

## L'abordabilité s'est détériorée au cours de chaque trimestre de 2021

Par Kyle Dahms & Alexandra Ducharme

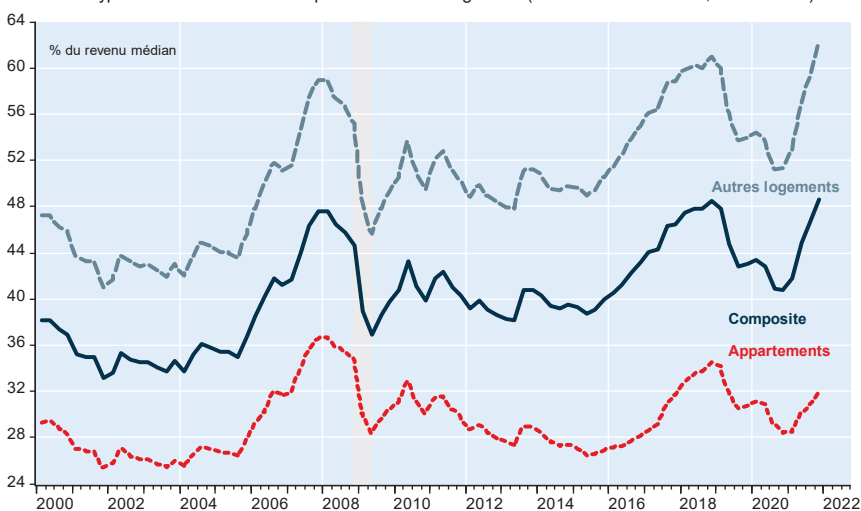
L'accessibilité à la propriété au Canada s'est détériorée de 2,1 points T4'21, marquant une quatrième détérioration trimestrielle consécutive. Au cours de la dernière année, l'accessibilité s'est détériorée à son rythme le plus rapide en plus de 26 ans. Par conséquent, il faudrait 48,6 % du revenu d'un ménage représentatif pour rembourser l'hypothèque d'une maison représentative au Canada (voir le graphique de gauche). Ce niveau est un peu plus élevé que le dernier sommet cyclique observé en 2018T4 et marque la pire accessibilité depuis le milieu des années 90, avec Toronto, Hamilton, Ottawa et Halifax affichant des niveaux jamais vus depuis le début du siècle. Bien que la croissance des prix des maisons ait eu sa part de contribution à la baisse de l'accessibilité au quatrième trimestre, le facteur le plus important a été la hausse des taux d'intérêt hypothécaires. Notre taux hypothécaire de référence à 5 ans, utilisé par nos mesures d'accessibilité, a augmenté de 28 points de base au cours du dernier trimestre de l'année, ce qui représente la plus forte variation sur un trimestre depuis le troisième trimestre 2017, lorsque la banque centrale a augmenté le taux à un jour à deux reprises au cours du même trimestre. Les investisseurs anticipant désormais une hausse plus rapide des taux directeurs, notre taux de référence a encore augmenté de 30 pb au cours du trimestre actuel, pour un cumul de 100 pb depuis le creux des taux du T4 2020. Toutes choses égales par ailleurs, une telle augmentation se serait traduite par une baisse de 10,7 % du pouvoir d'achat. Cependant, les acheteurs de logements ont opté pour des prêts hypothécaires à taux variable dans une proportion record (53 %) au second semestre 2021. En choisissant cette option au lieu de l'hypothèque fixe typique de 5 ans, les détenteurs d'hypothèques ont augmenté leur pouvoir d'achat de 10 % au quatrième trimestre. Mais cette échappatoire est sur le point de disparaître dans les prochains mois avec la hausse du taux directeur de la Banque du Canada (nous prévoyons une augmentation de 125 points de base en 12 mois).

### FAITS SAILLANTS

- L'accessibilité au logement canadien s'est détériorée pour un quatrième trimestre consécutif au T4'21. Le paiement hypothécaire sur une maison représentative en pourcentage du revenu (PHPR) a augmenté de 2,1 points après une augmentation de 1,7 point au T3'21. Les prix des logements corrigés des variations saisonnières ont augmenté de 1,9 % au T4'21 par rapport au T3'21 ; le taux hypothécaire de référence (terme de 5 ans) a augmenté de 28 points de base, tandis que le revenu médian des ménages a augmenté de 0,8 %.
- L'abordabilité s'est détériorée sur les dix marchés couverts au T4. Sur une échelle mobile des marchés, de la pire détérioration à la moins pire : Victoria, Toronto, Vancouver, Montréal, Québec, Calgary, Edmonton, Winnipeg, Ottawa-Gatineau (voir le graphique de droite). Il s'agit du quatrième trimestre consécutif avec une détérioration dans tous les marchés. À l'échelle nationale, l'accessibilité s'est détériorée de 1,1 point de pourcentage dans le segment des copropriétés, contre 2,7 points de pourcentage dans le segment des autres logements. Voir les statistiques détaillées à la page 12.

### Canada : L'abordabilité du logement en perspective, par segments

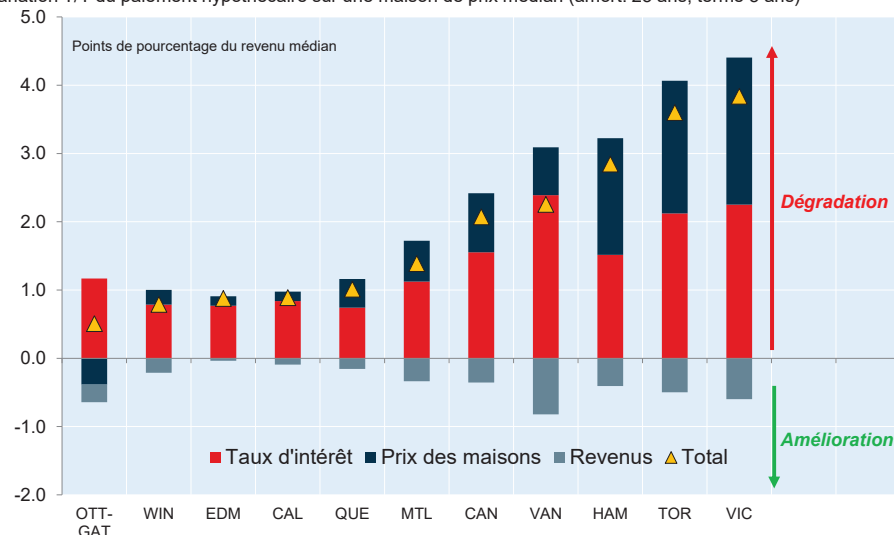
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

### Canada : 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-BN)

# Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

## Toronto

À Toronto, le dernier trimestre de 2021 a été marqué par une forte baisse de l'accessibilité au logement. Le PHPR\* a augmenté de 3,6 pp au cours du trimestre pour atteindre 67,3%, son niveau le plus élevé depuis 1990. Cette détérioration a été observée dans les deux segments de logement (le PHPR\* a augmenté de +1,7 pp pour les condos et de +4,0 pp pour les autres logements). Cette détérioration est en partie attribuable à la hausse des prix des logements, qui ont augmenté pour un dixième trimestre consécutif (+3,0%), alors que le revenu a augmenté de 0,8%. Les prix des condos et les prix des autres logements ont tous deux bondi au cours du trimestre (+1,9 % et +3,2 %, respectivement). Pour tous les types de logements, les hausses de prix ont dépassé la moyenne composite urbaine respective. Sur une base annuelle, les prix des logements à Toronto ont légèrement augmenté de 18,0%, dépassant la hausse moyenne de l'indice de 16,1%. Une hausse des taux d'intérêt a également contribué à détériorer l'abordabilité. Les versements hypothécaires mensuels représentaient 67,3% du revenu médian avant impôt des ménages, ce qui était bien supérieur à la moyenne pour la période depuis 2000 (49,2 %) et à la moyenne de l'indice composite (48,6%). \*Voir tableaux page 12.

### Païement hypothécaire, % du revenu

<b>Non- Condo</b>	<b>72.4%</b>	<b>▲ + 4.0%</b>	<b>Q/Q</b>
<b>Condo</b>	<b>40.0%</b>	<b>▲ + 1.7%</b>	<b>Q/Q</b>



**Non-  
Condo**

**\$1,234,597**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$212,013**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**340**

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

**32.4%**

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



**Condo**

**\$682,111**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$137,145**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**59**

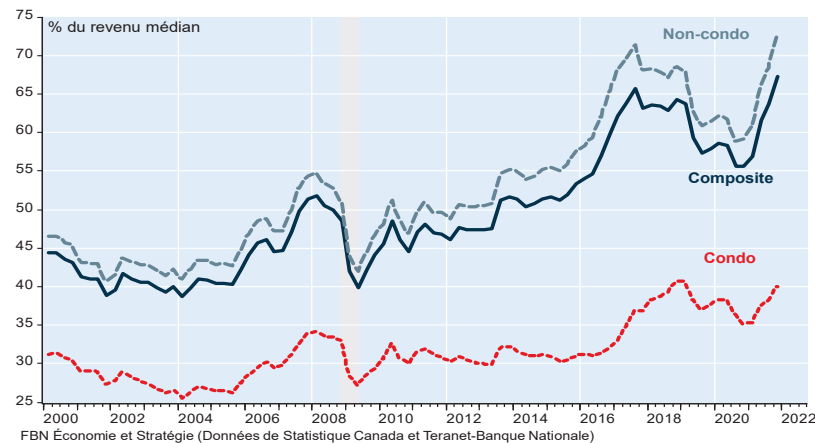
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**15.4%**

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

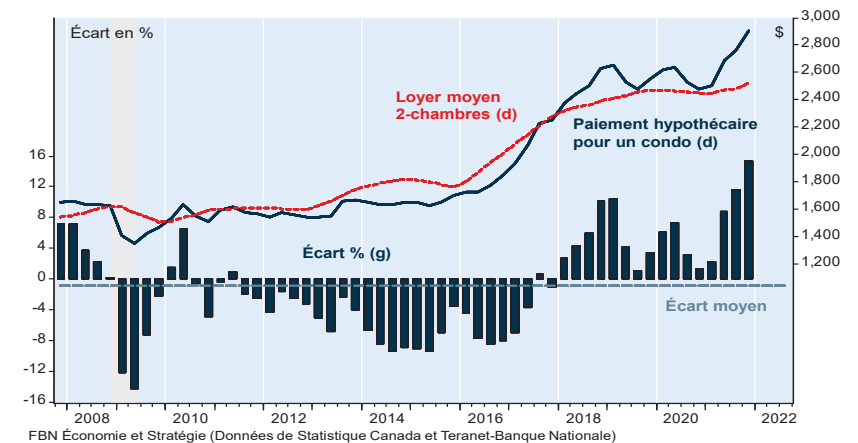
### Toronto: L'abordabilité du logement mise en perspective

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



### 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.



**TORONTO**

# Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

## Montréal

Au cours du dernier trimestre de 2021, l'abordabilité du marché de l'habitation à Montréal s'est détériorée pour le cinquième trimestre consécutif pour atteindre son pire niveau depuis 2008. La détérioration a touché à la fois les condos et les autres logements (le PHPR\* a augmenté de 0,7 pp et de 1,6 pp respectivement), bien que les augmentations aient toutes été inférieures à la moyenne composite. Sur une base annuelle, le prix des maisons à Montréal a augmenté de 18,6%, ce qui représente un ralentissement par rapport au trimestre précédent, mais demeure très élevé sur une base historique et supérieur au composite urbain (+16,1%). Cette situation, combinée à la hausse des taux d'intérêt, a entraîné la détérioration annuelle de l'accessibilité la plus rapide depuis 1995 (augmentation de 6,0 pp du PHPR\*), bien qu'inférieure à celle du composite urbain (augmentation de 7,8 pp du PHPR\*). En somme, malgré d'importantes détériorations, le marché immobilier montréalais reste plus abordable que la moyenne canadienne grâce à des niveaux de prix plus bas. \*Voir tableaux page 12.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non- Condo	<b>38.5%</b>	▲ +	<b>1.6%</b>	<b>Q/Q</b>
Condo	<b>26.6%</b>	▲ +	<b>0.7%</b>	<b>Q/Q</b>



**Non-  
Condo**

**\$535,034**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$108,731**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**48**

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

**-42.6%**

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



**Condo**

**\$370,392**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$75,532**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**31**

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

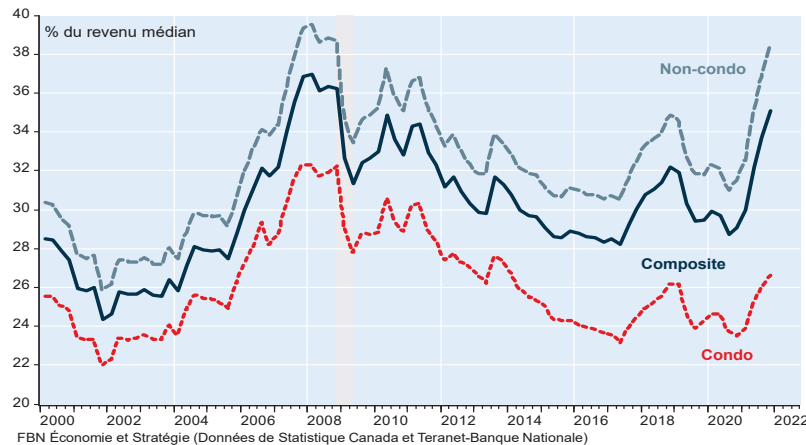
**21.7%**

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

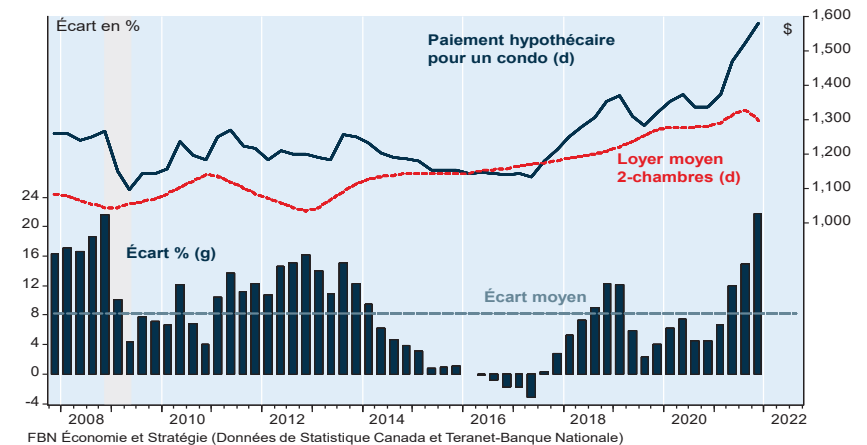
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)

**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.



# Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

## Vancouver

Comme les trois premiers trimestres de l'année, le dernier trimestre de 2021 a été marqué par une détérioration de l'accessibilité au logement à Vancouver. L'augmentation des prix des maisons de 1,0% par rapport à des niveaux déjà élevés et la hausse des taux d'intérêt n'ont pas pu être compensées par une augmentation de 1,2 % des revenus. Le PHPR\* s'est détérioré de +2,3 pp sur une base trimestrielle, maintenant Vancouver comme la ville la moins abordable parmi les marchés urbains du Canada. Un paiement hypothécaire exige maintenant 73,9 % du revenu médian, un sommet sur 10 trimestres. La détérioration trimestrielle de l'accessibilité à Vancouver a été légèrement supérieure à la moyenne nationale, tant pour les condos (+1.2 pp) que pour les autres logements (+2,8 pp). Sur une base de 12 mois, les prix des maisons à Vancouver ont augmenté de 15,6 %, ce qui est inférieur au composite urbain. Malgré cela, les niveaux de prix élevés et la hausse des taux d'intérêt ont contribué à détériorer le PHPR\* de 10,6 pp en un an, soit plus que la moyenne nationale et la plus forte détérioration annuelle depuis le deuxième trimestre 2018. \*Voir tableaux page 12.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non- Condo	<b>91.9%</b>	▲ +	<b>2.8%</b>	Q/Q
Condo	<b>39.9%</b>	▲ +	<b>1.2%</b>	Q/Q



**Non-  
Condo**

**\$1,572,237**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$269,994**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**431**

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

**68.7%**

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



**Condo**

**\$683,650**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$137,442**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**59**

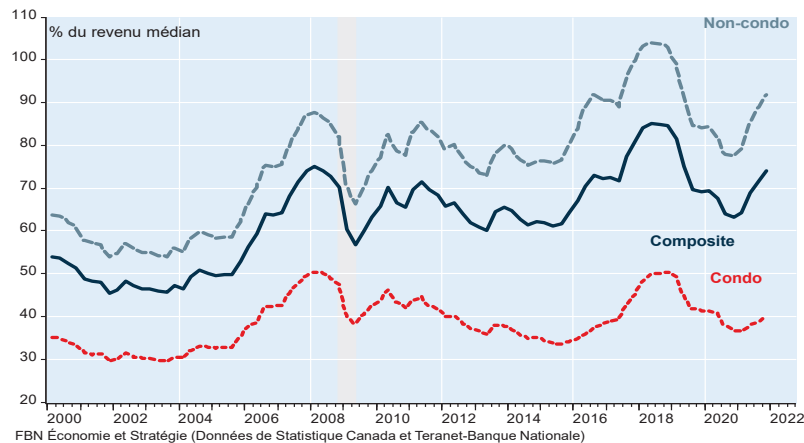
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**33.2%**

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

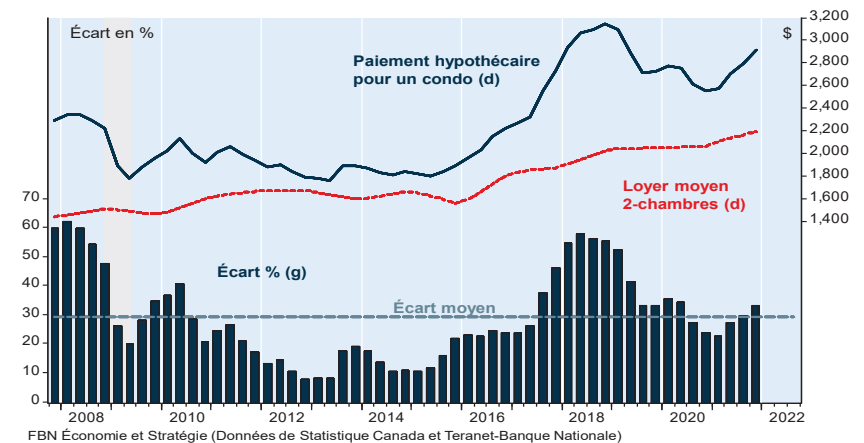
### Vancouver: L'abordabilité du logement mise en perspective

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



### 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.



**VANCOUVER**

# Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

## Calgary

À Calgary, les prix des maisons ont augmenté de 0,6 % au cours du trimestre, soit moins de la moitié de la croissance des prix du composite urbain (+1,9 %). Cette situation, combinée à la hausse des taux d'intérêt et à une faible augmentation du revenu médian (+0,4 %), a entraîné une augmentation de 0,9 pp du PHPR\*. En conséquence, le paiement d'un prêt hypothécaire nécessite maintenant 26,0 % du revenu médian à Calgary, ce qui est encore bien inférieur à la moyenne depuis 2000 pour la ville (32,5 %) et au composite urbain (48,6 %). La détérioration provient principalement des autres logements (+1,1 pp), mais les condos n'ont pas été épargnés (+0,3 pp). Sur une base annuelle, l'accessibilité du marché du logement à Calgary, mesurée par le PHPR\*, s'est détériorée de 2,8 pp, soit la détérioration la plus rapide depuis le deuxième trimestre de 2010, mais 5,0 pp de moins que le composite urbain. Sur une base annuelle, les condos (+0,7 pp) et les autres logements (+3,5 pp) ont enregistré des hausses de leur PHPR\*. \*Voir tableaux page 12.

### Paiement hypothécaire, % du revenu

<b>Non- Condo</b>	<b>29.9%</b>	▲ +	<b>1.1%</b>	<b>Q/Q</b>
<b>Condo</b>	<b>14.1%</b>	▲ +	<b>0.3%</b>	<b>Q/Q</b>



**Non-  
Condo**

**\$522,003**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$106,213**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**37**

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

**-44.0%**

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



**Condo**

**\$245,432**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$50,050**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**16**

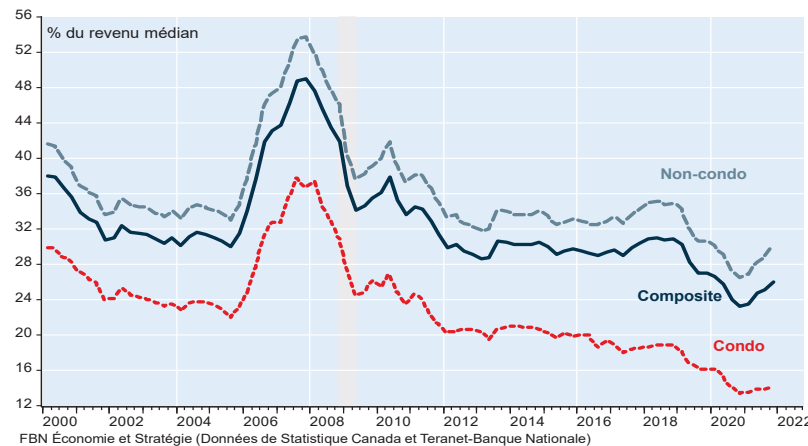
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**-33.6%**

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

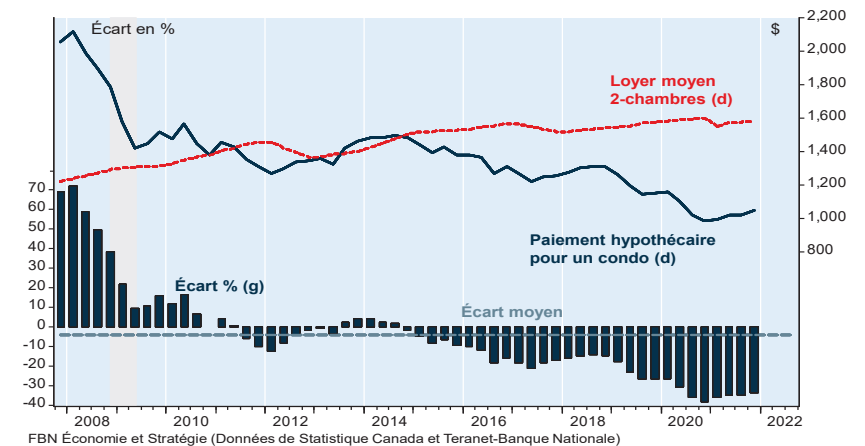
### Calgary: L'abordabilité du logement mise en perspective

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**

# Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

## Edmonton

Malgré un revenu médian presque inchangé par rapport au trimestre précédent (+0,2 %), Edmonton a enregistré une hausse modérée de son PHPR\*, attribuable à des niveaux de prix des maisons déjà bas qui n'ont augmenté que de 0,6 % au cours du trimestre. Le PHPR\* se situe toujours bien en dessous de sa moyenne depuis 2000 (24,0 % au quatrième trimestre de 2021, contre 29,4 % historiquement). L'essentiel de la détérioration de l'accessibilité est imputable aux autres logements, pour lesquels le PHPR\* a augmenté de 1,0 pp au cours du trimestre, contre une hausse de 0,2 pp pour les condos. Ces chiffres montrent tous une meilleure accessibilité que pour l'indice composite. Edmonton est restée la deuxième ville canadienne la moins chère pour l'achat d'une maison, dépassée seulement par la ville de Québec, et est restée la ville la moins chère pour l'achat d'un condo. \*Voir tableaux page 12.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non- Condo	<b>25.8%</b>	▲ +	<b>1.0%</b>	Q/Q
Condo	<b>13.2%</b>	▲ +	<b>0.2%</b>	Q/Q



**Non-  
Condo**

**\$438,807**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$89,484**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**30**

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

**-52.9%**

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



**Condo**

**\$224,521**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$45,785**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**15**

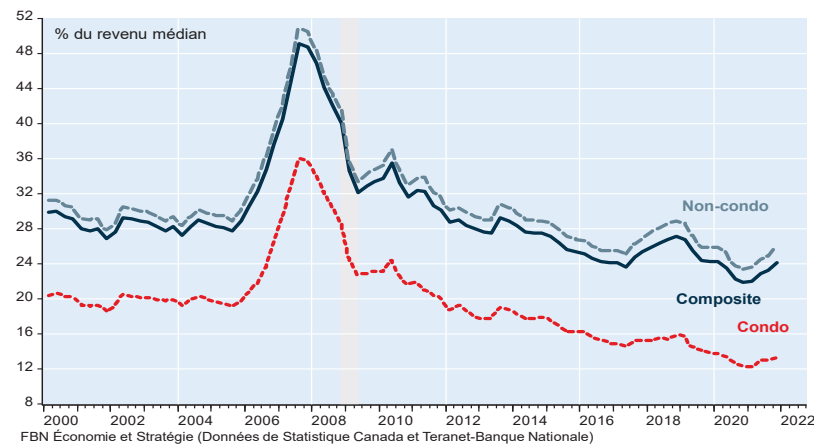
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**-28.5%**

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

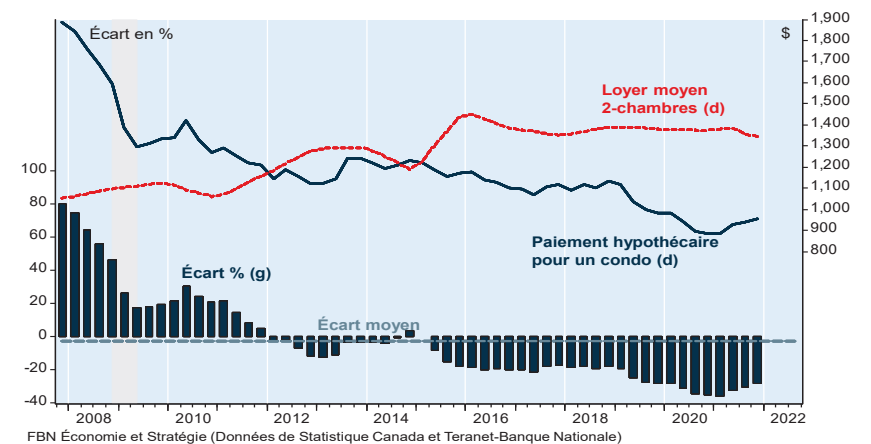
### Edmonton: L'abordabilité du logement mise en perspective

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**



# Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

## Ottawa/Gatineau

Ottawa/Gatineau est la seule région urbaine couverte qui a enregistré une baisse des prix des logements au cours du trimestre (-1,1%) une première baisse depuis 2016. Malgré le refroidissement des prix et une augmentation de 0,7% du revenu médian, l'accessibilité au logement s'est légèrement détériorée au cours du trimestre (PHPR\* en hausse de 0,5 pp, le plus bas parmi les marchés couverts), sous l'effet d'une hausse des taux d'intérêt. En conséquence, le PHPR\* a atteint 35,5%, son niveau le plus élevé depuis 1995. Le PHPR\* a augmenté de manière égale pour les condos et les autres logements (+0,5 pp), les deux augmentations étant inférieures à celle du composite urbain. Néanmoins, sur une base annuelle, les prix des maisons ont augmenté de 19,3 %, ce qui est bien supérieur au composite urbain (+16,1 %). La détérioration de l'accessibilité a donc été plus importante au cours de cette période (PHPR\* en hausse de +6,6 pp pour tous les logements, +3,0 pp pour les condos et +7,3 pour les autres logements). Ces chiffres montrent tous une meilleure accessibilité que pour l'indice composite. \*Voir tableaux page 12.

### Paieement hypothécaire, % du revenu

<b>Non- Condo</b>	<b>38.6%</b>	▲ +	<b>0.5%</b>	<b>Q/Q</b>
<b>Condo</b>	<b>22.4%</b>	▲ +	<b>0.5%</b>	<b>Q/Q</b>



**Non-  
Condo**

**\$652,322**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$131,390**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**56**

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

**-30.0%**

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



**Condo**

**\$379,013**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$77,290**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**26**

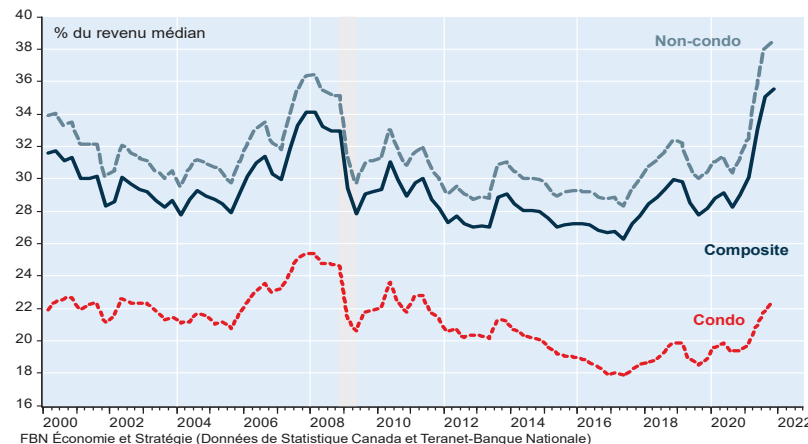
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**-8.5%**

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

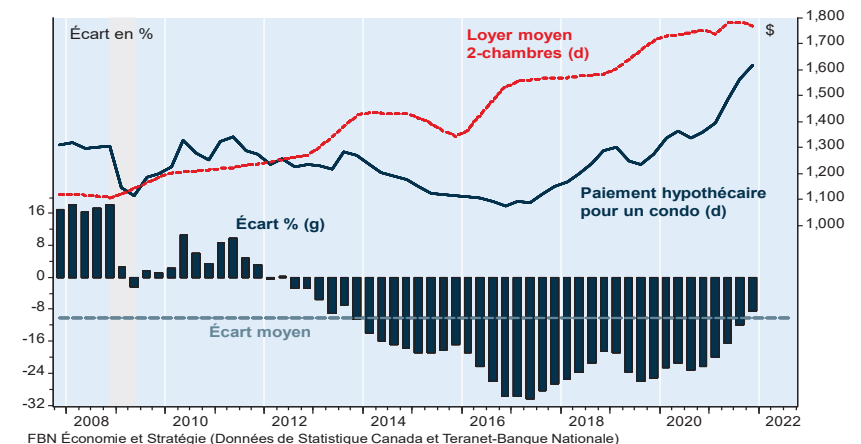
### Ottawa/Gatineau: L'abordabilité du logement mise en perspective

Paieement 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.



**OTTAWA/  
GA**

# Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

## Ville de Québec

L'accessibilité à la propriété a continué de se détériorer au cours du quatrième trimestre de l'année à Québec, le PHPR\* ayant augmenté de +1,0 pp, soit la moitié du composite urbain (+2,1 pp). Cette évolution a fait en sorte que l'abordabilité à Québec a atteint son niveau du début de 2019 et a dépassé de 5 dixièmes sa moyenne à long terme. Le PHPR\* s'établit désormais à 23,3 % dans la ville, qui reste le plus abordable parmi ceux couverts. Cette détérioration s'explique par la hausse des prix des logements de 1,9 % et l'augmentation des taux d'intérêt, facteurs qui n'ont pu être compensés par une amélioration de 0,7 % du revenu médian. La détérioration de l'abordabilité provient à la fois des condos et des autres logements, qui ont enregistré des hausses de leur PHPR\* de +0,5 pp et +1,1 pp, respectivement. \*Voir tableaux page 12.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non- Condo	<b>24.2%</b>	▲ +	<b>1.1%</b>	Q/Q
Condo	<b>16.2%</b>	▲ +	<b>0.5%</b>	Q/Q



**Non-  
Condo**

**\$346,834**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$70,728**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**28**

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

**-62.8%**

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



**Condo**

**\$232,825**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$47,479**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**19**

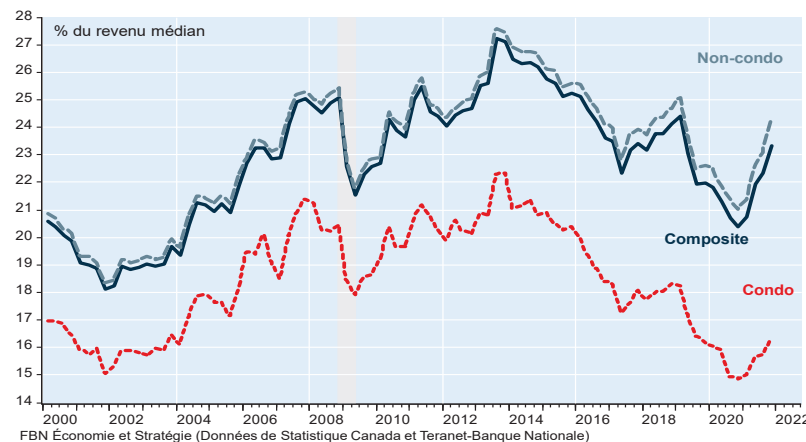
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**-14.8%**

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

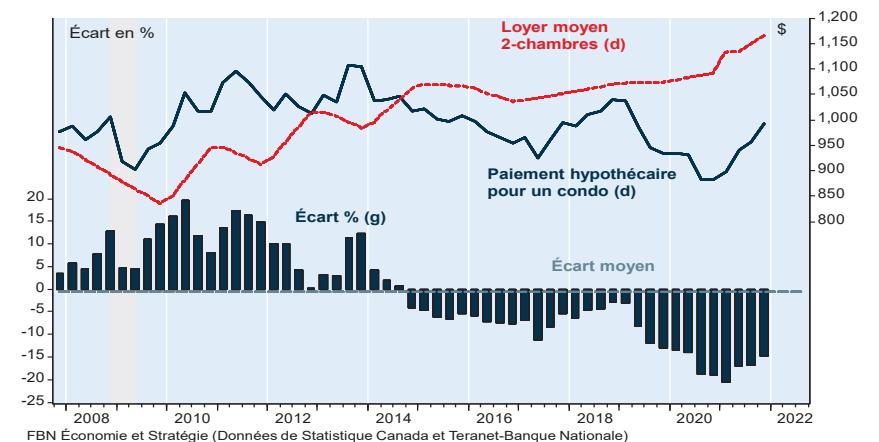
### Ville de Québec: L'abordabilité du logement mise en perspective

Paiement 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.



VILLE DE QUÉBEC



# Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

## Winnipeg

À Winnipeg, l'accessibilité à la propriété a enregistré la deuxième plus lente détérioration trimestrielle, le PHPR\* ayant augmenté de 0,8 pp pour atteindre 24,4%. Il s'agit de la quatrième détérioration trimestrielle consécutive de l'accessibilité à la propriété à Winnipeg, mais le PHPR\* est demeuré 6 dixièmes sous sa moyenne à long terme. La détérioration modérée est attribuable à une modeste augmentation de 0,9 % du prix des maisons et à une hausse des taux d'intérêt qui n'ont été que partiellement compensées par une croissance de 0,9 % du revenu médian. Les condos (+0,1 pp) et les autres logements (+0,9 pp) ont vu leur accessibilité se détériorer au cours du trimestre et par rapport à l'année précédente (+0,5 pp et +3,1 pp respectivement). \*Voir tableaux page 12.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	<b>24.8%</b>	▲ +	<b>0.9%</b>	Q/Q
Condo	<b>15.1%</b>	▲ +	<b>0.1%</b>	Q/Q



**Non-  
Condo**

**\$383,220**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$78,148**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**29**

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

**-58.9%**

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



**Condo**

**\$232,595**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$47,432**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**18**

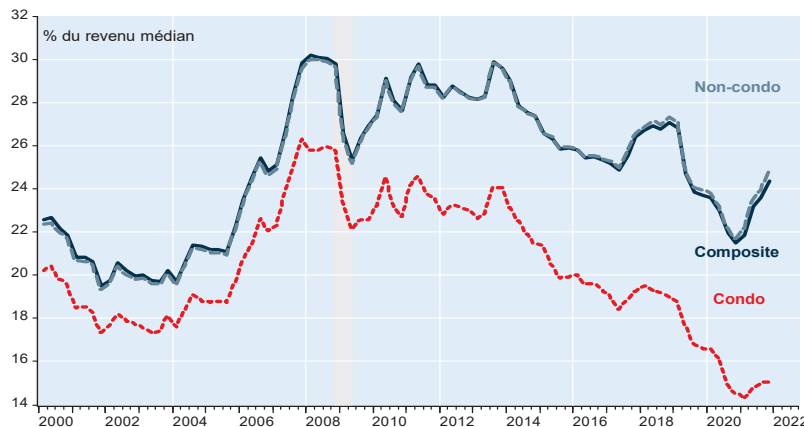
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**-29.1%**

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

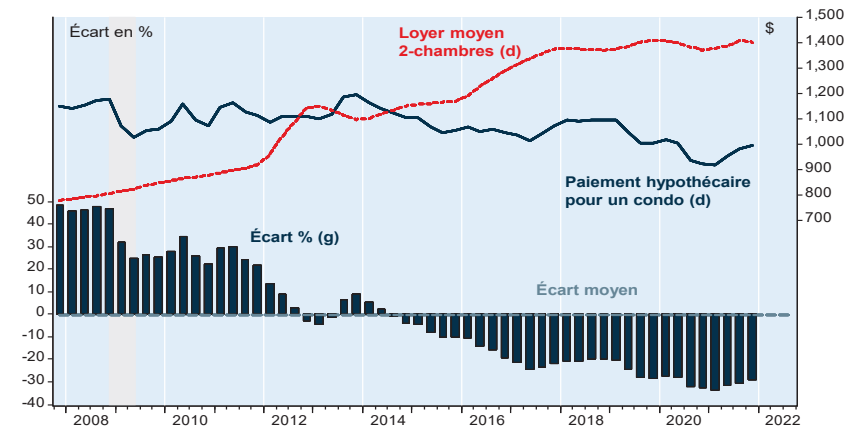
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

### 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.



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

**WINNIPEG**

# Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

## Hamilton

Hamilton a enregistré une détérioration de 2,8 pp de son PHPR\* au cours du trimestre, dépassant la variation du composite urbain. Sur une base annuelle, la détérioration de l'accessibilité (+10,8 pp) a porté le PHPR\* à son plus haut niveau jamais enregistré. Les paiements hypothécaires ont en effet accaparé 48,3 % du revenu médian avant impôt des ménages, ce qui est le plus proche du composite urbain (48,6 %) que le marché du logement à Hamilton n'ait jamais connu. La détérioration annuelle s'explique par la hausse de 26,0 % des prix des maisons au cours de l'année, soit la croissance la plus rapide parmi les marchés couverts pour le troisième trimestre consécutif. Sur une base trimestrielle, les prix ont augmenté à un rythme supérieur à celui du composite urbain dans tous les segments (+3,2 % pour les condos, +3,8 % pour les autres logements et +3,8 % pour l'ensemble du marché), alors que le revenu médian a augmenté de 0,9 % et que les taux d'intérêt ont augmenté. En conséquence, le PHPR\* a atteint des niveaux records tant pour les autres logements que pour les condos. \*Voir tableaux page 12.



**Non-  
Condo**

**\$911,321**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$181,426**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif



**Condo**

**\$636,091**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$128,254**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

### Paiement hypothécaire, % du revenu

<b>Non-Condo</b>	<b>51.6%</b>	▲ +	<b>3.1%</b>	<b>Q/Q</b>
<b>Condo</b>	<b>36.0%</b>	▲ +	<b>1.9%</b>	<b>Q/Q</b>

**88**

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

**-2.2%**

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

**51**

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

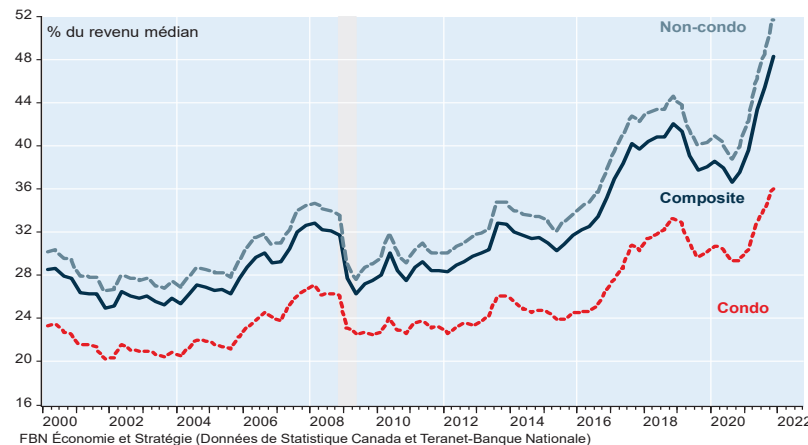
**34.8%**

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

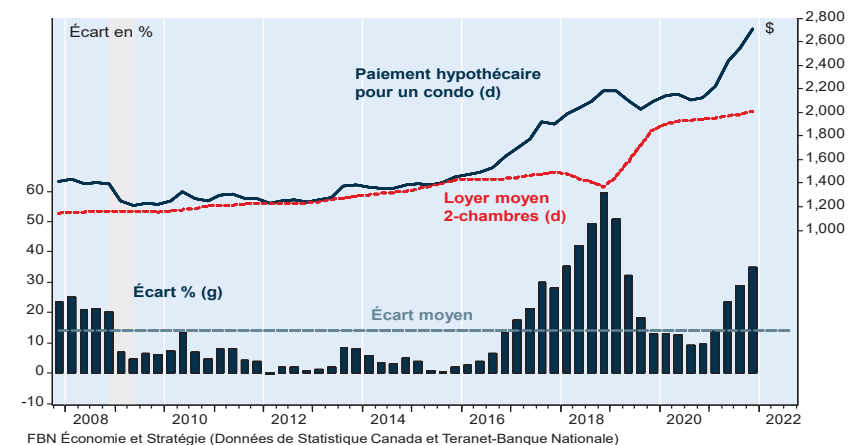
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)

**HAMILTON**



### 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.



# Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

## Victoria

Pour le deuxième trimestre consécutif, Victoria a enregistré la plus forte détérioration annuelle du PHPR\* de tous les marchés couverts, (+13,4 pp). En conséquence, le PHPR\* a atteint 71,3 %, soit le deuxième plus haut niveau parmi les marchés couverts après Vancouver et le plus haut niveau pour cette ville depuis le premier trimestre de 2019. Sur une base trimestrielle, la hausse de +3,8 pp du PHPR\* a également dépassé celle de la moyenne composite (+2,1 pp), car les prix des maisons ont augmenté plus rapidement (32,0 K\$ contre 13,4 K\$), une différence qu'une croissance des revenus légèrement supérieure n'a pas pu compenser. La détérioration de l'accessibilité a été supérieure à celle du composite urbain dans les deux segments du marché, le PHPR\* ayant augmenté de +2,5 pp pour les condos et de +4,0 pp pour les autres logements. \*Voir tableaux page 12.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non- Condo	<b>76.2%</b>	▲ +	<b>4.0%</b>	Q/Q
Condo	<b>40.0%</b>	▲ +	<b>2.5%</b>	Q/Q



**Non-  
Condo**

**\$1,105,517**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$189,846**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**358**

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

**18.6%**

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



**Condo**

**\$580,689**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$117,551**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**53**

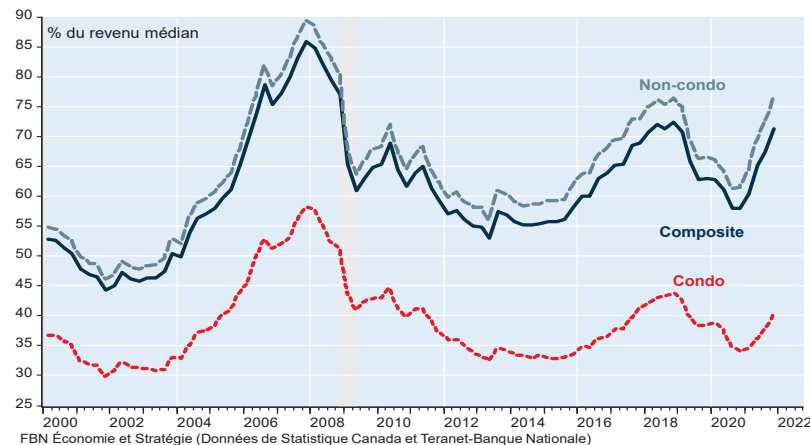
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**17.9%**

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

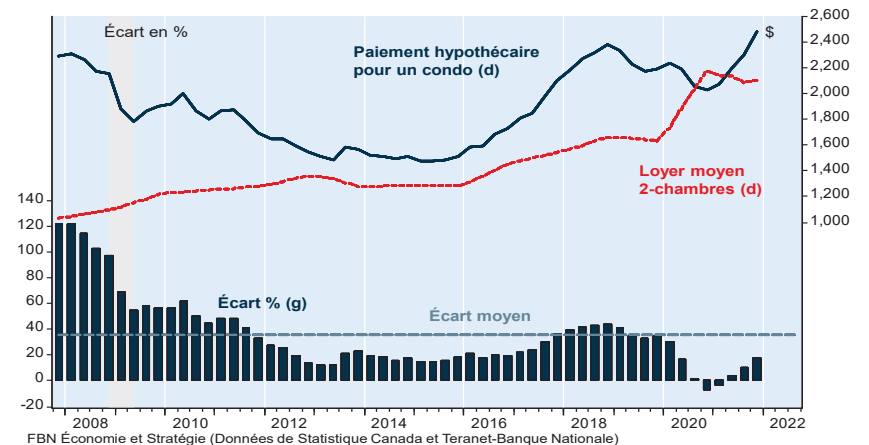
### Victoria: L'abordabilité du logement mise en perspective

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	Salaire médian	Taux de propriétaires (2016)
<b>Composé urbain</b>	<b>\$ 732 628</b>	<b>1.9</b>	<b>16.1</b>	<b>\$ 48 263</b>	<b>75.2</b>	<b>37.4</b>	<b>\$ 3 121</b>	<b>48.6</b>	<b>2.1</b>	<b>7.8</b>	<b>40.4</b>	<b>\$ 146 904</b>	<b>\$ 77 062</b>	<b>68%</b>
Toronto	\$ 1 147 729	3.0	18.0	\$ 229 546	315.9	60.7	\$ 4 890	67.3	3.6	11.7	49.4	\$ 197 095	\$ 87 209	66%
Montréal	\$ 487 947	1.8	18.6	\$ 24 397	41.2	26.3	\$ 2 079	35.1	1.4	6.0	30.2	\$ 99 505	\$ 71 106	56%
Vancouver	\$ 1 264 779	1.0	15.6	\$ 252 956	346.9	109.3	\$ 5 389	73.9	2.3	10.6	63.0	\$ 217 196	\$ 87 503	64%
Calgary	\$ 453 856	0.6	7.5	\$ 22 693	30.5	27.1	\$ 1 934	26.0	0.9	2.8	32.5	\$ 92 552	\$ 89 256	73%
Edmonton	\$ 408 987	0.6	4.8	\$ 20 449	28.2	24.4	\$ 1 743	24.0	0.9	2.3	29.4	\$ 83 403	\$ 87 047	70%
Ottawa/Gatineau	\$ 601 331	-1.1	19.3	\$ 35 133	48.7	25.7	\$ 2 562	35.5	0.5	6.6	29.3	\$ 121 539	\$ 86 496	67%
Québec	\$ 334 452	1.9	10.9	\$ 16 723	27.4	20.1	\$ 1 425	23.3	1.0	2.9	22.8	\$ 68 203	\$ 73 306	60%
Winnipeg	\$ 376 342	0.9	11.2	\$ 18 817	28.6	21.9	\$ 1 603	24.4	0.8	2.9	25.0	\$ 76 746	\$ 78 937	67%
Hamilton	\$ 852 438	3.8	26.0	\$ 60 244	80.1	30.2	\$ 3 632	48.3	2.8	10.8	31.5	\$ 170 051	\$ 90 303	70%
Victoria	\$ 1 034 292	3.2	20.4	\$ 206 858	334.7	64.7	\$ 4 407	71.3	3.8	13.4	61.4	\$ 177 615	\$ 74 176	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	Salaire médian	Taux de propriétaires (2016)	Loyer mensuel moyen
<b>Composé urbain</b>	<b>\$ 479 720</b>	<b>1.0</b>	<b>9.2</b>	<b>\$ 23 986</b>	<b>37.4</b>	<b>25.5</b>	<b>\$ 2 044</b>	<b>31.8</b>	<b>1.1</b>	<b>3.4</b>	<b>29.4</b>	<b>\$ 97 827</b>	<b>\$ 77 062</b>	<b>9%</b>	<b>\$ 2 028</b>
Toronto	\$ 682 111	1.9	10.8	\$ 43 211	59.5	29.2	\$ 2 906	40.0	1.7	4.8	31.6	\$ 137 145	\$ 87 209	15%	\$ 2 519
Montréal	\$ 370 392	0.4	11.6	\$ 18 520	31.3	22.6	\$ 1 578	26.6	0.7	3.2	26.2	\$ 75 532	\$ 71 106	11%	\$ 1 296
Vancouver	\$ 683 650	0.9	7.9	\$ 43 365	59.5	35.5	\$ 2 913	39.9	1.2	3.3	38.5	\$ 137 442	\$ 87 503	22%	\$ 2 187
Calgary	\$ 245 432	-0.7	0.7	\$ 12 272	16.5	18.6	\$ 1 046	14.1	0.3	0.7	22.9	\$ 50 050	\$ 89 256	14%	\$ 1 575
Edmonton	\$ 224 521	-1.5	2.2	\$ 11 226	15.5	15.8	\$ 957	13.2	0.2	0.9	19.5	\$ 45 785	\$ 87 047	12%	\$ 1 338
Ottawa/Gatineau	\$ 379 013	-0.1	12.3	\$ 18 951	26.3	18.2	\$ 1 615	22.4	0.5	3.0	21.1	\$ 77 290	\$ 86 496	9%	\$ 1 765
Québec	\$ 232 825	0.3	6.1	\$ 11 641	19.1	16.1	\$ 992	16.2	0.5	1.4	18.4	\$ 47 479	\$ 73 306	9%	\$ 1 165
Winnipeg	\$ 232 595	-1.9	1.5	\$ 11 630	17.7	17.5	\$ 991	15.1	0.1	0.5	20.3	\$ 47 432	\$ 78 937	6%	\$ 1 398
Hamilton	\$ 636 091	3.2	20.4	\$ 38 609	51.3	22.7	\$ 2 710	36.0	1.9	6.7	25.1	\$ 128 254	\$ 90 303	11%	\$ 2 010
Victoria	\$ 580 689	4.0	15.3	\$ 33 069	53.5	33.1	\$ 2 474	40.0	2.5	6.1	38.9	\$ 117 551	\$ 74 176	14%	\$ 2 099

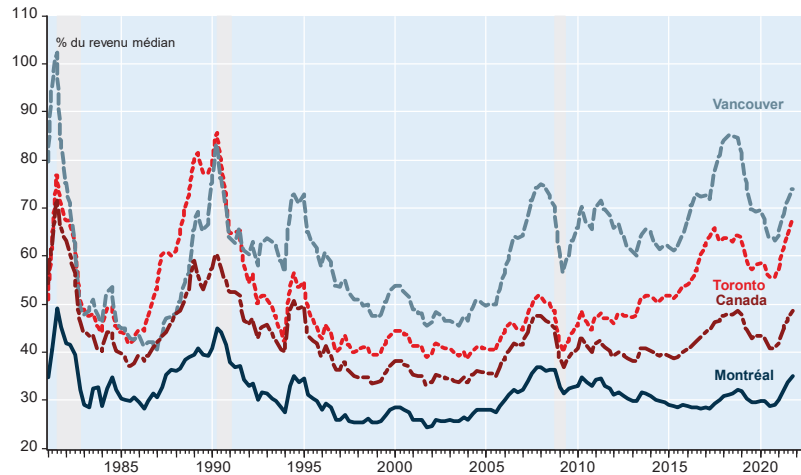
  

Tableau 3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
Autres logements	Prix du logement représentatif	Variation t/t (%)	Variation a/a (%)	Mise de fonds: \$	Mise de fonds: Nombre de mois d'épargne	Moyenne depuis 2000	Paiement hypothécaire mensuel	Paiement hypothécaire, % du revenu	Var. t/t PP	Var. a/a PP	Moyenne depuis 2000	Seuil d'admissibilité	Salaire médian	Taux de propriétaires (2016)
<b>Composé urbain</b>	<b>\$ 932 216</b>	<b>2.0</b>	<b>17.3</b>	<b>\$ 68 222</b>	<b>106.2</b>	<b>50.0</b>	<b>\$ 3 972</b>	<b>61.8</b>	<b>2.7</b>	<b>10.5</b>	<b>50.5</b>	<b>\$ 185 463</b>	<b>\$ 77 062</b>	<b>59%</b>
Toronto	\$ 1 234 597	3.2	19.1	\$ 246 919	339.8	67.6	\$ 5 260	72.4	4.0	13.2	52.6	\$ 212 013	\$ 87 209	52%
Montréal	\$ 535 034	2.0	19.9	\$ 28 503	48.1	28.2	\$ 2 280	38.5	1.6	6.9	32.3	\$ 108 731	\$ 71 106	45%
Vancouver	\$ 1 572 237	1.0	17.3	\$ 314 447	431.2	150.4	\$ 6 699	91.9	2.8	14.4	75.8	\$ 269 994	\$ 87 503	42%
Calgary	\$ 522 003	0.8	8.6	\$ 27 200	36.6	30.2	\$ 2 224	29.9	1.1	3.5	36.0	\$ 106 213	\$ 89 256	59%
Edmonton	\$ 438 807	0.9	5.1	\$ 21 940	30.2	25.6	\$ 1 870	25.8	1.0	2.5	30.9	\$ 89 484	\$ 87 047	57%
Ottawa/Gatineau	\$ 652 322	-1.2	20.0	\$ 40 232	55.8	27.7	\$ 2 779	38.6	0.5	7.3	31.4	\$ 131 390	\$ 86 496	58%
Québec	\$ 346 834	2.1	11.6	\$ 17 342	28.4	20.5	\$ 1 478	24.2	1.1	3.2	23.2	\$ 70 728	\$ 73 306	51%
Winnipeg	\$ 383 220	1.1	12.0	\$ 19 161	29.1	21.9	\$ 1 633	24.8	0.9	3.1	25.0	\$ 78 148	\$ 78 937	61%
Hamilton	\$ 911 321	3.8	26.7	\$ 66 132	87.9	32.6	\$ 3 883	51.6	3.1	11.7	33.4	\$ 181 426	\$ 90 303	60%
Victoria	\$ 1 105 517	3.1	21.3	\$ 221 103	357.7	71.4	\$ 4 710	76.2	4.0	14.7	64.5	\$ 189 846	\$ 74 176	49%

## Perspective canadienne sur l'abordabilité du logement

### Canada : L'abordabilité du logement en perspective

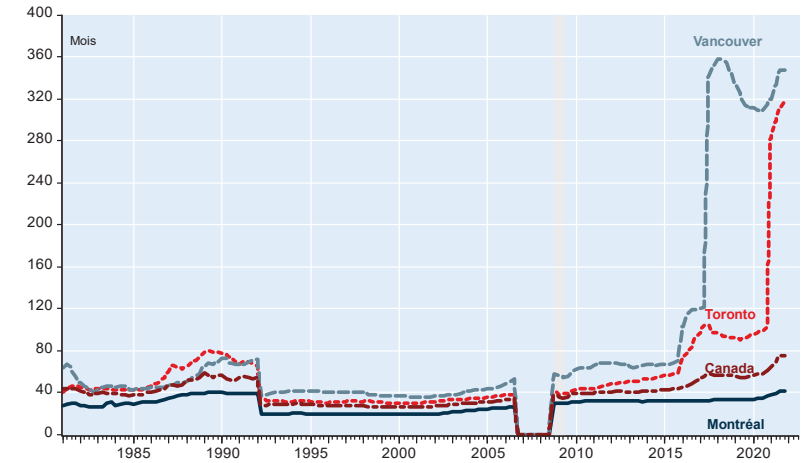
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

### Canada : Nombre de mois pour accumuler la mise de fonds minimum

Nombre de mois pour économiser pour la mise de fonds minimum en tablant sur un taux d'épargne de 10%

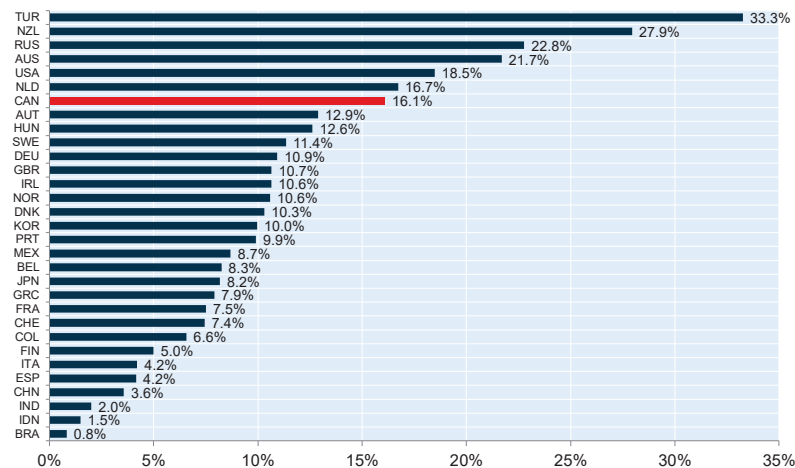


FBN Économie et Stratégie (données de Statistique Canada, Teranet-Banque Nationale)

## Perspective mondiale sur l'abordabilité au logement

### Monde : La croissance des prix du logement en perspective

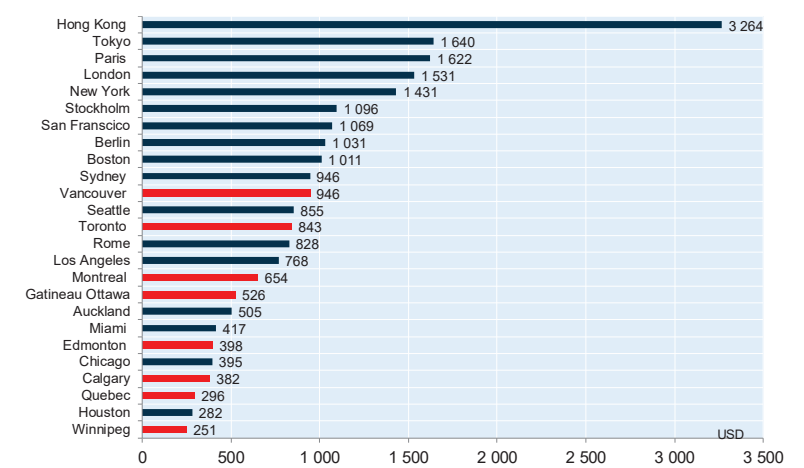
Variations (%) des prix d'une année à l'autre (dernières données disponibles)



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 au centre-ville\* (May 2021)



\* Pour un appartement de 700 pi<sup>2</sup>  
FBN Économie et Stratégie (mai 2021)

## 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 et appliquons un filtre Hodrick-Prescott pour atténuer les fluctuations de court terme.

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

#### Kyle Dahms

Économiste  
kyle.dahms@bnc.ca

#### Alexandra Ducharme

Économiste  
alexandra.ducharme@bnc.ca

#### Matthieu Arseneau

Chef économiste adjoint  
matthieu.arseneau@bnc.ca

#### Daren King

Économiste  
daren.king@bnc.ca

#### Angelo Katsoras

Analyste géopolitique  
angelo.katsoras@bnc.ca

#### Jocelyn Paquet

Économiste  
jocelyn.paquet@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

#### Alpa Atha

Économiste, Revenu fixe  
alpa.atha@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. FNB 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 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 à son siège social au 70 St. Mary Axe, London, EC3A 8BE.

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 indicielles et les informations et éléments connexes (« données indicielles ») 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 Entreprises 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 indicielles »). Sans limiter la portée générale de ce qui précède, les données indicielles et autres éléments de propriété intellectuelle des fournisseurs de données indicielles 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 indicielles. Vous convenez et reconnaissez qu'aucun droit ni aucune licence sur le contenu de ce rapport ne vous sera acquis. Les données indicielles sont présentées à des fins d'information seulement et l'utilisateur des informations contenues dans les données indicielles assume la totalité des risques liés à l'usage qu'il fait des données indicielles. Vous comprenez et acceptez que les données indicielles 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 indicielles. Les données indicielles 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 indicielles 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 indicielles sans l'autorisation écrite préalable des fournisseurs de données indicielles est strictement interdite. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, les données indicielles et autres éléments de propriété intellectuelle des fournisseurs de données indicielles 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 indicielles. 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 indicielles (collectivement, les « parties liées aux fournisseurs de données indicielles ») 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 indicielles 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.