Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

BANQUE NATIONALE DU CANADA
MARCHÉS FINANCIERS

16 août 2022

Abordabilité du logement : La pire détérioration en 41 ans au T2 2022

Par Kyle Dahms, Daren King & Alexandra Ducharme

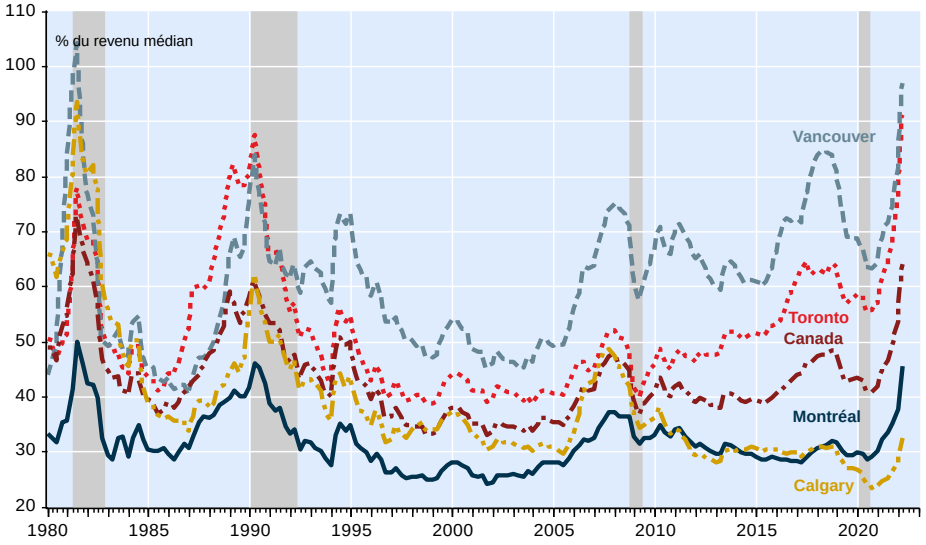
L'abordabilité du logement au Canada s'est détériorée de 10,4 points au T2'22, soit une sixième détérioration trimestrielle consécutive. Le deuxième trimestre de 2022 a marqué les pires détériorations trimestrielles et annuelles en 41 ans. L'hypothèque d'une maison représentative au Canada exige maintenant 63,9 % du revenu pour être remboursée, soit le pourcentage le plus élevé depuis 1982. Bien que les prix des maisons aient continué d'augmenter au deuxième trimestre, l'abordabilité s'est surtout détériorée en raison de la hausse du taux d'intérêt hypothécaires En ce qui concerne ce dernier, le taux hypothécaire de référence à 5 ans, utilisé pour calculer nos mesures d'accessibilité, a augmenté de 123 points de base au deuxième trimestre de l'année, soit la plus forte variation trimestrielle depuis le deuxième trimestre de 1994. Cette hausse a propulsé le taux hypothécaire de référence à son plus haut niveau depuis 2011. Pour donner une idée de l'échelle, une augmentation de 123 points de base représente une hausse de 14,4 % des paiements hypothécaires sur le composite national, soit 500 $ de plus par mois, en supposant que le prix des maisons ne change pas. En conséquence, nous constatons un ralentissement considérable sur le marché de la revente, les ventes de maisons étant maintenant inférieures de 12,8 % à leur moyenne sur 10 ans (rapport). Ce ralentissement devrait se traduire par une baisse des prix des logements dans les mois à venir, nos prévisions actuelles tablant sur une baisse de 10 %. Cette évolution, combinée à une stabilisation du taux hypothécaire de référence à 5 ans, devrait améliorer l'accessibilité du logement avant la fin de l'année.

FAITS SAILLANTS

- L'accessibilité au logement au Canada s'est détériorée pour un sixième trimestre consécutif au T2'22. Le paiement hypothécaire sur une maison représentative en pourcentage du revenu (PHPR) a augmenté de 10,4 points après une hausse de 4,8 points au T1'22. Il s'agit de la deuxième plus forte détérioration trimestrielle jamais enregistrée. Les prix des logements corrigés des variations saisonnières ont augmenté de 5,1 % au T2'22 par rapport au T1'22 ; le taux hypothécaire de référence (à 5 ans) a augmenté de 123 points de base, tandis que le revenu médian des ménages a augmenté de 0,8 %.
- L'accessibilité s'est détériorée dans 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 à droite). Il s'agit du sixième trimestre consécutif avec une détérioration dans tous les marchés. À l'échelle nationale, l'accessibilité s'est détériorée de 6,4 points de pourcentage dans le segment des copropriétés, contre 13,3 points de pourcentage dans le segment des autres logements. Voir les statistiques détaillées à la page 2.

Canada : L'abordabilité du logement en perspective

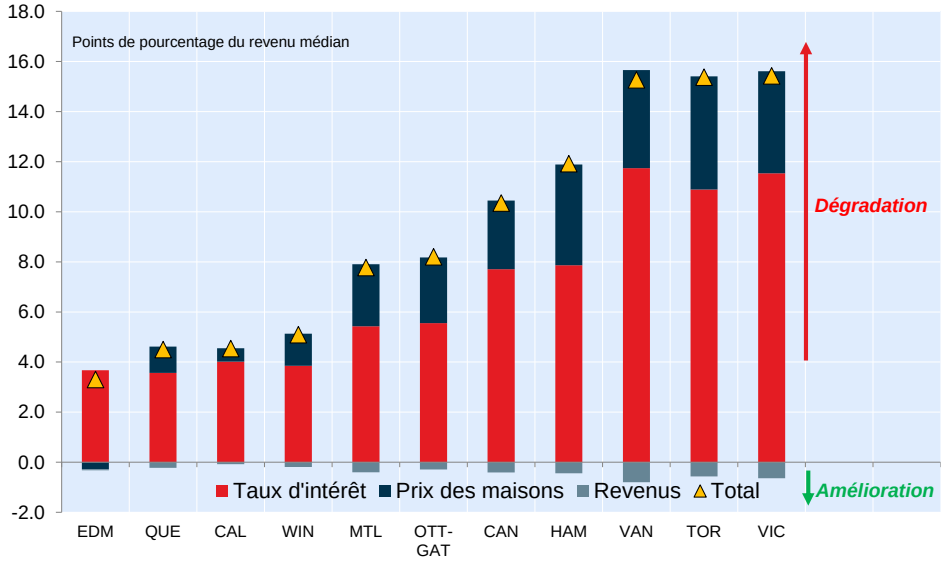
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement, tous types (amort. 25 ans, terme 5 ans)



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

Canada : Variation de l'abordabilité au T2 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)

Statistiques d'abordabilité du logement

Tableau 1

Tous les types de logement	A Prix du logement représentatif	B Variation t/t (%)	C Variation a/a (%)	D Mise de fonds: $	E Mise de fonds: Nombre de mois d'épargne	F Moyenne depuis 2000	G Paiement hypothécaire mensuel	H Paiement hypothécaire, % du revenu	I Var. t/t PP	J Var. a/a PP	K Moyenne depuis 2000	L Seuil d'admis-sibilité	M Salaire médian	N Taux de propriétaires (2016)
Composé urbain	**$ 810,986**	**5.1**	**18.1**	**$ 56,099**	**86.0**	**38.3**	**$ 4,166**	**63.9**	**10.4**	**19.1**	**40.7**	**$ 177,941**	**$ 78,262**	**68%**
Toronto	$ 1,306,685	6.0	22.7	$ 261,337	354.5	66.9	$ 6,712	91.0	15.4	29.7	50.0	$ 246,409	$ 88,463	66%
Montréal	$ 537,412	6.6	18.8	$ 28,741	47.4	26.5	$ 2,760	45.5	7.8	13.4	30.3	$ 119,904	$ 72,773	56%
Vancouver	$ 1,394,259	4.8	17.5	$ 278,852	377.4	114.5	$ 7,162	96.9	15.4	28.3	63.3	$ 262,923	$ 88,663	64%
Calgary	$ 471,096	1.9	6.9	$ 23,555	31.6	27.1	$ 2,420	32.4	4.5	7.8	32.3	$ 105,494	$ 89,555	73%
Edmonton	$ 409,296	-1.1	2.1	$ 20,465	27.9	24.4	$ 2,102	28.7	3.3	5.9	29.2	$ 91,655	$ 87,890	70%
Ottawa/Gatineau	$ 667,420	6.8	17.4	$ 41,742	56.9	26.3	$ 3,428	46.8	8.2	13.8	29.5	$ 147,484	$ 87,972	67%
Québec	$ 357,195	4.2	11.6	$ 17,860	28.4	20.3	$ 1,835	29.2	4.5	7.4	22.8	$ 79,988	$ 75,399	60%
Winnipeg	$ 410,157	4.8	13.2	$ 20,508	31.0	22.1	$ 2,107	31.8	5.1	8.6	25.0	$ 91,848	$ 79,413	67%
Hamilton	$ 988,619	7.4	27.5	$ 73,862	96.9	31.5	$ 5,078	66.6	12.0	23.3	32.1	$ 215,626	$ 91,497	70%
Victoria	$ 1,165,583	5.1	21.9	$ 233,117	372.4	71.2	$ 5,987	95.6	15.5	30.6	61.6	$ 219,800	$ 75,118	63%

Tableau 2

Appartements en copropriété	A Prix du logement représentatif	B Variation t/t (%)	C Variation a/a (%)	D Mise de fonds: $	E Mise de fonds: Nombre de mois d'épargne	F Moyenne depuis 2000	G Paiement hypothécaire mensuel	H Paiement hypothécaire, % du revenu	I Var. t/t PP	J Var. a/a PP	K Moyenne depuis 2000	L Seuil d'admis-sibilité	M Salaire médian	N Taux de propriétaires (2016)	O Loyer mensuel moyen
Composé urbain	**$ 520,529**	**4.4**	**13.1**	**$ 27,053**	**41.5**	**25.8**	**$ 2,674**	**41.0**	**6.4**	**11.0**	**29.5**	**$ 116,322**	**$ 78,262**	**9%**	**$ 2,149**
Toronto	$ 764,876	6.0	17.9	$ 51,488	69.8	30.0	$ 3,929	53.3	9.0	15.9	31.9	$ 168,159	$ 88,463	15%	$ 2,430
Montréal	$ 399,786	4.3	12.5	$ 19,989	33.0	22.7	$ 2,054	33.9	5.2	8.7	26.2	$ 89,525	$ 72,773	11%	$ 1,464
Vancouver	$ 733,013	3.3	12.0	$ 48,301	65.4	36.0	$ 3,765	51.0	7.5	13.1	38.5	$ 161,400	$ 88,663	22%	$ 2,564
Calgary	$ 251,412	2.4	2.1	$ 12,571	16.8	18.5	$ 1,291	17.3	2.5	3.5	22.6	$ 56,300	$ 89,555	14%	$ 1,547
Edmonton	$ 217,634	-1.9	-3.2	$ 10,882	14.9	15.7	$ 1,118	15.3	1.6	2.5	19.3	$ 48,736	$ 87,890	12%	$ 1,442
Ottawa/Gatineau	$ 408,600	5.9	13.6	$ 20,430	27.9	18.3	$ 2,099	28.6	4.8	7.7	21.1	$ 91,499	$ 87,972	9%	$ 1,874
Québec	$ 243,787	3.7	7.1	$ 12,189	19.4	16.1	$ 1,252	19.9	3.0	4.4	18.3	$ 54,592	$ 75,399	9%	$ 1,125
Winnipeg	$ 247,762	1.7	7.6	$ 12,388	18.7	17.5	$ 1,273	19.2	2.6	4.5	20.2	$ 55,482	$ 79,413	6%	$ 1,425
Hamilton	$ 744,302	8.1	26.6	$ 49,430	64.8	23.6	$ 3,823	50.1	9.3	17.3	25.5	$ 163,795	$ 91,497	11%	$ 2,046
Victoria	$ 644,960	5.3	20.9	$ 39,496	63.1	33.6	$ 3,313	52.9	8.6	16.7	38.9	$ 142,719	$ 75,118	14%	$ 2,269

Tableau 3

Autres logements	A Prix du logement représentatif	B Variation t/t (%)	C Variation a/a (%)	D Mise de fonds: $	E Mise de fonds: Nombre de mois d'épargne	F Moyenne depuis 2000	G Paiement hypothécaire mensuel	H Paiement hypothécaire, % du revenu	I Var. t/t PP	J Var. a/a PP	K Moyenne depuis 2000	L Seuil d'admis-sibilité	M Salaire médian	N Taux de propriétaires (2016)
Composé urbain	**$ 1,035,297**	**5.2**	**19.0**	**$ 207,059**	**317.5**	**53.5**	**$ 5,318**	**81.5**	**13.3**	**24.8**	**50.9**	**$ 195,232**	**$ 78,262**	**59%**
Toronto	$ 1,408,797	6.0	23.5	$ 281,759	382.2	74.2	$ 7,236	98.2	16.6	32.4	53.3	$ 265,664	$ 88,463	52%
Montréal	$ 591,491	7.0	20.0	$ 34,149	56.3	28.6	$ 3,038	50.1	8.8	15.1	32.5	$ 131,376	$ 72,773	45%
Vancouver	$ 1,743,716	5.1	18.8	$ 348,743	472.0	156.5	$ 8,957	121.2	19.5	36.3	76.2	$ 328,822	$ 88,663	42%
Calgary	$ 542,901	1.8	7.6	$ 29,290	39.2	30.3	$ 2,789	37.4	5.2	9.2	35.8	$ 121,068	$ 89,555	59%
Edmonton	$ 440,982	-1.0	2.8	$ 22,049	30.1	25.6	$ 2,265	30.9	3.6	6.5	30.7	$ 98,751	$ 87,890	57%
Ottawa/Gatineau	$ 726,248	6.9	17.9	$ 47,625	65.0	28.4	$ 3,730	50.9	9.0	15.1	31.6	$ 159,965	$ 87,972	58%
Québec	$ 371,514	4.3	12.3	$ 18,576	29.6	20.6	$ 1,908	30.4	4.7	7.8	23.2	$ 83,194	$ 75,399	51%
Winnipeg	$ 418,380	5.0	13.6	$ 20,919	31.6	22.1	$ 2,149	32.5	5.3	8.9	25.0	$ 93,689	$ 79,413	61%
Hamilton	$ 1,055,735	7.3	27.6	$ 211,147	276.9	36.0	$ 5,423	71.1	12.7	25.0	34.1	$ 199,086	$ 91,497	60%
Victoria	$ 1,248,717	5.0	22.1	$ 249,743	399.0	78.3	$ 6,414	102.5	16.6	32.9	64.8	$ 235,477	$ 75,118	49%

Suivi de l'abordabilité du logement

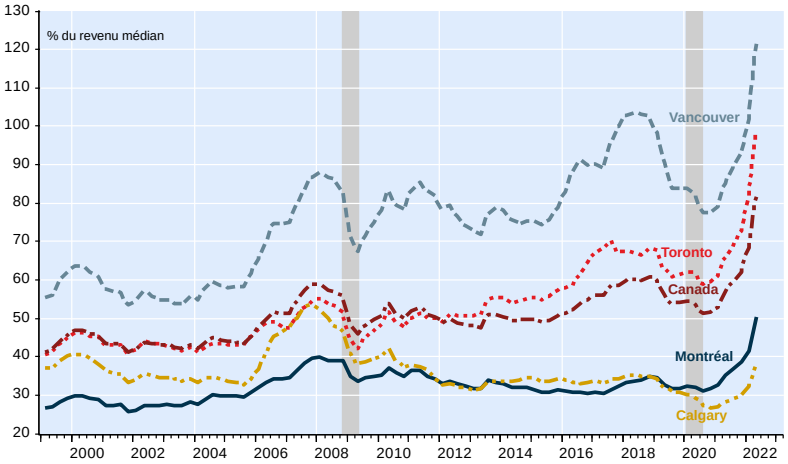
Économie et Stratégie

BANQUE NATIONALE DU CANADA
MARCHÉS FINANCIERS

Perspective canadienne sur l'abordabilité du logement

Canada : L'abordabilité du logement en perspective

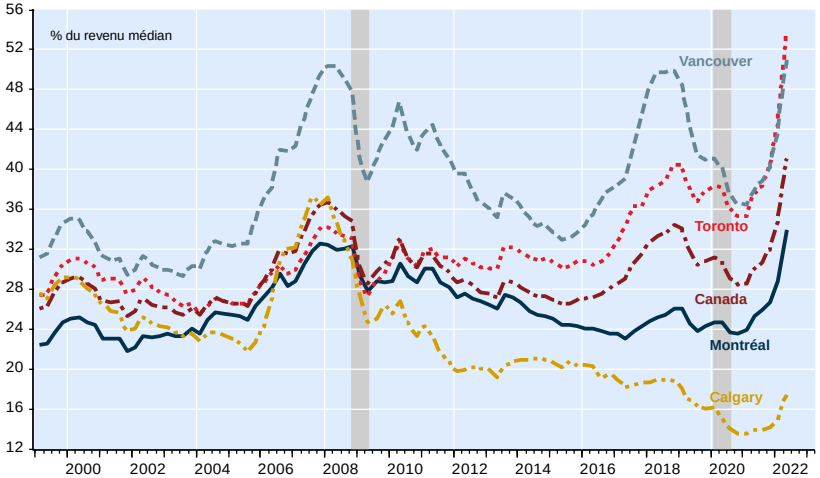
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement, non-condos (amort. 25 ans, terme 5 ans)



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

Canada : L'abordabilité du logement en perspective

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

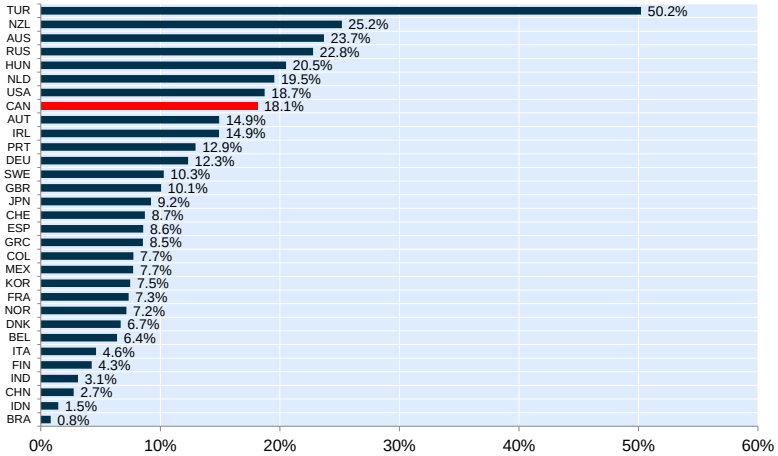


FBN Économie et Stratégie (données de Statistique Canada, Teranet-Banque Nationale, ACI)

Perspective mondiale sur l'abordabilité au logement

Monde : Perspective sur l'inflation du prix des logements

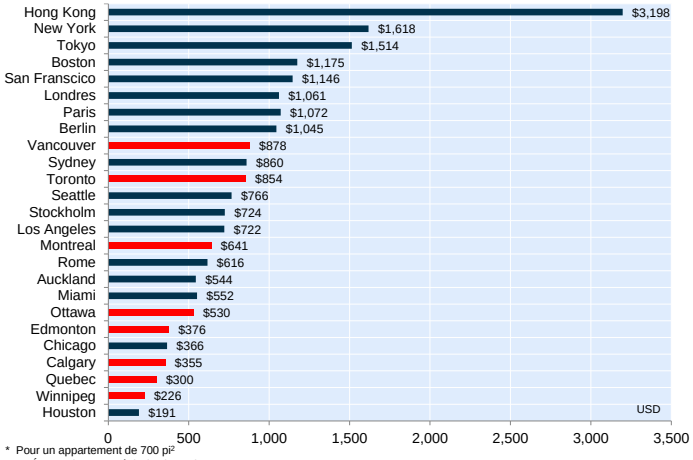
Variations (%) des prix d'une année à l'autre (dernières données disponibles)



FBN Économie et Stratégie (données de l'OCDE)

Monde : Prix d'un appartement au centre-ville

Prix du pied carré en USD pour un logement au centre-ville* (Juin 2022)



* 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.

Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

BANQUE NATIONALE DU CANADA
MARCHÉS FINANCIERS

Toronto

Dans la région du Grand Toronto (RGT), le deuxième trimestre de 2022 a été marqué par la plus forte détérioration trimestrielle de l'abordabilité depuis 1981, le PHPR* gagnant 15,4pp. Cette croissance a propulsé le PHPR* à son plus haut niveau jamais enregistré (91,0pp). Le niveau du PHPR* est donc resté bien au-dessus de la moyenne de la ville sur 20 ans (50,0pp) et du composite urbain (63,9pp). Cette détérioration est en partie attribuable à la hausse des prix des maisons, qui ont augmenté de 22,7 % annuellement et de 6,0 % 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 augmenté de 6,0 % au cours du trimestre et les taux d'intérêt ayant grimpé, des pressions qu'une hausse de 0,7 % du revenu n'a pu compenser. Pour les deux types de logement, les détériorations trimestrielles et annuelles de l'accessibilité ont dépassé celles de la moyenne composite. *Voir tableaux page 2.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	98.2%	▲	+ 16.6%	Q/Q
Condo	53.3%	▲	+ 9.0%	Q/Q

Non-Condo

$1,408,797	$265,664	382	36.1%
Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national

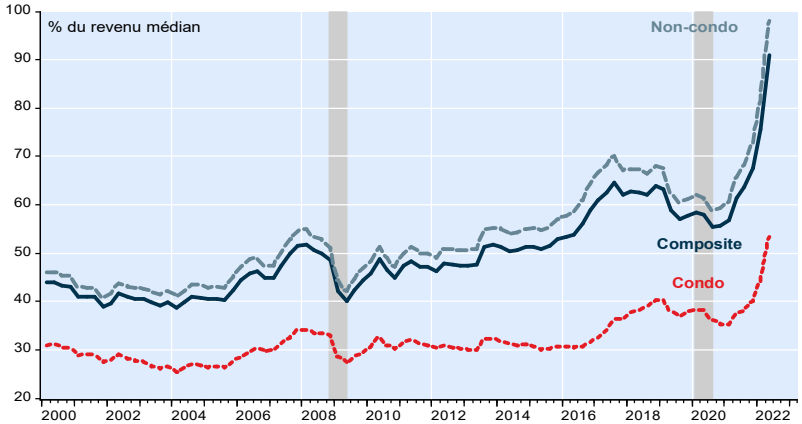
Condo

$764,876	$168,159	70	61.7%
Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Toronto

TORONTO

Toronto: L'abordabilité du logement mise en perspective

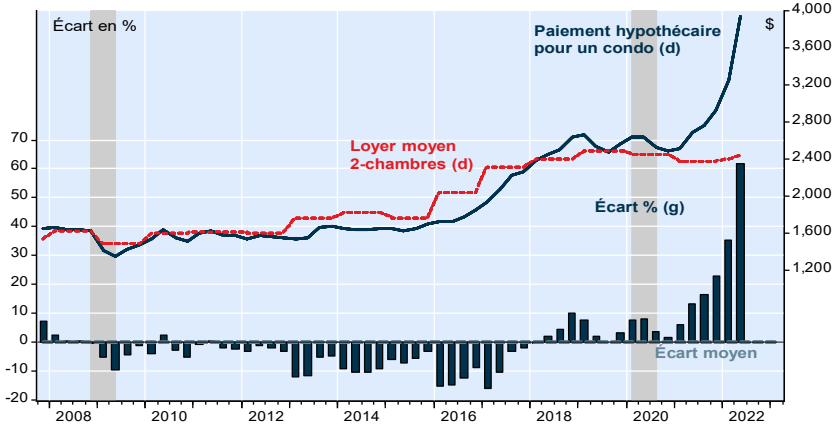
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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)

Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

BANQUE NATIONALE DU CANADA
MARCHÉS FINANCIERS

Montréal

Au deuxième trimestre de 2022, l'abordabilité du logement dans le Grand Montréal s'est détériorée pour le septième trimestre consécutif pour atteindre son pire niveau depuis le deuxième trimestre de 1990. Cette détérioration a touché à la fois les logements en copropriété et les autres logements (le PHPR* a augmenté de 5,2 points et de 8,8 points respectivement). Pour les logements autres que les condos, l'augmentation trimestrielle du PHPR* a été la plus rapide jamais enregistrée, et le paiement hypothécaire moyen représente maintenant une part record du revenu médian (50,1%). Néanmoins, les augmentations ont toutes été plus faibles que pour la moyenne composite. Sur une base annuelle, le prix des maisons à Montréal a augmenté de 18,8 %, soit une hausse par rapport au dernier trimestre et une croissance supérieure à celle du composite urbain (+18,1 %) et à la moyenne sur 20 ans de cet indicateur (7,0 %). 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 13,4 p.p.), même si elle est encore inférieure à celle de l'indice composite urbain (PHPR* en hausse de 19,1 p.p. en 12 mois). 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 2.

Paiement hypothécaire, % du revenu					
Non-Condo	50.1%	▲	+	8.8%	Q/Q
Condo	33.9%	▲	+	5.2%	Q/Q

Non-Condo

$591,491	$131,376	56	-42.9%
Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national

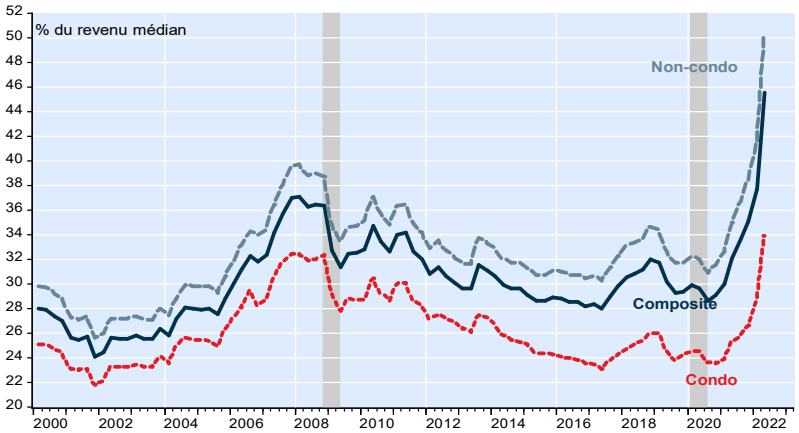
Condo

$399,786	$89,525	33	40.2%
Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Montréal

MONTRÉAL

Montréal: L'abordabilité du logement mise en perspective

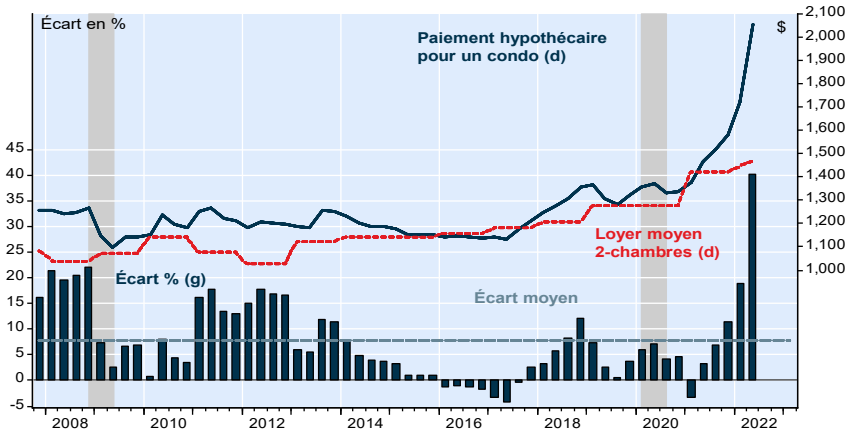
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

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.



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

Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

BANQUE NATIONALE DU CANADA
MARCHÉS FINANCIERS

Vancouver

L'accessibilité à la propriété dans le Grand Vancouver a continué de se dégrader au deuxième trimestre 2022, enregistrant de fortes détériorations dans tous les types de logements. Les prix des maisons ont augmenté de 4,8 % par rapport au dernier trimestre, à partir de leurs niveaux déjà élevés, et les taux d'intérêt ont continué à augmenter, des tendances qu'une augmentation trimestrielle de 0,9 % des revenus n'a tout simplement pas pu compenser. Le PHPR* a donc augmenté de 15,4 % au cours du trimestre, une accélération sans précédent depuis 1981. En conséquence, Vancouver est restée la ville la moins abordable du Canada pour l'achat d'un logement, le paiement hypothécaire représentatif atteignant désormais 96,9 % du revenu médian. Il s'agit du niveau le plus élevé depuis 1981. Sur une base de 12 mois, les prix des maisons à Vancouver ont augmenté de 17,5 %, soit un peu moins que le composite urbain (18,1 %). Néanmoins, les niveaux de prix élevés et la hausse des taux d'intérêt ont contribué à détériorer le PHPR* de 28,3 pp en un an, ce qui est supérieur à la moyenne nationale et constitue la plus forte détérioration annuelle depuis 1981. La détérioration annuelle de l'accessibilité à Vancouver a été supérieure à la moyenne nationale tant pour les condos (+13,1 pp) que pour les non-condos (+36,3 pp). *Voir tableaux page 2.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	121.2%	▲	+ 19.5%	Q/Q
Condo	51.0%	▲	+ 7.5%	Q/Q

Non-Condo

$1,743,716	$328,822	472	68.4%
Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national

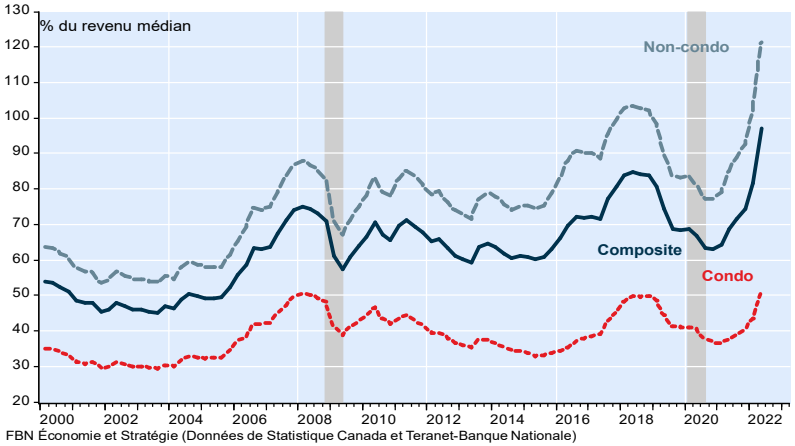
Condo

$733,013	$161,400	65	46.8%
Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Vancouver

VANCOUVER

Vancouver: L'abordabilité du logement mise en perspective

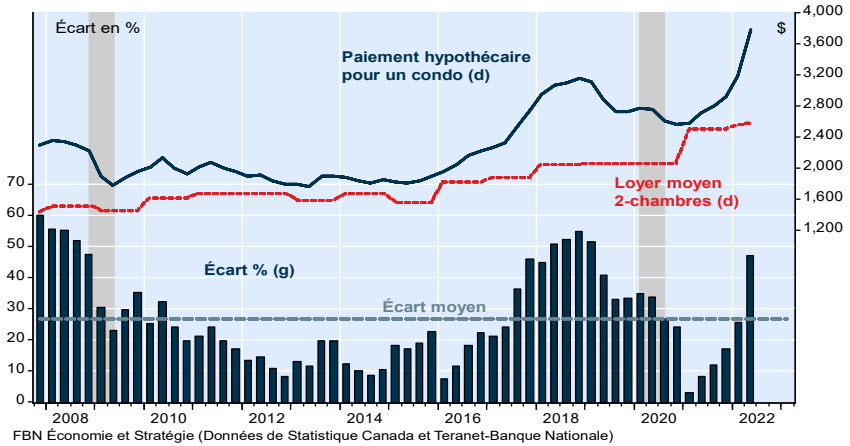
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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)

Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

BANQUE NATIONALE DU CANADA
MARCHÉS FINANCIERS

Calgary

À Calgary, les prix des logements ont augmenté de 1,9 % au cours du trimestre, soit la deuxième plus faible croissance des prix des logements derrière Edmonton. Cela a entraîné une détérioration relativement modérée de l'accessibilité à la propriété (PHPR* en hausse de 4,5 pp), ce qui a porté le PHPR* de Calgary à son plus haut niveau depuis le deuxième trimestre de 2011 et en ligne avec sa moyenne à long terme (32,4 % comparativement à 32,3 % historiquement). Néanmoins, Calgary est restée beaucoup plus abordable que la moyenne urbaine (63,9 %). La détérioration est principalement attribuable aux logements autres que les condos (PHPR* en hausse de 5,2 points), bien que l'abordabilité des condos se soient également détériorée (PHPR* en hausse de 2,5 points). Sur une base annuelle, l'accessibilité du marché de l'habitation à Calgary, mesurée par le PHPR*, s'est détériorée de 7,8 points de pourcentage, la détérioration la plus rapide depuis le deuxième trimestre de 2007, mais 11,3 points de pourcentage de moins que le composite urbain. Les copropriétés (+3,5 p.p.) et les logements autres que des copropriétés (+9,2 p.p.) ont enregistré des augmentations de leur PHPR* sur une base de 12 mois. *Voir les tableaux à la page 2.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	37.4%	▲	+ 5.2%	Q/Q
Condo	17.3%	▲	+ 2.5%	Q/Q

Non-Condo

$542,901	$121,068	39	-47.6%
Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national

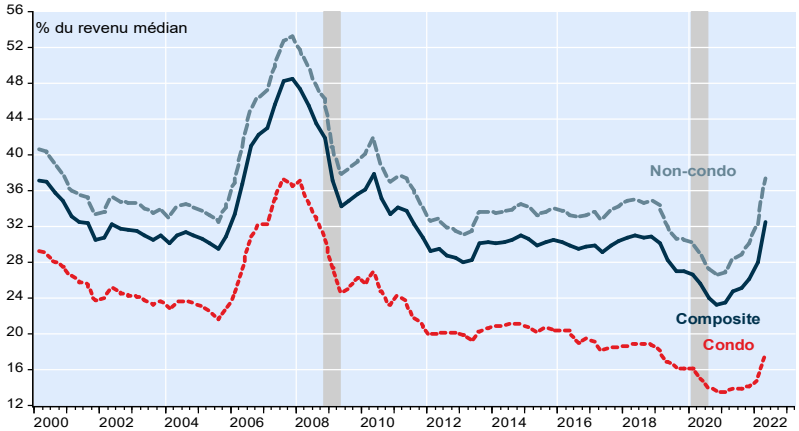
Condo

$251,412	$56,300	17	-16.5%
Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Calgary

CALGARY

Calgary: L'abordabilité du logement mise en perspective

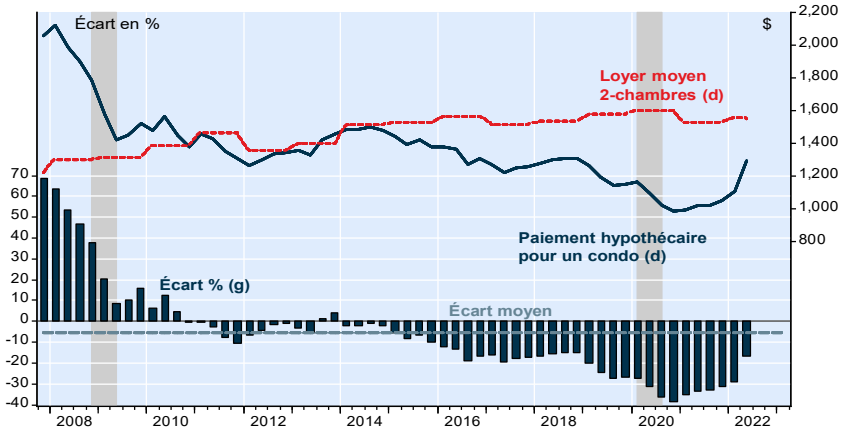
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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)

Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

BANQUE NATIONALE DU CANADA
MARCHÉS FINANCIERS

Edmonton

Les prix des maisons à Edmonton ont baissé de 1,1 % au cours du trimestre, la seule baisse des prix des maisons dans les marchés couverts. Cette situation, combinée à une croissance modérée des salaires et à une hausse des taux d'intérêt, a contribué à faire augmenter le PHPR* de 3,3 points au cours du trimestre, soit la plus faible augmentation parmi les marchés couverts, mais la plus rapide dans cette ville depuis le troisième trimestre de 2007. Le PHPR* se situe toujours un peu en dessous de sa moyenne depuis 2000 (28,7% au premier trimestre 2022, contre 29,2% historiquement). L'essentiel de la détérioration de l'accessibilité est imputable aux logements autres que les condos, pour lesquels le PHPR* a augmenté de 3,6 pp au cours du trimestre, contre une hausse de 1,6 pp pour les condos. Ces chiffres montrent tous une meilleure accessibilité que pour l'indice composite. Edmonton est maintenant la ville canadienne la moins chère pour acheter une maison, dépassant pour la première fois la ville de Québec. *Voir tableaux page 2.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	30.9%	▲	+ 3.6%	Q/Q
Condo	15.3%	▲	+ 1.6%	Q/Q

Non-Condo

$440,982	$98,751	30	-57.4%
Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national

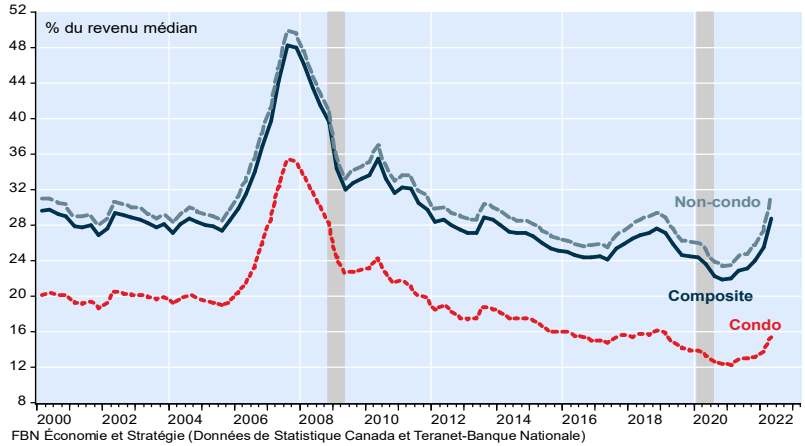
Condo

$217,634	$48,736	15	-22.5%
Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Edmonton

EDMONTON

Edmonton: L'abordabilité du logement mise en perspective

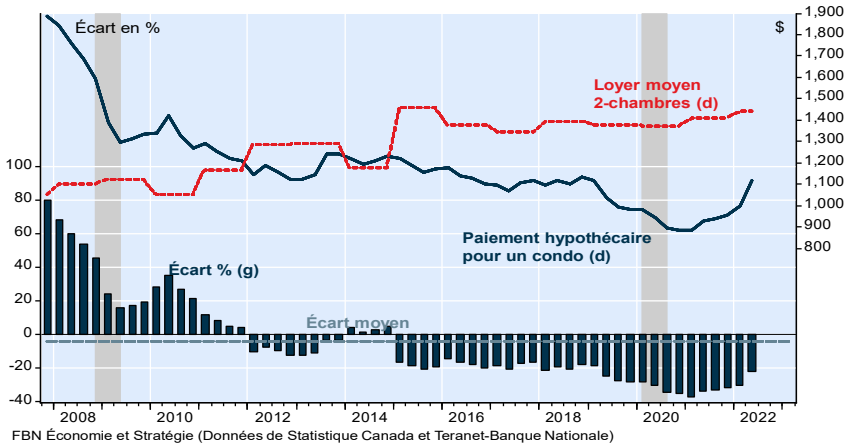
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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)

Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

BANQUE NATIONALE DU CANADA
MARCHÉS FINANCIERS

Ottawa/Gatineau

Dans la région d'Ottawa/Gatineau, les prix des maisons ont augmenté de 6,8 % 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 8,2 p.p., une progression plus lente que celle du composite urbain, mais tout de même la plus forte augmentation pour cette ville depuis 1981. Le paiement hypothécaire moyen à Ottawa/Gatineau représente maintenant 46,8 % du revenu médian, ce qui est supérieur à la moyenne à long terme pour cet indicateur (29,5 %) mais inférieur à la moyenne composite (63,9 %). La détérioration est attribuable aux logements autres que les condos et aux condos (PHPR* en hausse de 9,0 pp et de 4,8 pp, respectivement), qui sont tous deux inférieurs à ceux du composite urbain. Sur une base annuelle, les prix des maisons ont augmenté de 17,4 %, ce qui est également inférieur au composite urbain (+18,1 %). La détérioration de l'accessibilité au cours de cette période a donc été inférieure à celle de l'indice composite (PHPR* en hausse de 13,8 pp). *Voir tableaux page 2.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	50.9%	▲	+ 9.0%	Q/Q
Condo	28.6%	▲	+ 4.8%	Q/Q

Non-Condo

$726,248	$159,965	65	-29.9%
Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national

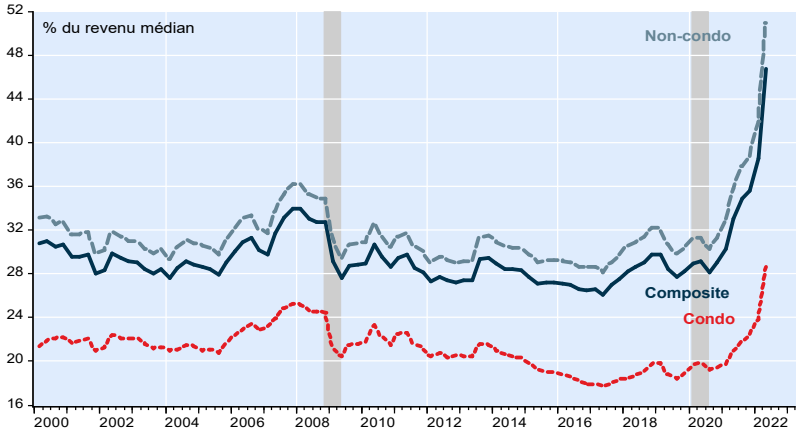
Condo

$408,600	$91,499	28	12.0%
Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Ottawa-Gatineau

OTTAWA/GA

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

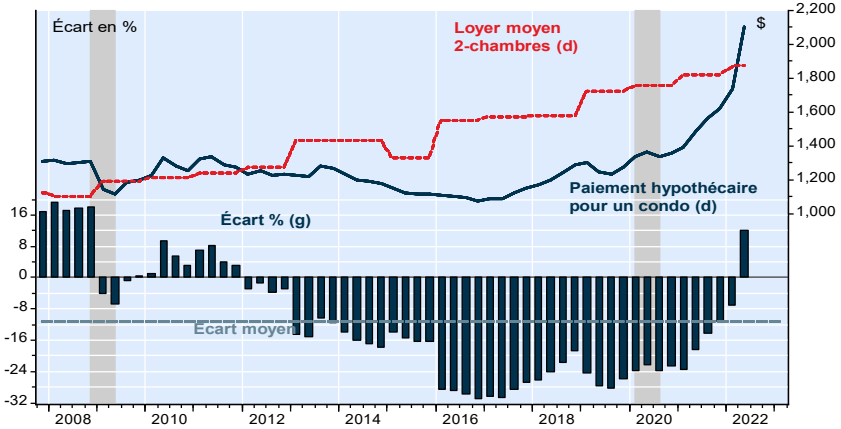
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

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)

Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

BANQUE NATIONALE DU CANADA
MARCHÉS FINANCIERS

Ville de Québec

L'accessibilité à la propriété a continué de se détériorer au cours du premier trimestre de l'année à Québec, avec une augmentation de +4,5 pp du PHPR*, soit moins de la moitié de l'indice composite urbain (+10,4 pp). Cette évolution a fait en sorte que l'accessibilité à Québec a atteint son plus haut niveau depuis le troisième trimestre de 1991 et a dépassé de 6,4 points de pourcentage sa moyenne à long terme (22,8 %). Le PHPR* se situe maintenant à 29,2 % dans la ville, qui n'est plus la ville la plus abordable des marchés couverts puisqu'elle a été dépassée par Edmonton. Cette détérioration s'explique par la hausse de 4,2 % du prix des maisons et l'augmentation des taux d'intérêt, facteurs qui n'ont pu être compensés par une amélioration de 1,0 % du revenu médian. La détérioration de l'accessibilité est attribuable à la fois aux condos et aux autres logements, qui ont enregistré des hausses de leur PHPR* de +3,0 pp et +4,7 pp, respectivement. *Voir tableaux page 2.

Paiement hypothécaire, % du revenu					
Non-Condo	30.4%	▲	+	4.7%	Q/Q
Condo	19.9%	▲	+	3.0%	Q/Q

Non-Condo

$371,514	$83,194	30	-64.1%
Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national

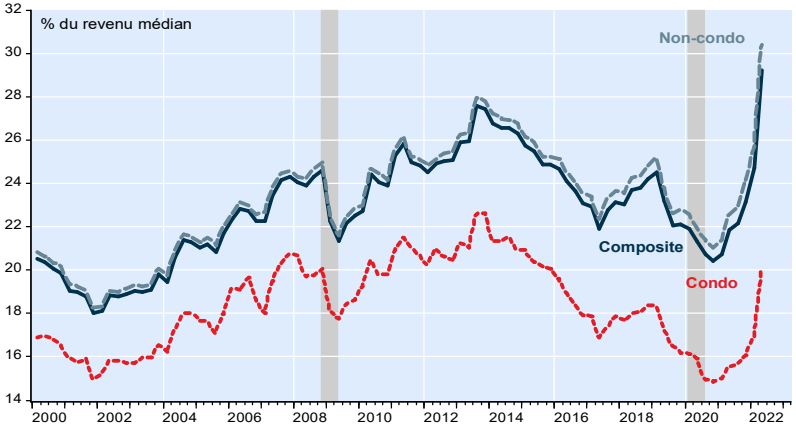
Condo

$243,787	$54,592	19	11.3%
Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Québec

VILLE DE QUÉBEC

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

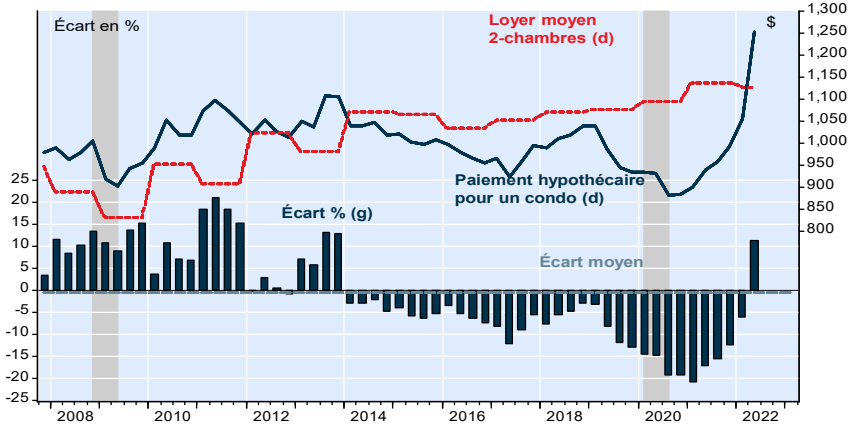
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

Ville de Québec: Achat par rapport à la location

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



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

Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

BANQUE NATIONALE DU CANADA
MARCHÉS FINANCIERS

Winnipeg

À Winnipeg, l'accessibilité au logement s'est détériorée, le PHPR* ayant augmenté de 5,1 pp pour atteindre 31,8 %, comparativement à 25,0 % historiquement. Malgré cette détérioration, le PHPR* est demeuré environ la moitié de celui du composite urbain, qui se situait à 63,9 %. Cette détérioration est attribuable à une croissance de 4,8 % 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 sixième détérioration trimestrielle consécutive de l'accessibilité à la propriété à Winnipeg. L'accessibilité des logements en copropriété (+2,6 points) et des autres logements (+5,3 points) s'est détériorée au cours du trimestre et par rapport à l'année précédente (+4,5 points et +8,9 points respectivement). *Voir tableaux page 2.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	32.5%	▲	+ 5.3%	Q/Q
Condo	19.2%	▲	+ 2.6%	Q/Q

Non-Condo

$418,380	$93,689	32	-59.6%
Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national

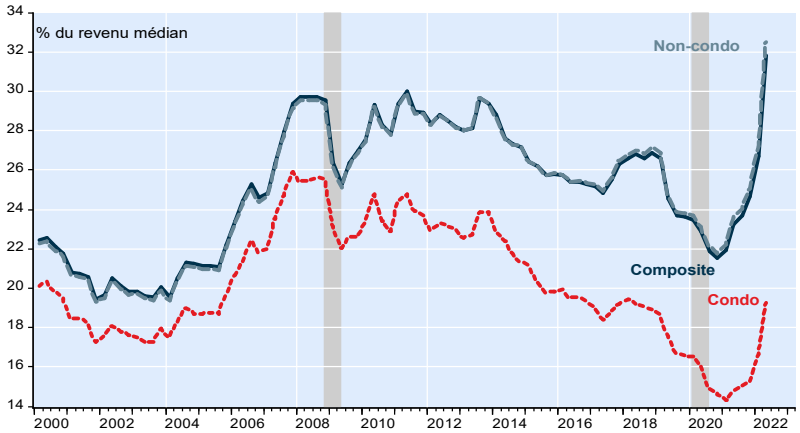
Condo

$247,762	$55,482	19	-10.7%
Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Winnipeg

WINNIPEG

Winnipeg: L'abordabilité du logement mise en perspective

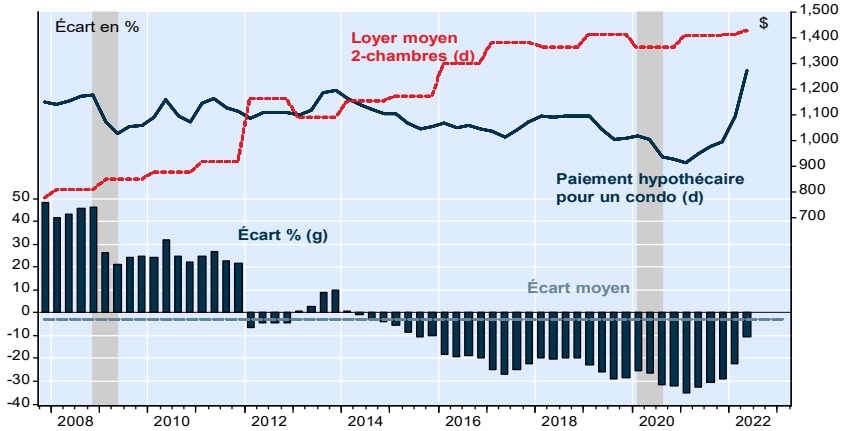
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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)

Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

BANQUE NATIONALE DU CANADA
MARCHÉS FINANCIERS

Hamilton

Hamilton a enregistré une détérioration de 12,0 points de pourcentage de son PHPR* au cours du trimestre, dépassant la variation de l'indice composite urbain. Sur une base annuelle, la détérioration de l'accessibilité (+23,3 pp) a porté le PHPR* à son plus haut niveau jamais enregistré. Les paiements hypothécaires ont en effet absorbé 66,6 % du revenu médian avant impôt des ménages, ce qui est supérieur au composite urbain (63,9 %) pour le deuxième trimestre consécutif. La détérioration annuelle s'explique par la hausse des prix des logements de 27,5 % au cours de l'année, soit la croissance la plus rapide parmi les marchés couverts pour le quatrième 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, +7,3% pour les non-condos et +7,4% pour l'ensemble du marché), alors que le revenu médian a augmenté de 0,8% et que les taux d'intérêt ont progressé. En conséquence, le PHPR* a atteint des niveaux records, tant pour les autres logements pour les logements en copropriété. *Voir tableaux page 2.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	71.1%	▲	+ 12.7%	Q/Q
Condo	50.1%	▲	+ 9.3%	Q/Q

Non-Condo

$1,055,735	$199,086	277	2.0%
Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national

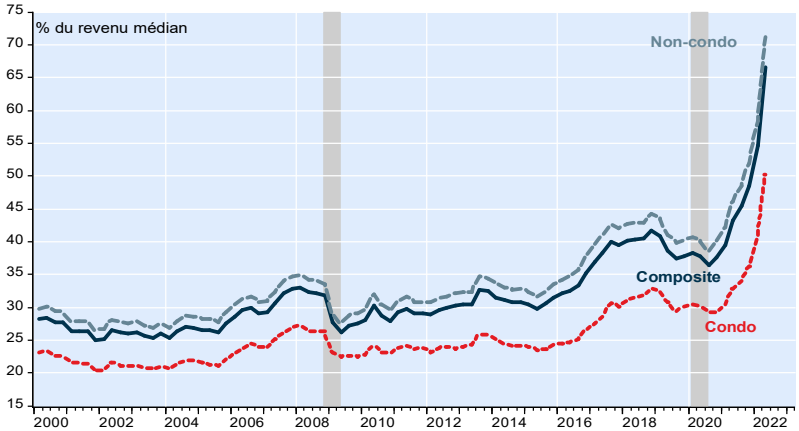
Condo

$744,302	$163,795	65	86.8%
Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Hamilton

HAMILTON

Hamilton: L'abordabilité du logement mise en perspective

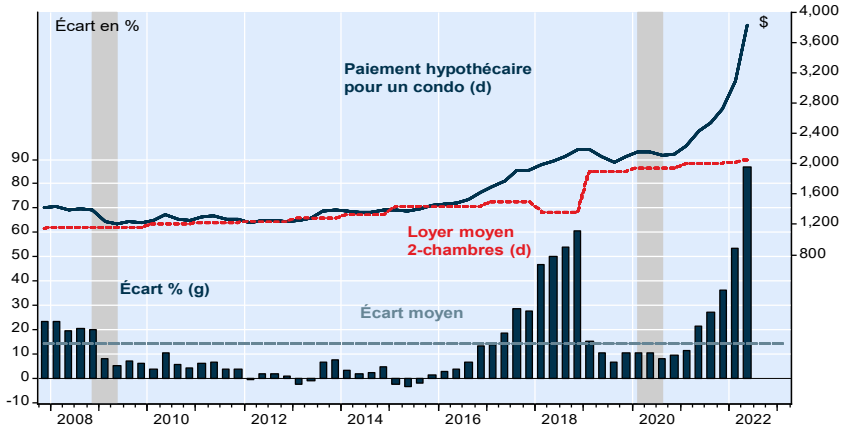
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

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.



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

Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

BANQUE NATIONALE DU CANADA
MARCHÉS FINANCIERS

Victoria

Pour le quatrième trimestre consécutif, Victoria a enregistré la plus forte détérioration annuelle du PHPR* de tous les marchés couverts (+30,6 pp). En conséquence, le PHPR* a atteint 95,6%, le deuxième plus haut niveau parmi les marchés couverts après Vancouver et le plus haut niveau jamais enregistré pour cette ville. Sur une base trimestrielle, l'augmentation de +15,4 pp du PHPR* était également la plus élevée de tous les marchés, car les prix des maisons ont augmenté plus rapidement que le composite urbain (56,3 K$ contre 39,5 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 +8,6 pp au cours du trimestre pour les condos et de +16,6 pp pour les non-condos. Pour les logements autres que des condos, le paiement hypothécaire moyen nécessitait plus que le revenu médian pour la première fois à Victoria. *Voir tableaux page 2.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	102.5%	▲	+ 16.6%	Q/Q
Condo	52.9%	▲	+ 8.6%	Q/Q

Non-Condo

$1,248,717	$235,477	399	20.6%
Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat d'un logement vis à vis le composite urbain national

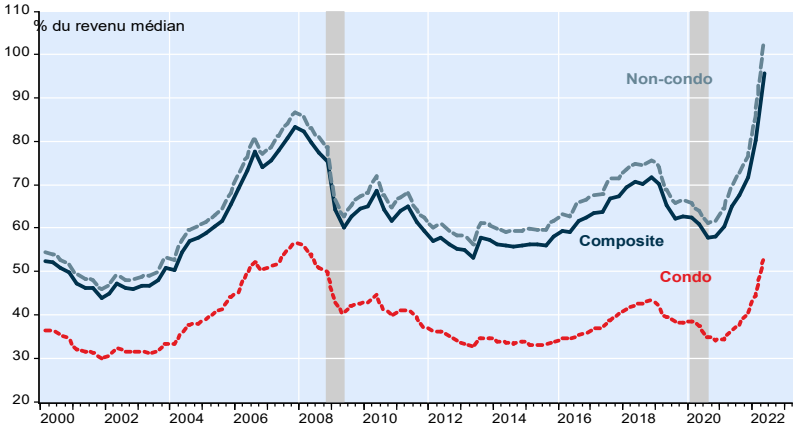
Condo

$644,960	$142,719	63	46.0%
Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine	Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo representatif	Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds	Prime/remise à l'achat vis à vis la location d'un appartement en copropriété comprenant 2 chambres à Victoria

VICTORIA

Victoria: L'abordabilité du logement mise en perspective

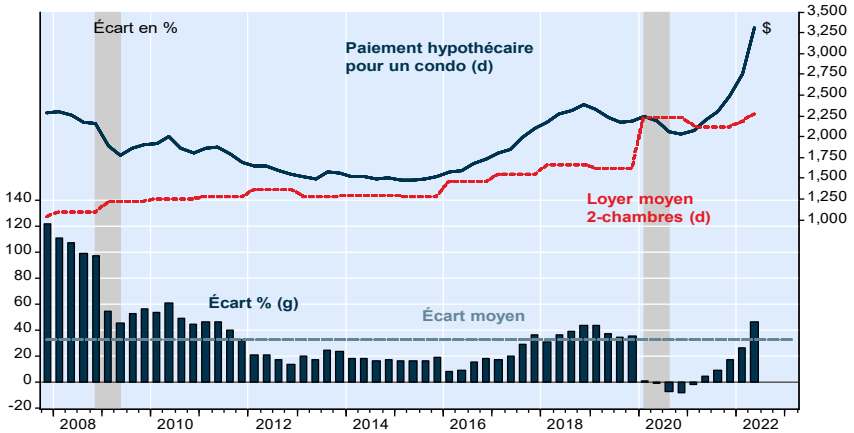
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

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.



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

Suivi de l'abordabilité du logement

Économie et Stratégie

BANQUE NATIONALE DU CANADA
MARCHÉS FINANCIERS

Économie et Stratégie

Bureau Montréal

514 879-2529

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

Matthieu Arseneau
Chef économiste adjoint
matthieu.arseneau@bnc.ca

Kyle Dahms
Économiste
kyle.dahms@bnc.ca

Daren King
Économiste
daren.king@bnc.ca

Jocelyn Paquet
Économiste
jocelyn.paquet@bnc.ca

Alexandra Ducharme
Économiste
alexandra.ducharme@bnc.ca

Angelo Katsoras
Analyste géopolitique
angelo.katsoras@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. 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 assujetti 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 Enterprises Inc. (« Teranet ») vous accordent un droit limité non exclusif et non transférable de consulter, copier et imprimer ce rapport, sous réserve que toutes les copies que vous ferez soient destinées à un usage exclusivement non commercial, personnel, et conservent toutes les mentions de protection du droit d'auteur et tous les autres avis requis. Sauf tel qu'indiqué dans la phrase qui précède, vous n'êtes pas autorisé (ni à des fins commerciales ni autres) à utiliser le contenu du présent rapport, le distribuer, le vendre, le modifier, le transmettre, le réviser, le soumettre à une ingénierie inverse, le republier, l'afficher ou en créer des œuvres dérivées (le cas échéant) sans le consentement écrit préalable de Teranet et de BNC (collectivement désignées dans les présentes les « fournisseurs de données 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.