

La hausse du prix des logements nuit à l'abordabilité

Par Kyle Dahms & Camille Baillargeon

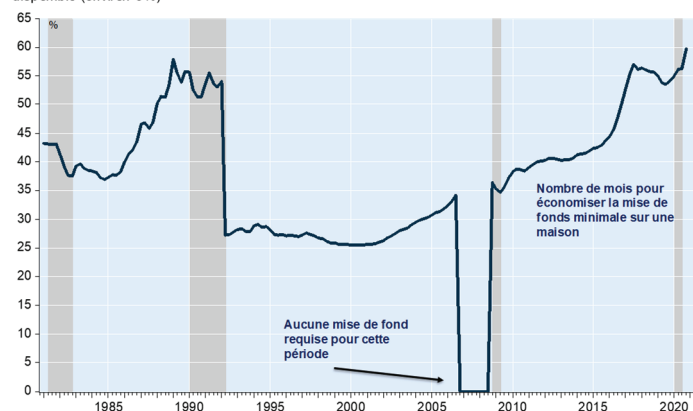
L'abordabilité du logement s'est améliorée au quatrième trimestre de 2020 au Canada, une troisième fois de suite. Cela dit, l'amélioration ce trimestre était nettement moins impressionnante. La hausse des revenus et les taux d'intérêt à des creux records ont été presque entièrement contrebalancés par une hausse substantielle des prix des logements. En effet, les prix mesurés par l'indice composite national ont augmenté de 4.5% pendant le trimestre, soit leur plus forte hausse mensuelle en 11 ans. Une contraction de 29 points de base de notre taux hypothécaire de référence sur 5 ans a contribué à préserver l'abordabilité du logement ce trimestre, mais le repli de près de 100 points de base des taux depuis le début de la pandémie a sans aucun doute propulsé l'appréciation actuelle des prix des logements. Avec la confluence de ces facteurs, il est certain que l'abordabilité du logement ne s'est jamais aussi bien tenue depuis 2015, mais il y a un autre obstacle pour les acheteurs potentiels. La hausse des prix des logements s'est traduite par une augmentation de la mise de fonds. À l'échelle du pays, il n'a jamais été aussi difficile d'épargner pour rassembler le minimum de cette somme (graphique de gauche). En tablant sur un taux d'épargne de 10% du revenu médian total d'un ménage, il lui faudrait maintenant 60 mois (5 ans) pour économiser pour la mise de fonds minimum (environ 6%) sur un logement représentatif. Cependant, puisque les taux d'intérêt ne devraient pas remonter de sitôt, que les campagnes de vaccination connaîtront un retour à la normale et que les conditions sur le marché sont favorables aux vendeurs, les prix des logements devraient continuer de croître en 2021. De ce fait, l'abordabilité devrait se dégrader autant du point de vue du paiement hypothécaire en pourcentage du revenu que du paiement de la mise de fonds.

POINTS SAILLANTS :

- Au quatrième trimestre de 2020, l'abordabilité du logement au Canada s'est améliorée un troisième trimestre de suite. Le paiement hypothécaire sur une maison canadienne représentative en pourcentage du revenu (PHPR) a reculé de 0.1 point après avoir baissé de 2.2 points au T3 2020. Les prix corrigés des effets saisonniers ont augmenté de 4.5% au T4 2020 par rapport au T3 2020. Le taux hypothécaire de référence (terme de 5 ans) a diminué de 29 points de base, tandis que le revenu médian du ménage a augmenté de 1.2%.
- L'abordabilité s'est améliorée sur 5 des dix marchés couverts : à Calgary, Winnipeg, Vancouver, Edmonton et Québec (graphique de droite). Cependant, il y a eu des dégradations à Hamilton, Ottawa, Montréal et Toronto pendant le trimestre. L'abordabilité est restée essentiellement stable à Victoria pendant le mois. À l'échelle du pays, l'abordabilité s'est améliorée pour le segment des appartements (-0.8 pp), mais elle s'est légèrement dégradée pour celui des autres logements (+0.1 pp). Voir les statistiques détaillées en page 12.

Canada: Épargner pour une mise de fonds n'a jamais été pire

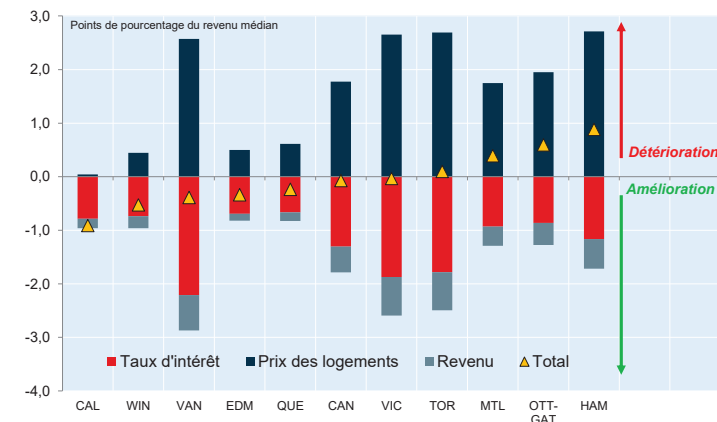
Nombre de mois d'épargne en supposant un taux d'épargne de 10% et l'option de mise de fonds la plus basse disponible (environ 6%)



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

Variation de l'abordabilité au T4 dans 10 régions métropolitaines

Variation T/T du paiement hypothécaire sur une maison de prix médian (amort. 25 ans, terme 5 ans)



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

Toronto

L'abordabilité du logement a diminué légèrement au quatrième trimestre de 2020 à Toronto, balancé par une amélioration dans le segment des appartements (-1.2 pp) et une détérioration dans les autres logements (0.4 pp). Ces résultats vont dans le même sens que la moyenne du composite urbain. Le prix des appartements a augmenté de 1.2% et ceux des autres logements, de 5.5%, pour dépasser le million de dollars pour le prix d'un logement représentatif. La hausse du revenu médian de 1.3% ainsi que les taux d'intérêt en baisse n'ont pas totalement compensé la hausse des prix des logements. Le prix de tous les logements a augmenté à un rythme plus élevé que le composite urbain (+4.9%) pendant le trimestre. Dans l'ensemble, en glissement trimestriel, le PHPR* s'est détériorée de 0.1 pp, une moins bonne performance que l'indice composite, portant la progression annuelle à -3.0 pp, ce qui est un mieux que la progression de la moyenne du composite. *Voir les tableaux de la page 12.

| Paiement hypothécaire, % du revenu | | | | |
|------------------------------------|--------------|-----|-------------|-----|
| Non- Condo | 58.2% | ▲ + | 0.4% | Q/Q |
| Condo | 34.5% | ▼ - | 1.2% | Q/Q |



**Non-
Condo**

\$1,039,438

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$178,499

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

289

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

30.5%

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



Condo

\$615,805

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$124,335

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

51

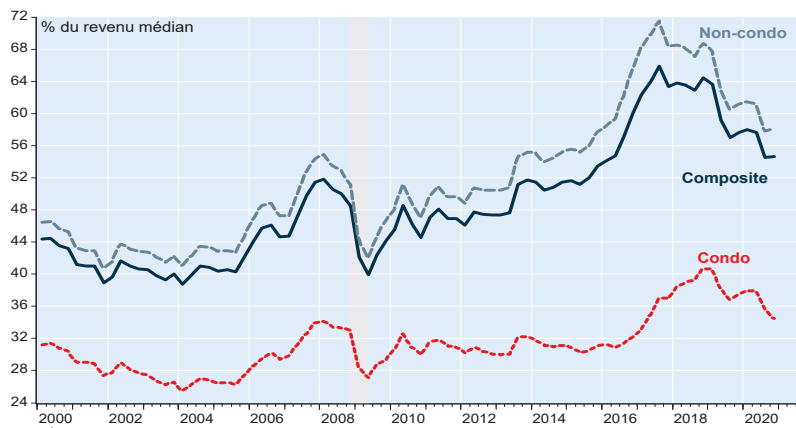
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-0.7%

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

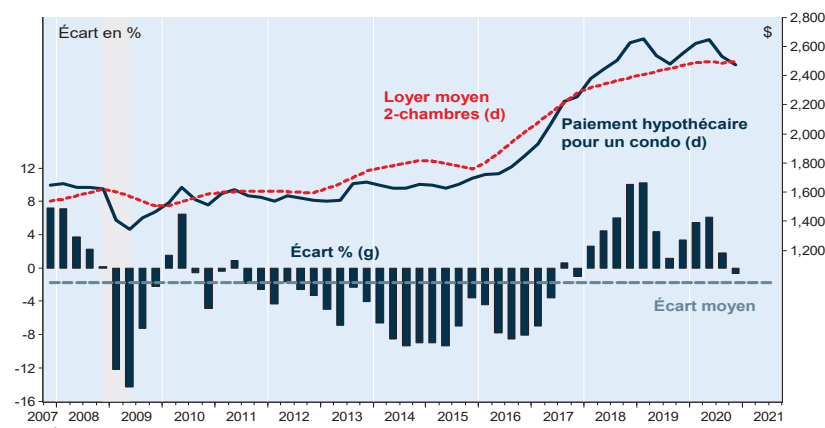
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

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.



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

TORONTO

Montréal

La ville de Montréal a enregistré une hausse de 6.1% du prix des logements au cours du trimestre, tiré vers le haut par le segment des autres logements (6.6%), alors que les appartements ont subi une hausse de seulement 3.5%. La hausse du revenu (+1.3%) ainsi que la baisse du taux d'intérêt n'ont pas été suffisants pour compenser la hausse des prix du logement (PHPR* en hausse de 0.4 pp). Des améliorations ont tout de même été observées tant dans la catégorie des appartements (-0.3 pp) alors que dans celle des autres logements, on a observé une détérioration (0.6 pp). Sur une base annuelle, Montréal était la deuxième ville avec la plus faible baisse du PHPR* (-0.5 pp), après Ottawa/Gatineau. *Voir les tableaux de la page 12.



**Non-
Condo**

\$446,648

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$91,083

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif



Condo

\$332,230

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$67,750

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

Paieement hypothécaire, % du revenu

| | | | |
|-----------------------|--------------|-----------------|------------|
| Non- Condo | 31.3% | ▲ + 0.6% | Q/Q |
| Condo | 23.3% | ▼ - 0.3% | Q/Q |

39

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

-43.9%

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

29

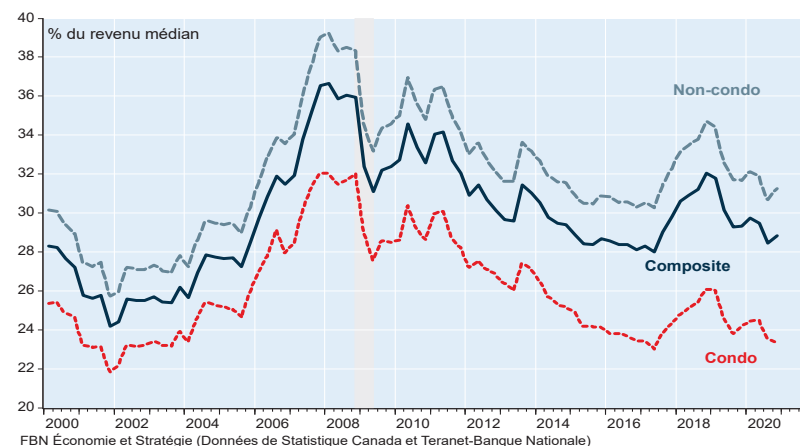
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

4.3%

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

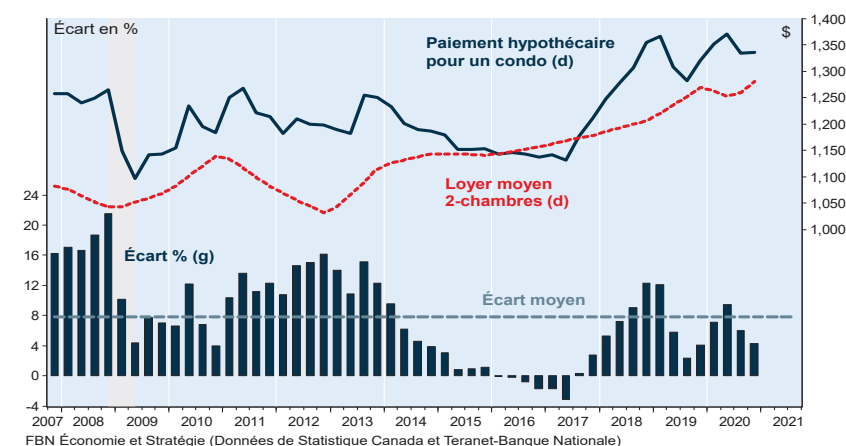
Montréal: L'abordabilité du logement mise en perspective

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



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

L'abordabilité du logement à Vancouver mesurée par le PHPR* s'est amélioré pour les appartements (-1.3 pp) alors qu'il n'y a eu aucun changement dans celui des autres logements, pour une diminution du PHPR* de tous les logements de 0.4 pp. Cette diminution est plus grande que celle du composite urbain (-0.1 pp). Le paiement hypothécaire en pourcentage du revenu reste le plus élevé de tous les centres urbains, même s'il se situe à son plus bas niveau depuis le premier trimestre de 2016. Une hausse du revenu médian (+1.0%) combinée à des taux d'intérêt faibles ont éliminé l'augmentation des prix des logements (+3.8%) et ont contribué à l'amélioration du PHPR*. *Voir les tableaux de la page 12.

| Paiement hypothécaire, % du revenu | | | | |
|------------------------------------|--------------|---|---------------|------------|
| Non- Condo | 82.1% | ▶ | 0.0% | Q/Q |
| Condo | 38.7% | ▼ | - 1.3% | Q/Q |



**Non-
Condo**

\$1,342,184

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$230,488

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

409

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

68.5%

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



Condo

\$633,030

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$127,663

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

58

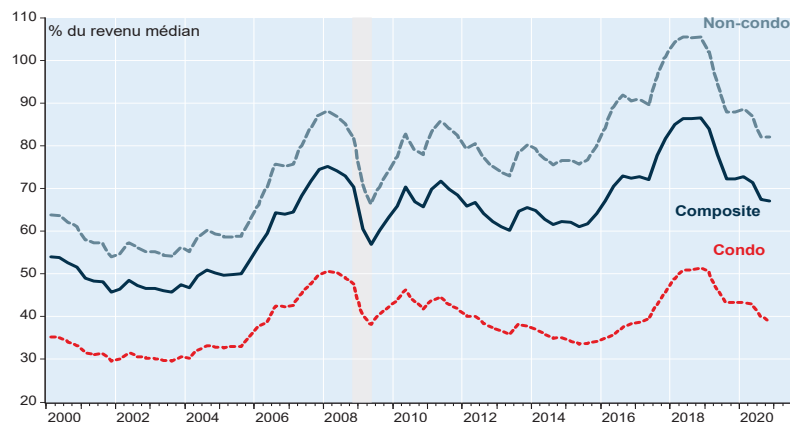
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

26.9%

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

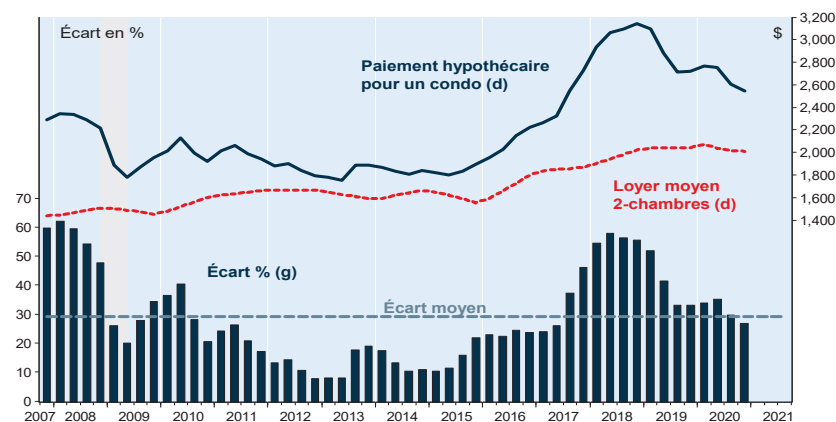
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

Le PHPR* de Calgary a enregistré la plus forte amélioration de toutes les zones urbaines suivies au quatrième trimestre de l'année, avec une baisse de 0.9 pp. Il s'est amélioré tant pour les appartements (-0.6 pp) que pour les autres logements (-1.0 pp). Les prix des appartements ont enregistré la seule baisse parmi toutes les zones urbaines suivies sur une base trimestrielle (-0.1%) et Calgary a aussi enregistré une baisse des prix des logements sur une base annuelle (-2.4%). Cette contraction, conjuguée à la hausse des revenus (+0.7%) et à la diminution des taux d'intérêt, a amélioré l'abordabilité de toutes les formes de logements de 0.9 pp sur l'ensemble du trimestre. Le PHPR* d'un logement se situe maintenant à 23%, la plus faible valeur enregistrée à ce jour pour cette ville. *Voir les tableaux de la page 12.

| Paiement hypothécaire, % du revenu | | | | |
|------------------------------------|--------------|-----|-------------|-----|
| Non- Condo | 26.2% | ▼ - | 1.0% | Q/Q |
| Condo | 13.3% | ▼ - | 0.6% | Q/Q |



**Non-
Condo**

\$480,192

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$97,923

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

33

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

-39.7%

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



Condo

\$243,336

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$49,622

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

17

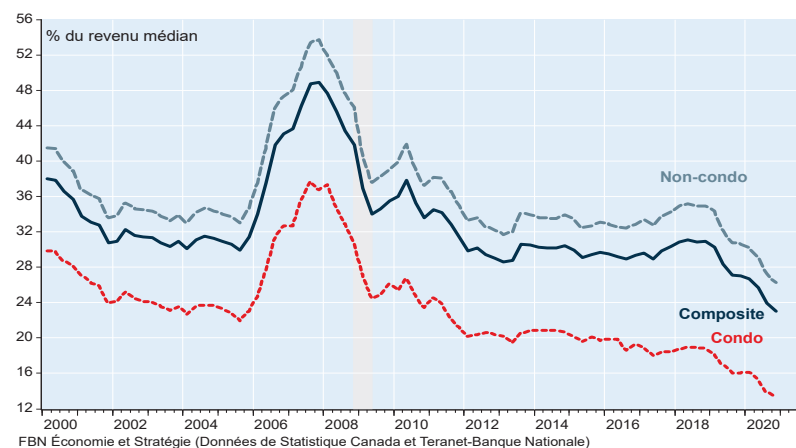
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-38.7%

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

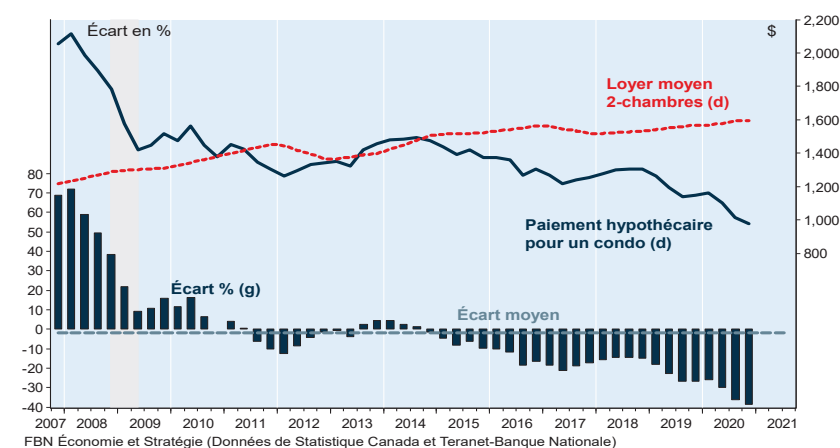
Calgary: L'abordabilité du logement mise en perspective

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



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.



CALGARY

Edmonton

À Edmonton, les prix du logement ont augmenté pendant le dernier trimestre de 2020 (+2.4%). Cela, compensé par la hausse des revenus (+0.6%) et à la diminution des taux d'intérêt, a fait baisser le PHPR* de 0.3 pp pour l'ensemble des logements pendant le trimestre. Il y a eu une amélioration de l'abordabilité tant des appartements (-0.2 pp) que des autres formes de logements (-0.4 pp). Sur une base annuelle, malgré le fait que le revenu médian a augmenté plus lentement que dans le composite urbain, le PHPR* pour tous les types de logements a reculé de 2.7 pp, ce qui est conforme à la moyenne du composite urbain, en raison de la hausse des prix des logements plus faible que celle du composite urbain. *Voir les tableaux de la page 12.

| Paiement hypothécaire, % du revenu | | | | |
|------------------------------------|--------------|-----|-------------|-----|
| Non- Condo | 22.3% | ▼ - | 0.4% | Q/Q |
| Condo | 11.7% | ▼ - | 0.2% | Q/Q |



**Non-
Condo**

\$418,369

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$85,316

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

28

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

-47.5%

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



Condo

\$220,110

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$44,886

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

15

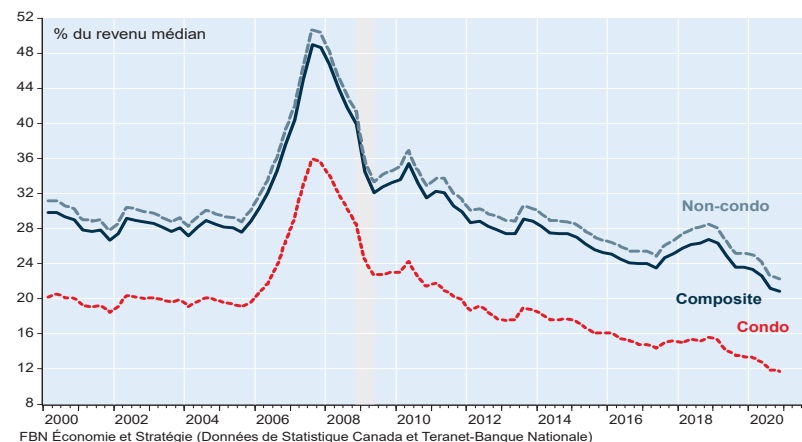
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-36.0%

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

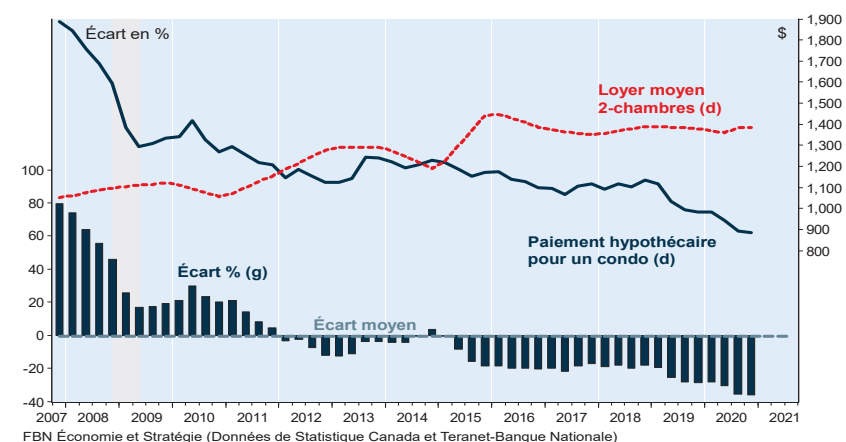
Edmonton: L'abordabilité du logement mise en perspective

Paiement 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* a augmenté pour tous les types de logements (+0.6 pp), avec un niveau stable pour le segment des appartements et une détérioration pour les autres logements (0.7 pp). Ottawa/Gatineau a subi la deuxième plus grande hausse du prix des logements parmi les zones urbaines suivies au quatrième trimestre (+7.4%). La hausse de 1.6% du revenu médian et la baisse des taux d'intérêt n'ont pas suffi pour compenser la hausse de prix des logements. Sur une base annuelle, cependant, la variation du PHPR* est nulle. Il s'agit de la plus faible de toutes les villes, même avec la plus forte hausse du revenu médian (+6.8%), ce qui s'explique par le fait que la hausse des prix des logements (+18.2%) est la plus importante de toutes les villes. *Voir les tableaux de la page 12.

| Paiement hypothécaire, % du revenu | | | | |
|------------------------------------|--------------|-----|-------------|-----|
| Non-Condo | 29.0% | ▲ + | 0.7% | Q/Q |
| Condo | 18.0% | ▶ | 0.0% | Q/Q |



**Non-
Condo**

\$544,644

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$110,587

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

39

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



Condo

\$338,014

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$68,929

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

22

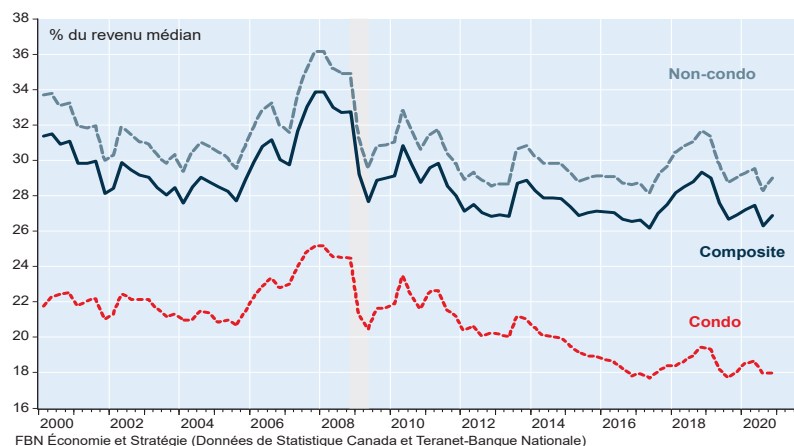
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-22.0%

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

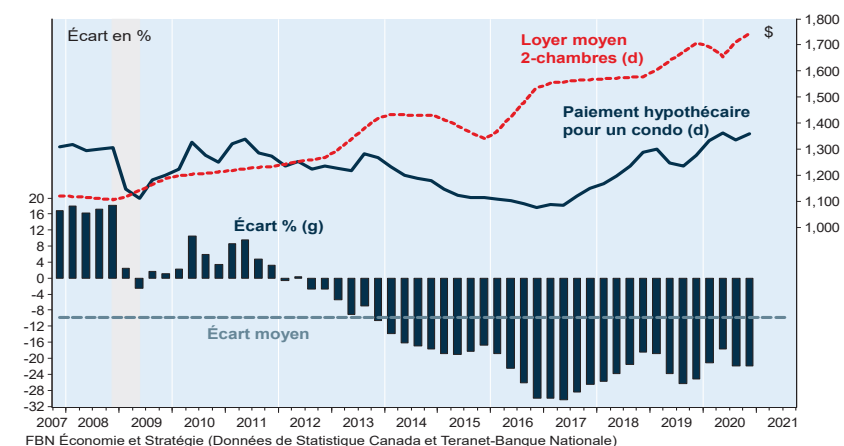
Ottawa/Gatineau: L'abordabilité du logement mise en perspective

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 PHPR* de Québec a enregistré ce trimestre une amélioration de 0,2 pp, ce qui permet à ce marché de rester le plus abordable du Canada. L'amélioration était plus importante dans le segment ne comprenant pas les appartements (-0,3 pp), ce qui peut être attribué à une hausse des prix de ces logements à Québec (+2,9%) plus faible que pour le composite combiné (+4,9%). Cette hausse agencée à une hausse des revenus (+0,8%) et une diminution des taux d'intérêt a permis au PHPR* de s'améliorer pendant la période. Le PHPR* du segment des appartements s'est amélioré (-0,1 pp) pendant le trimestre. *Voir les tableaux de la page 12.

| Paiement hypothécaire, % du revenu | | | | |
|------------------------------------|--------------|---|--------|-----|
| Non- Condo | 20.7% | ▼ | - 0.3% | Q/Q |
| Condo | 14.5% | ▼ | - 0.1% | Q/Q |



**Non-
Condo**

\$311,811

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$63,586

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

26

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

-60.8%

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



Condo

\$219,132

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$44,687

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

18

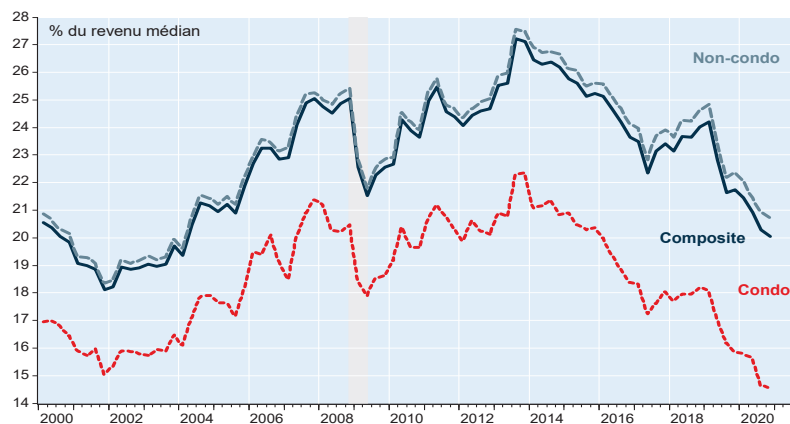
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-20.6%

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

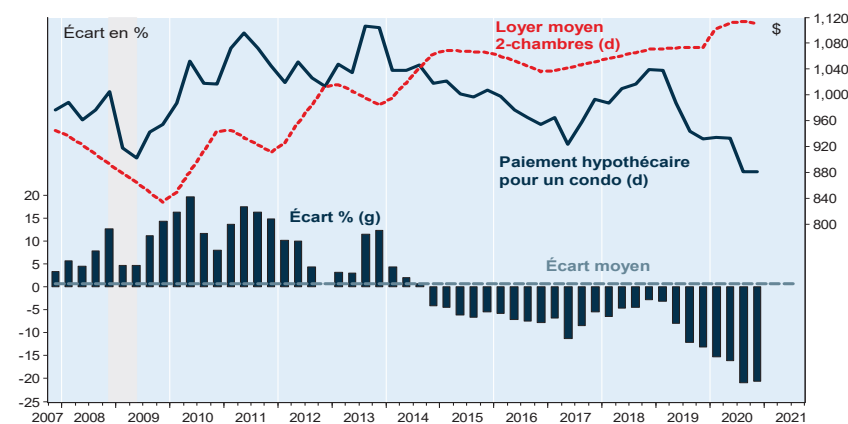
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

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.



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

Winnipeg

Le PHPR* a diminué Winnipeg de -0.4 dans le secteur des appartements et de -0.5 pp dans celui des autres formes de logement. Pour l'ensemble des logements, les prix ont augmenté de 2.0% sur une base trimestrielle, sous que la moyenne du composite, alors que les revenus ont progressé à un rythme plus lent que la moyenne canadienne. Cela, combiné à la baisse des taux d'intérêt, s'est soldé par un recul de -0.5 pp du PHPR* pour tous les logements, ce qui est une plus grande augmentation que l'amélioration du composite urbain. *Voir les tableaux de la page 12.



**Non-
Condo**

\$341,616

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$69,664

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif



Condo

\$229,422

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$46,785

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

Paieement hypothécaire, % du revenu

| | | | | |
|-----------------------|--------------|---|--------|-----|
| Non- Condo | 22.2% | ▼ | - 0.5% | Q/Q |
| Condo | 14.9% | ▼ | - 0.4% | Q/Q |

28

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

-57.1%

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

19

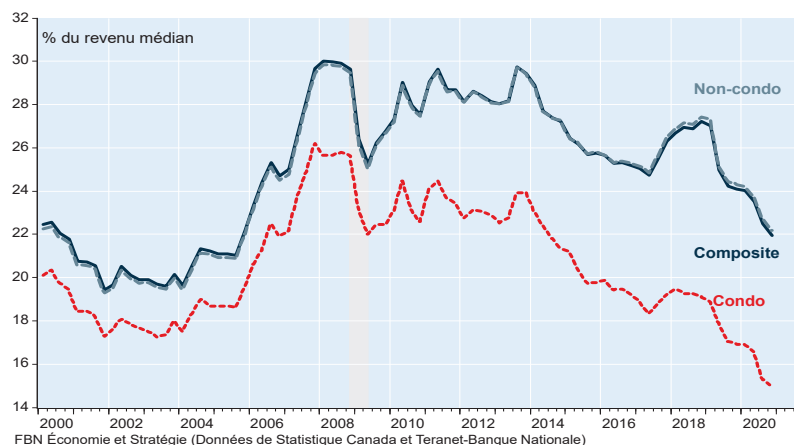
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

-34.4%

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

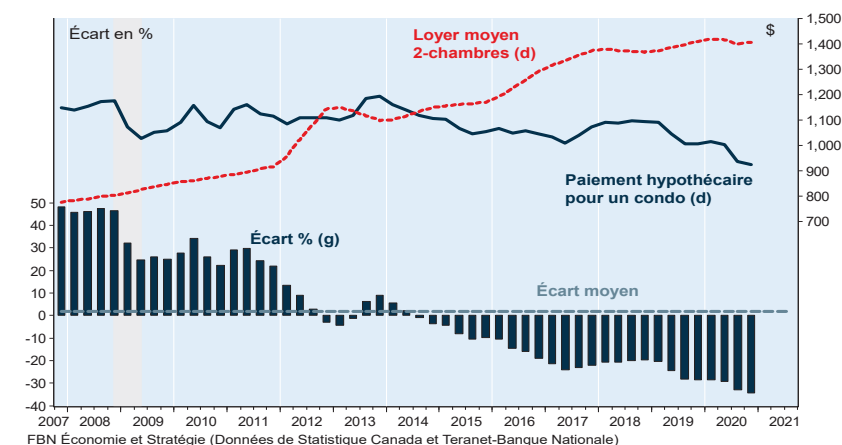
Winnipeg: L'abordabilité du logement mise en perspective

Paieement 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.



Hamilton

À Hamilton, le PHPR* a enregistré, ce trimestre, la plus grande détérioration parmi toutes les villes suivies (0.9 pp), le PHPR* du segments des appartements a affiché une amélioration de l'abordabilité de 0.1 pp et les autres logements ont subi une détérioration de 1.1 pp. Ce dernier segment a été influencé par l'augmentation des prix (+8.0%), la plus grande ce trimestre-ci. Pour l'ensemble des formes de logement, les prix ont augmenté de 7.6% au cours du trimestre, ce qui est la plus grande augmentation observée sur la période. La hausse des revenus et la baisse des taux d'intérêt n'ont pas été suffisant pour faire diminuer le PHPR* au T4. Le paiement hypothécaire nécessite une part de 38.7% du revenu avant impôt du ménage médian, moins que le composite urbain, mais plus que la moyenne des 20 dernières années à Hamilton. *Voir les tableaux de la page 12.

| Paiement hypothécaire, % du revenu | | | | |
|------------------------------------|--------------|-----|-------------|-----|
| Non- Condo | 38.7% | ▲ + | 1.1% | Q/Q |
| Condo | 28.5% | ▼ - | 0.1% | Q/Q |



**Non-
Condo**

\$718,569

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$144,188

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

63

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

-9.8%

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



Condo

\$528,579

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$107,484

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

37

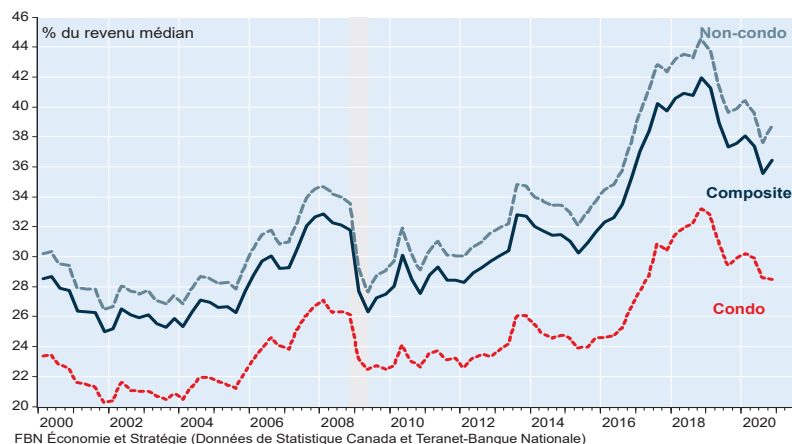
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

11.3%

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

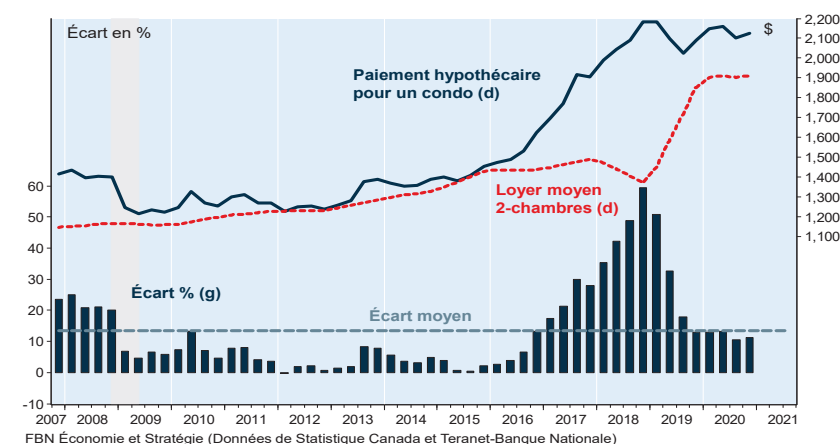
Hamilton: L'abordabilité du logement mise en perspective

Paiement 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

À Victoria, le PHPR* est resté stable pendant le trimestre, ce qui place la ville sous la progression du composite urbain (-0.1 pp). Cette stabilité se compose de la diminution du PHPR* des appartements (-1.0 pp) et de l'augmentation des autres formes de logements (0.2 pp). Sur une base annuelle, l'amélioration du PHPR* (-5.6 pp) est tout de même la plus importante de toutes les villes. *Voir les tableaux de la page 12.

| Paiement hypothécaire, % du revenu | | | | |
|------------------------------------|--------------|-----|-------------|-----|
| Non- Condo | 60.6% | ▲ + | 0.2% | Q/Q |
| Condo | 33.5% | ▼ - | 1.0% | Q/Q |



**Non-
Condo**

\$910,536

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$181,275

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

109

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

14.3%

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



Condo

\$503,072

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$102,556

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

42

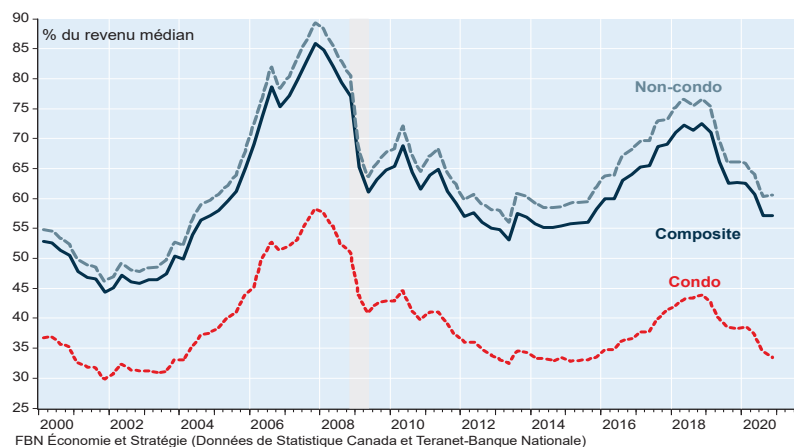
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

13.2%

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

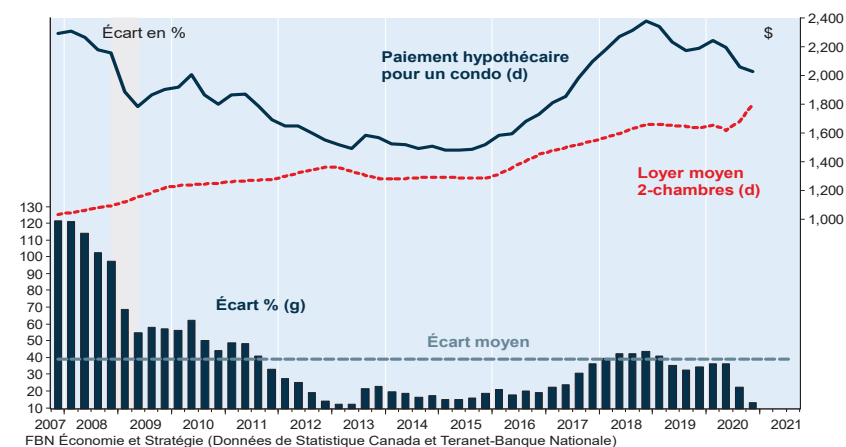
Victoria: L'abordabilité du logement mise en perspective

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



Victoria: Achat par rapport à la location

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



VICTORIA

Statistiques d'abordabilité du logement

| Tableau 1 | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|----------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---|---------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------|-------------|---------------------|-----------------------|------------------|------------------------------|
| Tous les types de logement | Prix du logement représentatif | Variation t/t (%) | Variation a/a (%) | Mise de fonds: \$ | Mise de fonds: Nombre de mois d'épargne | Moyenne depuis 2000 | Paiement hypothécaire mensuel | Paiement hypothécaire, % du revenu | Var. t/t PP | Var. a/a PP | Moyenne depuis 2000 | Seuil d'admissibilité | Salaires médian | Taux de propriétaires (2016) |
| Composé urbain | \$ 632,044 | 4.5 | 9.1 | \$ 38,204 | 59.8 | 35.7 | \$ 2,541 | 39.7 | -0.1 | -2.7 | 40.0 | \$ 127,472 | \$ 76,720 | 68% |
| Toronto | \$ 975,143 | 4.9 | 10.9 | \$ 72,514 | 101.0 | 49.2 | \$ 3,920 | 54.6 | 0.1 | -3.0 | 48.8 | \$ 193,756 | \$ 86,179 | 66% |
| Montréal | \$ 411,974 | 6.1 | 14.8 | \$ 20,599 | 35.9 | 25.4 | \$ 1,656 | 28.8 | 0.4 | -0.5 | 29.8 | \$ 84,012 | \$ 68,931 | 56% |
| Vancouver | \$ 1,095,554 | 3.8 | 7.1 | \$ 219,111 | 333.5 | 100.3 | \$ 4,404 | 67.0 | -0.4 | -5.2 | 63.2 | \$ 188,135 | \$ 78,849 | 64% |
| Calgary | \$ 421,592 | 0.2 | -2.4 | \$ 21,080 | 28.6 | 26.9 | \$ 1,695 | 23.0 | -0.9 | -3.9 | 32.9 | \$ 85,973 | \$ 88,315 | 73% |
| Edmonton | \$ 391,201 | 2.4 | 0.4 | \$ 19,560 | 25.9 | 24.1 | \$ 1,573 | 20.8 | -0.3 | -2.7 | 29.6 | \$ 79,776 | \$ 90,640 | 70% |
| Ottawa/Gatineau | \$ 505,229 | 7.4 | 18.2 | \$ 25,523 | 33.8 | 24.5 | \$ 2,031 | 26.9 | 0.6 | 0.0 | 28.8 | \$ 102,973 | \$ 90,625 | 67% |
| Québec | \$ 302,473 | 3.0 | 5.7 | \$ 15,124 | 24.9 | 19.8 | \$ 1,216 | 20.1 | -0.2 | -1.7 | 22.8 | \$ 61,682 | \$ 72,776 | 60% |
| Winnipeg | \$ 337,915 | 2.0 | 5.2 | \$ 16,896 | 27.3 | 21.6 | \$ 1,359 | 22.0 | -0.5 | -2.1 | 25.0 | \$ 68,909 | \$ 74,264 | 67% |
| Hamilton | \$ 676,045 | 7.6 | 14.6 | \$ 42,605 | 57.1 | 28.1 | \$ 2,718 | 36.4 | 0.9 | -1.2 | 30.9 | \$ 135,973 | \$ 89,549 | 70% |
| Victoria | \$ 857,803 | 4.6 | 6.5 | \$ 60,780 | 100.6 | 57.2 | \$ 3,449 | 57.1 | 0.0 | -5.6 | 61.1 | \$ 171,087 | \$ 72,514 | 63% |

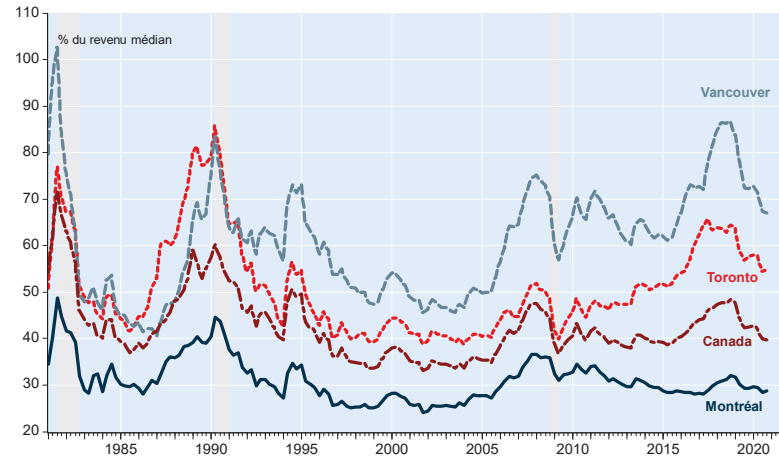
| Tableau 2 | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---|---------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------|-------------|---------------------|-----------------------|------------------|------------------------------|---------------------|
| Appartements en copropriété | Prix du logement représentatif | Variation t/t (%) | Variation a/a (%) | Mise de fonds: \$ | Mise de fonds: Nombre de mois d'épargne | Moyenne depuis 2000 | Paiement hypothécaire mensuel | Paiement hypothécaire, % du revenu | Var. t/t PP | Var. a/a PP | Moyenne depuis 2000 | Seuil d'admissibilité | Salaires médian | Taux de propriétaires (2016) | Loyer mensuel moyen |
| Composé urbain | \$ 439,314 | 1.7 | 6.1 | \$ 21,966 | 34.4 | 24.9 | \$ 1,766 | 27.6 | -0.8 | -2.7 | 29.3 | \$ 89,587 | \$ 76,720 | 9% | \$ 1,954 |
| Toronto | \$ 615,805 | 1.2 | 7.6 | \$ 36,581 | 50.9 | 27.9 | \$ 2,476 | 34.5 | -1.2 | -3.0 | 31.3 | \$ 124,335 | \$ 86,179 | 15% | \$ 2,493 |
| Montréal | \$ 332,230 | 3.5 | 12.2 | \$ 16,612 | 28.9 | 22.1 | \$ 1,336 | 23.3 | -0.3 | -0.9 | 26.0 | \$ 67,750 | \$ 68,931 | 11% | \$ 1,281 |
| Vancouver | \$ 633,030 | 0.9 | 3.7 | \$ 38,303 | 58.3 | 34.8 | \$ 2,545 | 38.7 | -1.3 | -4.4 | 38.8 | \$ 127,663 | \$ 78,849 | 22% | \$ 2,006 |
| Calgary | \$ 243,336 | -0.1 | -5.3 | \$ 12,167 | 16.5 | 18.7 | \$ 978 | 13.3 | -0.6 | -2.8 | 23.4 | \$ 49,622 | \$ 88,315 | 14% | \$ 1,595 |
| Edmonton | \$ 220,110 | 2.7 | -0.2 | \$ 11,005 | 14.6 | 15.7 | \$ 885 | 11.7 | -0.2 | -1.6 | 19.8 | \$ 44,886 | \$ 90,640 | 12% | \$ 1,383 |
| Ottawa/Gatineau | \$ 338,014 | 5.2 | 18.0 | \$ 16,901 | 22.4 | 17.6 | \$ 1,359 | 18.0 | 0.0 | -0.1 | 20.9 | \$ 68,929 | \$ 90,625 | 9% | \$ 1,743 |
| Québec | \$ 219,132 | 3.4 | 4.8 | \$ 10,957 | 18.1 | 15.9 | \$ 881 | 14.5 | -0.1 | -1.3 | 18.5 | \$ 44,687 | \$ 72,776 | 9% | \$ 1,110 |
| Winnipeg | \$ 229,422 | 1.9 | 1.8 | \$ 11,471 | 18.5 | 17.4 | \$ 922 | 14.9 | -0.4 | -2.0 | 20.5 | \$ 46,785 | \$ 74,264 | 6% | \$ 1,406 |
| Hamilton | \$ 528,579 | 4.6 | 12.7 | \$ 27,858 | 37.3 | 21.6 | \$ 2,125 | 28.5 | -0.1 | -1.4 | 24.7 | \$ 107,484 | \$ 89,549 | 11% | \$ 1,909 |
| Victoria | \$ 503,072 | 1.7 | 2.5 | \$ 25,307 | 41.9 | 32.3 | \$ 2,023 | 33.5 | -1.0 | -4.7 | 39.0 | \$ 102,556 | \$ 72,514 | 14% | \$ 1,787 |

| Tableau 3 | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---|---------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------|-------------|---------------------|-----------------------|------------------|------------------------------|
| Autres logements | Prix du logement représentatif | Variation t/t (%) | Variation a/a (%) | Mise de fonds: \$ | Mise de fonds: Nombre de mois d'épargne | Moyenne depuis 2000 | Paiement hypothécaire mensuel | Paiement hypothécaire, % du revenu | Var. t/t PP | Var. a/a PP | Moyenne depuis 2000 | Seuil d'admissibilité | Salaires médian | Taux de propriétaires (2016) |
| Composé urbain | \$ 796,432 | 4.9 | 9.6 | \$ 54,643 | 85.5 | 47.4 | \$ 3,202 | 50.1 | 0.1 | -3.2 | 50.0 | \$ 159,231 | \$ 76,720 | 59% |
| Toronto | \$ 1,039,438 | 5.5 | 11.4 | \$ 207,888 | 289.5 | 55.4 | \$ 4,179 | 58.2 | 0.4 | -2.9 | 51.9 | \$ 178,499 | \$ 86,179 | 52% |
| Montréal | \$ 446,648 | 6.6 | 15.2 | \$ 22,332 | 38.9 | 27.3 | \$ 1,796 | 31.3 | 0.6 | -0.4 | 31.9 | \$ 91,083 | \$ 68,931 | 45% |
| Vancouver | \$ 1,342,184 | 4.5 | 7.8 | \$ 268,437 | 408.5 | 140.0 | \$ 5,396 | 82.1 | 0.0 | -5.8 | 76.0 | \$ 230,488 | \$ 78,849 | 42% |
| Calgary | \$ 480,192 | 0.2 | -2.0 | \$ 24,010 | 32.6 | 30.0 | \$ 1,931 | 26.2 | -1.0 | -4.4 | 36.4 | \$ 97,923 | \$ 88,315 | 59% |
| Edmonton | \$ 418,369 | 2.3 | 0.5 | \$ 20,918 | 27.7 | 25.3 | \$ 1,682 | 22.3 | -0.4 | -2.9 | 31.0 | \$ 85,316 | \$ 90,640 | 57% |
| Ottawa/Gatineau | \$ 544,644 | 7.7 | 18.2 | \$ 29,464 | 39.0 | 26.2 | \$ 2,190 | 29.0 | 0.7 | 0.0 | 30.8 | \$ 110,587 | \$ 90,625 | 58% |
| Québec | \$ 311,811 | 2.9 | 5.8 | \$ 15,591 | 25.7 | 20.1 | \$ 1,254 | 20.7 | -0.3 | -1.7 | 23.1 | \$ 63,586 | \$ 72,776 | 51% |
| Winnipeg | \$ 341,616 | 2.0 | 5.4 | \$ 17,081 | 27.6 | 21.6 | \$ 1,373 | 22.2 | -0.5 | -2.1 | 25.0 | \$ 69,664 | \$ 74,264 | 61% |
| Hamilton | \$ 718,569 | 8.0 | 14.9 | \$ 46,857 | 62.8 | 30.3 | \$ 2,889 | 38.7 | 1.1 | -1.2 | 32.8 | \$ 144,188 | \$ 89,549 | 60% |
| Victoria | \$ 910,536 | 5.1 | 7.1 | \$ 66,054 | 109.3 | 61.0 | \$ 3,661 | 60.6 | 0.2 | -5.6 | 64.2 | \$ 181,275 | \$ 72,514 | 49% |

Perspective canadienne sur l'abordabilité du logement

Canada : L'abordabilité du logement en perspective

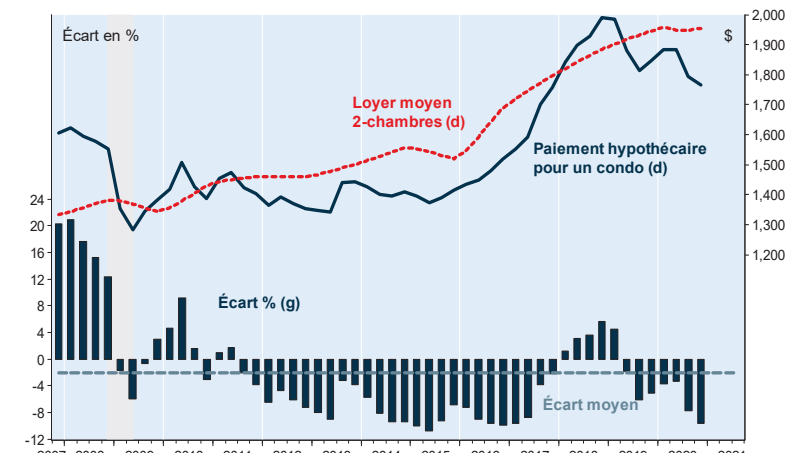
Païement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

Canada: Achat par rapport à la location

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

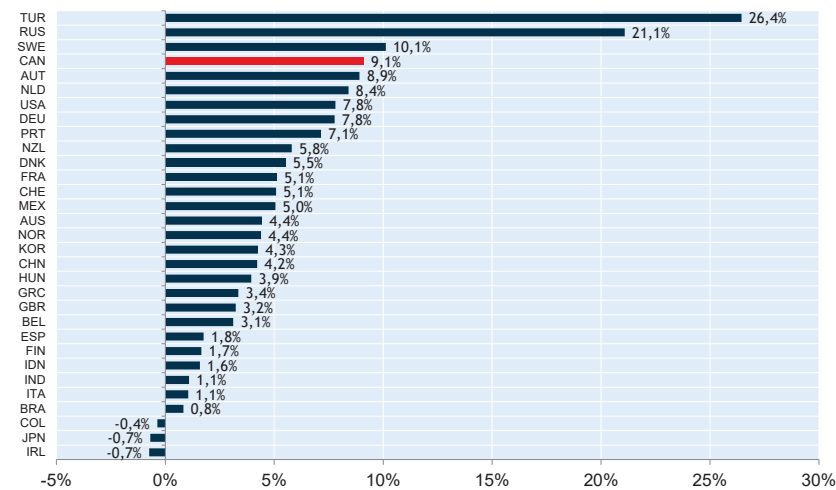


FBN Économie et Stratégie (Données de Statistique Canada et Teranet-Banque Nationale)

Perspective mondiale sur l'abordabilité du logement

Monde : La hausse des prix du logement en perspective

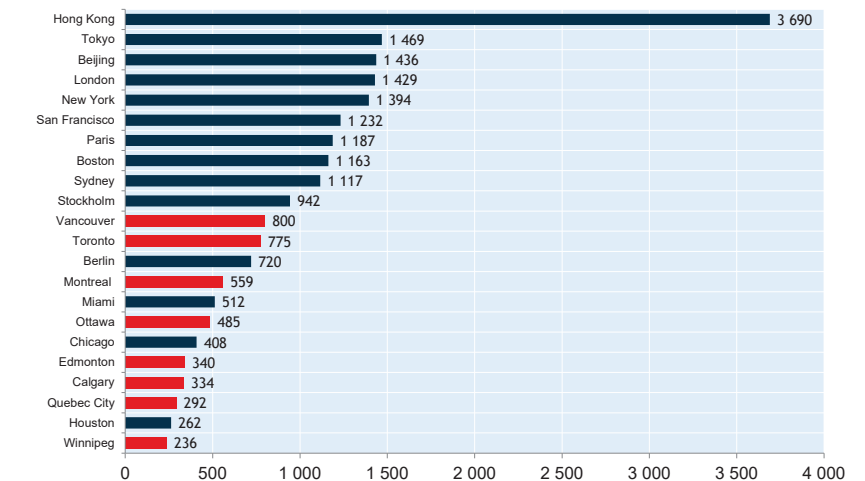
Variation (%) des prix d'une année à l'autre (dernières données disponibles)



FBN Économie et Stratégie (données de l'OCDE)

Monde : Les prix du logement ne semblent pas extrêmes au Canada

Prix du pied carré en USD pour un logement en centre-ville* (juin 2020)



* Pour un appartement de 645 pi²
FBN Économie et Stratégie (au 15 juin 2020)

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.

Économie et Stratégie

Bureau Montréal

514 879-2529

Stéfane Marion

Économiste et stratège en chef

stefane.marion@bnc.ca

Matthieu Arseneau

Chef économiste adjoint

matthieu.arseneau@bnc.ca

Paul-André Pinonnault

Économiste principal

paulandre.pinonnault@bnc.ca

Angelo Katsoras

Analyste géopolitique

angelo.katsoras@bnc.ca

Kyle Dahms

Économiste

kyle.dahms@bnc.ca

Daren King

Économiste

daren.king@bnc.ca

Jocelyn Paquet

Économiste

jocelyn.paquet@bnc.ca

Camille Baillargeon

Économiste stagiaire

camille.baillargeon@bnc.ca

Bureau Toronto

416 869-8598

Warren Lovely

Stratège principal, Taux d'intérêt et secteur public

warren.lovely@bnc.ca

Taylor Schleich

Stratège, Taux d'intérêt

taylor.schleich@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.

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

Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

 **BANQUE NATIONALE
DU CANADA**

MARCHÉS FINANCIERS

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 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.