



Indice Prix de Maison
TERANET ET BANQUE NATIONALE DU CANADA

Livre blanc

Suivi du prix des logements au Canada :

Pourquoi la méthodologie est importante

indiceprixdemaison.ca

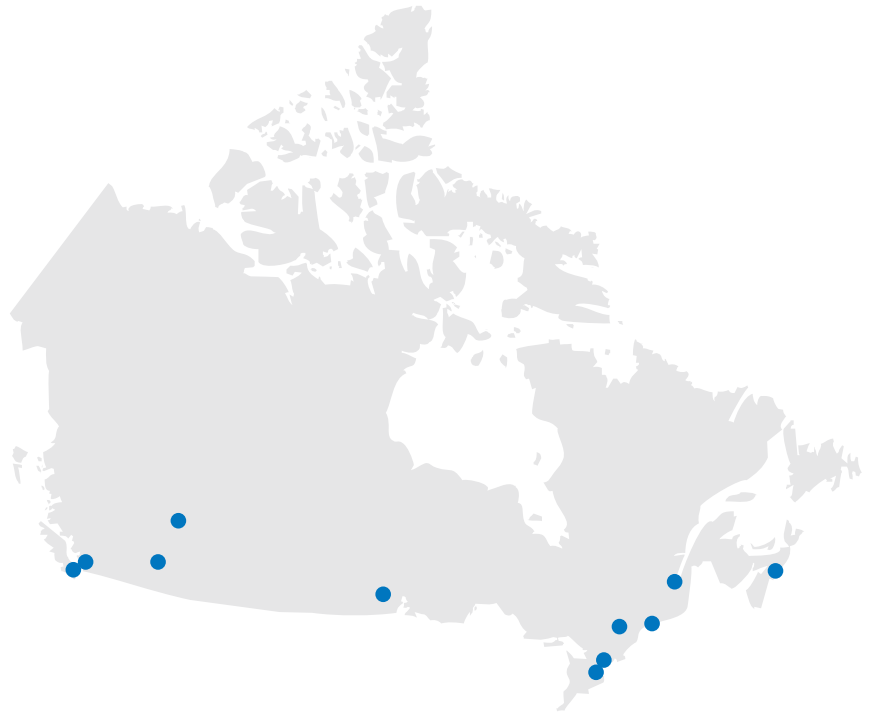
Contenu

Suivi du prix des logements au Canada : Pourquoi la méthodologie est importante	1
Les IPM : un outil essentiel depuis plus d'un siècle	1
IPM en pratique	2
Santé du portefeuille et gestion des risques : conformité à la norme IFRS 9	2
Évaluation macro-économique et évaluation de la croissance économique : évaluation du marché de l'habitation	2
Élaboration de la réglementation et des politiques : projection et analyse des politiques	3
Comparaison des méthodologies	4
Intégrité des données IPM	5
La solution IPM de Teranet-Banque Nationale	6
Méthodologie	6
Applications	7
Une gamme d'avantages	9
Confirmation de la valeur des données du bureau d'enregistrement	9
Cas d'utilisation de l'IPM Teranet-Banque Nationale	10
Santé du portefeuille et gestion des risques : obligations garanties	10
Évaluation macroéconomique et évaluation de la croissance économique : BCFSA	11
Élaboration de règlements et de politiques : BSIF	11
Comment utiliser l'indice des prix des maisons Teranet-Banque Nationale	12

Suivi du prix des logements au Canada : Pourquoi la méthodologie est importante

Les indices de prix de maison (IPM) sont utilisés par les organisations canadiennes publiques et privées pour estimer et suivre l'activité économique et le bien-être financier systémique.

Ce livre blanc décrit l'objectif des indices de prix de maison, les méthodes couramment utilisées pour le calcul de l'indice, les ensembles de données et les sources disponibles. Le document se termine par une description de l'IPM de Teranet-Banque nationale, de ses cas d'utilisation courants et de ses avantages.



Les IPM : un outil essentiel depuis plus d'un siècle

Un indice de prix de maison (IPM) mesure l'évolution des prix des maisons résidentielles dans le temps dans un marché géographique spécifique. Les IPM indiquent les grandes tendances du marché immobilier et peuvent être utilisés pour analyser ou informer la stabilité des systèmes monétaires et financiers, la politique gouvernementale et la réglementation du marché, ainsi que les problèmes économiques, y compris les fluctuations des marchés boursiers. Pour les prêteurs, les IPM sont des outils précieux pour surveiller les principaux paramètres de risque associés à l'évolution des prix de l'immobilier.

Les IPM sont utilisés depuis les années 1920 et ont pris de l'importance à l'échelle mondiale à la suite de la crise financière de 2008. À cette époque, les pays du G-20 ont désigné les indices des prix de l'immobilier comme des mesures importantes de la stabilité financière.



RAPPEL

Un IPM est un indice composite : un outil statistique qui regroupe des données pour créer une représentation globale de la performance du marché ou du secteur.



IPM en pratique

Santé du portefeuille et gestion des risques : conformité à la norme IFRS 9

Les Normes internationales d'information financière (IFRS) sont des règles comptables requises pour la tenue de registres et les rapports publics créées par le Conseil des normes comptables internationales. Les IFRS assurent la cohérence, la transparence et l'intégrité des données financières, et des marchés mondiaux qui s'appuient sur des données financières déclarées, et constituent la norme dont l'utilisation est obligatoire dans plus de 120 pays.

IFRS 9 fait référence aux normes relatives au classement et à l'évaluation des actifs financiers. Ces règles sont utilisées pour prévoir les pertes futures. Les institutions sont tenues de prévoir un certain niveau de pertes dans leur portefeuille, y compris leurs avoirs immobiliers, puis de déprécier une partie de leurs prêts, que les pertes futures se produisent ou non.

Les IPM sont utilisés pour tester les portefeuilles dans plusieurs scénarios afin de garantir l'adéquation des fonds propres et la conformité aux calculs de l'IFRS 9.

Évaluation macro-économique et évaluation de la croissance économique : évaluation du marché de l'habitation

Les organismes gouvernementaux, comme la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), contribuent à la stabilité du marché en fournissant des renseignements sur les déséquilibres potentiels qui pourraient toucher les marchés canadiens de l'habitation. L'évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL offre des renseignements et des analyses qui peuvent aider les Canadiens à prendre des décisions éclairées; contribue à la compréhension des déséquilibres du marché de l'habitation (p. ex., surchauffe, accélération des prix, surévaluation et surstockages) et signale les vulnérabilités potentielles du marché de l'habitation.

Un IPM est une donnée essentielle aux calculs d'évaluation du marché de l'habitation. La fiabilité des données de l'IPM utilisées dans les calculs de la SCHL aide à fournir une vue plus précise et globale des conditions réelles du marché.



« Il y a beaucoup de tumulte quant aux données immobilières dans le système. Si vous voulez vraiment comprendre ce qui se passe sur le marché, vous devez approfondir les microdonnées. L'IPM Teranet-Banque Nationale est particulièrement bien placé pour fournir cette information grâce à ses indices au niveau du quartier ancrés dans les données du bureau d'enregistrement. »

– Benjamin Tal,
économiste en chef adjoint,
Marchés des capitaux CIBC

Élaboration de la réglementation et des politiques : projection et analyse des politiques

La Banque du Canada utilise les IPM comme données d'entrée pour aider à calculer son modèle TOTEM ([ToTEM](#)). Le modèle est utilisé pour analyser l'économie canadienne, en particulier pour :

- effectuer des projections économiques pour le Canada
- quantifier l'incidence des risques sur les perspectives intérieures
- évaluer les effets des développements économiques sur l'économie canadienne
- évaluer les politiques économiques

TOTEM comprend l'analyse de la structure du marché de l'habitation, l'incidence des prix des logements sur l'endettement des ménages, et estime l'incidence des emprunteurs sur la demande globale de logements en permettant à la dette hypothécaire et à la marge de crédit hypothécaire d'influencer les prix des logements. Le prix réel de l'immobilier est calculé en divisant l'IPM nominal par l'indice des prix à la consommation de base.





Comparaison des méthodologies

Il existe diverses méthodes de calcul des IPM (également appelés indices de prix de propriétés résidentielles – IPPR) :

- **Des méthodes simple retracent**, le plus souvent, le prix médian d'un bien vendu d'une période à l'autre.
- **Les méthodes de régression hédonistes** permettent d'estimer dans quelle mesure les caractéristiques de la propriété (p. ex., la taille, l'apparence) et les caractéristiques du milieu environnant (p. ex., le quartier) influencent le prix du marché de la propriété.
- **Les méthodes d'évaluation** utilisent le prix de vente comme prix de base; une nouvelle valeur (et un ratio d'augmentation) est calculée sur la base d'un prix d'évaluation de la propriété.
- **Les méthodes de ventes répétées** utilisent des informations sur les propriétés qui ont été vendues plus d'une fois, en comparant le prix de vente à deux périodes (ou plus) dans le temps.

Chacune de ces méthodes est soumise à des incertitudes, notamment :

- Temps ou cycles de transaction imprévisibles
- Différences entre les emplacements géographiques et les structures
- Variables inconnues liées à la dépréciation et à la rénovation

Les IPM exclusifs incluent généralement des modèles mathématiques conçus pour traiter l'incertitude naturelle résultant de ces problèmes ainsi que la qualité et la disponibilité des données.



RAPPEL

En savoir plus sur les méthodologies de l'IPM

L'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) fournit un aperçu complet des méthodologies, des stratégies pour surmonter l'incertitude et des applications pratiques dans le « *Manuel sur les indices de prix de propriétés résidentielles* », OCDE et al. (2013) Eurostat, Luxembourg.

Intégrité des données IPM

Les créateurs des IPM s'appuient sur la collecte de données et des ensembles de données publics et privés, car les enquêtes sur les prix de vente des logements maison par maison ou par propriétaire au fil du temps sont déraisonnables en termes de coût, de temps et de précision.

Au Canada, les IPM sont basés sur deux ensembles de données différents :

- 1 Données du bureau d'enregistrement : données administratives et juridiques collectées, stockées et partagées avec des systèmes gérés par le gouvernement.
- 2 Données ne provenant pas du bureau d'enregistrement : données collectées, stockées et partagées par une entité privée.

Les données de vente fournies par le Multiple Listings Service® (MLS®) sont un exemple de données ne provenant pas du bureau d'enregistrement. Les données MLS fournissent des informations sur les propriétés vendues par les membres accrédités de l'Association canadienne de l'immeuble.

Bien qu'aucun ensemble de données ne soit parfait, des études montrent que l'utilisation des données du bureau d'enregistrement fournit une image plus complète et plus précise des données transactionnelles.

Comparer des ensembles de données

Données du bureau d'enregistrement

- ✓ Données du bureau d'enregistrement
- ✓ Un dossier de transaction complet pour tous les types de propriétés
- ✓ L'incidence de la dépréciation et de la rénovation est supposée

Données ne provenant pas du bureau d'enregistrement

- ✓ Enregistrement et disponibilité des données en temps opportun
- ✓ Données incomplètes (c.-à-d. pas de données sur les transactions privées, exclusives ou entre entrepreneur et propriétaire)
- ✓ L'incidence de la dépréciation et de la rénovation est supposée



RAPPEL

Enregistrements fonciers

Un répertoire d'enregistrements fonciers contient des informations sur l'emplacement du terrain, son propriétaire et les charges éventuelles qui pèsent sur lui (p. ex., une hypothèque ou un privilège). Les transferts de titre, y compris les ventes, sont inclus dans les enregistrements fonciers.

La solution IPM de Teranet-Banque Nationale

L'Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale du Canada^{MC} est une représentation indépendante du rythme de changement des prix des maisons unifamiliales canadiennes. Il utilise la méthode des ventes répétées de la mesure des prix, une norme mondialement acceptée pour la mesure des variations des prix des logements.



Méthodologie

L'IPM Teranet-Banque Nationale est fondé sur une méthodologie développée par Bailey, Muth et Nourse, et approfondie par K.E. Case et R.J. Shiller. Les indices sont estimés en suivant les prix de vente à partir des données du bureau d'enregistrement sur une période donnée.

Un minimum de deux ventes d'une propriété spécifiée est requis pour l'inclusion dans les calculs de l'indice. Ces « paires de ventes » mesurent l'augmentation ou la diminution linéaire de la valeur de la propriété. Toute propriété vendue au moins deux fois est prise en compte dans le calcul de l'indice, à l'exception des propriétés qui sont influencées par des facteurs internes (p. ex., ventes avec lien de dépendance, changement de type de propriété, erreur de données ou fréquence de roulement élevée).



RAPPEL

Intégrité des données IPM Teranet-Banque Nationale

La représentation juste et précise de l'évolution des tendances immobilières est la force fondamentale de l'IPM Teranet-Banque Nationale.

- Les données proviennent directement des registres de propriété des registres des biens publics sans l'implication de tiers.
- L'IPM rassemble plus de 30 ans d'informations historiques sur les principaux marchés résidentiels pour tous les types de propriétés.
- Toutes les transactions complètes des systèmes du bureau d'enregistrement, y compris les ventes MLS privées et publiques, sont incluses.



RAPPEL

Les autres indices de ventes répétées utilisés dans le monde comprennent :

- IPM Standard & Poor's/Case-Shiller, États-Unis
- Federal Housing Finance Agency, États-Unis
- UK Land Registry, Royaume-Uni
- Residex, Australie

Applications

En plus d'une utilisation étendue par les institutions financières dans la souscription, l'élaboration de stratégies commerciales, l'évaluation de portefeuille et les tests de résistance, la méthodologie de l'IPM Teranet-Banque Nationale s'applique à tous les secteurs en tant que référence fiable.

Les données de l'IPM de Teranet-Banque Nationale sont mises à disposition de plusieurs manières, y compris publiquement, par abonnement et par le biais de données et d'analyses personnalisées.

Données publiques : Chaque mois, Teranet-Banque Nationale publie un indice national composé de statistiques pondérées des 11 indices (Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Winnipeg, Hamilton, Toronto, Ottawa-Gatineau, Montréal, Québec et Halifax) qui forme [l'indice Composite 11](#). Ces données sont accessibles au public grâce à une [infolettre mensuelle](#) ou à un téléchargement à partir du site Web de Teranet. L'indice Composite 11 offre aux utilisateurs une vue des principaux marchés de l'habitation en évolution rapide au Canada. Plus de 30 ans de données provenant des régions métropolitaines de recensement (RMR) publiques sont incorporées et fournissent une histoire riche qui fait de l'IPM de Teranet-Banque Nationale une mesure fiable pour la modélisation financière et statistique.

Données d'abonnement : Un abonnement à l'IPM Teranet-Banque Nationale fournit les 11 indices du Composite 11, ainsi que des fichiers mensuels et historiques couvrant un total de 32 RMR canadiennes. Des RMR supplémentaires seront ajoutées au fur et à mesure qu'elles seront disponibles.

L'abonnement comprend également les sous-indices trimestriels de l'IPM de Teranet-Banque Nationale, qui rendent compte des variations de prix dans des régions, des marchés et 486 quartiers spécifiques du Canada, par type de propriété. L'abonnement offre des informations sur environ 85 % de toutes les régions de tri d'acheminement (RTA) (une unité géographique basée sur les trois premiers caractères du code postal) au Canada et environ 97 % de la valeur imposable des propriétés résidentielles. L'inclusion de RTA supplémentaires et de valeurs foncières évaluées continue de s'améliorer et d'évoluer.

Les données détaillées sur les quartiers permettent aux utilisateurs d'examiner les données du bureau d'enregistrement faisant autorité dans des poches spécifiques du marché et fournissent un aperçu critique de l'exposition au risque d'un portefeuille de prêts.

Création de nouveaux produits : prévisions de l'IPM sur 5 ans

L'IPM de Teranet-Banque Nationale étend ses fonctionnalités pour fournir des prévisions fiables et de pointe pour 11 RMR canadiennes.

Les prévisions exploitent les modèles IPM existants et fournissent aux utilisateurs divers scénarios à utiliser dans la planification stratégique. Le produit augmente l'efficacité de la modélisation requise par les directives IFRS 9; permet aux professionnels de l'habitation de mieux conseiller les clients; et fournit des données de planification d'entreprise critiques pour les organisations dans l'immobilier, l'urbanisme, la construction et la vente au détail.

Les données de prévision IPM sur cinq ans sont disponibles avec abonnement à partir de début 2022.





Une gamme d'avantages

L'IPM Teranet-Banque Nationale offre plusieurs avantages importants par rapport aux autres IPM. Parmi eux :

- Les données de quartier fournies par la RTA donnent un aperçu de marchés spécifiques, atténuent une partie de l'incertitude liée à l'emplacement inhérente aux autres méthodologies IPM, permettent de repérer de nouvelles occasions ou de nouveaux risques et réduisent l'exposition au risque d'un portefeuille de prêts.
- Les données longitudinales remontant à plus de 30 ans augmentent la fiabilité des IPM fondés sur les ventes répétées, se prêtent à l'analyse et permettent la modélisation des cycles économiques.
- L'accès aux données officielles du registre foncier ou des titres fonciers garantit l'exhaustivité et l'exactitude des données pour tous les types de propriétés et de vente, y compris les ventes privées et les ventes directes des entrepreneurs.
- La corrélation des ensembles de données de RMR et de RTA aide à fournir une estimation de l'évaluation du quartier par rapport à toutes les ventes répétées d'une RMR ou d'une RTA donnée. Cette fonction fournit une indication de la valeur du quartier (ou de la valeur relative et de l'état d'une maison dans le quartier) qui aide à réduire les erreurs liées à l'hétérogénéité basée sur l'emplacement, et à la rénovation ou l'amortissement basé sur la propriété.

Confirmation de la valeur des données du bureau d'enregistrement

En 2019, Teranet Inc. a engagé McKinsey & Company pour mener une étude comparative entre ses données du bureau d'enregistrement et d'autres IPM ne provenant pas du bureau d'enregistrement. Cette étude a été menée à Ottawa (zone commerciale de la Chambre immobilière d'Ottawa) avec le soutien de la Ontario Real Estate Association (OREA).

Une comparaison directe des données a été menée pour déterminer l'exhaustivité et l'exactitude des données relativement à la description légale, à la propriété et à l'historique des ventes. L'étude a montré que l'utilisation d'un IPM fondé sur des données de bureau d'enregistrement présente plusieurs avantages.

Par exemple, l'utilisation de données de mandats de ventes a entraîné les problèmes suivants :

- Une marge d'erreur de 8 % dans l'exactitude de la valeur des ventes
- 16 % des transactions résidentielles n'ont pas été comptabilisées

En revanche, l'utilisation de données provenant d'un bureau d'enregistrement permet de disposer de renseignements privés et d'autre nature sur les ventes et de prix plus précis et de comptabiliser 20 % de transactions résidentielles de plus.



Cas d'utilisation de l'IPM Teranet-Banque Nationale

De manière générale, l'IPM Teranet-Banque Nationale est utilisé par des intervenants privés et publics pour :

- 1 Santé du portefeuille et gestion des risques : estimer la valeur des portefeuilles de prêts garantis et la stabilité ou la qualité financière de ces portefeuilles.
- 2 Évaluation macroéconomique et évaluation de la croissance économique : contribuer à la stabilité du marché au moyen d'analyses sur les problèmes et les tendances qui touchent les marchés du logement, les systèmes monétaires et l'économie et de communications sur ces sujets.
- 3 Développement de règlements et de politiques : analyser la stabilité et l'activité économiques pour orienter l'élaboration de politiques, de programmes et de règlements visant à améliorer la stabilité économique.

Voici des exemples spécifiques de manières dont l'IPM Teranet-Banque Nationale est déployé aujourd'hui.

Santé du portefeuille et gestion des risques : obligations garanties

Les obligations garanties sont des dettes émises par un prêteur qui sont garanties par un groupe d'actifs distinct, également appelé garantie d'obligations garanties. L'IPM Teranet-Banque Nationale est utilisé par tous les émetteurs d'obligations garanties au Canada (HSBC, RBC, CIBC, Banque Scotia, Desjardins, BMO, Banque Nationale, Banque Équitable et TD) pour évaluer les garanties des obligations garanties.

De plus, l'exactitude, la fiabilité et la richesse des données historiques sont utilisées par les prêteurs pour développer des stratégies commerciales, planifier et évaluer l'exposition aux risques et le capital, évaluer des scénarios à l'aide de tests de résistance et pour se conformer aux normes comptables internationales.



Évaluation macroéconomique et évaluation de la croissance économique : BCFSA

La BC Financial Services Authority (BCFSA) est un organisme de réglementation chargé de réglementer les secteurs des retraites, des services financiers et de l'immobilier en Colombie-Britannique. L'IPM Teranet-Banque Nationale a servi de point de départ à l'élaboration d'un ensemble adapté d'indices fondés sur huit régions économiques de la Colombie-Britannique. En plus de ces huit indices, la BCFSA utilise également un indice provincial pour effectuer des évaluations et des prévisions macroéconomiques.

Élaboration de règlements et de politiques : BSIF

Le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) est un organisme fédéral indépendant qui réglemente et supervise plus de 400 institutions financières sous réglementation fédérale et 1 200 régimes de retraite pour déterminer si ceux-ci sont en bonne santé financière et respectent les exigences qui les visent. Le BSIF passe en revue et met à jour régulièrement ses directives et impose de nouvelles normes pour garantir la présence de contrôles de gestion des risques adéquats dans les normes de souscription hypothécaire.

L'indice Teranet-Banque Nationale HPI Composite 11 est utilisé comme référence par le BSIF comme information pour la modélisation des seuils et des déclencheurs des exigences de capital supplémentaire. Les assureurs hypothécaires sont tenus de détenir un capital supplémentaire pour les dossiers provenant des 11 RMR lorsque les déclencheurs fixés sont activés.



RAPPEL

Suivi de l'abordabilité

L'IPM Teranet-Banque Nationale est également un élément central de la stratégie de suivi de l'abordabilité du logement de la Banque Nationale, qui est utilisée de plusieurs façons, notamment par les chercheurs et les médias.



Comment utiliser l'indice des prix des maisons Teranet-Banque Nationale

Les indices des prix des maisons jouent un rôle important dans le développement de politiques et la réglementation du marché et la réglementation financière. L'IPM Teranet-Banque Nationale a été créé pour fournir les meilleurs renseignements sur le marché de l'habitation aux utilisateurs canadiens et internationaux afin de faciliter une activité économique et une prise de décision solides et fondées sur des données probantes.

Les données publiques comprennent :

- Indices mensuels se rapportant à onze RMR
- Un indice composite national, le C11, fondé sur les 11 RMR
- Accès aux données historiques mensuelles de l'IPM (par RMR) et du C11

Les données d'abonnement comprennent :

- Des rapports mensuels historiques présentant les changements de prix dans 32 RMR depuis 1990
- Près de 500 sous-indices montrant l'évolution des prix dans des régions, des marchés et des quartiers particuliers par types de maisons (par exemple, maisons individuelles ou condos) et couvrant 85 % de toutes les RTA canadiennes
- Des indices de garantie fondés sur les prix réels des transactions servant à l'évaluation de portefeuilles, de la valeur de la garantie et de l'exposition
- Des ensembles de données adaptés et des solutions d'indexation

La solution d'abonnement de l'IPM Teranet-Banque Nationale surveille l'évolution et les tendances des prix par quartier, par région et par type d'habitation. Les renseignements détaillés permettent aux clients d'évaluer et d'ajuster l'exposition au risque, et de surveiller les fluctuations du marché, de mesurer la pénétration du marché et de mener des campagnes rentables.



Pour des licences couvrant tous les produits indicés, ou si avez des questions sur les solutions publiques ou commerciales, veuillez communiquer avec :

Michael Pertsis

Directeur, services hypothécaires
Financement mondial et trésorerie
Financière Banque Nationale
Téléphone : 416 869-7124
Courriel : Michael.Pertsis@bnc.ca

Pour les demandes des médias ou des demandes de partenariat, veuillez communiquer avec :

Emily Boyce

Directrice du marketing
et des communications
Teranet Inc.
Téléphone : 416 360-8863 poste 2512
Courriel : Emily.Boyce@teranet.ca

À propos de Teranet

Teranet est le chef de file canadien dans la prestation et la transformation de services d'enregistrement foncier grâce à sa vaste expertise des bureaux d'enregistrement et des registres commerciaux. L'entreprise commercialise aussi des solutions immobilières et des solutions de données destinées à des milliers de clients au sein des secteurs de l'immobilier, des services financiers, du gouvernement, des services publics et du marché juridique. Fondée en 1991, Teranet exploite le système d'enregistrement foncier électronique de l'Ontario, les registres des titres fonciers et des biens personnels pour la province du Manitoba, et Collateral Management Solutions, le chef de file des secteurs canadiens de l'enregistrement et de la recherche de privilèges, des services de récupération des actifs et de gestion de l'insolvabilité.

À propos de la Banque Nationale

La Banque Nationale du Canada offre des services financiers intégrés aux consommateurs, aux petites et moyennes entreprises (PME) et aux grandes entreprises de son marché intérieur, tout en offrant des services spécialisés à l'international. Elle exerce ses activités dans quatre secteurs d'activité, Services aux particuliers et aux entreprises, Gestion de patrimoine, Marchés financiers et Services financiers spécialisés pour les États-Unis et internationaux, et gère des actifs totalisant 358 milliards de dollars en date du 31 juillet 2021.

Avec plus de 26 000 employés, la Banque Nationale offre une gamme complète de services financiers comprenant des solutions bancaires et d'investissement pour les particuliers et les entreprises, ainsi que des services de courtage en valeurs mobilières, d'assurance et de gestion de patrimoine.

