



## La pire détérioration de l'abordabilité du logement en une génération

Par Matthieu Arseneau, Kyle Dahms & Alexandra Ducharme

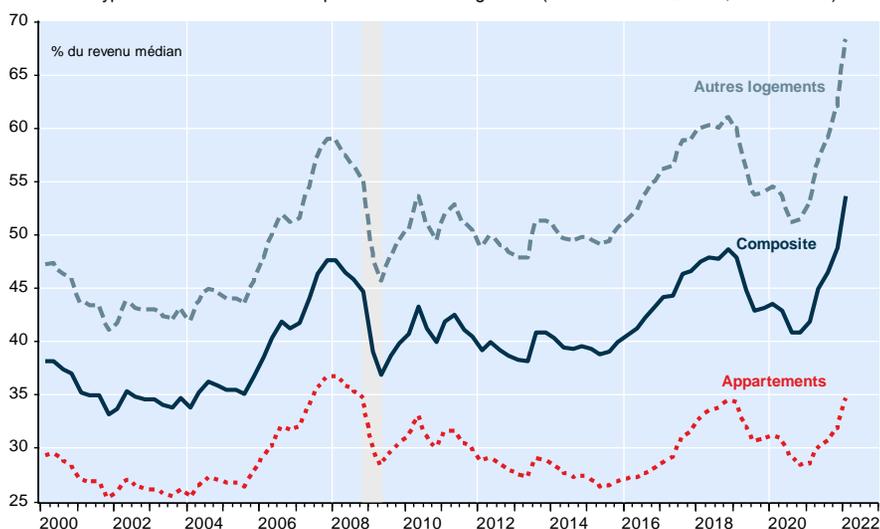
L'accessibilité à la propriété au Canada s'est détériorée de 4,9 points de pourcentage au premier trimestre de 2022, marquant une cinquième détérioration trimestrielle consécutive. Le premier trimestre de 2022 a également été la pire détérioration trimestrielle en plus de 27 ans. Au cours des 12 derniers mois, la détérioration de l'accessibilité a été la plus importante en 40 ans. Pour la première fois depuis 1994, il faudrait plus de 50 % du revenu d'un ménage représentatif pour rembourser l'hypothèque d'une maison représentative dans les principaux centres urbains du Canada. Le blâme peut être attribué à parts égales à la flambée des prix des maisons et à une augmentation du taux d'intérêt hypothécaire au premier trimestre. En ce qui concerne ce dernier, notre taux hypothécaire de référence à 5 ans, utilisé pour calculer nos mesures d'accessibilité, a augmenté de 46 points de base au dernier trimestre de l'année, soit la plus forte variation sur un trimestre depuis le troisième trimestre de 2013. La hausse annuelle des taux d'intérêt a été la plus forte depuis plus de deux décennies. La plupart des acheteurs ont évité ces fortes hausses ces derniers mois en optant pour des prêts hypothécaires à taux variable, mais les conditions de financement de ces derniers sont désormais moins attrayantes. Nous avons commencé à remarquer leur impact sur l'affaiblissement des données du marché de la revente ([rapport](#)). En mai déjà, 60 % des consommateurs ont répondu que le moment était mal choisi pour effectuer une dépense importante (comme une maison, données du Conference Board), soit le niveau le plus élevé jamais enregistré en dehors d'une récession. Les vents contraires continueront de souffler sur le marché immobilier canadien dans les mois à venir, la Banque du Canada poursuivant son processus de normalisation de la politique monétaire par le biais de taux directeurs plus élevés et d'un resserrement quantitatif.

### FAITS SAILLANTS

- L'accessibilité au logement au Canada s'est détériorée pour un cinquième trimestre consécutif au T1'22. Le paiement hypothécaire sur une maison représentative en pourcentage du revenu (PHPR) a augmenté de 4,9 points de pourcentage après une hausse de 2,2 points au T4'21. Les prix des logements corrigés des variations saisonnières ont augmenté de 5,1 % au T1'22 par rapport au T4'21 ; le taux hypothécaire de référence (échéance de 5 ans) a augmenté de 46 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 premier trimestre. Sur une échelle mobile des marchés, de la pire détérioration à la moins pire : Victoria, Toronto, Vancouver, Hamilton, Ottawa-Gatineau, Montréal, Winnipeg, Calgary, Québec, Edmonton (voir le graphique de droite). Il s'agit du cinquième trimestre consécutif avec une détérioration dans tous les marchés. À l'échelle nationale, l'accessibilité s'est détériorée de 2,7 points de pourcentage dans le segment des copropriétés, contre 6,3 points de pourcentage dans le segment des autres logements. Voir les statistiques détaillées à la page 12.

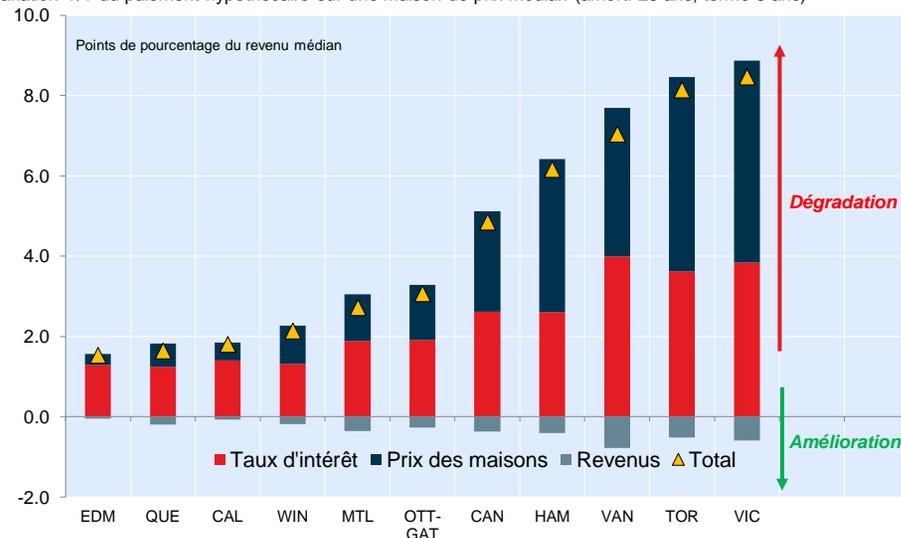
### Canada : L'abordabilité du logement en perspective, par segments

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



### 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)



# Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

## Toronto

À Toronto, le premier trimestre de 2022 a été marqué par la plus forte détérioration trimestrielle de l'accessibilité depuis 1994, le PHPR\* gagnant 8,1pp pour atteindre son plus haut niveau depuis 1990 (75,6pp). Le niveau du PHPR\* est ainsi resté bien au-dessus de la moyenne de la ville sur 20 ans (49,7pp) et du composite urbain (53,5pp). Cette détérioration est en partie attribuable à la hausse des prix des maisons, qui ont augmenté de 22,7 % annuellement et de 7,2 % au cours du trimestre. Les segments des logements en copropriété et les autres logements ont tous deux enregistré une forte baisse de l'accessibilité à la propriété, les prix ayant respectivement augmenté de 5,6 % et de 7,4 % au cours du trimestre et les taux d'intérêt ayant grimpé, des pressions qu'un revenu en hausse de 0,8 % n'a pu compenser. Pour les deux types de logement, les détériorations trimestrielles et annuelles de l'accessibilité ont dépassé celles de la moyenne des régions urbaines couvertes. \*Voir tableaux page 12.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	<b>81.5%</b>	▲ +	<b>8.9%</b>	Q/Q
Condo	<b>44.2%</b>	▲ +	<b>4.2%</b>	Q/Q



**Non-Condo**

**\$1 328 277**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$228 100**

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**363**

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

**35.0%**

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



**Condo**

**\$720 929**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$144 644**

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**64**

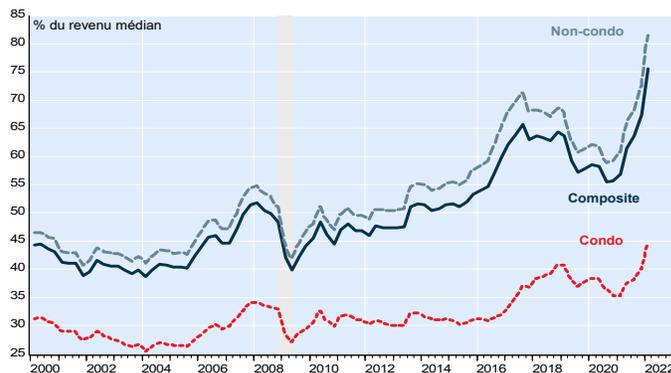
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**35.1%**

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

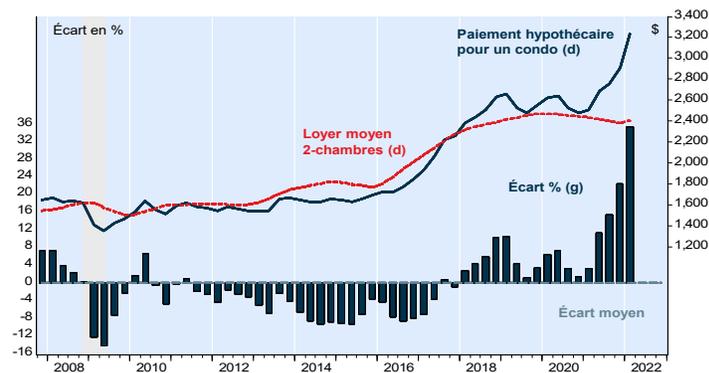
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

Au premier trimestre de 2022, l'abordabilité du logement à Montréal s'est détériorée pour le sixième trimestre consécutif pour atteindre son pire niveau depuis le premier trimestre de 1991. Cette détérioration a touché à la fois les logements en copropriété et les autres logements (le PHPR\* a augmenté de 2,1 pp et de 3,0 pp respectivement), des dégradations toutes inférieures à la moyenne du composite urbain. Sur une base annuelle, le prix des maisons à Montréal a augmenté de 17,5 %, ce qui représente une deuxième décélération consécutive et une hausse inférieure à celle du composite urbain (+18,3 %), mais qui reste néanmoins élevé par rapport à la moyenne de cet indicateur sur 20 ans (6,9 %). Cette situation, combinée à la hausse des taux d'intérêt, a entraîné la détérioration annuelle de l'accessibilité la plus rapide depuis 1981 (PHPR\* en hausse de 7,8 pp), bien qu'elle soit encore inférieure à celle de l'indice composite urbain (11,7 pp). 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>41.4%</b>	▲ +	<b>3.0%</b>	Q/Q
Condo	<b>28.7%</b>	▲ +	<b>2.1%</b>	Q/Q



**Non-Condo**

**\$553 095**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$112 220**

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**51**

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

**-43.8%**

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



**Condo**

**\$383 384**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$78 182**

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**32**

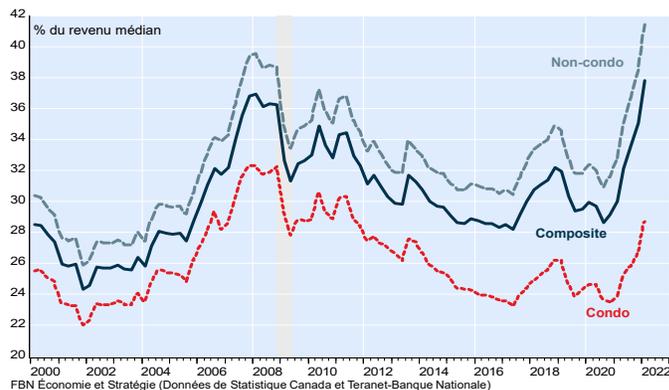
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**18.4%**

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

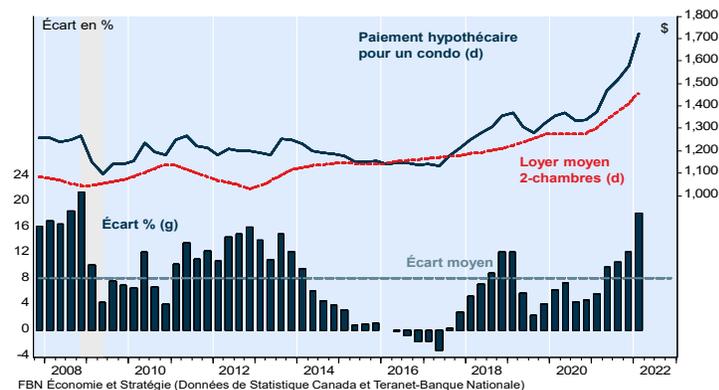
### Montréal: L'abordabilité du logement mise en perspective

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



### Montréal: 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

À Vancouver, l'accessibilité du logement a débuté l'année 2022 de la même manière qu'elle a terminé l'année 2021, enregistrant de fortes détériorations dans tous les types de logements. Les prix des maisons ont augmenté de 5,0 % par rapport à leurs niveaux déjà élevés au cours du trimestre et les taux d'intérêt ont continué à augmenter, des tendances qu'une augmentation trimestrielle de 1,0 % du revenu n'a pas pu compenser. Le PHPR\* a donc augmenté de 7,0 pp au cours du trimestre, une accélération sans précédent depuis 1994. En conséquence, Vancouver est restée la ville la moins abordable du Canada pour l'achat d'un logement, un paiement hypothécaire sur un logement représentatif atteignant désormais 101,5 % du revenu médian. Sur une base de 12 mois, les prix des maisons à Vancouver ont augmenté de 18,0 %, ce qui correspond à l'indice composite urbain. Néanmoins, les niveaux de prix élevés et la hausse des taux d'intérêt ont contribué à détériorer le PHPR\* de 16,9 pp en un an, ce qui est supérieur à la moyenne nationale et constitue la plus forte détérioration annuelle depuis 1989. La détérioration de l'accessibilité à Vancouver a été supérieure à la moyenne nationale tant pour les condos (+3,2 pp) que pour les autres logements (+9,0 pp). \*Voir tableaux page 12.



**Non-  
Condo**

**\$1 660 074**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$285 078**

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**452**

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

**68.8%**

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



**Condo**

**\$709 092**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$142 357**

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**63**

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

**25.4%**

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

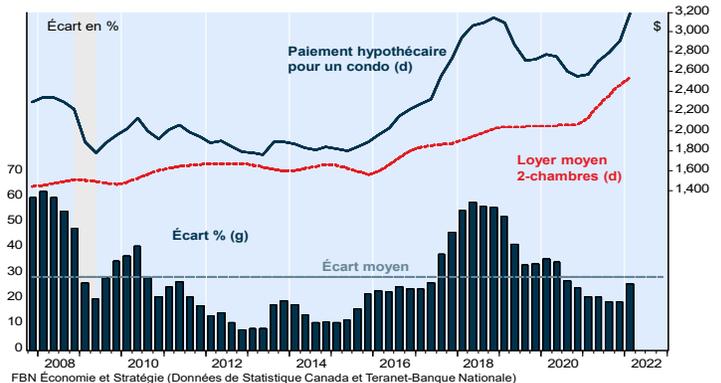
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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**

# Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

## Calgary

À Calgary, les prix des logements ont augmenté de 1,7 % au cours du trimestre, soit la deuxième plus faible croissance des prix des logements derrière Edmonton. Cela a entraîné une détérioration modérée de l'accessibilité au logement (PHPR\* en hausse de 1,8 pp), qui a porté le PHPR\* de Calgary à son plus haut niveau depuis le deuxième trimestre de 2019, mais toujours en dessous de sa moyenne à long terme (27,9 %) et de la moyenne urbaine (53,5 %). La détérioration provient principalement des autres logements (PHPR\* en hausse de 2,2 pp), bien que les condos aient également enregistré une détérioration (PHPR\* en hausse de 0,7 pp). Sur une base annuelle, l'accessibilité du marché de l'habitation à Calgary, telle que mesurée par le PHPR\*, s'est détériorée de 4,4 points de pourcentage, soit la détérioration la plus rapide depuis le dernier trimestre de 2007, mais 7,3 points de pourcentage de moins que le composite urbain. Les copropriétés (+1,4 pp) et les logements autres que des copropriétés (+5,4 pp) ont enregistré des hausses de leur PHPR\* sur une base de 12 mois. \*Voir les tableaux à la page 12.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	<b>32.1%</b>	▲ +	<b>2.2%</b>	Q/Q
Condo	<b>14.8%</b>	▲ +	<b>0.7%</b>	Q/Q



**Non-Condo**

**\$533 082**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$108 353**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**38**

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

**-45.8%**

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



**Condo**

**\$245 179**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$49 998**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**16**

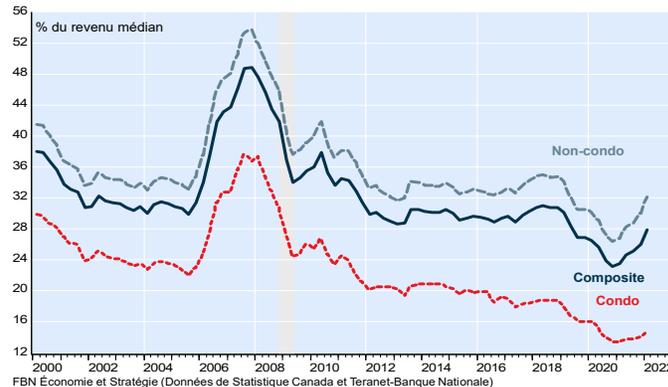
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**-29.2%**

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

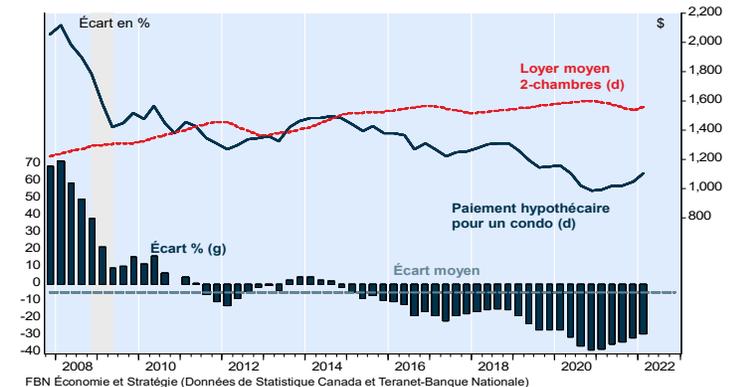
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

### 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.



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

**CALGARY**

# Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

## Edmonton

Les prix des maisons à Edmonton ont augmenté de 1,1 % au cours du trimestre, soit la croissance la plus lente des marchés couverts. Cette hausse, combinée à une croissance modérée des salaires et à la hausse des taux d'intérêt, a contribué à augmenter le PHPR\* de 1,5 pp au cours du trimestre, soit la plus faible augmentation parmi les marchés couverts, mais la plus rapide dans cette ville depuis 2010. Le PHPR\* se situe toujours bien en dessous de sa moyenne depuis 2000 (25,5% au premier trimestre 2022, contre 29,4% historiquement). La majeure partie de la détérioration de l'accessibilité est attribuable aux logements autres que les condos, pour lesquels le PHPR\* a augmenté de 1,7 pp au cours du trimestre, contre une hausse de 0,5 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>27.5%</b>	▲ +	<b>1.7%</b>	Q/Q
Condo	<b>13.7%</b>	▲ +	<b>0.5%</b>	Q/Q



**Non-  
Condo**

**\$445 295**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$90 807**

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**31**

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

**-54.7%**

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



**Condo**

**\$221 735**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$45 217**

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**15**

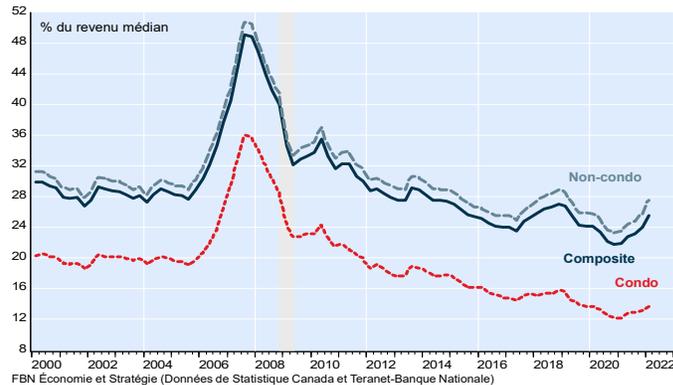
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**-31.3%**

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

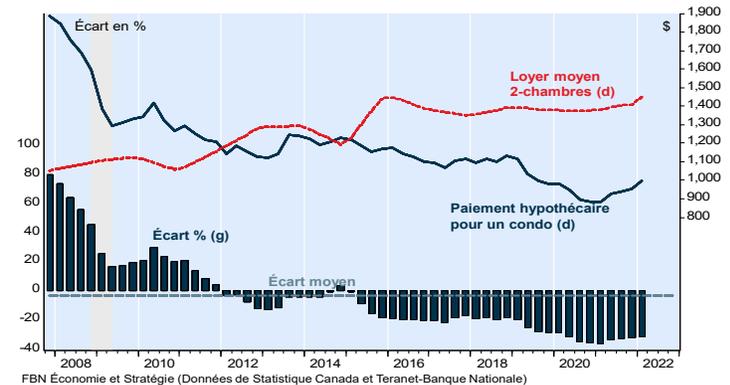
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

### 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.



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

**EDMONTON**

# Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

## Ottawa/Gatineau

Dans la région d'Ottawa/Gatineau, le prix des maisons a augmenté de 3,9 % au cours du trimestre, alors que le revenu médian a augmenté de 0,8 % et que les taux d'intérêt ont grimpé. Par conséquent, le PHPR\* a augmenté de 3,1 pp, une progression plus lente que celle du composite urbain, mais tout de même la plus rapide pour cette ville depuis 1994. Le paiement hypothécaire moyen à Ottawa/Gatineau représente maintenant 38,6 % du revenu médian, ce qui est supérieur à la moyenne à long terme pour cet indicateur (29,4 %), mais inférieur à la moyenne composite (53,5 %). La détérioration est attribuable aux condos et aux autres logements (PHPR\* en hausse de +1,5 pp et de 3,4 pp, respectivement), qui sont tous deux inférieurs à ceux du composite urbain. Sur une base annuelle, les prix des maisons ont augmenté de 17,8 %, ce qui est également inférieur au composite urbain (+18,3 %). La détérioration de l'accessibilité au cours de cette période pour tous les segments a donc été inférieure à l'indice composite (PHPR\* en hausse de +8,4 pp pour tous les logements, +4,1 pp pour les condos et +9,3 pour les autres logements). \* Voir tableaux page 12.



**Non-  
Condo**

**\$679 188**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$136 580**

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**\$385 923**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$78 699**

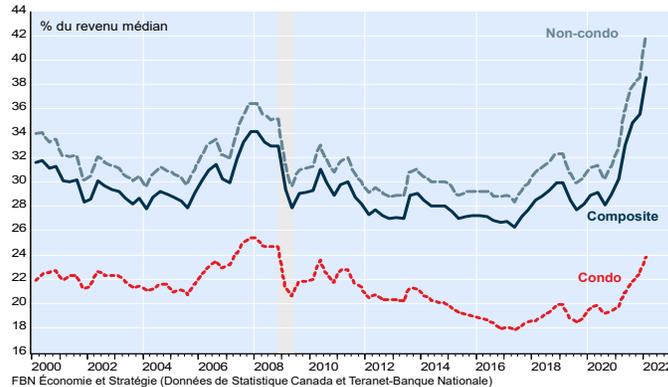
Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif



**Condo**

### 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)



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

### Paiement hypothécaire, % du revenu

Non-Condo	<b>42.0%</b>	▲ + 3.4%	Q/Q
Condo	<b>23.8%</b>	▲ + 1.5%	Q/Q

**59**

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

**-31.0%**

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

**27**

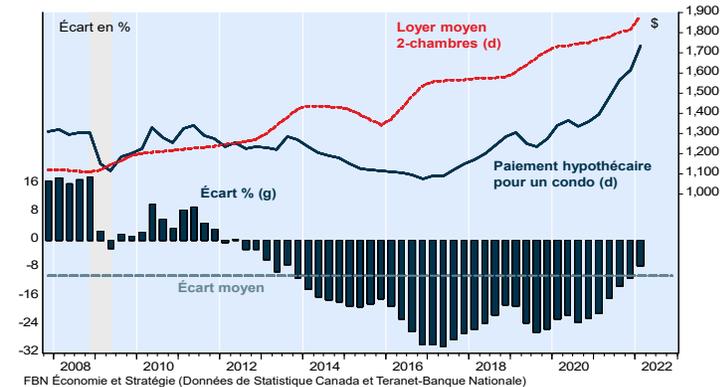
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**-7.4%**

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

### 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.



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

**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 premier trimestre de l'année à Québec, le PHPR\* ayant augmenté de +1,6 pp, soit moins de la moitié du composite urbain (+4,9 pp). Cette évolution a fait en sorte que l'accessibilité à Québec a atteint son niveau du début de 2016 et a dépassé de 2 points de pourcentage sa moyenne à long terme (22,8%). Le PHPR\* s'établit désormais à 24,8 % dans la ville, qui reste le marché le plus abordable parmi les zones urbaines couvertes. Cette détérioration s'explique par la hausse de 2,5 % des prix des logements et l'augmentation des taux d'intérêt, facteurs qui n'ont pu être compensés par une amélioration de 0,8 % du revenu médian. La détérioration de l'accessibilité est due à la fois aux condos et aux autres logements, qui ont enregistré des hausses de leur PHPR\* de +0,9 pp et +1,8 pp, respectivement. \*Voir tableau page 12

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	<b>25.8%</b>	▲ +	<b>1.8%</b>	Q/Q
Condo	<b>17.0%</b>	▲ +	<b>0.9%</b>	Q/Q



**Non-Condo**

**\$356 311**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$72 661**

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**29**

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

**-63.8%**

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



**Condo**

**\$234 770**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$47 875**

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**19**

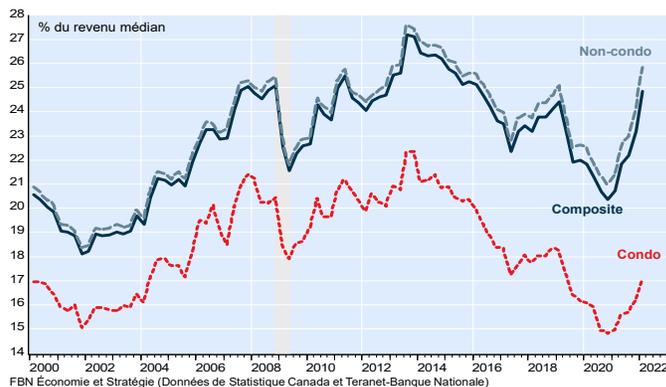
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**-6.1%**

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

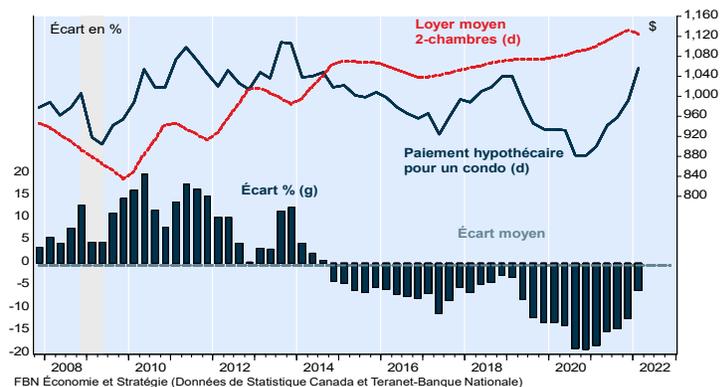
### Ville de Québec: L'abordabilité du logement mise en perspective

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**

## Winnipeg

À Winnipeg, l'accessibilité à la propriété s'est détériorée au-delà de sa moyenne à long terme, le PHPR\* ayant augmenté de 2,1 pp pour atteindre 26,7 %, comparativement à une moyenne historique de 25,1 %. Malgré cette détérioration, le PHPR\* est resté environ la moitié de celui du composite urbain, qui s'est établi à 53,5 %. Cette détérioration est attribuable à une croissance de 3,9 % des prix des maisons et à la hausse des taux d'intérêt, facteurs qu'une augmentation de 0,7 % des revenus n'a pas suffi à compenser. Il s'agit de la cinquième détérioration trimestrielle consécutive de l'accessibilité à la propriété à Winnipeg. Tant les logements en copropriété (+1,4 pp) que les autres logements (+2,2 pp) ont vu leur accessibilité se détériorer au cours du trimestre et par rapport à l'année précédente (+2,3 pp et +4,9 pp respectivement). \*Voir tableaux page 12.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	<b>27.2%</b>	▲ +	<b>2.2%</b>	Q/Q
Condo	<b>16.6%</b>	▲ +	<b>1.4%</b>	Q/Q



**Non-Condo**

**\$398 295**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$81 222**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**30**

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

**-59.5%**

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



**Condo**

**\$243 379**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$49 631**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**19**

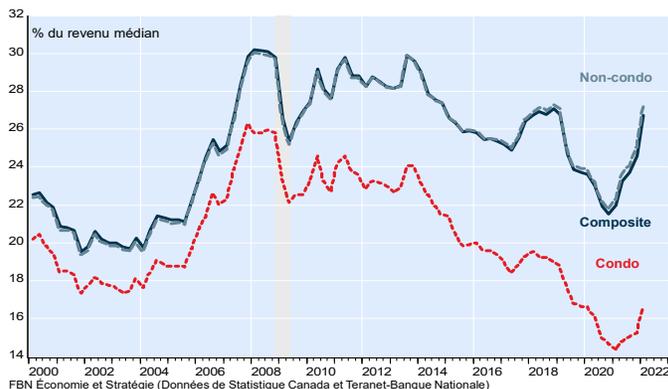
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**-22.3%**

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

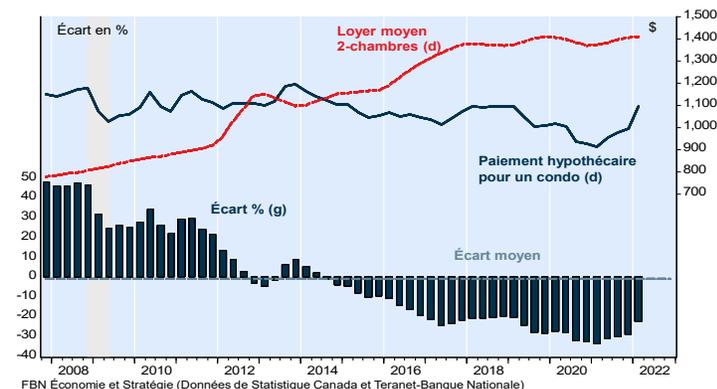
### Winnipeg: L'abordabilité du logement mise en perspective

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



### Winnipeg: Achat par rapport à la location

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



## Hamilton

Hamilton a enregistré une détérioration de 6,2 pp de son PHPR\* au cours du trimestre, dépassant la variation de l'indice composite urbain. Sur une base annuelle, la détérioration de l'accessibilité (+15,0 pp) a porté le PHPR\* à son plus haut niveau jamais enregistré. Les paiements hypothécaires ont en effet absorbé 54,6 % du revenu médian avant impôt des ménages, ce qui est supérieur au composite urbain (53,5 %), une première à Hamilton. La détérioration annuelle s'explique par la hausse des prix des maisons de 27,7 % 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 (+8,1% pour les condos, +7,9% pour les autres logements et +7,9% pour l'ensemble du marché), alors que le revenu médian a augmenté de 0,9% et que les taux d'intérêt ont progressé. En conséquence, le PHPR\* a atteint des niveaux records, tant pour les logements en copropriété que pour les autres logements. \*Voir tableaux page 12.



**Non-  
Condo**

**\$984 348**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$195 534**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

### Paiement hypothécaire, % du revenu

Non-Condo	<b>58.3%</b>	▲ +	<b>6.6%</b>	Q/Q
Condo	<b>40.8%</b>	▲ +	<b>4.7%</b>	Q/Q

**97**

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

**0.1%**

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

**\$688 302**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$138 341**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**58**

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

**53.2%**

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

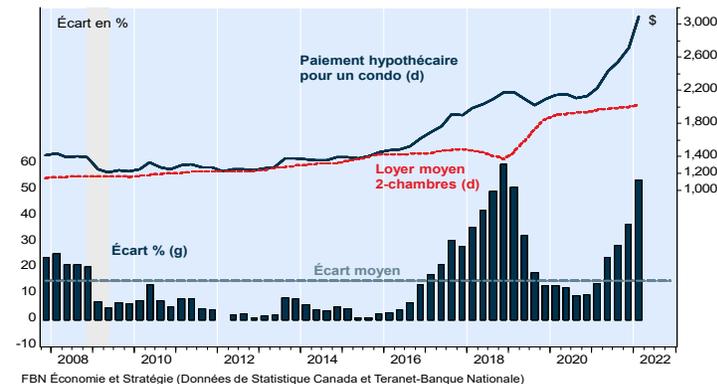
### Hamilton: L'abordabilité du logement mise en perspective

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.



# Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

## Victoria

Pour le troisième trimestre consécutif, Victoria a enregistré la plus forte détérioration annuelle du PHPR\* de tous les marchés couverts (+19,6 pp). En conséquence, le PHPR\* a atteint 80,0 %, le deuxième plus haut niveau parmi les marchés couverts après Vancouver et le plus haut niveau pour cette ville depuis le deuxième trimestre de 2008. Sur une base trimestrielle, l'augmentation de +8,5 pp du PHPR\* est également la plus élevée de tous les marchés, car les prix des maisons ont augmenté plus rapidement que le composite urbain (72,8 K\$ contre 37,8 K\$), une différence qu'une croissance des revenus légèrement plus élevée 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 +4,1 pp dans le trimestre pour les condos et de +9,3 pp pour les autres logements. \*Voir tableaux page 12



**Non-  
Condo**

**\$1 188 394**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$204 078**

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

### Paiement hypothécaire, % du revenu

Non-Condo	<b>85.7%</b>	▲ +	<b>9.3%</b>	Q/Q
Condo	<b>44.2%</b>	▲ +	<b>4.1%</b>	Q/Q

**382**

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

**20.8%**

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

**\$612 759**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$123 747**

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**58**

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

**25.7%**

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

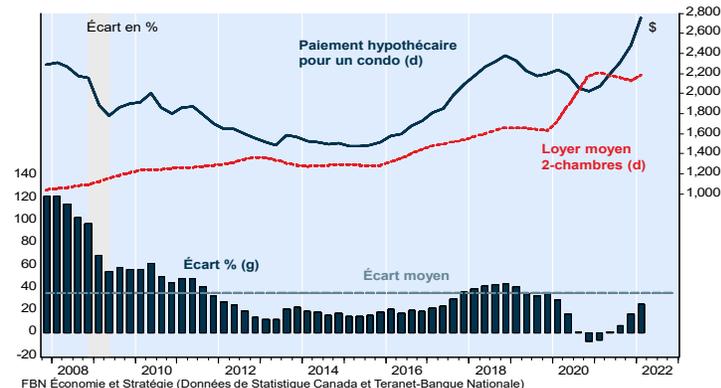
### Victoria: L'abordabilité du logement mise en perspective

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.



## 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>\$ 771 407</b>	<b>5.1</b>	<b>18.3</b>	<b>\$ 52 141</b>	<b>80.6</b>	<b>37.9</b>	<b>\$ 3 463</b>	<b>53.5</b>	<b>4.9</b>	<b>11.7</b>	<b>40.5</b>	<b>\$ 154 396</b>	<b>\$ 77 622</b>	<b>68%</b>
Toronto	\$ 1 231 944	7.2	22.7	\$ 246 389	336.6	63.8	\$ 5 531	75.6	8.1	18.7	49.7	\$ 211 557	\$ 87 847	66%
Montréal	\$ 504 523	3.3	17.5	\$ 25 452	42.5	26.4	\$ 2 265	37.8	2.7	7.8	30.2	\$ 102 836	\$ 71 921	56%
Vancouver	\$ 1 331 177	5.0	18.0	\$ 266 235	362.6	112.2	\$ 5 976	81.4	7.0	16.9	63.2	\$ 228 598	\$ 88 115	64%
Calgary	\$ 462 154	1.7	7.6	\$ 23 108	31.0	27.1	\$ 2 075	27.9	1.8	4.4	32.4	\$ 94 245	\$ 89 342	73%
Edmonton	\$ 413 729	1.1	4.9	\$ 20 686	28.4	24.4	\$ 1 857	25.5	1.5	3.6	29.4	\$ 84 370	\$ 87 362	70%
Ottawa/Gatineau	\$ 624 754	3.9	17.8	\$ 37 475	51.6	26.0	\$ 2 805	38.6	3.1	8.4	29.4	\$ 126 064	\$ 87 222	67%
Québec	\$ 342 762	2.5	10.9	\$ 17 138	27.7	20.2	\$ 1 539	24.8	1.6	4.1	22.8	\$ 69 898	\$ 74 328	60%
Winnipeg	\$ 391 337	3.9	12.4	\$ 19 567	29.8	22.0	\$ 1 757	26.7	2.1	4.8	25.1	\$ 79 803	\$ 78 903	67%
Hamilton	\$ 920 929	7.9	27.7	\$ 67 093	88.6	30.9	\$ 4 135	54.6	6.2	15.0	31.8	\$ 183 282	\$ 90 915	70%
Victoria	\$ 1 109 009	7.0	22.8	\$ 221 802	356.3	68.0	\$ 4 979	80.0	8.5	19.6	61.6	\$ 190 446	\$ 74 693	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>\$ 498 586</b>	<b>3.8</b>	<b>11.9</b>	<b>\$ 24 929</b>	<b>38.5</b>	<b>25.7</b>	<b>\$ 2 238</b>	<b>34.6</b>	<b>2.7</b>	<b>6.1</b>	<b>29.5</b>	<b>\$ 101 674</b>	<b>\$ 77 622</b>	<b>9%</b>	<b>\$ 2 127</b>
Toronto	\$ 720 929	5.6	15.7	\$ 47 093	64.3	29.6	\$ 3 237	44.2	4.2	8.9	31.7	\$ 144 644	\$ 87 847	15%	\$ 2 396
Montréal	\$ 383 384	3.4	12.2	\$ 19 169	32.0	22.7	\$ 1 721	28.7	2.1	4.8	26.2	\$ 78 182	\$ 71 921	11%	\$ 1 454
Vancouver	\$ 709 092	3.6	11.0	\$ 45 909	62.5	35.9	\$ 3 183	43.4	3.2	6.8	38.6	\$ 142 357	\$ 88 115	22%	\$ 2 538
Calgary	\$ 245 179	-0.2	-0.1	\$ 12 259	16.5	18.6	\$ 1 101	14.8	0.7	1.4	22.8	\$ 49 998	\$ 89 342	14%	\$ 1 555
Edmonton	\$ 221 735	-1.2	1.0	\$ 11 087	15.2	15.8	\$ 995	13.7	0.5	1.5	19.5	\$ 45 217	\$ 87 362	12%	\$ 1 449
Ottawa/Gatineau	\$ 385 923	1.8	11.4	\$ 19 296	26.5	18.3	\$ 1 733	23.8	1.5	4.1	21.2	\$ 78 699	\$ 87 222	9%	\$ 1 870
Québec	\$ 234 770	0.9	5.1	\$ 11 738	19.0	16.1	\$ 1 054	17.0	0.9	2.0	18.4	\$ 47 875	\$ 74 328	9%	\$ 1 123
Winnipeg	\$ 243 379	4.3	7.2	\$ 12 169	18.5	17.5	\$ 1 093	16.6	1.4	2.3	20.3	\$ 49 631	\$ 78 903	6%	\$ 1 406
Hamilton	\$ 688 302	8.1	24.4	\$ 43 830	57.9	23.1	\$ 3 090	40.8	4.7	10.4	25.3	\$ 138 341	\$ 90 915	11%	\$ 2 018
Victoria	\$ 612 759	5.4	19.0	\$ 36 276	58.3	33.4	\$ 2 751	44.2	4.1	9.8	39.0	\$ 123 747	\$ 74 693	14%	\$ 2 189

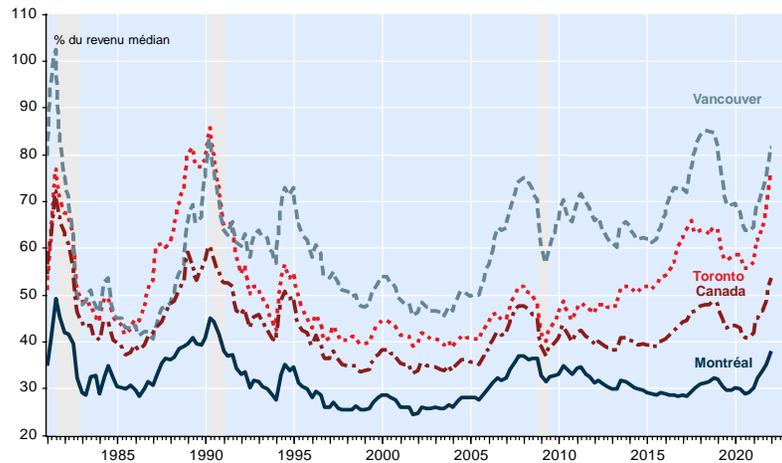
  

Tableau 3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
Autres logements	Prix du logement représentatif	Variation t/t (%)	Variation a/a (%)	Mise de fonds: \$	Mise de fonds: Nombre de mois d'épargne	Moyenne depuis 2000	Paiement hypothécaire mensuel	Paiement hypothécaire, % du revenu	Var. t/t PP	Var. a/a PP	Moyenne depuis 2000	Seuil d'admissibilité	Salaire médian	Taux de propriétaires (2016)
<b>Composé urbain</b>	<b>\$ 983 645</b>	<b>5.4</b>	<b>19.4</b>	<b>\$ 73 365</b>	<b>113.4</b>	<b>50.7</b>	<b>\$ 4 416</b>	<b>68.3</b>	<b>6.3</b>	<b>15.5</b>	<b>50.7</b>	<b>\$ 195 399</b>	<b>\$ 77 622</b>	<b>59%</b>
Toronto	\$ 1 328 277	7.4	23.8	\$ 265 655	362.9	70.9	\$ 5 963	81.5	8.9	20.7	52.9	\$ 228 100	\$ 87 847	52%
Montréal	\$ 553 095	3.3	18.6	\$ 30 309	50.6	28.5	\$ 2 483	41.4	3.0	8.8	32.4	\$ 112 220	\$ 71 921	45%
Vancouver	\$ 1 660 074	5.3	19.6	\$ 332 015	452.2	153.9	\$ 7 453	101.5	9.0	22.2	76.1	\$ 285 078	\$ 88 115	42%
Calgary	\$ 533 082	2.0	8.8	\$ 28 308	38.0	30.3	\$ 2 393	32.1	2.2	5.4	36.0	\$ 108 353	\$ 89 342	59%
Edmonton	\$ 445 295	1.5	5.5	\$ 22 265	30.6	25.7	\$ 1 999	27.5	1.7	4.0	30.8	\$ 90 807	\$ 87 362	57%
Ottawa/Gatineau	\$ 679 188	4.1	18.5	\$ 42 919	59.0	28.1	\$ 3 049	42.0	3.4	9.3	31.5	\$ 136 580	\$ 87 222	58%
Québec	\$ 356 311	2.7	11.8	\$ 17 816	28.8	20.5	\$ 1 600	25.8	1.8	4.5	23.2	\$ 72 661	\$ 74 328	51%
Winnipeg	\$ 398 295	3.8	12.8	\$ 19 915	30.3	22.0	\$ 1 788	27.2	2.2	4.9	25.0	\$ 81 222	\$ 78 903	61%
Hamilton	\$ 984 348	7.9	28.2	\$ 73 435	96.9	33.4	\$ 4 419	58.3	6.6	16.1	33.7	\$ 195 534	\$ 90 915	60%
Victoria	\$ 1 188 394	7.3	23.4	\$ 237 679	381.9	75.0	\$ 5 335	85.7	9.3	21.3	64.8	\$ 204 078	\$ 74 693	49%

## Perspective canadienne sur l'abordabilité du logement

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

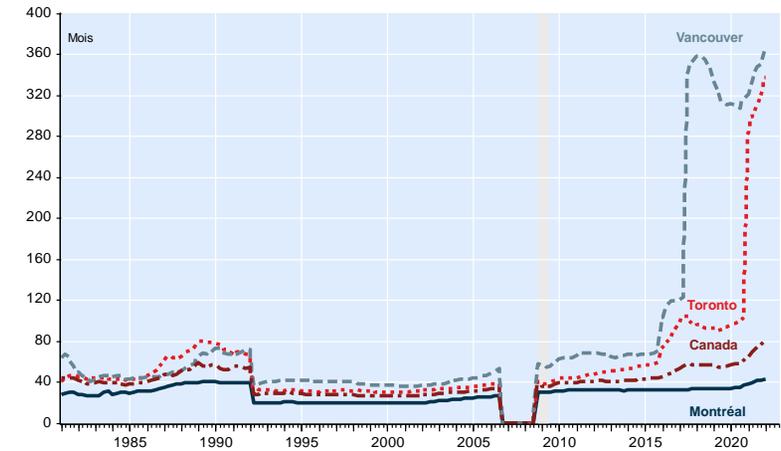
Païement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

### Canada : 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%

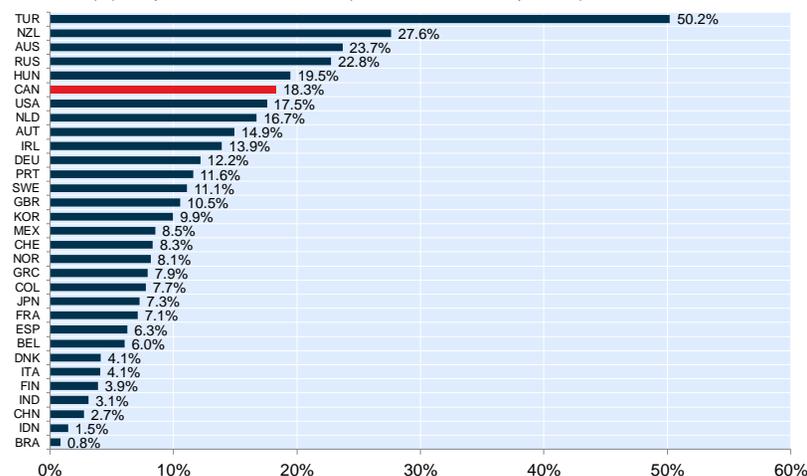


FBN Économie et Stratégie (données de Statistique Canada, Teranet-Banque Nationale)

## Perspective mondiale sur l'abordabilité au logement

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

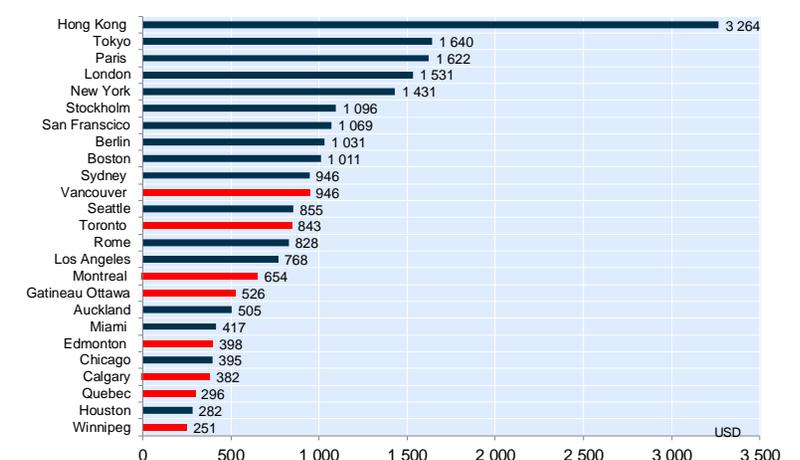
Variations (%) des prix d'une année à l'autre (dernières données disponibles)



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 pi²  
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

### 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 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.