

# INDICE D'ABORDABILITÉ DESJARDINS

## L'accessibilité continue de se resserrer au pays

Par Maude Drapeau, économiste

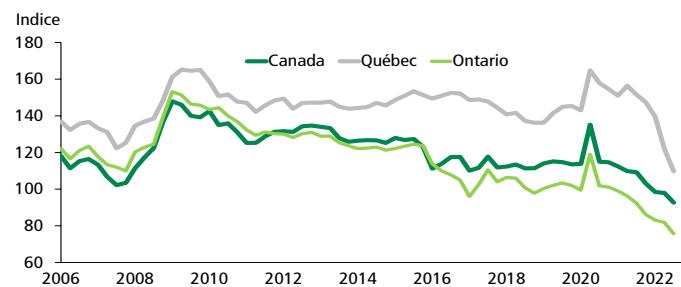
### FAITS SAILLANTS

- L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) s'est contracté au Canada au troisième trimestre de 2022 (graphique 1), prolongeant la baisse amorcée au deuxième trimestre de 2020. L'accessibilité a diminué au Québec et en 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. L'IAD s'est affiché à son plus bas niveau depuis 2006 dans toutes les RMR à l'exception de celles de Calgary, d'Edmonton et de Vancouver. Cette contraction est attribuable à la remontée rapide des taux d'intérêt qui fait augmenter significativement le niveau des coûts d'emprunt hypothécaires (tableau 1). En parallèle, les autres coûts rattachés à la possession d'une propriété sont également en hausse. Bien que l'on prévoie que la remontée en cours des taux d'intérêt tire à sa fin, ceux-ci demeureront élevés pour un certain temps. Dans ce contexte, l'accès à la propriété demeura difficile.
- Par ailleurs, un recul du prix de vente moyen des propriétés<sup>1</sup> s'est amorcé au printemps dans les marchés ayant enregistré les plus forts gains pendant la pandémie. Le resserrement des conditions de crédit a eu pour effet de réduire le nombre de transactions sur le marché immobilier ainsi que le prix de vente.
- Le repli de l'IAD a été plus prononcé au Québec qu'en Ontario et qu'au Canada, en raison notamment de la baisse du prix de vente moyen qui y a été moins marquée au cours du troisième trimestre de 2022. Ce dernier a diminué de 1,4 % dans la province, alors que des diminutions de 7,4 % et de 5,9 % ont été observées au Canada et en Ontario, respectivement.

<sup>1</sup> 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.

### GRAPHIQUE 1

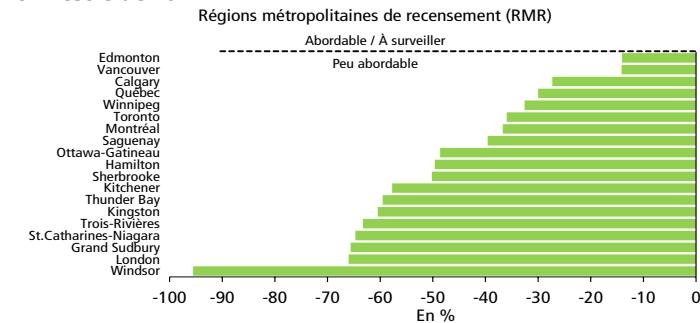
La contraction de l'IAD se poursuit au troisième trimestre de 2022



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 troisième 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 %
T1 2022	2,19
T2 2022	3,08
T3 2022	4,42

Sources : Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

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](#).

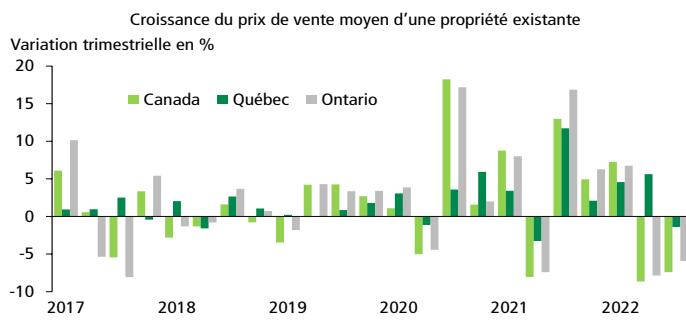
Desjardins, Études économiques : 418-835-2450 ou 1 866-835-8444, poste 5562450 • [desjardins.economie@desjardins.com](mailto:desjardins.economie@desjardins.com) • [desjardins.com/economie](http://desjardins.com/economie)

**TABLEAU 2**
**L'Indice d'abordabilité Desjardins**

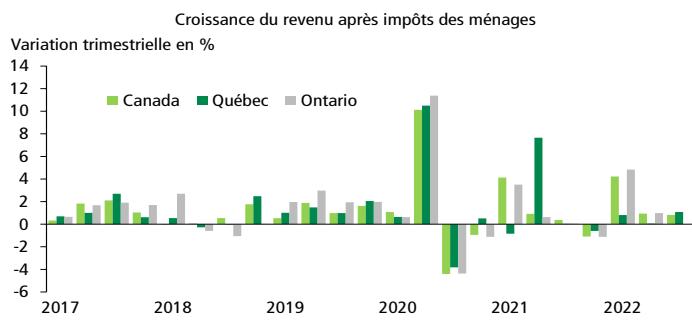
EN NIVEAU (SAUF SI INDICUÉ)	VARIATION	VAR. TRIM. %	T3 2022	T2 2022	SOMMET <sup>1</sup>	CREUX <sup>1</sup>	MOYENNE <sup>1</sup>
Canada	↓	-5,3	92,7	97,9	147,9	92,7	120,7
Québec	↓	-10,0	109,7	121,9	165,2	109,7	145,3
Ontario	↓	-7,5	75,7	81,8	153,1	75,7	117,0
<b>Région métropolitaine de recensement (RMR)</b>							
Québec							
Saguenay	↓	-13,0	152,2	174,9	233,6	152,2	191,8
Québec	↓	-13,3	130,6	150,7	186,4	130,6	160,6
Sherbrooke	↓	-14,6	97,2	113,8	182,5	97,2	147,4
Trois-Rivières	↓	-17,3	120,9	146,1	217,2	120,9	184,2
Montréal	↓	-11,5	91,3	103,2	147,8	91,3	128,1
Ontario							
Ottawa–Gatineau (Qc)	↓	-8,3	103,4	112,8	177,6	103,4	152,0
Kingston	↓	-7,2	77,4	83,4	172,6	77,4	137,9
Toronto	↓	-8,0	67,7	73,6	142,2	67,7	103,7
Hamilton	↓	-4,3	72,1	75,3	158,4	72,1	121,7
Kitchener–Cambridge–Waterloo	↓	-3,9	71,7	74,6	164,4	71,7	129,4
Windsor	↓	-4,4	75,9	79,4	223,8	75,9	171,5
London	↓	-7,6	79,0	85,6	179,5	79,0	145,0
St. Catharines–Niagara	↓	-4,8	62,9	66,1	164,8	62,9	127,6
Thunder Bay	↓	-6,9	130,8	140,4	238,1	130,8	190,3
Grand Sudbury	↓	-7,6	104,9	113,6	200,0	104,9	170,5
Alberta							
Calgary	↓	-11,0	134,1	150,6	191,3	115,5	161,4
Edmonton	↓	-6,9	153,1	164,5	201,1	109,3	167,2
Colombie-Britannique							
Vancouver	↓	-11,3	61,8	69,7	99,3	60,9	75,9
Manitoba							
Winnipeg	↓	-7,6	144,3	156,2	206,8	144,3	176,9

<sup>1</sup> 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**
**Baisse des prix de vente moyens au troisième trimestre de 2022**


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

**GRAPHIQUE 4**
**Croissance des revenus des ménages après impôts au troisième trimestre de 2022**


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