

INDICE D'ABORDABILITÉ DESJARDINS

L'accessibilité se resserre au pays

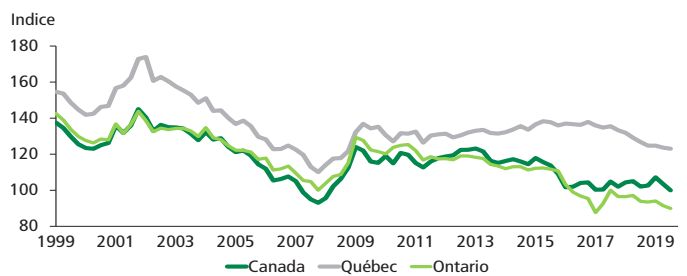
FAITS SAILLANTS

- ▶ La hausse du prix de vente moyen d'une propriété observée au sein de nombreuses régions métropolitaines de recensement (RMR) a réduit l'accessibilité au pays au cours du troisième trimestre de 2019 (graphique 1). Le revenu moyen des ménages après impôts a maintenu sa progression et les taux hypothécaires affichés ont peu bougé (tableau 1). L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) au Canada demeure ainsi inférieur à sa moyenne historique, ce qui signifie qu'il était plus difficile d'accéder à la propriété durant le troisième trimestre de 2019 que ce qui a été observé en moyenne au cours des 20 dernières années (graphique 2).
- ▶ Au Québec, la capacité financière des ménages d'acquérir une résidence a de nouveau faiblement diminué. La contraction de l'IAD qui se poursuit à Montréal explique ce resserrement observé à l'échelle provinciale, car les autres RMR ont toutes affiché des hausses. La progression continue du prix de vente moyen d'une propriété depuis 15 trimestres explique la baisse de l'abordabilité à Montréal depuis 2016. L'IAD a aussi fléchi en Ontario. Les RMR de Toronto et d'Hamilton ont accusé les replis les plus importants, alors qu'elles ont enregistré les hausses du prix de vente moyen les plus fortes de la province. Les revenus moyens des ménages après impôts ont crû faiblement dans plusieurs RMR ontariennes et une diminution a été enregistrée à Toronto et à Thunder Bay.
- ▶ À la suite d'un léger apaisement, l'IAD s'est de nouveau contracté à Vancouver, car le prix de vente moyen d'une propriété a recommencé à s'apprécier et que le revenu moyen des ménages après impôts s'est replié. À Calgary, l'IAD a aussi diminué en raison essentiellement de la baisse du revenu moyen des ménages après impôts. Les difficultés économiques de la province albertaine, fortement liées à l'exploitation du pétrole, expliquent en grande partie cette dynamique.

Chantal Routhier, économiste senior

GRAPHIQUE 1

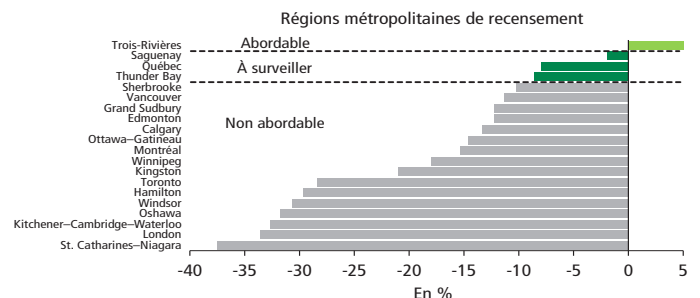
L'Indice d'abordabilité Desjardins a diminué au Canada, au Québec et en Ontario au cours du troisième trimestre de 2019



Sources : Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris, Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 2

Écart entre l'Indice d'abordabilité Desjardins et sa moyenne historique



Sources : Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris, Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

TABLEAU 1

Évolution des taux hypothécaires affichés

RÉALISÉ – MOYENNE	1 AN	5 ANS
T1 2019	3,64	5,34
T2 2019	3,64	5,34
T3 2019	3,64	5,19

Sources : Statistique 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](#).

François Dupuis, vice-président et économiste en chef • Mathieu D'Anjou, économiste en chef adjoint • Chantal Routhier, économiste senior

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 k, 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 le document sont, sauf indication contraire, celles des auteurs et ne représentent pas la position officielle du Mouvement des caisses Desjardins. Copyright © 2019, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.

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

TABLEAU 2

L'Indice d'abordabilité Desjardins

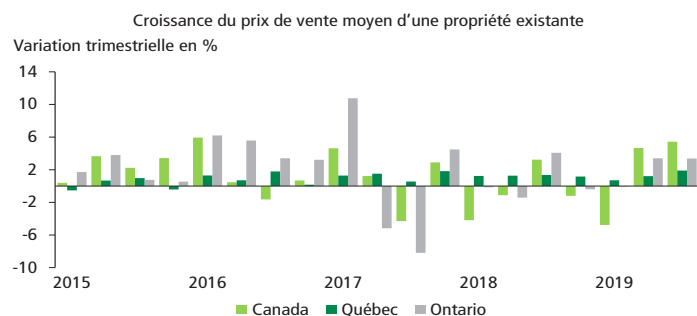
EN NIVEAU (SAUF SI INDIQUÉ)	VARIATION	VAR. TRIM. %	T3 2019	T2 2019	SOMMET ¹	CREUX ¹	MOYENNE ¹
Canada	↓	-3,4	100,0	103,5	145,0	93,1	117,0
Québec	↓	-0,5	123,0	123,6	173,9	110,1	136,7
Ontario	↓	-1,7	90,0	91,5	143,7	87,6	117,0
Région métropolitaine de recensement (RMR)							
Québec							
Saguenay	↑	1,2	182,0	179,9	233,2	152,7	183,9
Québec	↑	1,5	146,1	143,9	202,4	127,5	154,1
Sherbrooke	↑	2,1	135,1	132,3	212,5	108,5	145,3
Trois-Rivières	↑	3,2	185,4	179,6	218,3	140,3	179,8
Montréal	↓	-0,4	106,3	106,7	162,3	98,5	121,7
Ontario							
Ottawa–Gatineau (Qc)	↓	-1,2	128,7	130,3	179,5	118,4	143,3
Kingston	↑	2,0	119,2	116,9	174,9	116,9	140,2
Oshawa	↓	-0,6	96,9	97,5	153,7	96,9	128,7
Toronto	↓	-3,7	75,1	78,1	132,4	71,9	103,5
Hamilton	↓	-2,9	92,8	95,5	154,3	92,8	122,5
Kitchener–Cambridge–Waterloo	↑	0,2	100,6	100,4	165,5	100,4	133,3
Windsor	↓	-0,1	142,8	142,9	198,4	142,8	173,4
London	↓	-0,4	109,7	110,2	168,5	109,7	143,3
St. Catharines–Niagara	↑	0,9	93,6	92,8	157,5	92,8	131,1
Thunder Bay	↑	0,1	171,9	171,7	209,7	153,7	180,5
Grand Sudbury	↑	0,8	154,5	153,2	203,9	133,5	166,7
Alberta							
Calgary	↓	-2,6	143,5	147,3	197,7	109,0	156,8
Edmonton	↓	-1,5	148,3	150,6	206,2	102,6	160,6
Colombie-Britannique							
Vancouver	↓	-1,1	64,1	64,8	103,8	57,1	75,4
Manitoba							
Winnipeg	↑	1,0	156,2	154,6	218,3	139,8	174,2

¹ Période de 1999 à 2019.

Sources : Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris, Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 3

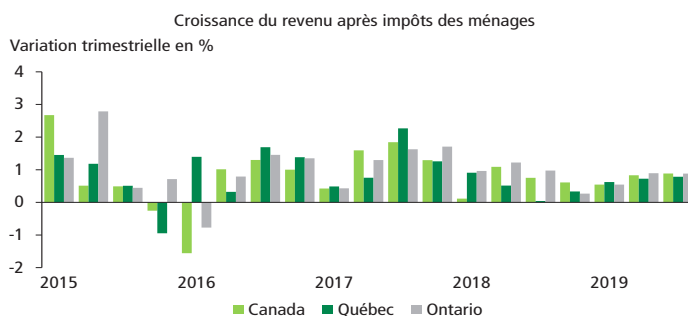
Les prix de vente moyens continuent à progresser



Sources : Association canadienne de l'immeuble, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 4

La croissance des revenus des ménages après impôts se maintient



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques