

## L'accessibilité s'améliore pour un quatrième trimestre consécutif au T4 2024

Par Kyle Dahms

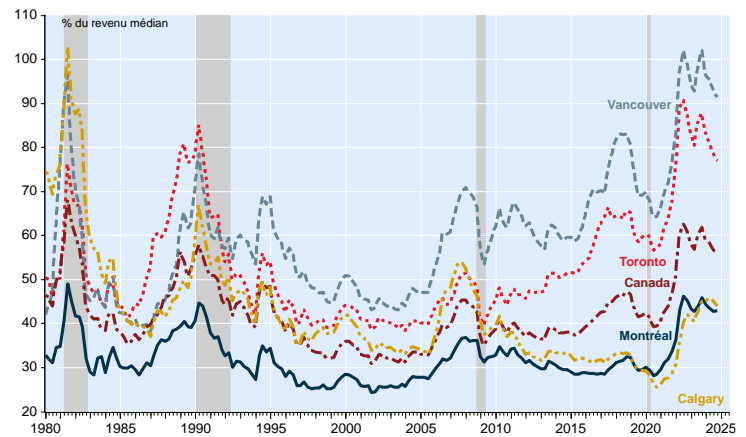
### Faits saillants :

- L'accessibilité à la propriété au Canada a enregistré une quatrième amélioration consécutive au quatrième trimestre 2024. Le paiement hypothécaire d'une maison représentative en pourcentage du revenu (PHPR) a diminué de 0,8 point de pourcentage. Les prix des logements désaisonnalisés ont augmenté de 1,25 % au quatrième trimestre 2024 par rapport au troisième trimestre 2024 ; le taux hypothécaire de référence (durée de 5 ans) a baissé de 15 points de base, tandis que le revenu médian des ménages a augmenté de 1,1 %.
- L'accessibilité s'est améliorée dans six des dix marchés couverts au quatrième trimestre. Sur une échelle mobile des marchés allant de la meilleure progression à la plus faible : Vancouver, Toronto, Victoria, Calgary, Hamilton, Edmonton. Winnipeg et Ottawa-Gatineau sont restés pratiquement stables au cours du trimestre. En revanche, Montréal et Québec se sont détériorés au quatrième trimestre. À l'échelle nationale, l'accessibilité s'est améliorée de 0,6 point de pourcentage dans le segment des copropriétés et de 0,9 point de pourcentage dans le segment des logements non-condo. Voir les statistiques détaillées à la page 2.

L'accessibilité à la propriété reste un défi majeur pour les Canadiens, mais le dernier trimestre de 2024 a apporté un certain soulagement. Au niveau national, la dernière progression de l'accessibilité a marqué une quatrième amélioration consécutive. En conséquence, le paiement hypothécaire en pourcentage du revenu (PHPR) a atteint son niveau le plus bas en près de trois ans (voir le graphique du haut). L'amélioration a été moins diffuse ce trimestre, car certains marchés ont connu des hausses de prix des logements qui ont largement compensé la hausse des revenus et la baisse des taux d'intérêt. Il convient de noter que tous les marchés, à l'exception d'Edmonton, ont vu leurs prix des logements augmenter au cours du trimestre (voir le graphique du bas), peut-être sous l'effet de la baisse des coûts de financement. Néanmoins, la hausse des revenus et la baisse des taux ont permis à une légère majorité de marchés d'enregistrer une amélioration de leur PHPR pour le trimestre. Si l'on examine plus précisément les taux d'intérêt hypothécaires, depuis le sommet atteint au dernier trimestre 2023, les coûts de financement à 5 ans ont diminué de 75 points de base cumulés, atteignant leur plus bas niveau en 10 trimestres. Malgré cela, le PHPR reste bien supérieur à sa moyenne historique. Compte tenu des baisses successives des taux par la BdC au premier trimestre 2025 et des données sur les taux hypothécaires jusqu'à présent, l'accessibilité financière aurait pu continuer à s'améliorer au premier trimestre de l'année. Les données du marché de la revente et les indices des prix des logements, entravés par l'incertitude commerciale, ne laissent pas présager de fortes hausses de prix. À un horizon légèrement plus long, une limitation de l'immigration et une détérioration potentielle du marché du travail pourraient contribuer à atténuer la pression sur le secteur du logement. Dans l'ensemble, il faudra du temps pour corriger les déséquilibres.

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

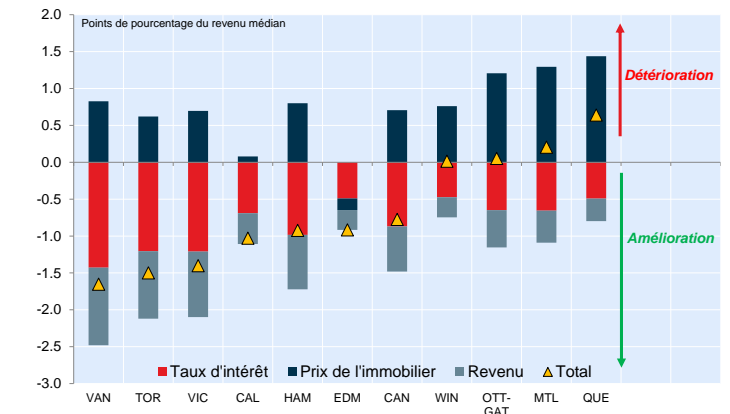
Paieement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement, tous types (amort. 25 ans, terme 5 ans)



BNC Économie et Stratégie (données via Statistique Canada, Teranet-Banque nationale, CREA)

### Canada : Variation de l'abordabilité au T4 dans 10 régions métropolitaines

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



BNC Économie et Stratégie (données via Statistique Canada, Teranet-NBC)



## 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 (2021)
<b>Composé 10</b>	<b>\$ 805,504</b>	<b>1.2</b>	<b>1.9</b>	<b>\$ 55,550</b>	<b>70.7</b>	<b>40.1</b>	<b>\$ 4,391</b>	<b>55.9</b>	<b>-0.8</b>	<b>-6.0</b>	<b>40.8</b>	<b>\$ 186,588</b>	<b>\$ 94,316</b>	<b>66%</b>
Toronto	\$ 1,180,572	0.8	-0.7	\$ 236,114	282.2	88.1	\$ 6,436	76.9	-1.5	-10.8	53.4	\$ 234,981	\$ 100,401	65%
Montréal	\$ 550,671	3.0	5.4	\$ 30,067	42.9	27.9	\$ 3,002	42.8	0.2	-2.9	31.6	\$ 129,526	\$ 84,107	54%
Vancouver	\$ 1,292,853	0.9	1.3	\$ 258,571	334.9	117.5	\$ 7,048	91.3	-1.7	-10.7	64.6	\$ 257,329	\$ 92,660	62%
Calgary	\$ 653,641	0.2	9.8	\$ 40,364	49.8	31.2	\$ 3,564	44.0	-1.0	-0.9	36.3	\$ 152,583	\$ 97,295	71%
Edmonton	\$ 462,571	-0.5	5.9	\$ 23,129	28.5	25.4	\$ 2,522	31.0	-0.9	-1.7	30.4	\$ 109,333	\$ 97,485	69%
Ottawa/Gatineau	\$ 687,331	2.9	4.7	\$ 43,733	49.3	30.4	\$ 3,747	42.3	0.0	-3.5	33.0	\$ 160,127	\$ 106,422	65%
Québec	\$ 416,654	4.5	10.6	\$ 20,833	29.9	21.1	\$ 2,272	32.6	0.6	-0.5	23.7	\$ 98,480	\$ 83,554	58%
Winnipeg	\$ 412,022	2.5	4.0	\$ 20,601	28.3	23.2	\$ 2,246	30.9	0.0	-2.3	26.3	\$ 97,385	\$ 87,223	66%
Hamilton	\$ 928,032	1.2	0.1	\$ 67,803	84.7	45.1	\$ 5,059	63.2	-0.9	-8.2	41.5	\$ 214,025	\$ 96,111	69%
Victoria	\$ 1,056,723	0.9	-0.9	\$ 211,345	283.7	83.9	\$ 5,761	77.3	-1.4	-10.9	58.6	\$ 210,330	\$ 89,405	62%

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 (2021)	Loyer mensuel moyen
<b>C10 condo</b>	<b>\$ 606,777</b>	<b>1.3</b>	<b>0.6</b>	<b>\$ 35,678</b>	<b>45.4</b>	<b>30.3</b>	<b>\$ 3,308</b>	<b>42.1</b>	<b>-0.6</b>	<b>-5.1</b>	<b>33.6</b>	<b>\$ 142,089</b>	<b>\$ 94,316</b>	<b>9%</b>	<b>\$ 2,499</b>
Toronto	\$ 704,867	1.0	-2.1	\$ 45,487	54.4	32.8	\$ 3,843	45.9	-0.8	-7.2	33.8	\$ 164,054	\$ 100,401	16%	\$ 3,035
Montréal	\$ 430,884	2.2	4.2	\$ 21,544	30.7	24.5	\$ 2,349	33.5	-0.1	-2.7	28.1	\$ 101,844	\$ 84,107	11%	\$ 1,763
Vancouver	\$ 764,647	1.4	0.0	\$ 51,465	66.6	41.1	\$ 4,169	54.0	-0.7	-7.1	42.1	\$ 177,440	\$ 92,660	21%	\$ 2,737
Calgary	\$ 387,742	-0.9	10.7	\$ 19,387	23.9	22.2	\$ 2,114	26.1	-0.9	-0.3	27.0	\$ 91,646	\$ 97,295	14%	\$ 1,910
Edmonton	\$ 277,400	0.3	11.2	\$ 13,870	17.1	17.9	\$ 1,512	18.6	-0.4	-0.1	21.9	\$ 65,566	\$ 97,485	12%	\$ 1,512
Ottawa/Gatineau	\$ 412,772	2.2	2.0	\$ 20,639	23.3	19.5	\$ 2,250	25.4	-0.1	-2.8	22.5	\$ 97,563	\$ 106,422	9%	\$ 2,260
Québec	\$ 295,522	3.6	8.4	\$ 14,776	21.2	17.3	\$ 1,611	23.1	0.2	-0.8	19.7	\$ 69,849	\$ 83,554	9%	\$ 1,394
Winnipeg	\$ 281,706	1.1	2.3	\$ 14,085	19.4	19.3	\$ 1,536	21.1	-0.3	-2.0	22.3	\$ 66,584	\$ 87,223	7%	\$ 1,413
Hamilton	\$ 674,745	1.8	-0.8	\$ 42,475	53.0	29.5	\$ 3,679	45.9	-0.4	-6.5	31.0	\$ 157,309	\$ 96,111	11%	\$ 2,492
Victoria	\$ 608,360	0.0	-2.9	\$ 35,836	48.1	33.5	\$ 3,317	44.5	-1.2	-7.3	37.5	\$ 142,444	\$ 89,405	14%	\$ 2,465

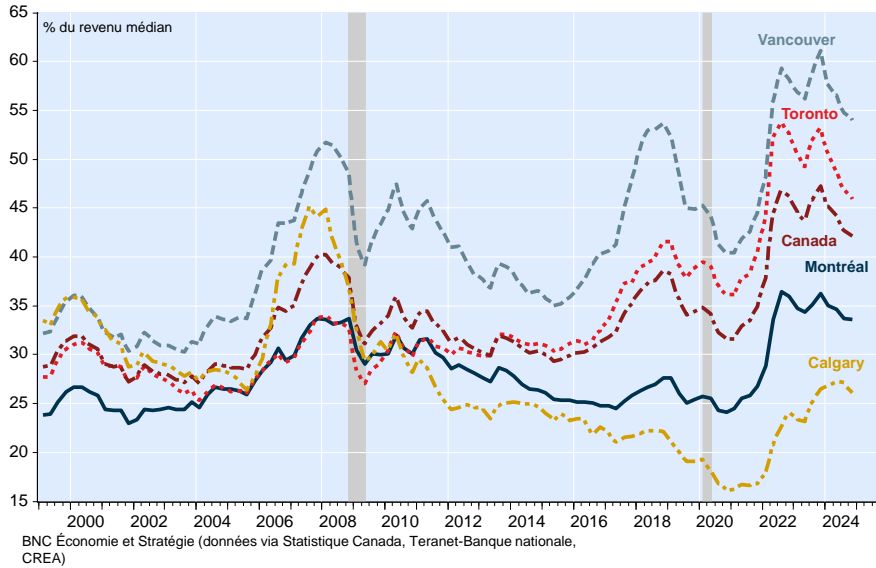
  

Tableau 3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
Autres logements	Prix du logement représentatif	Variation t/t (%)	Variation a/a (%)	Mise de fonds: \$	Mise de fonds: Nombre de mois d'épargne	Moyenne depuis 2000	Paiement hypothécaire mensuel	Paiement hypothécaire, % du revenu	Var. t/t PP	Var. a/a PP	Moyenne depuis 2000	Seuil d'admissibilité	Salaire médian	Taux de propriétaires (2021)
<b>C10 non-condo</b>	<b>\$ 896,608</b>	<b>1.2</b>	<b>2.2</b>	<b>\$ 64,661</b>	<b>82.3</b>	<b>45.6</b>	<b>\$ 4,888</b>	<b>62.2</b>	<b>-0.9</b>	<b>-6.5</b>	<b>44.7</b>	<b>\$ 206,988</b>	<b>\$ 94,316</b>	<b>57%</b>
Toronto	\$ 1,212,843	0.8	-0.4	\$ 242,569	289.9	92.1	\$ 6,612	79.0	-1.6	-10.8	54.4	\$ 241,404	\$ 100,401	49%
Montréal	\$ 600,958	3.2	5.6	\$ 35,096	50.1	30.2	\$ 3,276	46.7	0.3	-3.1	33.7	\$ 140,786	\$ 84,107	43%
Vancouver	\$ 1,730,924	0.8	1.6	\$ 346,185	448.3	195.0	\$ 9,437	122.2	-2.4	-13.9	84.2	\$ 344,523	\$ 92,660	41%
Calgary	\$ 716,360	0.3	9.7	\$ 46,636	57.5	33.9	\$ 3,905	48.2	-1.1	-1.1	38.6	\$ 166,627	\$ 97,295	57%
Edmonton	\$ 483,247	-0.6	5.3	\$ 24,162	29.7	26.1	\$ 2,635	32.4	-1.0	-1.9	31.1	\$ 114,220	\$ 97,485	57%
Ottawa/Gatineau	\$ 756,628	2.9	5.0	\$ 50,663	57.1	33.6	\$ 4,125	46.5	0.1	-3.7	35.9	\$ 175,644	\$ 106,422	56%
Québec	\$ 421,384	4.6	10.9	\$ 21,069	30.3	20.9	\$ 2,297	33.0	0.7	-0.4	23.5	\$ 99,598	\$ 83,554	49%
Winnipeg	\$ 413,549	2.6	4.2	\$ 20,677	28.4	23.0	\$ 2,255	31.0	0.0	-2.3	26.0	\$ 97,746	\$ 87,223	59%
Hamilton	\$ 983,861	1.2	0.3	\$ 73,386	91.6	52.1	\$ 5,364	67.0	-1.0	-8.6	43.8	\$ 226,526	\$ 96,111	57%
Victoria	\$ 1,184,922	1.0	-0.6	\$ 236,984	318.1	100.7	\$ 6,460	86.7	-1.5	-11.9	64.8	\$ 235,846	\$ 89,405	48%

## Perspective canadienne sur l'abordabilité du logement

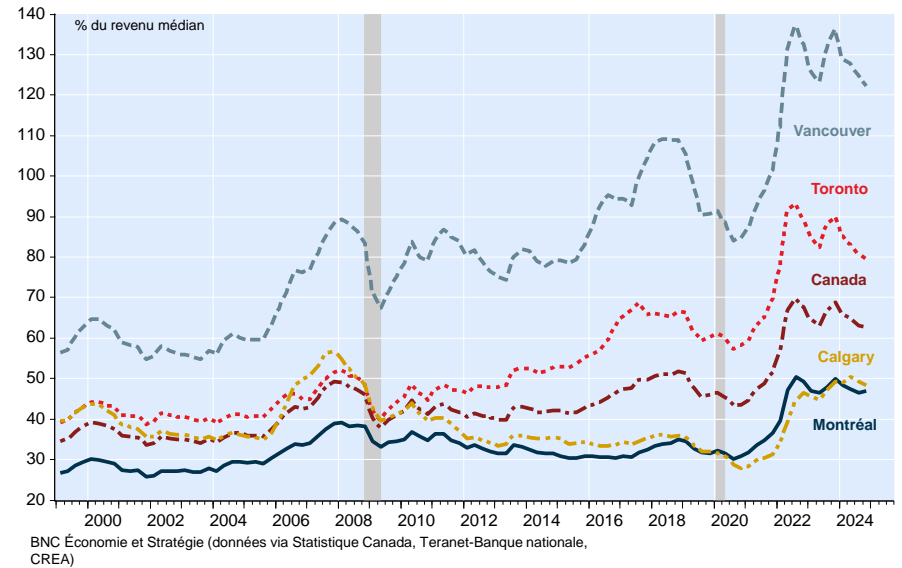
### Canada : L'abordabilité du logement en perspective

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



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

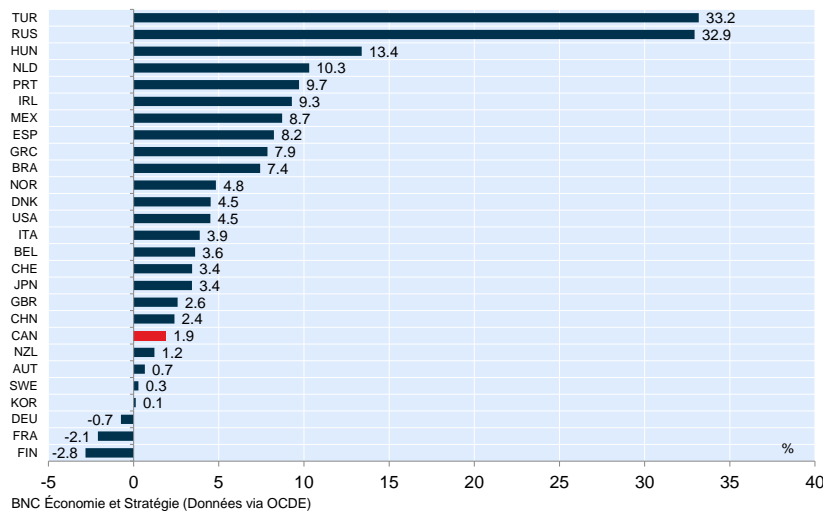
Paieement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement, non-condos (amort. 25 ans, terme 5 ans)



## Perspective mondiale sur l'abordabilité au logement

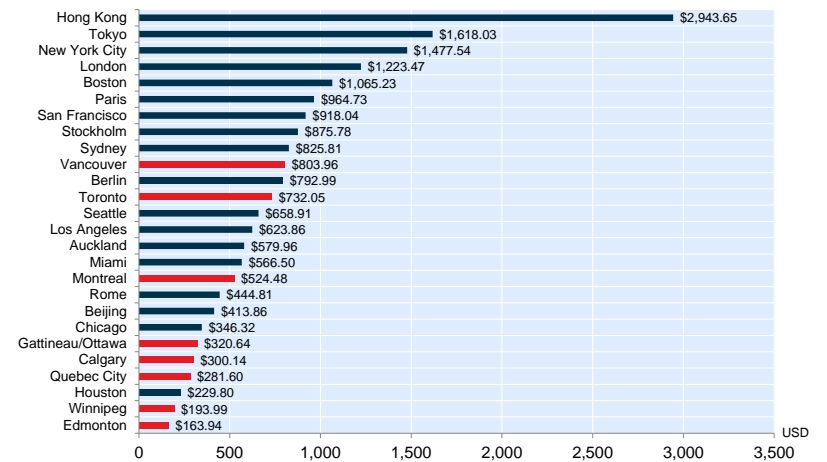
### Monde : Perspective sur l'inflation du prix des logements

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



### Monde : Prix d'un appartement au centre-ville

Prix du pied carré en USD pour un logement au centre-ville\* (Juin 2024)





## 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 2021. 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.



# Toronto

L'accessibilité dans la région du Grand Toronto (GTA) s'est améliorée pour le quatrième trimestre consécutif au 4<sup>ème</sup> trimestre. Le PHPR\* a en effet diminué de 1,5 pp pour atteindre 76,9 %, son niveau le plus bas depuis 2022Q1, mais toujours bien au-dessus de la moyenne historique pour cette ville (53,4 %). Bien que le rythme de l'amélioration trimestrielle ait été meilleur que celui de l'indice composite urbain, le niveau du PHPR\* est resté supérieur au niveau moyen (55,9 %). Ceci est vrai à la fois pour le segment des condos (-0,8 pp à 45,9%) et pour celui des non-condos (-1,6 pp à 79,0%). L'amélioration trimestrielle de l'indice pour tous les types de logements est due à une légère augmentation (+0,8 %) des prix des logements, combinée à une baisse des taux d'intérêt et à une hausse de 1,2 % des revenus. Sur une base annuelle, le PHPR\* a diminué de 10,8 pp, soit près de deux fois la baisse de 6,0 pp de l'indice composite 10. \*Voir tableaux page 2.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	79.0%	▼	- 1.6%	Q/Q
Condo	45.9%	▼	- 0.8%	Q/Q



Non-Condo

\$1,212,843

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$241,404

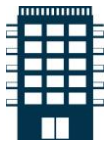
Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

290

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

35.3%

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



Condo

\$704,867

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$164,054

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

54

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

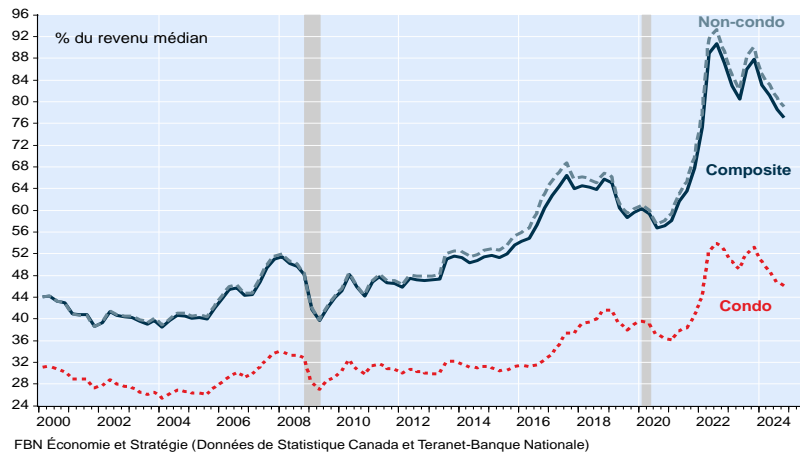
26.6%

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

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

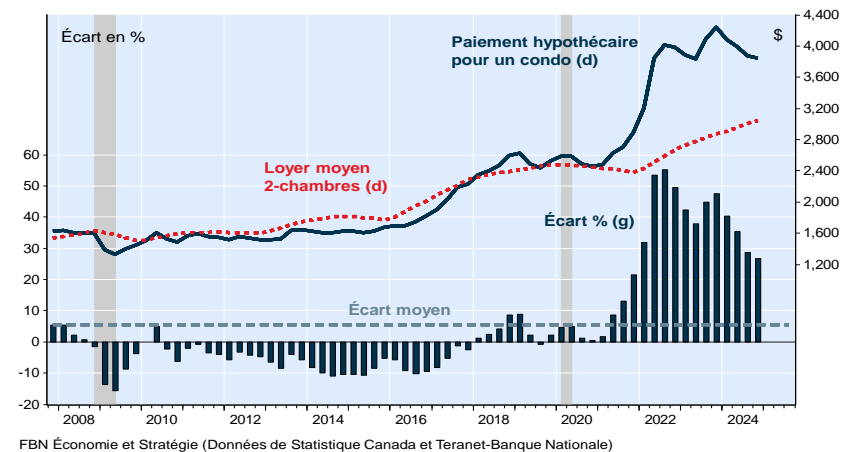
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)

TORONTO



## Toronto: Achat par rapport à la location

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





## Montréal

Au quatrième trimestre de 2024, l'accessibilité à Montréal, mesurée par l'IPPM\*, s'est détériorée pour la première fois en un an. Le PHPR\* a en effet augmenté de 0,2 pp pour atteindre 42,8 %, ce qui est supérieur à sa moyenne sur 20 ans (31,6 %). Bien que la détérioration trimestrielle ait été pire que l'amélioration de l'indice composite urbain (-0,8 pp), le marché de l'habitation est demeuré plus abordable à Montréal que dans la moyenne urbaine, puisque le PHPR\* de cette dernière s'est établi à 55,9 %. La détérioration trimestrielle s'est produite malgré une baisse des taux d'intérêt et une augmentation des revenus, qui n'ont pas suffi à compenser la hausse du prix des maisons (+3,0 %). Le segment du marché des condos s'est amélioré au cours du trimestre. Pour les condos, l'amélioration a été plus lente que dans la moyenne de l'indice composite 10 (-0,1 pp contre -0,6 pp dans toutes les régions urbaines couvertes pour les condos). Les non-condos ont enregistré une hausse de 0,3 point, contre -0,9 point pour les non-condos au niveau agrégé). Sur une base annuelle, l'accessibilité s'est améliorée à Montréal, le PHPR\* ayant diminué de 2,9 points de pourcentage. \*Voir les tableaux à la page 2.



Non-  
Condo

\$600,958

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$140,786

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

50

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

-33.0%

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



Condo

\$430,884

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$101,844

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

31

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

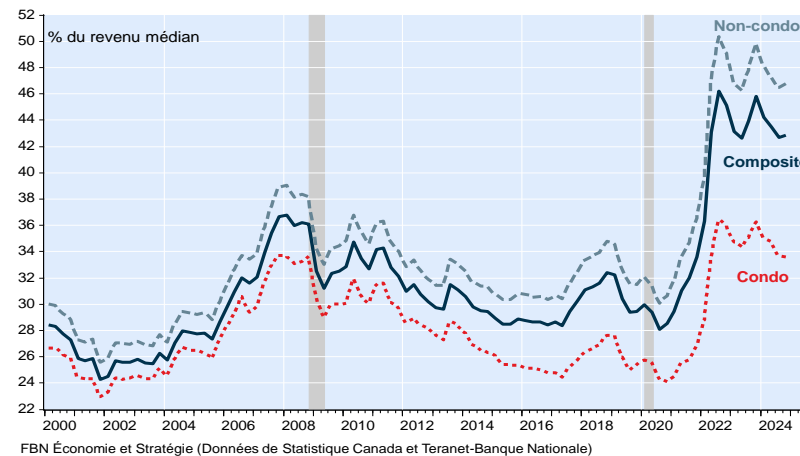
33.3%

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

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

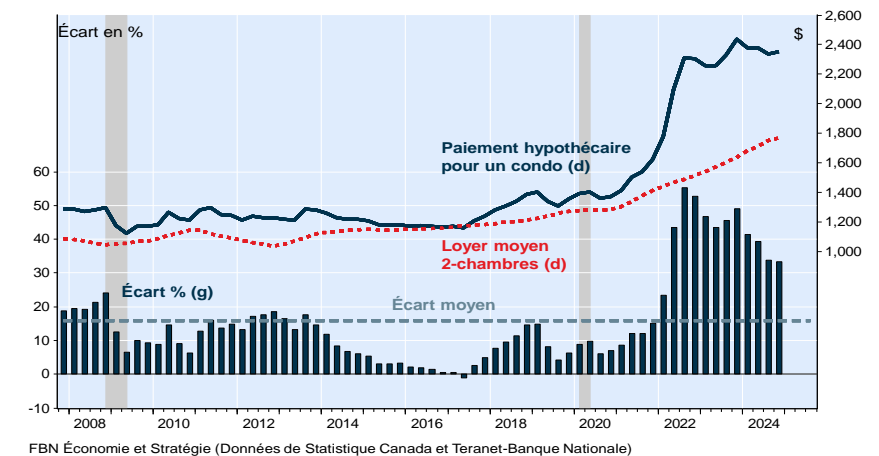
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)

MONTRÉAL



### Montréal: Achat par rapport à la location

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





## Vancouver

L'accessibilité mesurée par le PHPR\* s'est améliorée de 1,7 pp dans le Grand Vancouver au quatrième trimestre 2024, soit l'amélioration la plus rapide des marchés urbains couverts par notre rapport. Néanmoins, cela a laissé le niveau du PHPR\* à 91,3%, ce qui continue à se comparer défavorablement à la moyenne des autres régions urbaines couvertes (55,9%). En fait, Vancouver reste la ville canadienne la moins abordable pour l'achat d'un logement. L'amélioration trimestrielle est attribuable à la baisse des taux d'intérêt et à l'augmentation des revenus qui, ensemble, ont plus que compensé la hausse de 0,9 % des prix des logements. Les segments des condos (-0,7 pp à 54,0 %) et des non-condos (-2,4 pp à 122,2 %) ont tous deux enregistré une amélioration de leur PHPR\* au cours du trimestre. Avec l'amélioration trimestrielle, le PHPR\* à Vancouver a baissé de 10,7 points de pourcentage sur 12 mois, une amélioration plus importante que dans l'indice composite 10 (-6,0 points de pourcentage). \*Voir tableaux page 2.



Non-Condo

**\$1,730,924**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$344,523**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**448**

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

**93.1%**

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



Condo

**\$764,647**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$177,440**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**67**

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

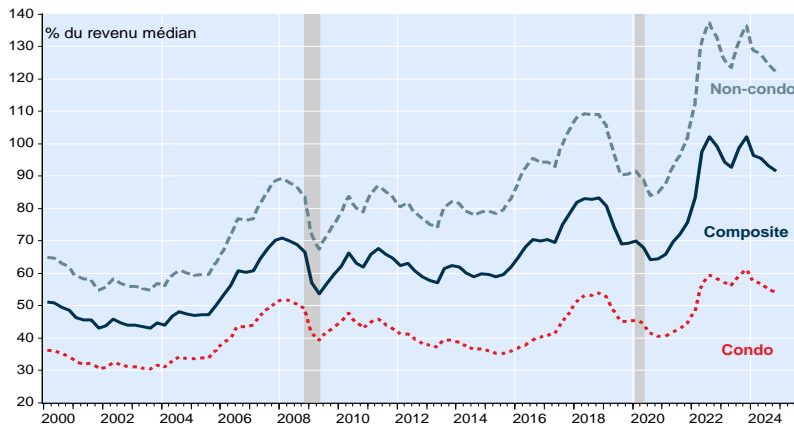
**52.3%**

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

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

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

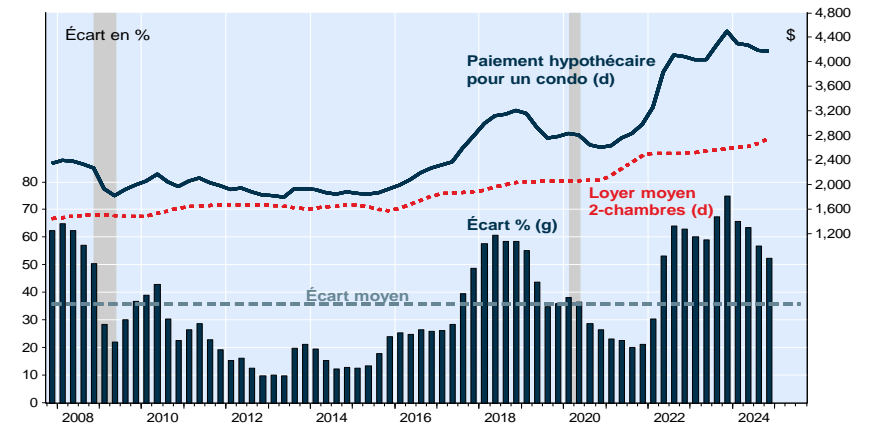
VANCOUVER



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)



## Calgary

L'accessibilité au logement à Calgary s'est améliorée au quatrième trimestre de l'année, le PHPR\* ayant baissé de 0,9 pp. Cette amélioration a été légèrement plus prononcée que celle du PHPR\* de l'ensemble des marchés urbains couverts par notre rapport (-0,8 pp). Les deux segments de marché se sont améliorés au cours du trimestre, mais la baisse du PHPR\* a été plus prononcée pour les non-condos (-1,1 pp à 48,2%) que pour les logements résidentiels (-0,9 pp à 26,1%). Par conséquent, le PHPR\* pour l'ensemble du marché s'est établi à 44,0%, soit 0,9 pp de moins qu'il y a un an, mais plus que sa moyenne à long terme (36,3%). Malgré tout, Calgary demeure plus abordable que l'indice composite 10 (PHPR\* de 55,9% à l'échelle nationale). L'amélioration trimestrielle est attribuable à une baisse des taux d'intérêt hypothécaires qui, combinée à une augmentation des revenus, a plus que compensé une augmentation de 0,2% du prix des maisons. \*Voir tableaux page 2.



Non-Condo

\$716,360

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$166,627

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

58

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

-20.1%

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



Condo

\$387,742

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$91,646

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

24

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

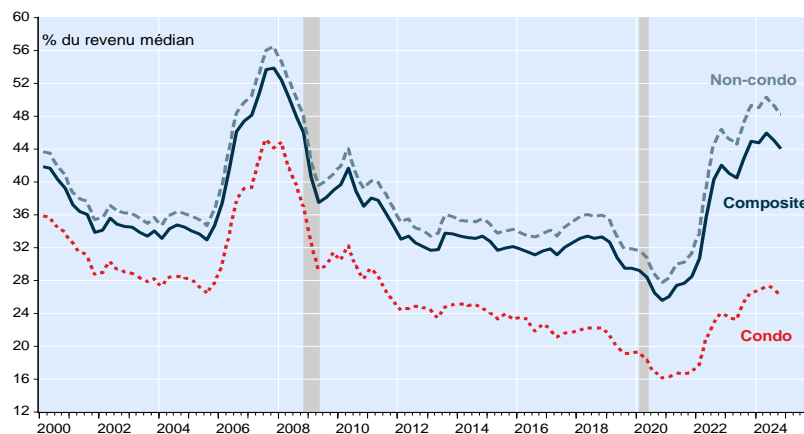
10.7%

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

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

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

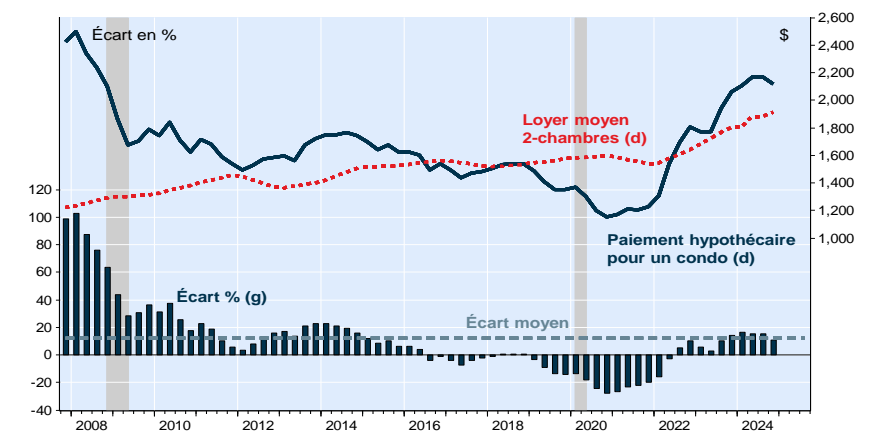
CALGARY



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)





## Edmonton

L'accessibilité au logement à Edmonton s'est améliorée de 0,9 pp au cours du trimestre, soit un peu plus que l'amélioration de l'indice composite urbain (-0,8 pp). Cette amélioration est le résultat d'une baisse des taux d'intérêt et d'une augmentation du revenu, qui a également été favorisée par une baisse de 0,5 % du prix des maisons. Le niveau du PHPR\* se situe maintenant à 31,0 %, ce qui est bien inférieur au composite 10 (55,9 %) et presque à la moyenne à long terme de cette ville (30,4 %). L'amélioration de l'accessibilité provient principalement des logements non-condo (-1,0 pp à 32,4 %), alors que l'accessibilité des logements condos s'est également améliorée au cours du trimestre (-0,4 pp à 18,6 %). Sur 12 mois, le PHPR\* à Edmonton a progressé (-1,7 pp), tandis que le composite 10 s'est amélioré de 6,0 pp au cours de cette période. \*Voir les tableaux à la page 2.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non- Condo	32.4%	▼	- 1.0%	Q/Q
Condo	18.6%	▼	- 0.4%	Q/Q



Non-  
Condo

\$483,247

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$114,220

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

30

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

-46.1%

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



Condo

\$277,400

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$65,566

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

17

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

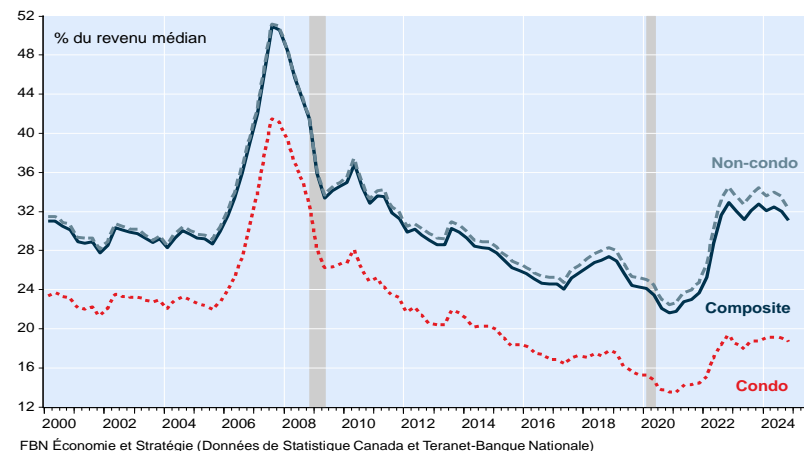
0.0%

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

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

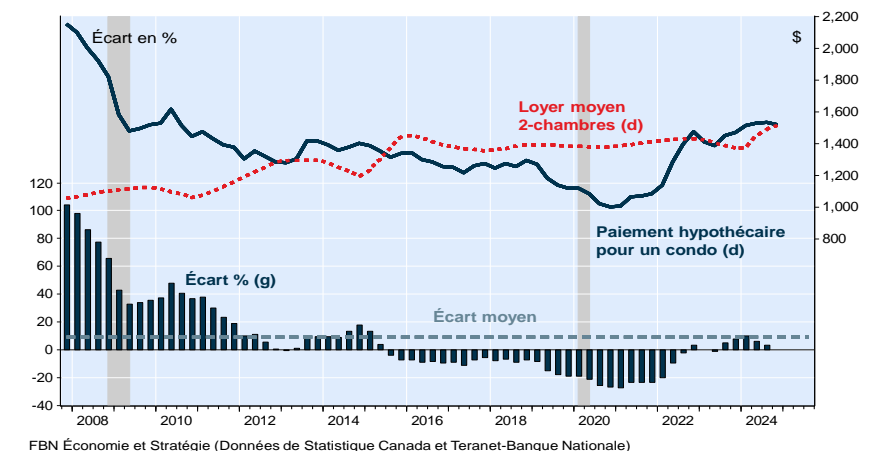
Paiement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)

EDMONTON



### 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.





# Ottawa/Gatineau

L'accessibilité au logement dans la région d'Ottawa/Gatineau n'a pas changé au cours du trimestre, bien en deçà de progression de l'indice composite urbain (-0,8 pp). Cette situation est attribuable à la hausse des prix des maisons (+2,9 %), combinée à la baisse des taux d'intérêt et à l'augmentation des revenus. Le PHPR\* s'est donc établi à 42,3 %, ce qui reste inférieur au composite 10 (55,9 %), mais bien supérieur à la moyenne à long terme de la ville (33,0 %). La stagnation trimestrielle s'explique par le fait que les condos (PHPR\* en baisse de 0,1 pp à 25,4 %) et les non-condos (+0,1 pp à 46,5 %) se sont annulés. Sur une base annuelle, les prix des logements ont augmenté de 4,7 %, tandis que les taux d'intérêt ont légèrement baissé et que les revenus ont augmenté. En conséquence, le PHPR\* a baissé de 3,5 pp au cours de cette période, moins que la baisse de 6,0 pp enregistrée par l'indice composite 10. \*Voir tableaux page 2.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	46.5%	▲ +	0.1%	Q/Q
Condo	25.4%	▼ -	0.1%	Q/Q



Non-Condo

**\$756,628**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$175,644**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**57**

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

**-15.6%**

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



Condo

**\$412,772**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$97,563**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**23**

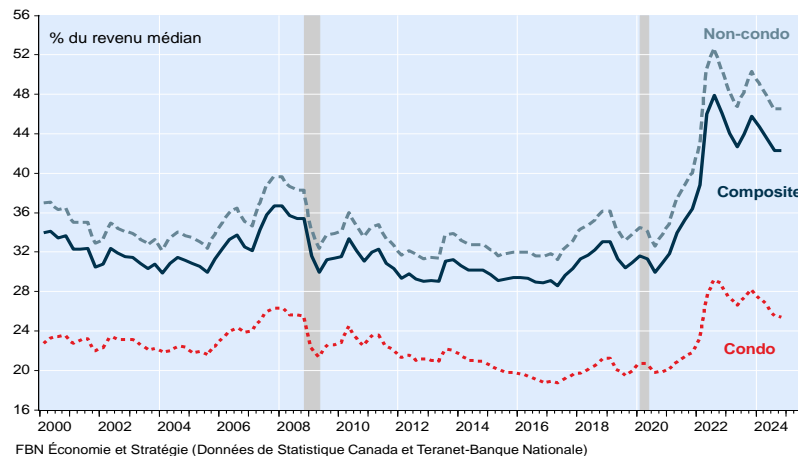
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

**-0.4%**

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

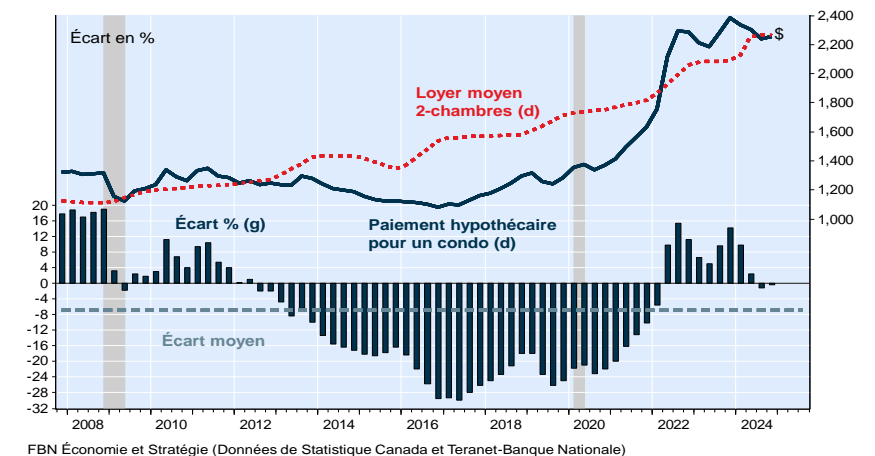
### Ottawa/Gatineau: L'abordabilité du logement mise en perspective

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



### Ottawa/Gatineau: Achat par rapport à la location

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



# Ville de Québec

L'accessibilité au logement s'est détériorée au quatrième trimestre de 2024 dans la ville de Québec, alors que PHPR\* a augmenté de 0,6 pp pour atteindre 32,6 %. Il s'agit de la détérioration la plus importante de tous les marchés au cours du trimestre. La détérioration trimestrielle découle d'une augmentation de 4,5 % du prix des maisons, la plus prononcée des marchés urbains que nous couvrons et trop importante pour être compensée par une baisse des taux d'intérêt et une augmentation du revenu. La détérioration a été observée dans le segment non-condo (PHPR\* en hausse de 0,7 pp à 33,0 %), tandis que l'accessibilité des condos a régressé au cours du trimestre (PHPR\* en hausse de 0,2 pp à 23,1 %). Les PHPR\* des deux segments sont restés bien en deçà de ceux de leurs homologues de l'indice composite 10. Sur une base annuelle, l'accessibilité dans la ville de Québec s'est légèrement améliorée (PHPR\* en baisse de 0,5 pp), ce qui se compare défavorablement à l'amélioration de 6,0 pp de la moyenne du composite 10. \*Voir tableaux page 2.



Non-  
Condo

\$421,384

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

\$99,598

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

30

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

-53.0%

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



Condo

\$295,522

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

\$69,849

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

21

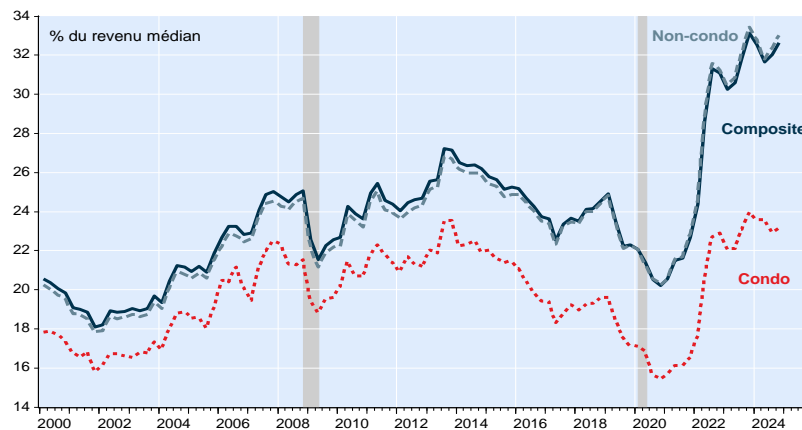
Nombre de mois d'épargne (10%) pour la mise de fonds

15.6%

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

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

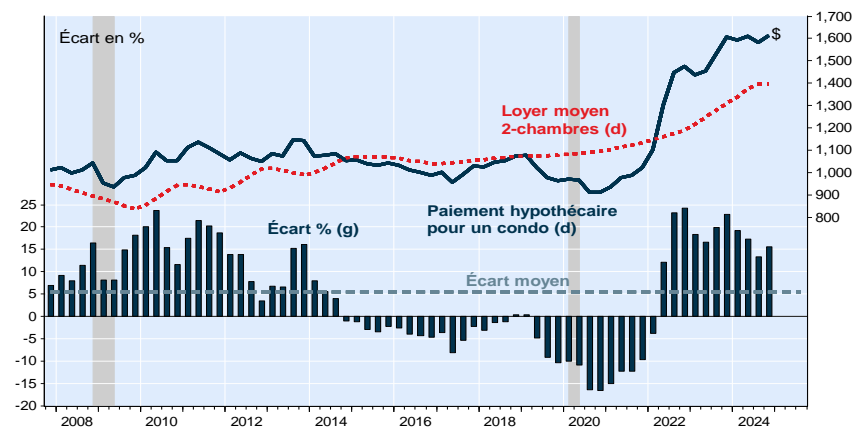
Païement hypothécaire mensuel sur le prix médian d'un logement (amortissement 25 ans, terme 5 ans)



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

## Ville de Québec: Achat par rapport à la location

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



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



# Winnipeg

À Winnipeg, l'accessibilité au logement restée inchangée, l'indice PHPR\* s'étant maintenu à 30,9 %, ce qui demeure le niveau le plus bas des marchés urbains que nous couvrons, malgré l'absence d'amélioration par rapport à l'indice composite 10 (-0,8 pp). Cependant, malgré la stagnation trimestrielle, l'indice est resté supérieur à sa moyenne à long terme (26,3 %). L'amélioration trimestrielle provient d'une augmentation des revenus et d'une baisse des taux d'intérêt, qui ont essentiellement compensé une augmentation de 2,5 % du prix des maisons. Le segment du condo s'est amélioré de 0,3 point de pourcentage au cours du trimestre, ce qui représente une amélioration moindre que celle de leurs homologues de l'indice composite 10, tandis que le segment des non-condos n'a pas bougé. Sur 12 mois, le PHPR\* a baissé de 2,3 points de pourcentage, ce qui est bien inférieur composite urbain (-6,0 points de pourcentage). \*Voir les tableaux page 2.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	31.0%	▶	0.0%	Q/Q
Condo	21.1%	▼	- 0.3%	Q/Q



Non-Condo

**\$413,549**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$97,746**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**28**

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

**-53.9%**

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



Condo

**\$281,706**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$66,584**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**19**

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

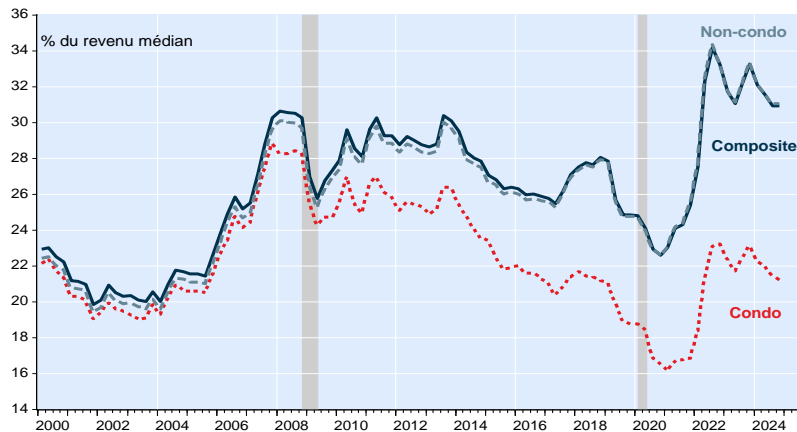
**8.7%**

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)

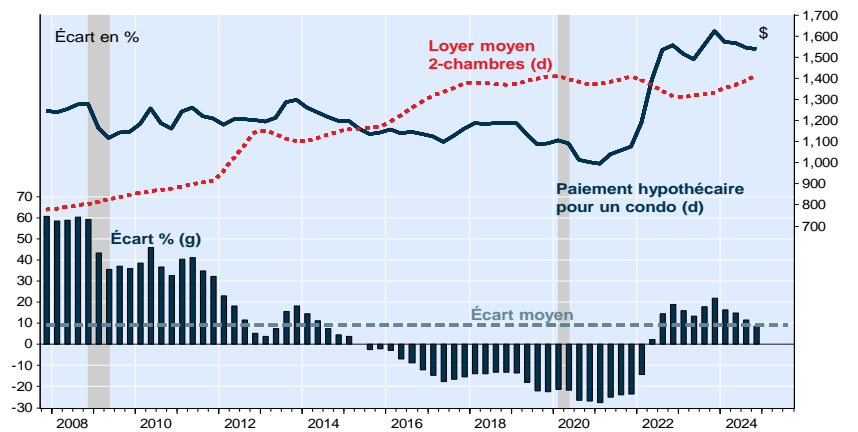
WINNIPEG



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)



# Hamilton

Au quatrième trimestre de 2024, l'accessibilité à Hamilton, mesurée par le PHPR\*, s'est améliorée pour la quatrième fois consécutive. Le PHPR\* a en effet reculé de 0,9 pp pour s'établir à 63,2 %, ce qui reste supérieur à sa moyenne sur 20 ans (41,5 %) et à l'agrégat composite des 10 dernières années (55,9 %). L'amélioration trimestrielle peut s'expliquer par une baisse des taux d'intérêt et une augmentation des revenus qui ont compensé une hausse de 1,2 % des prix de l'immobilier au cours du trimestre. L'accessibilité s'est améliorée de 0,4 pp pour le segment des condos et de 1,0 pp pour le segment des maisons non-condo, ce qui est proche de l'amélioration de l'indice composite 10 correspondant. Sur une base annuelle, l'accessibilité s'est améliorée de 8,2 points, comparativement à -6,0 points pour moyenne urbaine. \*Voir tableaux page 2.

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	67.0%	▼	- 1.0%	Q/Q
Condo	45.9%	▼	- 0.4%	Q/Q



Non-Condo

**\$983,861**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$226,526**

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**92**

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

**9.7%**

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



Condo

**\$674,745**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$157,309**

Salaires annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**53**

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

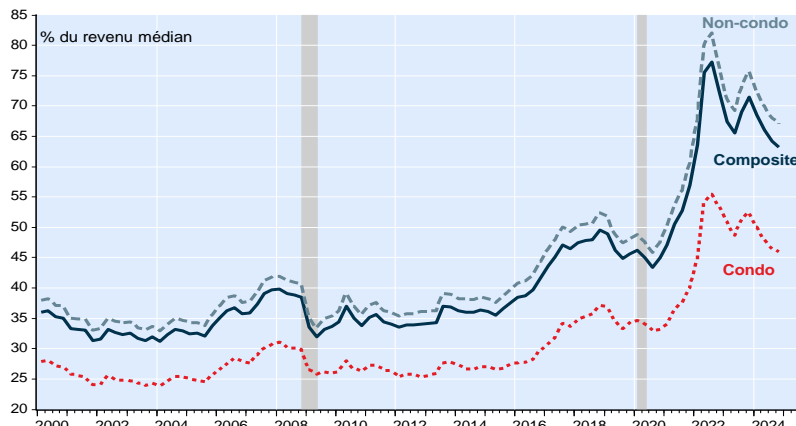
**47.6%**

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)

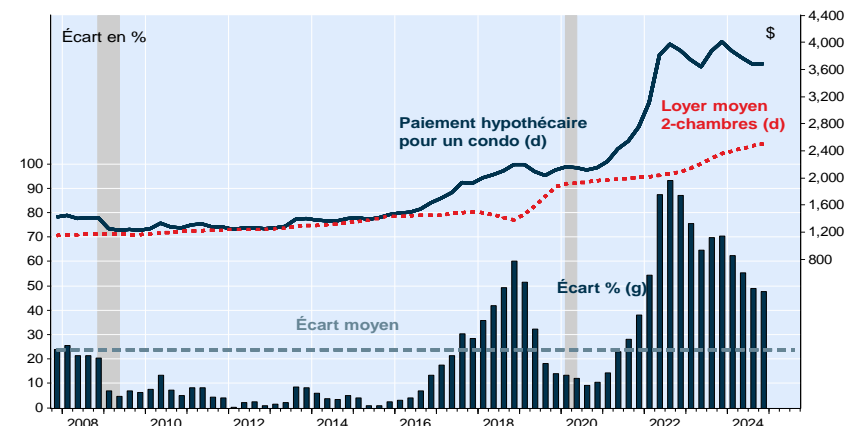
HAMILTON



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)



# Victoria

Au quatrième trimestre 2024, Victoria a enregistré une quatrième amélioration consécutive de l'accessibilité au logement, telle que mesurée par le PHPR\* (-1,4 pp). Cette amélioration est le résultat d'une baisse des taux d'intérêt et d'une augmentation des revenus, tandis que les prix des logements ont légèrement augmenté au cours du trimestre (+ 0,9 %). En conséquence, le PHPR\* de la ville s'est établi à 77,3 %, son niveau le plus bas depuis 2022T1, mais toujours bien au-dessus de sa moyenne à long terme (58,6 %) et de l'agrégat composite 10 (55,9 %). L'amélioration trimestrielle de l'accessibilité a été plus rapide que l'indice composite 10 correspondant, tant pour les non-condos (PHPR\* en baisse de 1,5 pp par rapport à -0,9 pp à l'échelle nationale) que pour les condos (PHPR\* en baisse de 1,2 pp par rapport à -0,6 pp). Le PHPR\* pour tous les logements était 10,9 pp en dessous du niveau enregistré il y a un an, une amélioration plus forte que celle de 6,0 pp observée pour l'indice composite 10. \*Voir tableaux page 2

Paiement hypothécaire, % du revenu				
Non-Condo	86.7%	▼	- 1.5%	Q/Q
Condo	44.5%	▼	- 1.2%	Q/Q



Non-Condo

**\$1,184,922**

Prix du logement représentatif dans la région métropolitaine

**\$235,846**

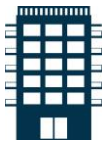
Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le logement représentatif

**318**

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

**32.2%**

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



Condo

**\$608,360**

Prix du condo représentatif dans la région métropolitaine

**\$142,444**

Salaire annuel d'un ménage pour acquérir le condo représentatif

**48**

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

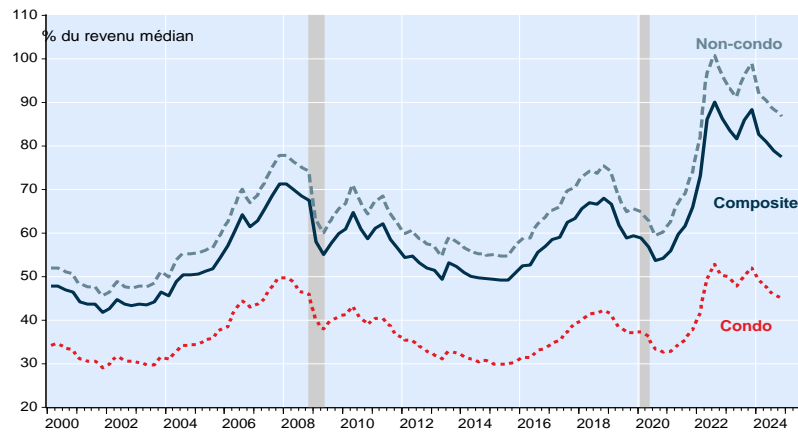
**34.5%**

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)

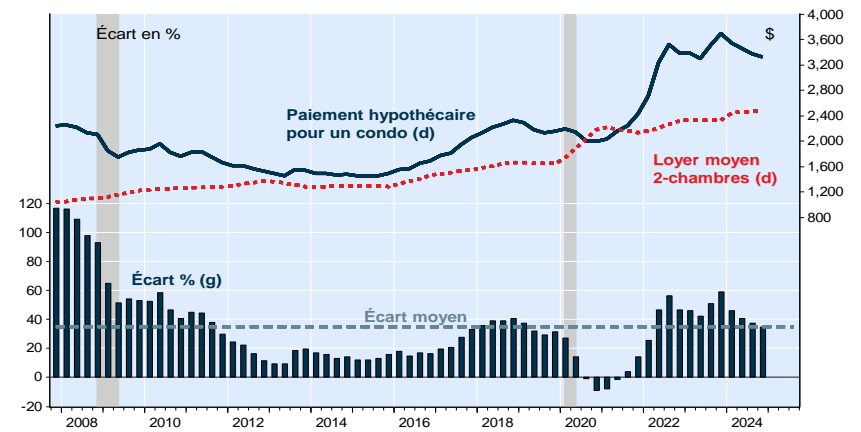
VICTORIA



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)



## Abonnez-vous à nos publications : [BNCEconomietStrategie@bnc.ca](mailto:BNCEconomietStrategie@bnc.ca) – Pour nous joindre : 514 879-2529

**Général :** Le présent rapport a été élaboré par Financière Banque Nationale inc. (FBN), (courtier en valeurs mobilières canadien, membre de l'OCRI), 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 contreparties et 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 de l'UE :** En ce qui concerne la distribution de ce rapport dans les États membres de l'Union européenne (« UE ») et de l'Espace économique européen (« EEE ») par NBC Paris, le contenu de ce rapport est uniquement à titre informatif et ne constitue pas un conseil en investissement, une recherche en investissements, une analyse financière ou toute autre forme de recommandation générale concernant les transactions sur instruments financiers au sens de la Directive 2014/65/UE du Parlement européen et du Conseil du 15 mai 2014 (« MIF 2 »). Ce rapport est destiné uniquement aux investisseurs professionnels et aux contreparties éligibles au sens de la directive MIF 2 et son contenu n'a pas été revu ou approuvé par une autorité de l'UE/EEE. NBC Paris est une entreprise d'investissement agréée par l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (« ACPR ») pour fournir des services d'investissement en France et a passé ses services d'investissement dans l'ensemble de l'UE/EEE au titre de la libre prestation de services et a son siège social au 8 avenue Percier, 75008 Paris, France. BNC Marchés financiers, filiale de la Banque Nationale du Canada, est une marque de commerce utilisée par NBC Paris S.A. FBN n'est pas agréée pour la fourniture de services d'investissement au sein de l'UE/EEE.

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