

# INDICE D'ABORDABILITÉ DESJARDINS

## L'accessibilité s'est resserrée au pays

### FAITS SAILLANTS

- ▶ La capacité financière des ménages d'acquérir une propriété s'est détériorée au Canada (graphique 1) et dans toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR) au cours du premier trimestre de 2021 (tableau 2 à la page 2). Il faut dire que l'activité résidentielle a fortement rebondi à partir de juin 2020 et que depuis la croissance s'est poursuivie à un rythme effréné à travers le pays. Cela a permis de soutenir l'appréciation du prix de vente moyen d'une propriété<sup>1</sup> à de très haut niveaux dans de nombreuses RMR, entraînant même de la surenchère à plusieurs endroits. L'offre peu abondante sur le marché en regard de la forte demande a aussi joué un rôle important. Toutefois, la faiblesse historique des taux hypothécaires<sup>2</sup> (tableau 1) a permis de limiter la contraction de l'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD). Or, la Banque du Canada signale une normalisation à venir de sa politique monétaire et, conséquemment, il faut s'attendre à une hausse des taux hypothécaires dans les prochains trimestres.
- ▶ Par ailleurs, au Québec, la baisse de l'IAD a été plus faible qu'en Ontario et qu'au Canada en raison de la hausse des revenus des ménages après impôts. Ces derniers ont crû de 0,7 % entre le dernier trimestre de 2020 et le premier de 2021, alors qu'une contraction de 2,5 % a été observée au Canada. En Ontario, une faible hausse de 0,2 % a été enregistrée. De plus, la croissance du prix de vente moyen au Québec a été plus faible au cours de cette période.

Chantal Routhier, économiste senior

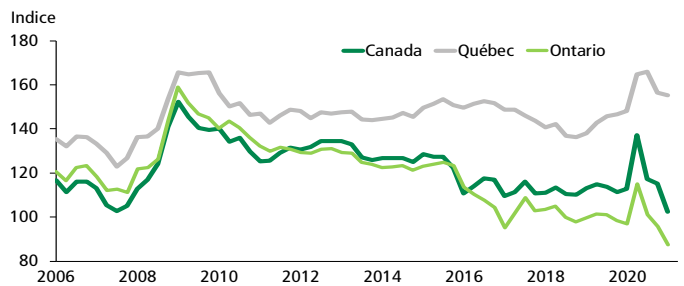
<sup>1</sup> Veuillez noter que nous utilisons désormais les données de JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax pour le prix de vente moyen du Québec et de ses RMR.

<sup>2</sup> L'IAD tient maintenant compte des taux hypothécaires effectifs plutôt que des taux hypothécaires affichés.

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](#).

### GRAPHIQUE 1

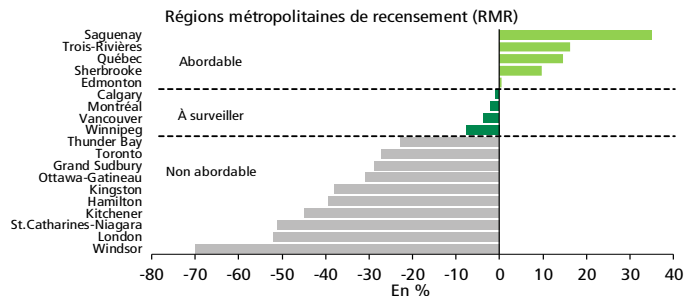
#### L'IAD s'est contracté au premier trimestre de 2021



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 2021



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 2020	2,30
T4 2020	2,10
T1 2021	2,09

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**

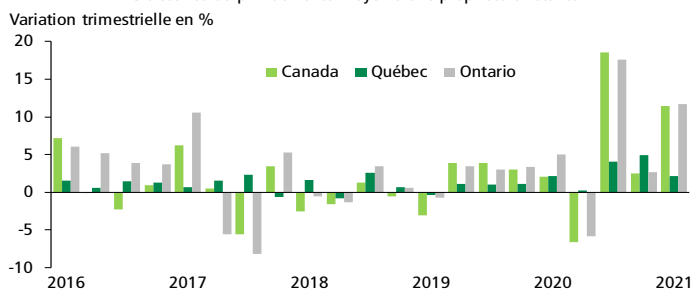
EN NIVEAU (SAUF SI INDIQUÉ)	VARIATION	VAR. TRIM. %	T1 2021	T4 2020	SOMMET <sup>1</sup>	CREUX <sup>1</sup>	MOYENNE <sup>1</sup>
Canada	↓	-11,2	102,4	115,3	137,1	102,4	122,4
Québec	↓	-0,9	155,2	156,6	166,0	136,1	146,6
Ontario	↓	-8,8	87,3	95,8	132,4	87,3	119,7
<b>Région métropolitaine de recensement (RMR)</b>							
Québec							
Saguenay	↓	-3,0	229,2	236,4	261,1	178,7	194,2
Québec	↓	-1,5	175,2	177,9	190,2	146,6	160,6
Sherbrooke	↓	-8,9	160,6	176,4	198,2	138,6	150,9
Trois-Rivières	↓	-4,3	203,5	212,7	235,6	172,7	187,3
Montréal	↓	-1,2	126,8	128,4	140,7	118,0	128,9
Ontario							
Ottawa–Gatineau (Qc)	↓	-6,7	121,4	130,2	163,9	121,4	152,2
Kingston	↓	-12,2	104,9	119,4	155,4	104,9	142,8
Toronto	↓	-6,7	78,0	83,6	118,7	78,0	105,2
Hamilton	↓	-6,7	85,8	92,0	145,1	85,8	125,3
Kitchener–Cambridge–Waterloo	↓	-12,2	88,9	101,3	153,1	88,9	133,8
Windsor	↓	-9,6	112,3	124,2	212,5	112,3	182,3
London	↓	-11,7	97,2	110,0	167,6	97,2	149,2
St. Catharines–Niagara	↓	-14,0	81,6	94,9	154,9	81,6	132,8
Thunder Bay	↓	-6,8	171,6	184,2	219,7	167,0	194,4
Grand Sudbury	↓	-11,2	145,6	164,0	189,9	145,6	174,3
Alberta							
Calgary	↓	-5,6	159,3	168,7	194,2	145,7	160,2
Edmonton	↓	-0,5	164,7	165,5	195,4	159,2	164,2
Colombie-Britannique							
Vancouver	↓	-4,5	71,7	75,0	82,0	62,4	75,4
Manitoba							
Winnipeg	↓	-2,8	169,1	174,0	200,8	161,5	176,8

<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**
**Les prix de vente moyens ont fortement augmenté au Canada et en Ontario au cours du premier trimestre de 2021**

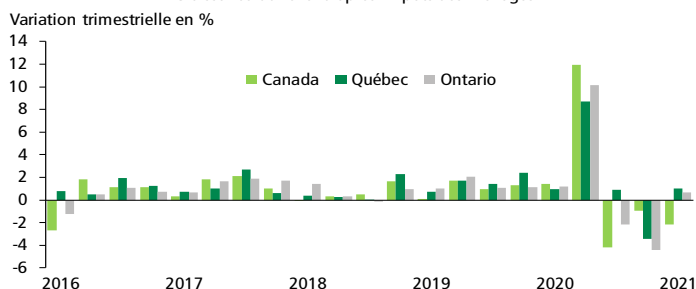
Croissance du prix de vente moyen d'une propriété existante



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

**GRAPHIQUE 4**
**Le revenu des ménages après impôts s'est replié au Canada au cours du premier trimestre de 2021**

Croissance du revenu après impôts des ménages



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