec et qu'au Canada au cours du premier trimestre de 2022. En outre, le prix de vente moyen a atteint un niveau inégalé dans la province ontarienne au premier trimestre de 2022, soit de 1 022 807 \$ (426 831 \$ au Québec et 782 204 \$ au Canada).

¹ Veuillez noter que nous utilisons les données de JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax pour le prix de vente moyen du Québec et de ses RMR.

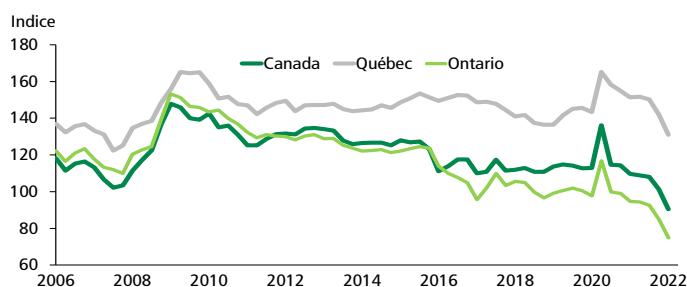
L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) est calculé en faisant le ratio entre le revenu disponible moyen des ménages et le revenu nécessaire pour obtenir une hypothèque sur une résidence au prix moyen (le revenu de qualification). Le revenu de qualification est calculé à partir des coûts de possession d'une résidence (charges hypothécaires, taxes foncières et coûts des services publics). Pour plus de détails, veuillez consulter notre [document d'information](#).

Desjardins, Études économiques : 418-835-2450 ou 1 866-835-8444, poste 5562450 • desjardins.economie@desjardins.com • desjardins.com/economie

NOTE AUX LECTEURS: Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française, nous employons dans les textes et les tableaux les symboles \$, M et G pour désigner respectivement les milliers, les millions et les milliards. MISE EN GARDE: Ce document s'appuie sur des informations publiques, obtenues de sources jugées fiables. Le Mouvement des caisses Desjardins ne garantit d'aucune manière que ces informations sont exactes ou complètes. Ce document est communiqué à titre informatif uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente. En aucun cas, il ne peut être considéré comme un engagement du Mouvement des caisses Desjardins et celui-ci n'est pas responsable des conséquences d'une quelconque décision prise à partir des renseignements contenus dans le présent document. Les prix et les taux présentés sont indicatifs seulement parce qu'ils peuvent varier en tout temps, en fonction des conditions de marchés. Les rendements passés ne garantissent pas les performances futures, et les Études économiques du Mouvement des caisses Desjardins n'assument aucune prestation de conseil en matière d'investissement. Les opinions et les prévisions figurant dans les documents sont, sauf indication contraire, celles de l'auteur et ne représentent pas la position officielle du Mouvement des caisses Desjardins. Copyright © 2022, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.

GRAPHIQUE 1

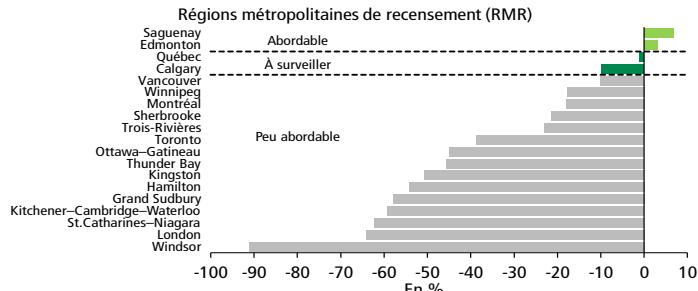
L'IAD est resté en diminution au premier trimestre de 2022



Sources : Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax, Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 2

Écart entre l'IAD et sa moyenne historique au cours du premier trimestre de 2022



Sources : Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax, Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

TABLEAU 1

Taux hypothécaires effectifs

RÉALISÉ	MOYENNE EN %
T3 2021	1,98
T4 2021	1,99
T1 2022	2,30

Sources : Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

[Pour obtenir le détail de chaque région, veuillez cliquer ici](#)

TABLEAU 2

L'Indice d'abordabilité Desjardins

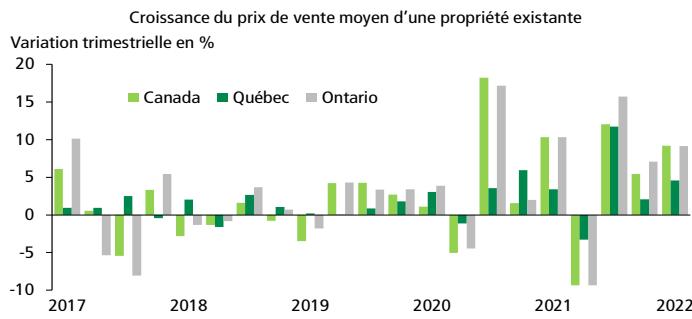
EN NIVEAU (SAUF SI INDICUIT)	VARIATION	VAR. TRIM. %	T1 2022	T4 2021	SOMMET ¹	CREUX ¹	MOYENNE ¹
Canada	↓	-10,7	90,5	101,3	147,9	90,5	121,1
Québec	↓	-7,8	130,9	142,0	165,2	122,3	145,9
Ontario	↓	-11,8	74,8	84,8	153,1	74,8	117,6
Région métropolitaine de recensement (RMR)							
Québec							
Saguenay	↓	-5,0	200,5	211,0	237,7	164,5	193,5
Québec	↓	-2,9	159,5	164,2	186,6	142,6	160,6
Sherbrooke	↓	-9,0	127,5	140,0	183,8	118,3	148,9
Trois-Rivières	↓	-11,7	162,1	183,5	214,7	154,2	185,2
Montréal	↓	-6,4	109,8	117,3	148,3	109,8	127,9
Ontario							
Ottawa–Gatineau (Qc)	↓	-7,4	107,6	116,2	177,2	107,6	152,5
Kingston	↓	-10,9	88,7	99,6	172,6	88,7	139,5
Toronto	↓	-12,2	64,4	73,4	140,7	64,4	103,1
Hamilton	↓	-11,9	67,5	76,7	157,1	67,5	121,9
Kitchener–Cambridge–Waterloo	↓	-14,3	71,5	83,4	164,2	71,5	130,7
Windsor	↓	-13,6	86,1	99,6	223,3	86,1	177,3
London	↓	-13,6	82,0	94,8	179,3	82,0	146,1
St. Catharines–Niagara	↓	-13,7	66,8	77,4	165,0	66,8	129,0
Thunder Bay	↓	-11,1	146,7	165,0	238,0	146,7	192,3
Grand Sudbury	↓	-12,3	113,1	129,0	196,7	113,1	171,1
Alberta							
Calgary	↓	-8,8	151,3	165,9	191,7	115,8	161,1
Edmonton	↓	-8,2	170,0	185,3	195,2	109,1	167,0
Colombie-Britannique							
Vancouver	↓	-8,0	65,2	70,9	99,6	61,7	75,3
Manitoba							
Winnipeg	↓	-9,3	159,3	175,6	206,4	154,0	177,1

¹ Depuis 2006.

Sources : Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax, Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 3

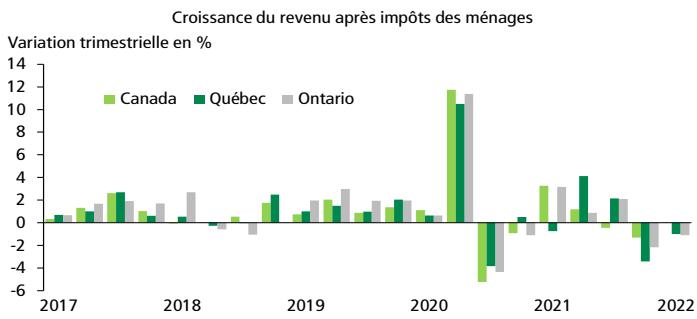
Accélération des prix de vente moyens au premier trimestre de 2022



Sources : Association canadienne de l'immeuble, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 4

Nouvelle baisse des revenus des ménages après impôts au premier trimestre de 2022



Sources : Conference Board du Canada, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques