

L'abordabilité du logement s'améliore au T1 2019 grâce à la santé du marché du travail

Par Matthieu Arseneau et Kyle Dahms

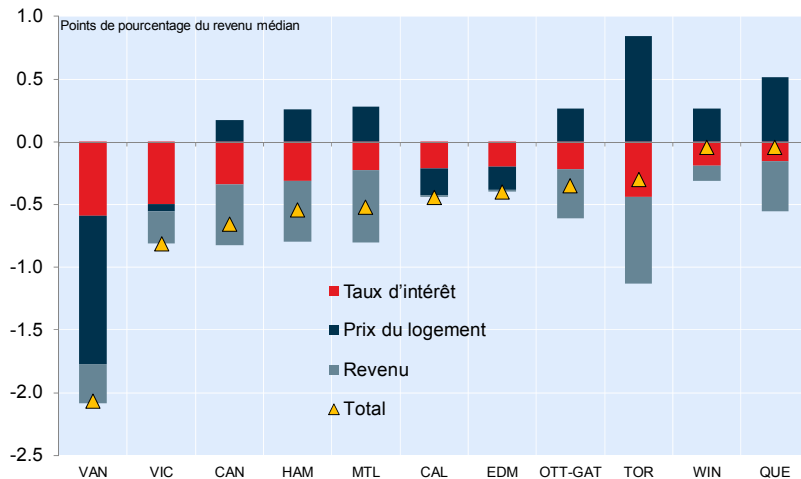
Au premier trimestre, l'abordabilité – mesurée par l'indice composé urbain – s'est améliorée plus que jamais depuis 2014; huit des dix marchés urbains ayant progressé pendant la période (graphique de gauche). La bonne santé du marché du travail a le plus contribué à cette évolution par une nette augmentation des revenus (+1.0%) qui a dépassé la hausse des prix des logements (+0.3%) d'une forte marge (graphique de gauche). Simultanément, les taux d'intérêt hypothécaires n'ont pas limité l'accessibilité pour la première fois en sept trimestres. Vancouver a enregistré la plus forte amélioration de tous les marchés urbains principalement attribuable à un repli des prix des logements. Nous continuons de nous attendre à certaines faiblesses des prix sur ce marché puisque les conditions de revente sont favorables aux acheteurs à la fois dans le segment des appartements en copropriété et dans celui des autres formes de logements. À Toronto, l'indice composé révèle une légère amélioration, mais celle-ci est seulement due au segment autre que les appartements. De fait, l'abordabilité du marché des appartements s'est détériorée un peu plus, puisque les prix ont bondi de 2.0% pendant le trimestre, le déséquilibre entre l'offre et la demande continuant de favoriser les vendeurs. Pour le second trimestre, il y a de l'espoir pour une poursuite de l'amélioration de l'abordabilité au Canada étant donné la baisse récente des taux hypothécaires.

POINTS SAILLANTS :

- L'abordabilité du marché immobilier résidentiel canadien s'est améliorée après quatre détériorations trimestrielles de suite au T1 2019 (graphique de droite), affichant la plus forte progression en un trimestre depuis plus de 5 ans. Le paiement hypothécaire sur une maison canadienne représentative en pourcentage du revenu (PHPR) a baissé de 0.7 point de pourcentage après une augmentation de 1.4 point au T4 2018. Les prix corrigés des effets saisonniers ont augmenté de trois dixièmes de point du T4 2018 au T1 2019; le taux hypothécaire de référence (terme de 5 ans) a baissé de 6 points de base et le revenu médian par ménage a progressé de 1.0%.
- Au premier trimestre, l'abordabilité s'est améliorée le plus à Vancouver, Victoria, Montréal et Hamilton. Aucun marché n'a connu de détérioration alors que la situation est restée inchangée à Québec et à Winnipeg. À l'échelle du pays, l'abordabilité s'est améliorée pour la catégorie des appartements en copropriété et des autres logements.
- Le temps nécessaire pour accumuler une mise de fonds sur un logement représentatif à un taux d'épargne de 10% a baissé de 6 mois, à 342.1 mois, à Vancouver et d'un modeste tiers de mois, à 33.3, à Montréal au T1 2019. Toronto, par ailleurs, a connu une augmentation de 0.7 mois à 92.2 mois.

Canada : Variation de l'abordabilité au T1 dans 10 régions métropolitaines

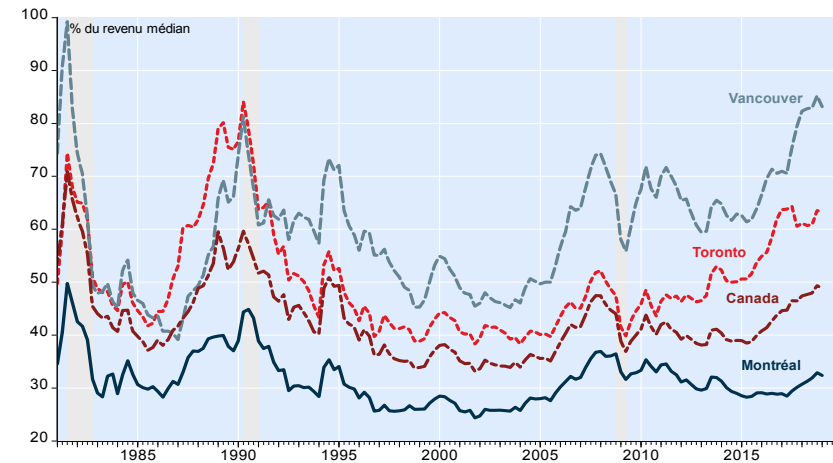
Variation T/T du paiement hypothécaire sur le prix médian d'un logement (amortissement de 25 ans, terme de 5 ans)



FBN Économie et Stratégie (données de Statistique Canada, Teranet-BNC)

Canada : L'abordabilité du logement mise en perspective

Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



FBN Économie et Stratégie (données de Statistique Canada, Teranet-Banque Nationale, ACI)

Toronto

L'abordabilité de l'immobilier résidentiel s'est améliorée à Toronto dans le segment autre que les appartements au premier trimestre. Le segment des appartements à Toronto était le seul qui se soit détérioré parmi tous les marchés observés au premier trimestre de 2019. Les prix des appartements étaient en hausse d'un trimestre à l'autre (+2.1%) de même que d'une année à l'autre (+7.9%). Globalement, les augmentations de prix pour toutes les formes de logements ont été largement contrebalancées par la baisse des taux d'intérêt et l'augmentation des revenus. Résultat, l'indice composé pour tous les logements a affiché une amélioration du PHPR* pendant le trimestre (-0.3 pp). *Voir tableaux page 12.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	67.3%	▼	- 0.4%	Q/Q
Condo	40.3%	▲	+ 0.1%	Q/Q



Non-Condo

\$913,635

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$166,567

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

101

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

26.8%

Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national



Condo

\$547,006

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$99,726

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

45

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

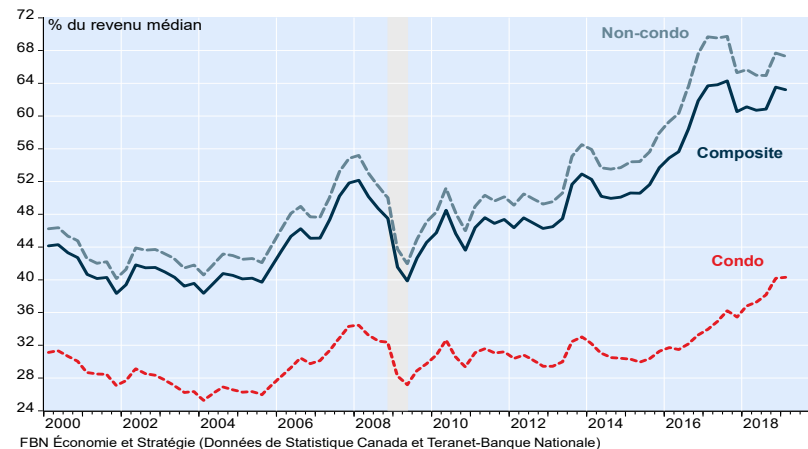
8.4%

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Toronto

Toronto: L'abordabilité du logement mise en perspective

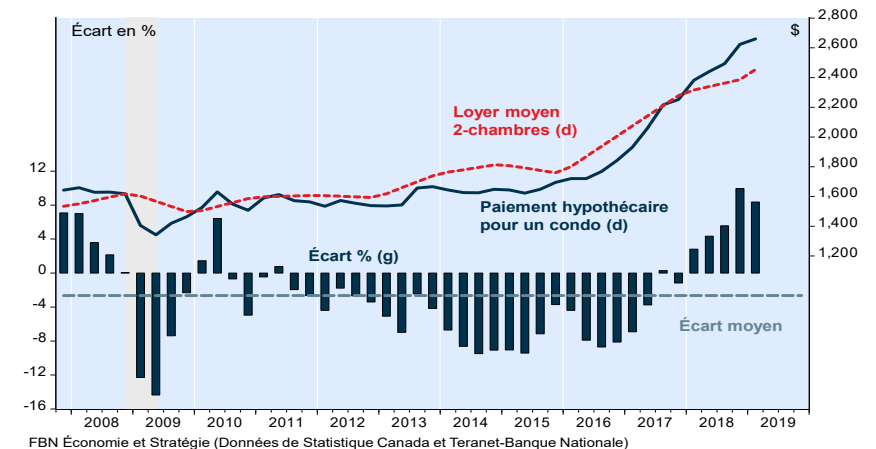
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)

TORONTO



Toronto: Achat par rapport à la location

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres.



Montréal

À Montréal, l'abordabilité mesurée par le PHPR s'est améliorée à la fois pour les appartements (-0.2 pp) et pour les autres logements (-0.6 pp). Les prix continuent de monter dans cette ville comparativement abordable, mais l'ascension a été maîtrisée grâce à la baisse des coûts de financement et à l'augmentation des revenus. Par conséquent, pour l'ensemble des logements, le PHPR* a atteint 32.4 %, essentiellement en ligne avec la moyenne historique. Sur une base annuelle, les prix des logements ont augmenté de 4.8 %, dépassant la croissance des revenus qui ont progressé de 2.9 % pendant la même période. *Voir tableaux page 12.



**Non-
Condo**

\$371,755

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$67,775

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

36

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-48.4%

Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national



Condo

\$281,462

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$51,314

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

27

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

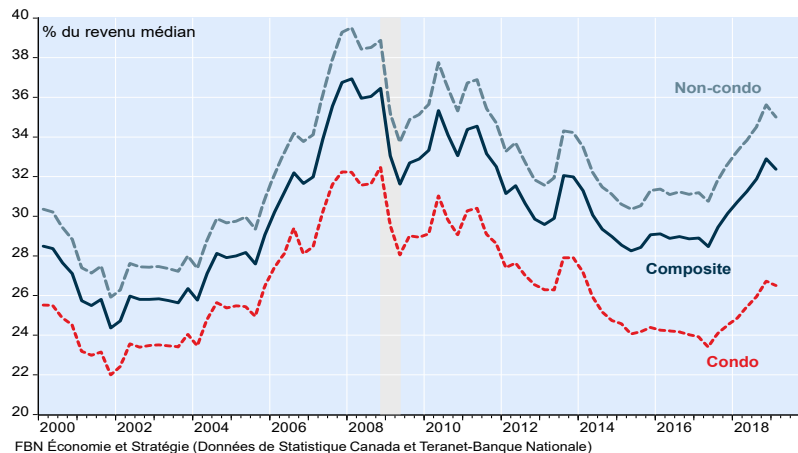
12.5%

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Montréal

Montréal: L'abordabilité du logement mise en perspective

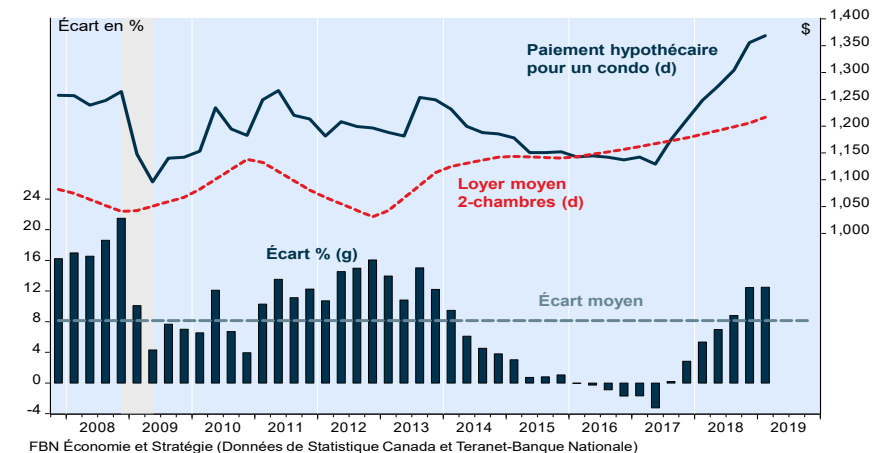
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)

MONTRÉAL



Montréal: Achat par rapport à la location

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres.



Vancouver

À Vancouver, l'abordabilité quantifiée par le PPHR s'est améliorée à la fois pour les appartements et pour les autres formes de logements au premier trimestre (-0.5 pp et -2.8 pp, respectivement). Cela constitue la première amélioration en 15 trimestres pour le segment des appartements. Mais un paiement hypothécaire pour les logements autres que les appartements exige encore plus que la totalité du revenu d'un ménage médian avant impôt (101.1%). Ce pourcentage a chuté ce trimestre grâce à la baisse des taux d'intérêt et à la hausse des revenus, mais s'explique principalement par le prix des maisons qui a diminué de 1.7% au cours du trimestre et d'environ 3.1% sur l'année écoulée. *Voir tableaux page 12.



**Non-
Condo**

\$1,296,220

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$236,317

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

416

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

79.9%

Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national



Condo

\$638,564

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$116,418

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

62

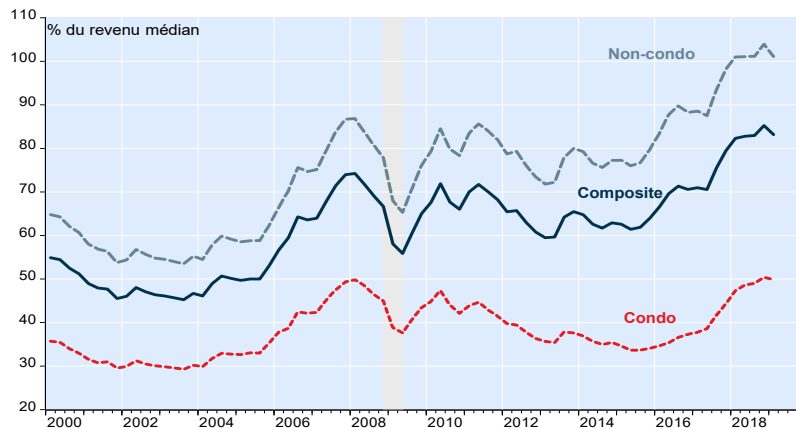
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

49.6%

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Vancouver

Vancouver: L'abordabilité du logement mise en perspective

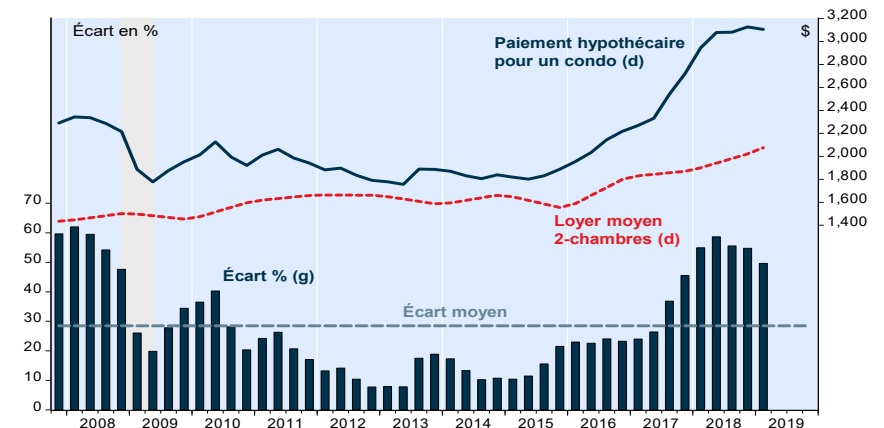
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



FBN Économie et Stratégie (Données de Statistique Canada et Teranet-Banque Nationale)

Vancouver: Achat par rapport à la location

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres.



FBN Économie et Stratégie (Données de Statistique Canada et Teranet-Banque Nationale)

VANCOUVER

Calgary

À Calgary aussi, le PHPR* s'est amélioré à la fois pour les logements autres que les appartements (0.4 pp) et pour les appartements (-0.5 pp). De fait, sur une base trimestrielle, l'indice de la ville a marqué une diminution de 0.7 % des prix de l'immobilier résidentiel (-2.9% a/a, la plus forte baisse de toutes les villes observées), des revenus stagnants (+0.1%) et une baisse des coûts de financement. Alors que Calgary est devenue plus abordable sur une base relative, le ralentissement des prix de l'immobilier résidentiel témoigne des difficultés économiques de la province. *Voir tableaux page 12.



**Non-
Condo**

\$492,871

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$89,856

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif



Condo

\$260,451

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$47,483

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

Paieement hypothécaire, % du revenu

Non- Condo	33.9%	▼	- 0.4%	Q/Q
Condo	17.9%	▼	- 0.5%	Q/Q

35

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-31.6%

Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national

18

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

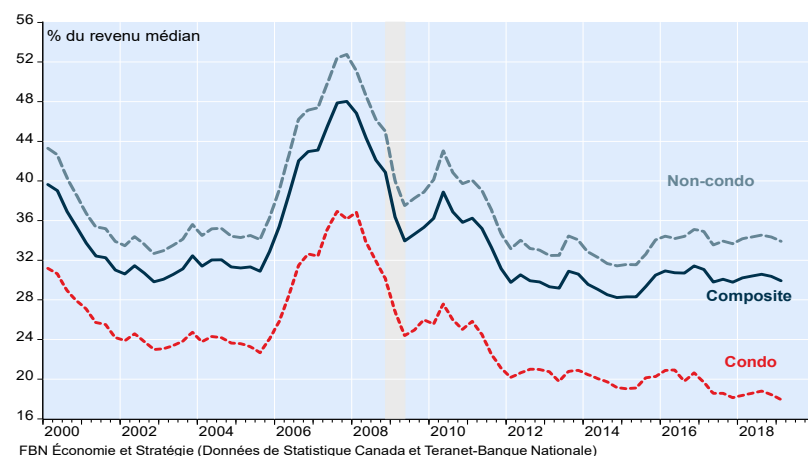
-18.3%

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Calgary

Calgary: L'abordabilité du logement mise en perspective

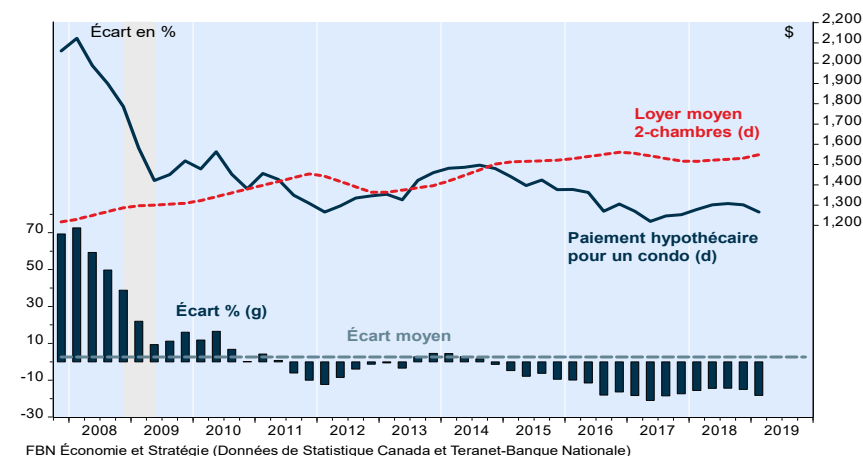
Paieement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)

CALGARY



Calgary: Achat par rapport à la location

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres.



Edmonton

La situation d'Edmonton ressemble à celle de Calgary. L'abordabilité de l'immobilier résidentiel s'est améliorée tant pour les appartements que pour les autres formes de logements. Le ralentissement du marché immobilier résidentiel se traduit par une diminution des prix de toutes les formes de logements sur une base à la fois trimestrielle et annuelle. Dans une perspective annuelle, le PHPR* pour l'indice composé a chuté de 0.4 point. L'amélioration était encore inférieure à l'indice urbain, du fait d'une croissance des revenus plus lente. *Voir tableaux page 12.



**Non-
Condo**

\$420,179

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$76,604

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

31

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-41.7%

Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national



Condo

\$231,214

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$42,153

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

17

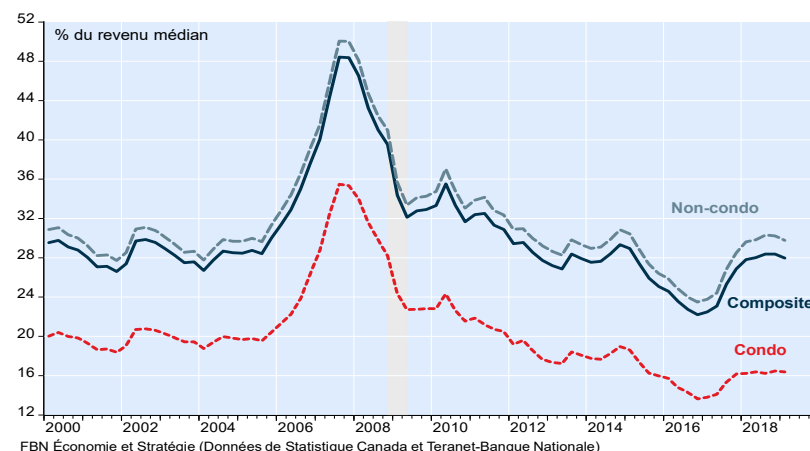
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-20.5%

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Edmonton

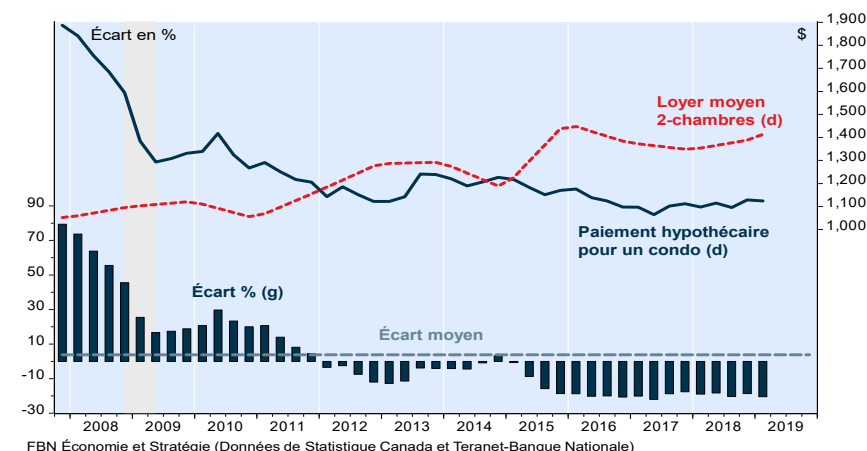
Edmonton: L'abordabilité du logement mise en perspective

Paieement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



Edmonton: Achat par rapport à la location

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres.



EDMONTON

Ottawa/Gatineau

À Ottawa-Gatineau, le PHPR* des deux segments ont affiché une amélioration de l'abordabilité : 0.4 pp pour les autres logements et -0.1 pp pour les appartements. Une hausse des prix de l'immobilier résidentiel dans les deux segments du marché n'a pas suffi à compenser l'augmentation des revenus et la diminution des taux d'intérêt. Pour l'ensemble des logements, cela marque la première amélioration de l'abordabilité après une dégradation de huit trimestres consécutifs. Tout bien compté, le PHPR a reculé de 0.4 pp au cours du trimestre, mais était en hausse de 2.0 pp depuis un an. *Voir tableaux page 12.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	33.7%	▼	- 0.4%	Q/Q
Condo	20.8%	▼	- 0.1%	Q/Q



**Non-
Condo**

\$431,931

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$78,746

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

35

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-40.1%

Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national



Condo

\$267,484

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$48,766

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

21

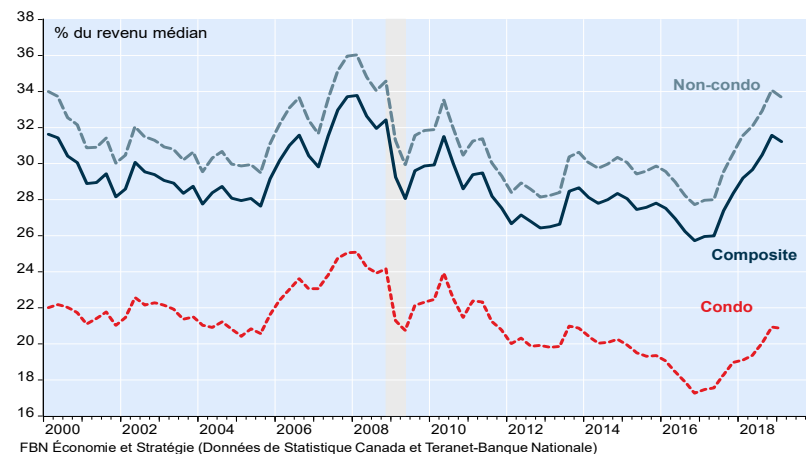
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-17.8%

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Ottawa-Gatineau

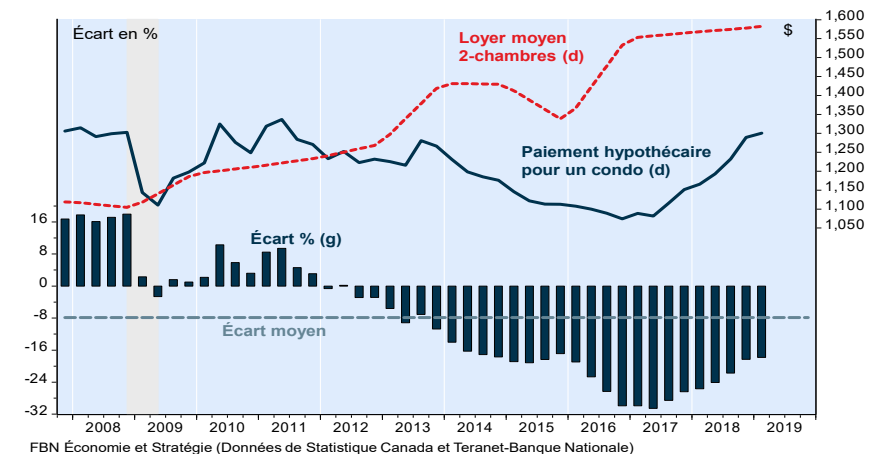
Ottawa/Gatineau: L'abordabilité du logement mise en perspective

Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



Ottawa/Gatineau: Achat par rapport à la location

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres.



Ville de Québec

Le marché le moins chère du Canada est essentiellement resté inchangé au cours du trimestre. Le PHPR* de Québec n'a dénoté aucun changement pour les logements autres que les appartements (0.0 pp), mais s'est amélioré pour le segment des appartements (-0.3 pp). Sur une base annuelle de l'indice de tous les logements, il a augmenté de 1.1 point, marquant une deuxième hausse annuelle. Cette diminution de l'abordabilité du logement est attribuable à l'augmentation de 31 points de base des taux hypothécaires, alors que les prix des logements ont augmenté de 4.3% sur l'année jusqu'à ce trimestre. Cela a largement suffi pour compenser la hausse des revenus (+2.9% a/a). *Voir tableaux page 12.



**Non-
Condo**

\$294,510

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$53,693

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

Paieement hypothécaire, % du revenu

Non- Condo	23.2%	▶	0.0%	Q/Q
Condo	16.8%	▼	- 0.3%	Q/Q

24

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-59.1%

Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national



Condo

\$213,128

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$38,856

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

17

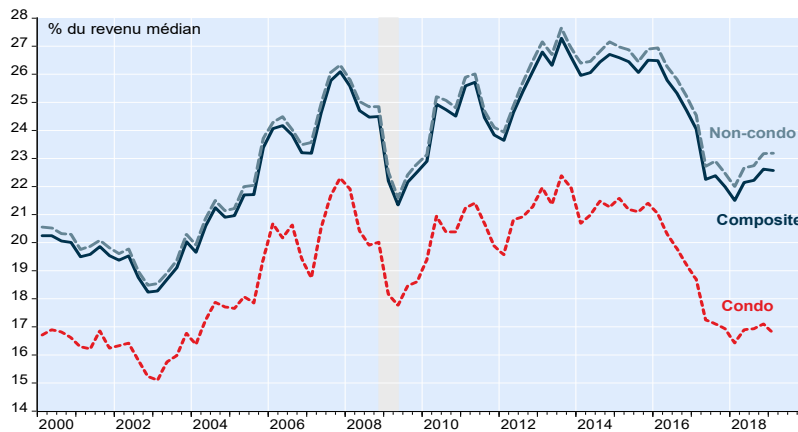
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-1.8%

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Québec

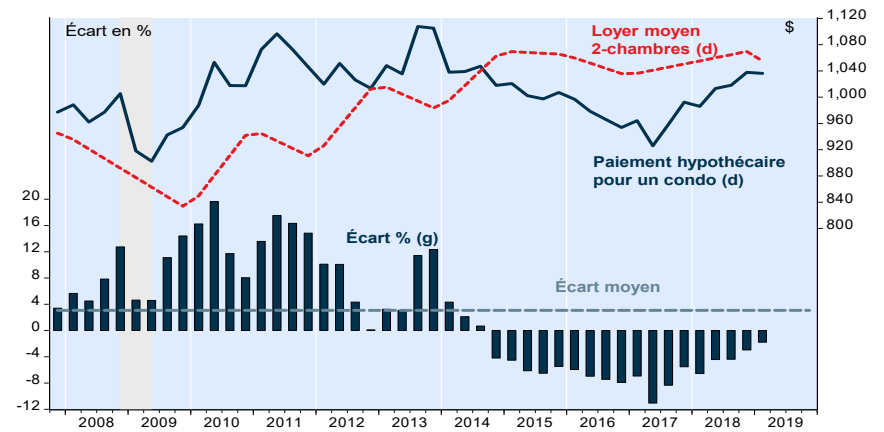
Ville de Québec: L'abordabilité du logement mise en perspective

Paieement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



Ville de Québec: Achat par rapport à la location

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres.



Winnipeg

À Winnipeg, l'abordabilité est essentiellement restée inchangée au premier trimestre de l'année. Le PHPR* y traduit une stagnation de l'abordabilité pour le segment des logements autres que les appartements (0.0 pp) alors que celle des appartements s'est légèrement améliorée (-0.2 pp). Pour l'ensemble des catégories de logements, la pause du PHPR faisait suite à une augmentation de 0.5 point au T4. Cela dit, le PHPR a progressé d'à peine 0.4 point sur l'année où l'augmentation de 3.2% du revenu n'a été que légèrement contrebalancée par des prix de l'immobilier résidentiel timides (+1.0%) et une hausse des taux d'intérêt hypothécaires. *Voir tableaux page 12.

Paiement hypothécaire, % du revenu			
Non-Condo	28.1%	▶	0.0% Q/Q
Condo	19.3%	▼	-0.2% Q/Q



Non-Condo

\$324,784

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$59,212

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

29

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-54.9%

Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national



Condo

\$223,461

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$40,740

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

20

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-19.9%

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Winnipeg

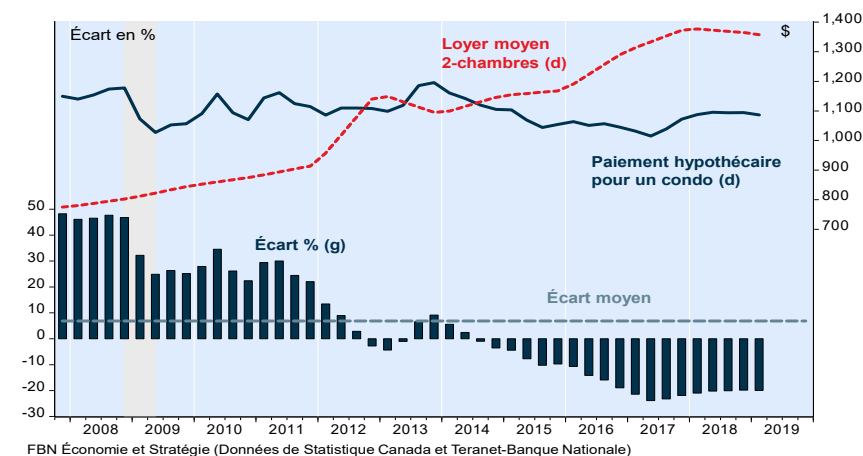
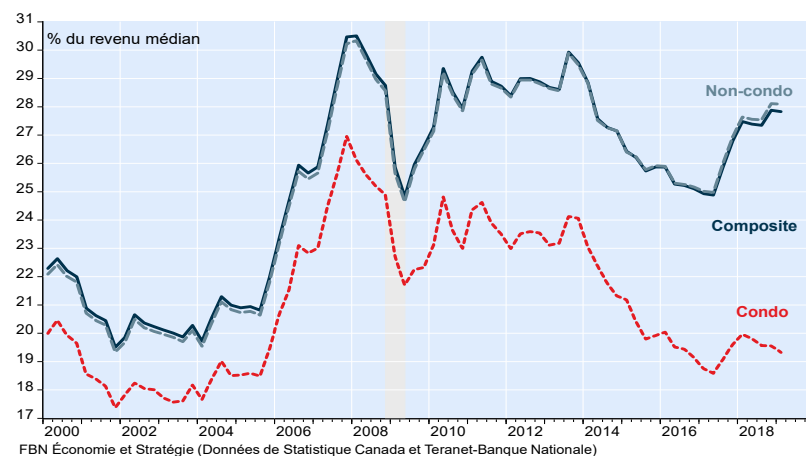
Winnipeg: L'abordabilité du logement mise en perspective

Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)

Winnipeg: Achat par rapport à la location

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres.

WINNIPEG



Hamilton

À Hamilton, le PHPR* des deux segments a affiché une amélioration de l'abordabilité, de 0,6 pp pour les autres logements et de -0,3 pp pour les appartements. Pour l'ensemble des logements, le PHPR a baissé de 0,5 point au T1, la plus forte amélioration en près de 4 ans. À vrai dire, le PHPR était en hausse de 2,2 points depuis un an, plus que l'augmentation de 1,3 point pour notre indice urbain. Cela s'explique par la hausse des prix de 3,7% a/a combinée à une augmentation des coûts de financement au cours de la même période, ce qui a largement suffi pour contrebalancer des augmentations des revenus modestes de 2,0% d'une année à l'autre. *Voir tableaux page 12.



**Non-
Condo**

\$601,472

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$109,656

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

Paieement hypothécaire, % du revenu

Non- Condo	46.9%	▼	- 0.6%	Q/Q
Condo	35.1%	▼	- 0.3%	Q/Q

56

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-16.5%

Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national



Condo

\$449,422

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$81,935

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

36

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

56.9%

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Hamilton

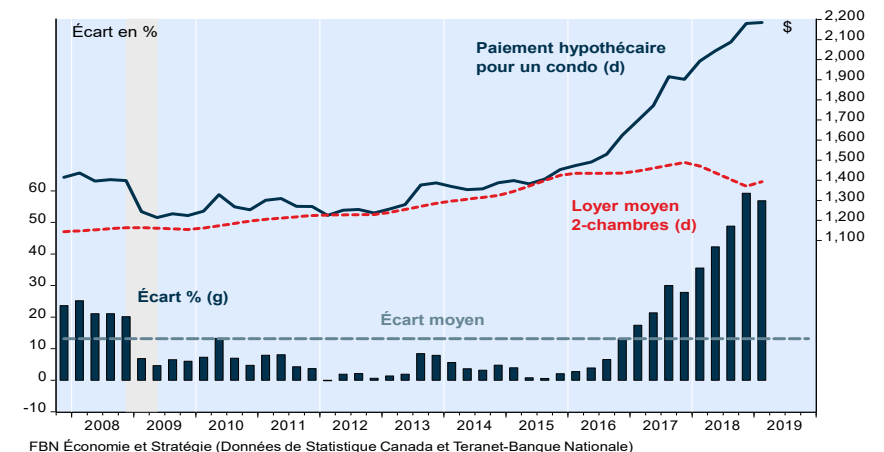
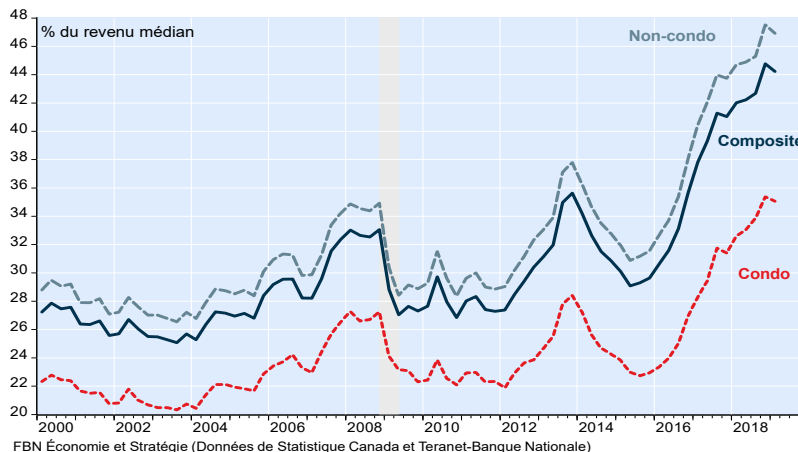
Hamilton: L'abordabilité du logement mise en perspective

Paieement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)

Hamilton: Achat par rapport à la location

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres.

HAMILTON



Victoria

Victoria a enregistré une importante amélioration de l'abordabilité parmi les villes observées, avec un PHPR* dénotant une embellie pour les logements autres que les appartements (-0.7 pp) et pour le segment des appartements (-0.9 pp). Pour l'indice de tous les logements, le PHPR a chuté de 0.8 point au T1 à 70.8%. Ce marché relativement peu abordable a augmenté de 4.2 points par rapport à l'année précédente à cause de la hausse des taux d'intérêt et des prix de l'immobilier résidentiel (+2.8%) qui ont largement dépassé la maigre croissance des revenus (+0.1%, la plus faible croissance des revenus a/a en près de 3 ans). *Voir tableaux page 12.



**Non-
Condo**

\$851,168

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$155,179

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

109

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

18.1%

Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national



Condo

\$480,908

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$87,676

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

44

Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

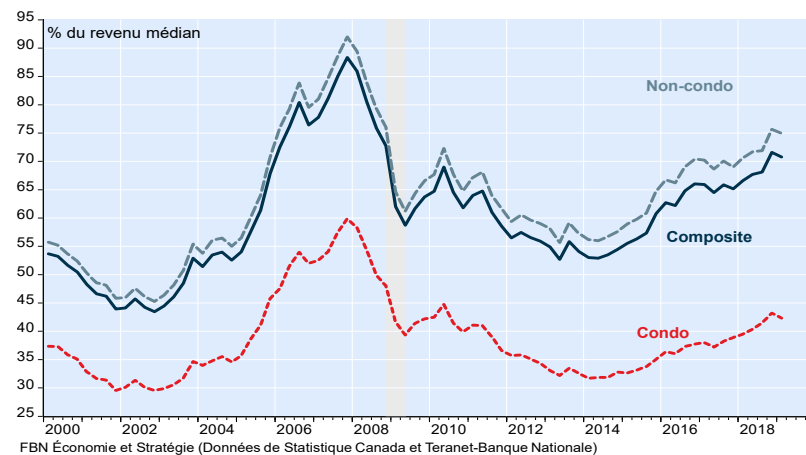
37.2%

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Victoria

Victoria: L'abordabilité du logement mise en perspective

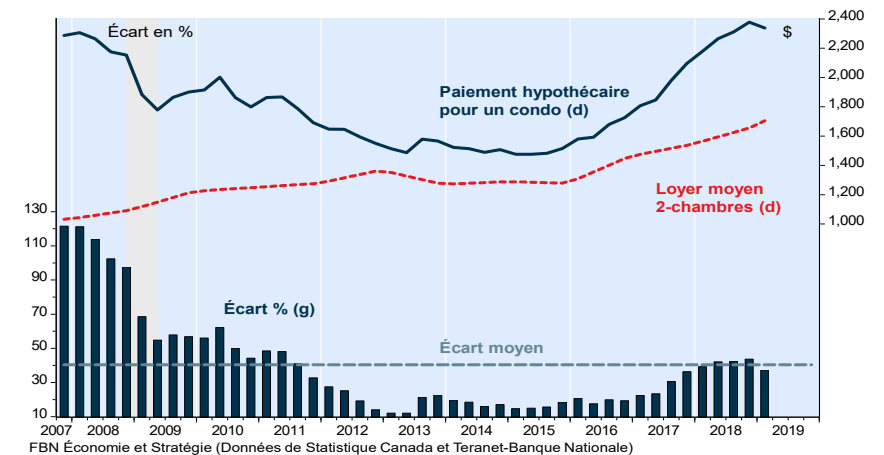
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)

VICTORIA



Victoria: Achat par rapport à la location

Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres.



Statistiques d'abordabilité du logement

Tous les types de logement	Prix du logement représentatif	Variation t/t (%)	Variation a/a (%)	Mise de fonds: Nombre de mois d'épargne	Moyenne depuis 2000	Paiement hypothécaire, % du revenu	Var. t/t PP	Var. a/a PP	Moyenne depuis 2000	Seuil d'admissibilité	Salaire médian	Taux de propriétaires (2016)	Paiement hypothécaire mensuel
Composé urbain	\$ 574,270	0.3	1.1	56.6	34.1	48.7	-0.7	1.3	40.0	\$ 104,697	\$ 68,806	68%	\$ 2,792
Toronto	\$ 858,257	1.3	1.9	92.2	44.8	63.2	-0.3	2.1	47.8	\$ 156,471	\$ 79,197	66%	\$ 4,173
Montréal	\$ 343,835	0.9	4.8	33.3	25.0	32.4	-0.5	1.7	30.2	\$ 62,685	\$ 61,957	56%	\$ 1,672
Vancouver	\$ 1,066,269	-1.4	-2.2	342.1	78.4	83.2	-2.1	0.9	61.9	\$ 194,394	\$ 74,803	64%	\$ 5,184
Calgary	\$ 435,041	-0.7	-2.9	30.8	26.9	29.9	-0.4	-0.3	33.6	\$ 79,313	\$ 84,793	73%	\$ 2,115
Edmonton	\$ 394,889	-0.6	-1.4	28.8	24.1	28.0	-0.4	0.2	30.4	\$ 71,993	\$ 82,362	70%	\$ 1,920
Ottawa/Gatineau	\$ 400,565	0.8	5.6	32.1	24.0	31.2	-0.4	2.0	29.1	\$ 73,028	\$ 74,846	67%	\$ 1,947
Québec	\$ 286,713	2.3	4.3	23.2	19.5	22.6	0.0	1.1	23.1	\$ 52,271	\$ 74,100	60%	\$ 1,394
Winnipeg	\$ 321,787	1.0	1.0	28.6	21.2	27.8	0.0	0.4	25.3	\$ 58,666	\$ 67,465	67%	\$ 1,564
Hamilton	\$ 566,825	0.6	3.7	50.8	26.3	44.2	-0.5	2.2	30.4	\$ 103,339	\$ 74,780	70%	\$ 2,756
Victoria	\$ 804,250	-0.1	2.8	100.3	53.1	70.8	-0.8	4.2	60.7	\$ 146,625	\$ 66,289	63%	\$ 3,910

Tableau 2

Appartements en copropriété	Prix du logement représentatif	Variation t/t (%)	Variation a/a (%)	Mise de fonds: Nombre de mois d'épargne	Moyenne depuis 2000	Paiement hypothécaire, % du revenu	Var. t/t PP	Var. a/a PP	Moyenne depuis 2000	Seuil d'admissibilité	Salaire médian	Taux de propriétaires (2016)	Paiement hypothécaire mensuel	Loyer mensuel moyen
Composé urbain	\$ 409,421	0.9	4.2	35.7	24.2	34.7	-0.3	1.9	29.4	\$ 74,642	\$ 68,806	9%	\$ 1,990	\$ 1,928
Toronto	\$ 547,006	2.1	7.9	45.0	25.9	40.3	0.1	3.5	30.7	\$ 99,726	\$ 79,197	15%	\$ 2,659	\$ 2,454
Montréal	\$ 281,462	1.6	5.9	27.3	21.8	26.5	-0.2	1.6	26.4	\$ 51,314	\$ 61,957	11%	\$ 1,368	\$ 1,216
Vancouver	\$ 638,564	0.0	1.9	62.3	32.4	49.8	-0.5	2.5	38.2	\$ 116,418	\$ 74,803	22%	\$ 3,104	\$ 2,075
Calgary	\$ 260,451	-2.1	-4.3	18.4	19.0	17.9	-0.5	-0.4	24.2	\$ 47,483	\$ 84,793	14%	\$ 1,266	\$ 1,549
Edmonton	\$ 231,214	0.2	-1.1	16.8	15.9	16.4	-0.1	0.2	20.5	\$ 42,153	\$ 82,362	12%	\$ 1,124	\$ 1,413
Ottawa/Gatineau	\$ 267,484	1.5	7.8	21.4	17.4	20.8	-0.1	1.8	21.2	\$ 48,766	\$ 74,846	9%	\$ 1,300	\$ 1,582
Québec	\$ 213,128	0.5	1.5	17.3	15.9	16.8	-0.3	0.4	19.0	\$ 38,856	\$ 74,100	9%	\$ 1,036	\$ 1,055
Winnipeg	\$ 223,461	0.0	-3.5	19.9	17.4	19.3	-0.2	-0.6	21.1	\$ 40,740	\$ 67,465	6%	\$ 1,086	\$ 1,357
Hamilton	\$ 449,422	0.9	5.9	36.1	20.6	35.1	-0.3	2.5	24.4	\$ 81,935	\$ 74,780	11%	\$ 2,185	\$ 1,393
Victoria	\$ 480,908	-1.0	3.7	43.5	31.1	42.3	-0.9	2.8	38.8	\$ 87,676	\$ 66,289	14%	\$ 2,338	\$ 1,704

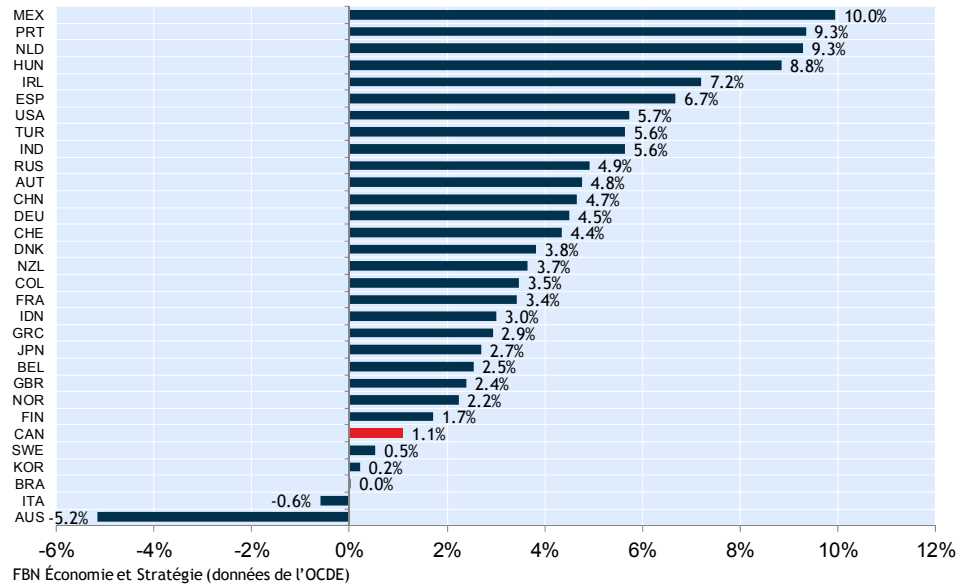
Tableau 3

Autres logements	Prix du logement représentatif	Variation t/t (%)	Variation a/a (%)	Mise de fonds: Nombre de mois d'épargne	Moyenne depuis 2000	Paiement hypothécaire, % du revenu	Var. t/t PP	Var. a/a PP	Moyenne depuis 2000	Seuil d'admissibilité	Salaire médian	Taux de propriétaires (2016)	Paiement hypothécaire mensuel
Composé urbain	\$ 720,651	0.3	0.6	82.1	44.6	61.1	-0.9	1.3	49.9	\$ 131,384	\$ 68,806	59%	\$ 3,504
Toronto	\$ 913,635	1.2	1.0	100.6	48.4	67.3	-0.4	1.7	50.8	\$ 166,567	\$ 79,197	52%	\$ 4,442
Montréal	\$ 371,755	0.7	4.5	36.0	26.7	35.0	-0.6	1.7	32.3	\$ 67,775	\$ 61,957	45%	\$ 1,807
Vancouver	\$ 1,296,220	-1.7	-3.1	415.9	114.5	101.1	-2.8	0.1	74.2	\$ 236,317	\$ 74,803	42%	\$ 6,302
Calgary	\$ 492,871	-0.5	-2.7	34.9	29.8	33.9	-0.4	-0.2	37.2	\$ 89,856	\$ 84,793	59%	\$ 2,396
Edmonton	\$ 420,179	-0.8	-1.5	30.6	25.2	29.8	-0.5	0.1	31.8	\$ 76,604	\$ 82,362	57%	\$ 2,043
Ottawa/Gatineau	\$ 431,931	0.8	5.3	34.6	25.7	33.7	-0.4	2.1	31.1	\$ 78,746	\$ 74,846	58%	\$ 2,100
Québec	\$ 294,510	2.5	4.8	23.8	19.8	23.2	0.0	1.2	23.5	\$ 53,693	\$ 74,100	51%	\$ 1,432
Winnipeg	\$ 324,784	1.0	1.3	28.9	21.2	28.1	0.0	0.4	25.3	\$ 59,212	\$ 67,465	61%	\$ 1,579
Hamilton	\$ 601,472	0.5	3.4	56.4	28.2	46.9	-0.6	2.2	32.3	\$ 109,656	\$ 74,780	60%	\$ 2,924
Victoria	\$ 851,168	0.1	2.6	108.8	56.4	74.9	-0.7	4.3	63.7	\$ 155,179	\$ 66,289	49%	\$ 4,138

Perspective mondiale sur l'abordabilité au logement

Monde : Hausse des prix du logement mise en perspective

Variation en pourcentage du prix d'un logement d'une année à l'autre (dernières données disponibles)



Méthodologie

Le Rapport sur l'abordabilité du logement Banque Nationale mesure l'abordabilité du logement dans 10 grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) et résume les résultats d'un composé de la moyenne pondérée des 10 RMR. Nous suivons le marché des appartements en copropriété, les autres logements (maisons individuelles isolées, maisons jumelées) et le marché dans son ensemble.

Nous mesurons deux critères pour accéder à la propriété d'un logement. Premièrement, le ménage doit épargner la somme nécessaire pour la mise de fonds. Nous mesurons ce critère par le nombre de mois qu'il faut à un ménage à revenu médian pour épargner la mise de fonds minimale exigée pour acquérir un logement représentatif à un taux d'épargne de 10% de son revenu avant impôt. Nous évaluons le logement représentatif en utilisant l'Indice de prix de maison Teranet–Banque Nationale pour le marché en question afin de calculer le prix du logement pour les mois précédant et suivant le prix médian mesuré par l'Enquête nationale auprès des ménages de 2016 de Statistique Canada. Pour le revenu médian des ménages dans chaque RMR, nous employons les données annuelles de Statistique Canada jusqu'à 2013. Pour les mois subséquents, nous prolongeons la série en utilisant la hausse moyenne du salaire hebdomadaire comme chiffre représentatif.

Le deuxième critère pour l'accession à la propriété d'une maison est le paiement hypothécaire mensuel. Nous le mesurons comme le paiement mensuel sur un logement d'un prix médian sur une période d'amortissement de 25 ans et un terme de 5 ans. Le montant qui en résulte est présenté comme un pourcentage du revenu calculé tel que décrit ci-dessus (PHPR). Notez que nous ne considérons pas mise de fonds pour ce calcul dans la mesure où il y a un coût d'opportunité pour les ménages d'utiliser ces sommes à cette fin. Qui plus est, nous ne voulons pas que les changements réglementaires à cet égard affectent notre indicateur dans le temps. Par ailleurs, nous calculons aussi le revenu nécessaire pour acheter un logement médian en supposant que le ménage consacre 32% de son revenu avant impôt au paiement hypothécaire (seuil d'admissibilité). Pour le marché des appartements en copropriété, nous comparons aussi le paiement hypothécaire mensuel au loyer mensuel moyen pour un appartement de deux chambres à coucher sur le même marché. Nous calculons le loyer à partir des données annuelles de la SCHL, actualisé au mois courant à l'aide du composant loyer de l'Indice des prix à la consommation. Notez que les données de ce rapport ont été désaisonnalisées lorsque c'était nécessaire.

Bureau Montréal

514 879-2529

Stéfane Marion

Économiste et stratège en chef
stefane.marion@bnc.ca

Krishen Rangasamy

Économiste principal
krishen.rangasamy@bnc.ca

Kyle Dahms

Économiste
kyle.dahms@bnc.ca

Matthieu Arseneau

Chef économiste adjoint
matthieu.arseneau@bnc.ca

Paul-André Pinsonnault

Économiste principal, Revenu fixe
paulandre.pinsonnault@bnc.ca

Jocelyn Paquet

Économiste
jocelyn.paquet@bnc.ca

Marc Pinsonneault

Économiste principal
marc.pinsonneault@bnc.ca

Angelo Katsoras

Analyste géopolitique
angelo.katsoras@bnc.ca

Bureau Toronto

416 869-8598

Warren Lovely

DG RF, Chef Recherche et stratégie, Dette publique
warren.lovely@bnc.ca

Général

Le présent rapport a été élaboré par Financière Banque Nationale inc. (FBN), (courtier en valeurs mobilières canadien, membre de l'OCRCVM), filiale en propriété exclusive indirecte de la Banque Nationale du Canada. La Banque Nationale du Canada est une société ouverte inscrite à la Bourse de Toronto.

Les renseignements contenus aux présentes ont été obtenus de sources que nous croyons fiables, mais ils ne sont pas garantis, peuvent être incomplets et modifiés sans préavis. Les renseignements sont à jour à la date indiquée dans le présent document. Ni le ou les auteurs ni FBN n'assument quelque obligation que ce soit de mettre ces renseignements à jour ou de communiquer tout fait nouveau concernant les sujets ou les titres évoqués. Les opinions exprimées sont fondées sur l'analyse et l'interprétation du ou des auteurs de ces renseignements, et elles ne doivent pas être interprétées comme une sollicitation ou une offre visant l'achat ou la vente des titres mentionnés dans les présentes, et rien dans le présent rapport ne constitue une déclaration selon laquelle toute stratégie ou recommandation de placement contenue aux présentes convient à la situation individuelle d'un destinataire. Dans tous les cas, les investisseurs doivent mener leurs propres vérifications et analyses de ces renseignements avant de prendre ou d'omettre de prendre toute mesure que ce soit en lien avec les titres ou les marchés qui sont analysés dans le présent rapport. Il importe de ne pas fonder de décisions de placement sur ce seul rapport, qui ne remplace pas un contrôle préalable ou les travaux d'analyse exigés de votre part pour motiver une décision de placement.

Le présent rapport ne peut être distribué que dans les cas permis par la loi applicable. Le présent rapport ne s'adresse pas à vous si FBN ou toute société affiliée distribuant le présent rapport fait l'objet d'interdiction ou de restriction de le mettre à votre disposition par quelque loi ou règlement que ce soit dans quelque territoire que ce soit. Avant de lire le présent rapport, vous devriez vous assurer que FBN a l'autorisation de vous le fournir en vertu des lois et règlements en vigueur.

Marchés financiers Banque Nationale du Canada est une marque de commerce utilisée par Financière Banque Nationale et National Bank of Canada Financial Inc.

Financière Banque Nationale inc., ou un membre de son groupe, détient ou contrôle une participation dans TMX Group Limited (« Groupe TMX ») et a nommé un administrateur au conseil d'administration du Groupe TMX. En vertu de son implication dans le Groupe TMX, chaque agent en placements peut être considéré comme ayant un intérêt économique dans la cotation des titres sur une bourse appartenant au Groupe TMX ou exploitée par celui-ci, y compris la Bourse de Toronto, la Bourse de croissance TSX et la Bourse Alpha. Aucune personne ou entreprise n'est contrainte à acheter des produits ou des services du Groupe TMX ou de ses filiales comme condition à toute offre de produit ou de prestation de service de la part d'un courtier, ou comme condition au maintien d'une offre de produit ou d'un service.

Résidents du Canada

FBN ou ses sociétés affiliées peuvent appliquer toute stratégie de négociation décrite dans les présentes pour leur propre compte ou sur une base discrétionnaire pour le compte de certains clients; elles peuvent, à mesure que les conditions du marché changent, modifier leur stratégie de placement, notamment en procédant à un désinvestissement intégral. Les positions de négociation de FBN et de ses sociétés affiliées peuvent également être contraires aux opinions exprimées dans le présent rapport.

FBN ou ses sociétés affiliées peuvent intervenir comme conseillers financiers, placeurs pour compte ou preneurs fermes pour certains émetteurs mentionnés dans les présentes et recevoir une rémunération pour ces services. De plus, FBN et ses sociétés affiliées, leurs dirigeants, administrateurs, représentants ou adjoints peuvent détenir une position sur les titres mentionnés dans les présentes et effectuer des achats ou des ventes de ces titres à l'occasion, sur les marchés publics ou autrement. FBN, ses sociétés affiliées peuvent agir à titre de teneurs de marché relativement aux titres mentionnés dans le présent rapport. Le présent rapport ne peut pas être considéré comme indépendant des intérêts exclusifs de FBN et de ses sociétés affiliées.

Le présent rapport n'est pas considéré comme un produit de recherche en vertu des lois et règlements canadiens. Par conséquent, ce document n'est pas régi par les règles applicables à la publication et à la distribution de rapports de recherche, notamment les restrictions ou renseignements à fournir pertinents qui doivent être inclus dans les rapports de recherche.

Résidents du Royaume-Uni

Le présent rapport est un document de marketing. Il n'a pas été préparé conformément aux exigences prévues par les lois de l'Union européenne établies pour promouvoir l'indépendance de la recherche en matière de placement, et il ne fait l'objet d'aucune interdiction concernant la négociation préalable à la diffusion de la recherche en matière de placement. FBN a approuvé le contenu du présent rapport, dans le cadre de sa distribution aux résidents du Royaume-Uni (notamment pour l'application, au besoin, du paragraphe 21(1) de la Financial Services and Markets Act 2000). Le présent rapport est fourni à titre indicatif seulement et ne constitue en aucun cas une recommandation personnalisée ni des conseils juridiques, fiscaux ou de placement. FBN et sa société mère, ou des sociétés de la Banque Nationale du Canada ou membres du même groupe qu'elle, ou leurs administrateurs, dirigeants et employés peuvent détenir des participations ou des positions vendeur ou acheteur à l'égard des placements ou des placements connexes qui font l'objet du présent rapport, ou ils peuvent avoir détenu de telles participations ou positions. Ces personnes peuvent à tout moment effectuer des ventes ou des achats à l'égard des placements ou placements connexes en question, que ce soit à titre de contrepartistes ou de mandataires. Elles peuvent agir à titre de teneurs de marché pour ces placements connexes ou avoir déjà agi à ce titre, ou peuvent agir à titre de banque d'investissement ou de banque commerciale à l'égard de ceux-ci ou avoir déjà agi à ce titre. La valeur des placements et les revenus qui en découlent peuvent autant baisser qu'augmenter, et il se peut que vous ne récupériez pas la somme investie. Le rendement passé n'est pas garant du rendement futur. Si un placement est libellé

Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

en devises, les variations de change peuvent avoir un effet défavorable sur la valeur du placement. Il peut s'avérer difficile de vendre ou de réaliser des placements non liquides, ainsi que d'obtenir de l'information fiable concernant leur valeur ou l'étendue des risques auxquels ils sont exposés. Certaines opérations, notamment celles qui concernent les contrats à terme, les swaps, et autres produits dérivés, soulèvent un risque sérieux et ne conviennent pas à tous les investisseurs.

Les placements prévus dans le présent rapport ne sont pas offerts aux clients particuliers, et le présent rapport ne doit pas leur être distribué (au sens des règles de la Financial Conduct Authority). Les clients particuliers ne devraient pas agir en fonction des renseignements contenus dans le présent rapport ou s'y fier. Le présent rapport ne constitue pas une offre de vente ou de souscription, ni la sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription des titres décrits dans les présentes, ni n'en fait partie. On ne doit pas non plus se fonder sur le présent rapport dans le cadre d'un contrat ou d'un engagement quelconque et il ne sert pas, ni ne servira de base ou de fondement pour de tels contrats ou engagements.

Les présents renseignements ne doivent être communiqués qu'aux contreparties admissibles et clients professionnels du Royaume-Uni au sens des règles de la Financial Conduct Authority. FBN est autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority au Royaume-Uni, et a son siège social au 71 Fenchurch Street, Londres, EC3M 4HD.

FBN n'est pas autorisée par la Prudential Regulation Authority ou par la Financial Conduct Authority à accepter des dépôts au Royaume-Uni.

Résidents des États-Unis

En ce qui concerne la distribution du présent rapport aux États-Unis, National Bank of Canada Financial Inc. (« NBCFI ») qui est réglementée par la Financial Industry Regulatory Authority (FINRA) et est membre de la Securities Investor Protection Corporation (SIPC), membre du groupe de FBN, endosse la responsabilité du contenu du présent rapport, sous réserve des modalités susmentionnées. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet du présent rapport, les résidents des États-Unis doivent communiquer avec leur représentant inscrit de NBCFI.

Ce rapport n'est pas un rapport de recherche et ne s'adresse qu'aux grands investisseurs institutionnels des États-Unis. Ce rapport n'est pas assujéti aux normes d'indépendance et d'informations à fournir aux États-Unis applicables aux rapports de recherche.

Résidents de HK

En ce qui concerne la diffusion de ce document à Hong Kong par NBC Financial Markets Asia Limited (« NBCFMA »), titulaire d'un permis de la Securities and Futures Commission (« SFC ») qui l'autorise à mener des activités réglementées de type 1 (négociation de valeurs mobilières) et de type 3 (négociation avec effet de levier sur le marché de change), le contenu de cette publication est uniquement présenté à titre d'information. Il n'a pas été approuvé, examiné ni vérifié par aucune autorité de réglementation de Hong Kong, ni n'a été déposé auprès d'une telle autorité. Rien dans ce document ne constitue une recommandation, un avis, une offre ou une sollicitation en vue de l'achat ou de la vente d'un produit ou d'un service, ni une confirmation officielle d'aucune transaction. Aucun des émetteurs de produits, ni NBCFMA ni aucun membre de son groupe, ni aucune autre personne ou entité désignée dans les présentes n'est obligé de vous aviser de modifications de quelque information que ce soit et aucun des susmentionnés n'assume aucune perte que vous auriez subie en vous en fondant sur ces informations.

Ce document peut contenir des informations au sujet de produits de placement dont l'offre au public de Hong Kong n'est pas autorisée par la SFC et ces informations seront uniquement mises à la disposition de personnes qui sont des investisseurs professionnels [au sens de « Professional Investors », tel que défini par la Securities and Futures Ordinance of Hong Kong (« SFO »)]. Si vous avez des doutes quant à votre statut, vous devriez consulter un conseiller financier ou communiquer avec nous. Ce document n'est pas un document de marketing et n'est pas destiné à une distribution publique. Veuillez noter que ni ce document ni le produit qui y est mentionné ne sont visés par une autorisation de vente de la SFC. Prière de vous reporter au prospectus du produit pour des renseignements plus détaillés.

Des conflits d'intérêts concernant NBCFMA ou les activités de membres de son groupe sont possibles. Ces activités et intérêts comprennent des intérêts multiples en termes de conseils, transactionnels et financiers, dans les valeurs mobilières et instruments qui peuvent être achetés ou vendus par NBCFMA ou les membres de son groupe, ou dans d'autres instruments de placement qui sont gérés par NBCFMA ou les membres de son groupe qui peuvent acheter ou vendre de telles valeurs mobilières ou de tels instruments. Aucune autre entité au sein du groupe de la Banque Nationale du Canada, y compris la Banque Nationale du Canada et Financière Banque Nationale Inc., n'est titulaire d'un permis de la SCF ni n'est inscrite auprès de la SFC. Par conséquent, ces entités et leurs employés ne sont pas autorisés à ni n'ont l'intention de : (i) se livrer à une activité réglementée à Hong Kong; (ii) se présenter comme s'ils se livraient à une activité réglementée à Hong Kong; (iii) commercialiser activement leurs services auprès du public de Hong Kong.

Droits d'auteur

Le présent rapport ne peut être reproduit en totalité ou en partie, ni distribué, publié ou mentionné de quelque manière que ce soit, ni ne le peuvent les renseignements, les opinions ou les conclusions qu'il contient sans, dans chaque cas, obtenir le consentement préalable et écrit de la FBN.

Mentions juridiques : Prix de Maison Teranet-Banque Nationale

Les données indiciaires et les informations et éléments connexes (« données indiciaires ») sont protégés par le droit d'auteur, à la fois individuellement et comme œuvres collectives ou compilations, ainsi que par la législation des marques de commerce et d'autres lois applicables. La Banque Nationale du Canada (« BNC ») et Teranet Enterprises Inc. (« Teranet ») vous accordent un droit limité non exclusif et non transférable de consulter, copier et imprimer ce rapport, sous réserve que toutes les copies que vous ferez soient destinées à un usage exclusivement non commercial, personnel, et conservent toutes les mentions de protection du droit d'auteur et tous les autres avis requis. Sauf tel qu'indiqué dans la phrase qui précède, vous n'êtes pas autorisé (ni à des fins commerciales ni autres) à utiliser le contenu du présent rapport, le distribuer, le vendre, le modifier, le transmettre, le réviser, le soumettre à une ingénierie inverse, le republier, l'afficher ou en créer des œuvres dérivées (le cas échéant) sans le consentement écrit préalable de Teranet et de BNC (collectivement désignées dans les présentes les « fournisseurs de données indiciaires »). Sans limiter la portée générale de ce qui précède, les données indiciaires et autres éléments de propriété intellectuelle des fournisseurs de données indiciaires contenus dans ce rapport ne peuvent pas être utilisés comme base d'instruments ou de produits financiers (y compris, sans limite, les fonds gérés passivement et les titres dérivés liés à des indices), ou utilisés pour confirmer ou corriger des données de toute autre compilation de données ou de tout autre indice, ou utilisés pour créer toutes autres données ou tout autre indice (particularisé ou autrement), sans l'autorisation écrite préalable des fournisseurs de données indiciaires. Vous convenez et reconnaissez qu'aucun droit ni aucune licence sur le contenu de ce rapport ne vous sera acquis. Les données indiciaires sont présentées à des fins d'information seulement et l'utilisateur des informations contenues dans les données indiciaires assume la totalité des risques liés à l'usage qu'il fait des données indiciaires. Vous comprenez et acceptez que les données indiciaires sont fournies « telles quelles » et que ni BNC ni Teranet n'en garantissent l'exactitude, l'exhaustivité, l'absence de toute violation de droits, l'originalité, l'actualité ou toute autre caractéristique des données indiciaires. Les données indiciaires ne constituent pas une offre ni une recommandation d'acheter ou de vendre ni une sollicitation d'offre d'acheter ou de vendre aucun titre ou instrument ni de participer à aucune stratégie de négociation particulière. En outre, aucune des données indiciaires n'est destinée à constituer un conseil en placement ou une recommandation de prendre (ou de ne pas prendre) une décision de placement quelle qu'en soit la forme et ne permet de s'en remettre à elle. La reproduction, la redistribution ou toute autre forme de copie ou de transmission des données indiciaires sans l'autorisation écrite préalable des fournisseurs de données indiciaires est strictement interdite. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, les données indiciaires et autres éléments de propriété intellectuelle des fournisseurs de données indiciaires ne peuvent être utilisés comme base d'aucun instrument ou produit financier (y compris, sans limite, les fonds gérés passivement et titres dérivés liés à des indices) ni utilisés pour confirmer ou corriger toute autre compilation de données ou tout autre indice ni utilisés pour créer d'autres données ou un autre indice (particularisé ou autrement) sans l'autorisation écrite préalable des fournisseurs de données indiciaires. En aucun cas, BNC, Teranet, les membres respectifs de leurs groupes, ou leurs fournisseurs d'informations directs ou indirects, pas plus qu'aucun autre tiers participant ou relié à la compilation, au calcul ou à la création de données indiciaires (collectivement, les « parties liées aux fournisseurs de données indiciaires ») n'assument aucune responsabilité envers aucune personne ou entité à l'égard de tous dommages-intérêts, directs, indirects, particuliers, accessoires, punitifs, consécutifs (y compris sans limite, la perte d'usage, le manque à gagner ou la perte de profits ou toute autre perte économique) découlant de quelque manière que ce soit de l'utilisation des données indiciaires contenues dans ce rapport ou de l'incapacité de les utiliser, même si cette partie peut avoir anticipé ou mentionné la possibilité de tels dommages ou avoir donné un avertissement dans ce sens.