

# INDICE D'ABORDABILITÉ DESJARDINS

## L'accessibilité s'est de nouveau contractée au Canada

Par Chantal Routhier, économiste senior

### FAITS SAILLANTS

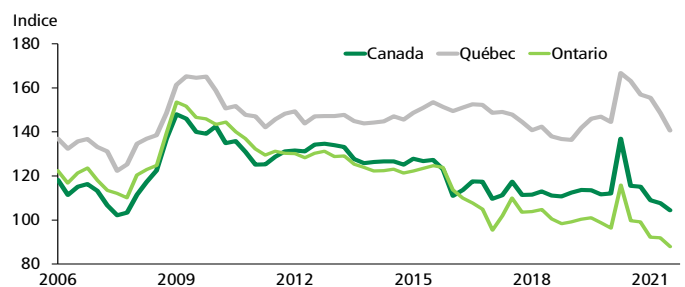
- ▶ L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) s'est de nouveau affiché en baisse au Canada au troisième trimestre de 2021 (graphique 1) ainsi que dans la majorité des régions métropolitaines de recensement (RMR) (tableau 2 à la page 2). La capacité financière des ménages d'acquies une propriété a même atteint un creux historique dans plusieurs d'entre elles, dont Montréal, Ottawa–Gatineau, Kingston et Toronto. Qui plus est, la plupart des marchés au pays demeurent moins abordables que ce qui a été observé en moyenne depuis 2006. Bien que l'activité résidentielle ait commencé à s'essouffler après la vigueur enregistrée en 2020 et au début de 2021, l'offre restreinte de propriétés à vendre en regard de la demande a continué de soutenir la croissance du prix de vente moyen<sup>1</sup> dans plusieurs marchés au pays. En parallèle, la faible hausse, voire le repli, des revenus des ménages après impôts et l'augmentation des coûts de possession constituent aussi des facteurs qui ont contribué au resserrement de l'accessibilité dans de nombreuses RMR. Malgré une accalmie attendue au niveau de l'appréciation du prix de vente moyen au cours des prochains trimestres, l'accès à la propriété pourrait rester sous pression, alors que les anticipations de hausses des taux hypothécaires<sup>2</sup> se concrétisent dans la foulée de l'annonce récente de la Banque du Canada de la fin des mesures d'assouplissement quantitatif.
- ▶ Par ailleurs, au Québec, la baisse de l'IAD a été plus forte qu'en Ontario et qu'au Canada en raison essentiellement du repli plus prononcé des revenus des ménages après impôts. Ces derniers ont diminué de 2,0 % entre le troisième et le deuxième trimestre de 2021, contre 1,2 % au Canada et 0,7 % en Ontario.

<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.

### GRAPHIQUE 1

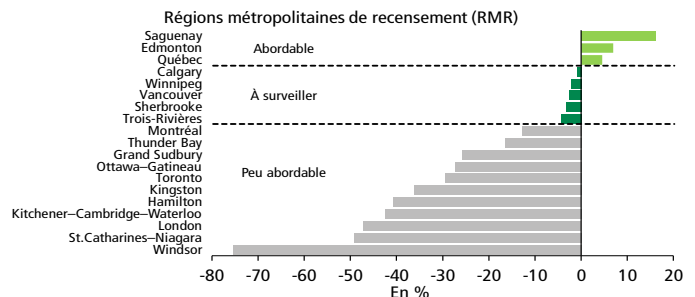
L'IAD a poursuivi sa baisse au troisième trimestre de 2021



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 troisième 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 %
T1 2021	2,04
T2 2021	1,98
T3 2021	2,00

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](https://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 © 2021, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.

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

## TABLEAU 2

### L'Indice d'abordabilité Desjardins

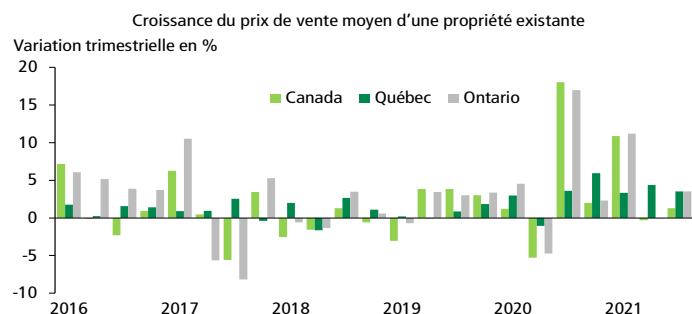
EN NIVEAU (SAUF SI INDIQUÉ)	VARIATION	VAR. TRIM. %	T3 2021	T2 2021	SOMMET <sup>1</sup>	CREUX <sup>1</sup>	MOYENNE <sup>1</sup>
Canada	↓	-3,0	104,4	107,7	137,0	104,4	121,8
Québec	↓	-5,4	140,6	148,6	166,7	136,3	146,3
Ontario	↓	-4,3	87,9	91,9	131,3	87,9	118,7
<b>Région métropolitaine de recensement (RMR)</b>							
<b>Québec</b>							
Saguenay	↓	-1,7	209,2	212,7	237,7	182,1	193,1
Québec	↓	-3,1	165,1	170,5	181,4	147,0	160,5
Sherbrooke	↓	-0,8	146,1	147,3	183,9	138,0	149,4
Trois-Rivières	↓	-1,8	181,0	184,4	214,7	177,8	185,5
Montréal	↓	-3,7	115,5	119,9	136,0	115,5	128,4
<b>Ontario</b>							
Ottawa–Gatineau (Qc)	↓	-3,5	126,3	131,0	165,4	126,3	153,7
Kingston	↓	-2,0	105,7	107,8	154,9	105,7	142,0
Toronto	↓	-4,5	74,5	78,1	116,7	74,5	104,1
Hamilton	↓	-4,4	83,2	87,0	144,6	83,2	123,9
Kitchener–Cambridge–Waterloo	↓	-3,7	90,0	93,5	149,2	90,0	132,6
Windsor	↑	1,3	104,0	102,6	212,3	102,6	179,4
London	↓	-0,5	100,7	101,3	167,2	100,7	147,9
St. Catharines–Niagara	↓	-0,1	81,7	81,8	154,4	80,8	130,9
Thunder Bay	↑	0,9	177,3	175,7	212,6	165,7	193,9
Grand Sudbury	↑	3,6	147,3	142,1	195,7	142,1	173,1
<b>Alberta</b>							
Calgary	↑	1,0	159,2	157,6	191,8	146,2	160,2
Edmonton	↓	-0,7	172,4	173,5	193,5	163,2	165,4
<b>Colombie-Britannique</b>							
Vancouver	↓	-1,5	72,9	74,0	81,7	61,7	75,5
<b>Manitoba</b>							
Winnipeg	↓	-1,4	175,0	177,4	208,9	161,6	177,2

<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

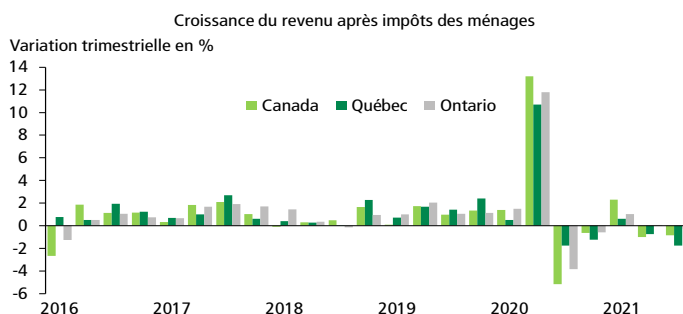
### Les prix de vente moyens ont crû au cours du troisième trimestre de 2021



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

## GRAPHIQUE 4

### Le revenu des ménages après impôts a diminué au cours du troisième trimestre de 2021



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