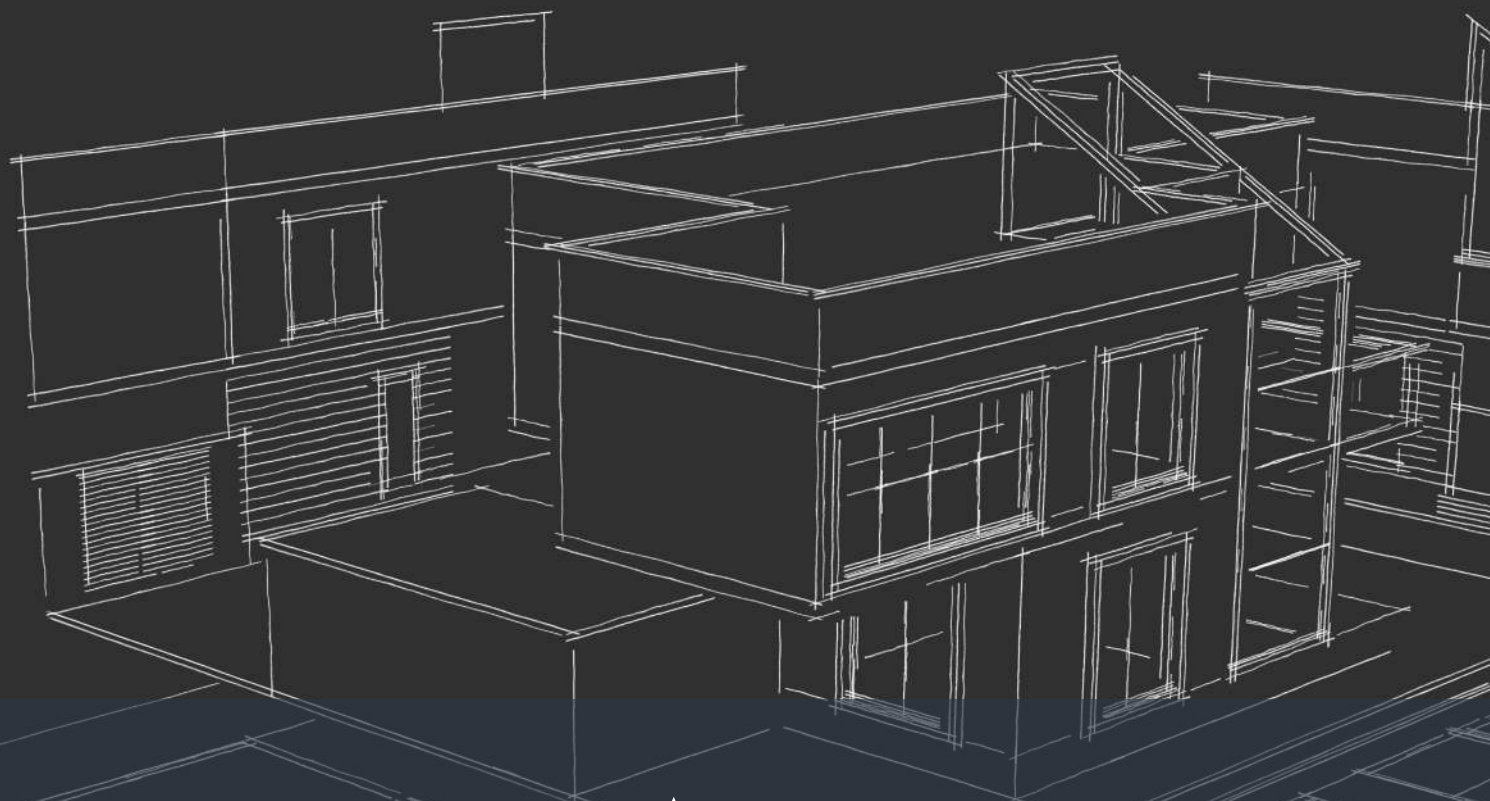


29 septembre 2022



Évaluation du prix des propriétés – Mise à jour



**BUREAU DU DIRECTEUR PARLEMENTAIRE DU BUDGET
OFFICE OF THE PARLIAMENTARY BUDGET OFFICER**

Le directeur parlementaire du budget (DPB) appuie le Parlement en fournissant des analyses économiques et financières dans le but d'améliorer la qualité des débats parlementaires et de promouvoir une plus grande transparence et responsabilité en matière budgétaire.

Ce rapport présente une mise à jour de l'évaluation, par le DPB, du prix des propriétés par rapport à la capacité des ménages d'emprunter et de payer pour l'achat d'une maison dans certaines villes canadiennes. De plus, afin de mesurer un potentiel rajustement à la baisse du prix des propriétés en 2022, nous utilisons des scénarios fondés sur des hausses attendues des taux hypothécaires et sur différents ratios du service de la dette des ménages.

Analyste principale :
Marianne Laurin, analyste

Ce rapport a été préparé sous la supervision de :
Govindadeva Bernier, directeur par intérim
Chris Matier, directeur général

Marie-Eve Hamel Laberge, Martine Perreault et Rémy Vanherweghem ont contribué à la préparation du rapport pour publication.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez nous rejoindre à l'adresse dpb-pbo@parl.gc.ca.

Yves Giroux
Directeur parlementaire du budget

Table des matières

| | |
|--|----|
| Résumé | 1 |
| 1. Développements récents | 3 |
| 2. Capacité d'emprunt des ménages | 4 |
| 3. Perspectives à court terme | 5 |
| 4. Scénarios sur le rajustement du prix des propriétés | 11 |
| Annexe A: Données et hypothèses | 13 |
| Notes | 14 |

Résumé

Ce rapport présente une évaluation mise à jour du prix des propriétés par rapport à la capacité des ménages d'emprunter et de payer pour l'achat d'une maison dans certaines villes canadiennes. Nous estimons le niveau du prix des propriétés qu'un ménage moyen pourrait se permettre dans le cadre d'une utilisation normale de sa capacité d'emprunt – le prix des propriétés « abordables ».

De plus, afin de mesurer un potentiel rajustement à la baisse du prix des propriétés en 2022, nous utilisons des scénarios fondés sur des hausses attendues des taux hypothécaires et sur différents ratios du service de la dette des ménages.

Au cours des derniers mois, les prix des propriétés, qui avaient auparavant atteint des sommets historiques, ont reculé dans plusieurs régions métropolitaines de recensement (RMR), alors que les taux hypothécaires subissaient une forte hausse. À la lumière de ces développements, nous effectuons une mise à jour de notre évaluation de l'accessibilité du prix des propriétés dans certaines RMR.

Principales constatations

- La hausse rapide du prix des propriétés durant la pandémie a fait grimper de 52 % le prix national moyen, qui est ainsi passé de 551 100 \$, en février 2020, à un sommet de 839 600 \$ en février 2022. Le prix national moyen a depuis reculé de 7 %, passant à 777 200 \$ en août 2022.
- Depuis notre évaluation de février 2022, la Banque du Canada a majoré son taux directeur de 300 points de base, et le taux fixe moyen d'un prêt hypothécaire d'une durée de 5 ans a atteint 5 % en juin – une première depuis 2010. Par conséquent, les écarts dans l'accessibilité du prix des propriétés ont continué de se creuser en 2022, et ce, dans toutes les RMR à l'étude.
 - Nous estimons que l'écart entre le prix moyen des propriétés et le niveau abordable à l'échelle nationale était de 67 % en août 2022.
 - Les prix moyens des propriétés à Hamilton, Toronto, Halifax, Ottawa, Montréal, Victoria et Vancouver étaient supérieurs de plus de 50 % aux niveaux abordables estimés en août.
 - En août, toutes les RMR à l'étude étaient sujettes à des prix moyens des propriétés supérieurs aux niveaux abordables

estimés. L'écart observé varie de 6 % à Edmonton, à 109 % à Hamilton.

- Nos résultats laissent entendre que, dans les RMR à l'étude, les ménages qui ont acheté récemment une maison sont plus vulnérables financièrement que lors de la publication de notre dernier rapport.
- Afin de mesurer un potentiel rajustement à la baisse du prix des propriétés en 2022, nous avons établi des scénarios fondés sur des hausses présumées des taux hypothécaires (qui passeraient à 6,25 % dans le cas du taux fixe de 5 ans) pour le reste de 2022 et sur différents ratios du service de la dette des ménages (calculés selon les niveaux observés récemment).
 - Dans nos scénarios de rajustement du prix des propriétés, nous estimons que d'ici la fin de l'année, les prix à l'échelle nationale diminueront de 12 % à 23 % (par rapport aux sommets de 2022).
 - Ces scénarios sont donnés à titre indicatif seulement et ne devraient pas être considérés comme des prévisions sur la baisse du prix des propriétés.

1. Développements récents

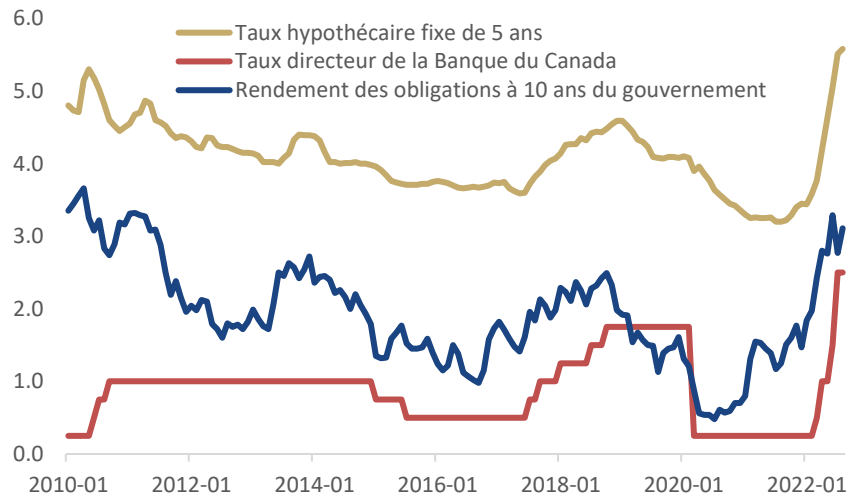
La hausse rapide du prix des propriétés canadiennes durant la pandémie de COVID-19 a fait grimper de 52 % le prix (national) moyen, qui est ainsi passé de 551 100 \$, en février 2020, à un sommet de 839 600 \$ en février 2022. Le prix moyen a depuis reculé de 7 %, passant à 777 200 \$ en août¹. Notre analyse de février 2022 faisait état de l'augmentation prononcée du prix moyen des propriétés et soulignait que les prix dépassaient le niveau qu'un ménage moyen peut se permettre dans le cadre d'une utilisation « normale » de sa capacité d'emprunt².

Depuis notre rapport de février, la Banque du Canada a majoré son taux directeur de 300 points de base, et le taux fixe moyen d'un prêt hypothécaire d'une durée de 5 ans a atteint 5 % en juin – une première depuis 2010 (figure 1-1)³. Sur le plan de l'accessibilité, la hausse importante récente des taux hypothécaires a eu un impact plus important que l'augmentation du revenu moyen des ménages observée depuis le début de la pandémie, ce qui a entraîné une diminution notable de la capacité d'emprunt des ménages canadiens et creusé davantage l'écart d'accessibilité du prix des propriétés – tout particulièrement dans les villes où le prix des propriétés a continué d'augmenter.

Figure 1-1

Taux hypothécaire fixe de 5 ans, taux directeur de la Banque du Canada et rendement des obligations de référence à 10 ans

Pour cent



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Banque du Canada.

Note : Le dernier point de données affiché correspond à août 2022.

2. Capacité d'emprunt des ménages

En nous fondant sur une méthodologie développée au Fonds monétaire international (FMI), ce rapport fournit une mise à jour de notre évaluation des prix des propriétés par rapport à la capacité d'un ménage à emprunter et à payer pour l'achat d'une maison dans certaines villes canadiennes.

Plus précisément, nous estimons le niveau de prix d'une propriété qu'un ménage moyen pourrait se permettre dans le cadre d'une utilisation normale de sa capacité d'emprunt – le prix des propriétés « abordables ». Lorsque le prix d'une propriété dépasse les niveaux abordables, le ménage concerné met à rude épreuve ses finances et sa capacité d'emprunt, ce qui accroît sa vulnérabilité aux chocs économiques négatifs sur les revenus et les taux d'intérêt.

Notre analyse porte sur le prix moyen des propriétés et la capacité d'emprunt dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) : Halifax, Québec, Montréal, Ottawa (c'est-à-dire la partie ontarienne d'Ottawa-Gatineau), Toronto, Hamilton, Winnipeg, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria⁴.

Pour estimer l'accessibilité du prix des propriétés entre 2015 et 2022, ainsi que pour les projeter à court terme, nous nous appuyons sur diverses bases de données et hypothèses. Les données et hypothèses utilisées dans le cadre de cette analyse sont détaillées en annexe.

La méthodologie utilisée dans ce rapport est basée sur la méthodologie de la capacité d'emprunt développée au FMI qui, en 2019, a été utilisée pour estimer le prix abordable des propriétés dans les villes canadiennes⁵. Le rapport de février 2022 du DPB décrit cette méthodologie plus en détail.

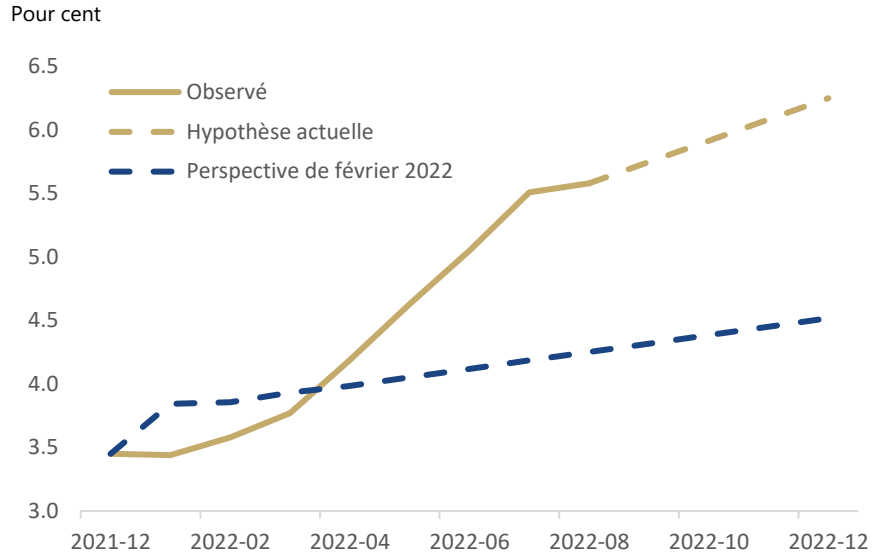
3. Perspectives à court terme

À la lumière des récents développements dans le marché de l'habitation en 2022, nous présentons une comparaison à jour entre les prix abordables des propriétés pour le ménage moyen dans chaque RMR et les prix moyens observés des propriétés. De plus, en utilisant la méthodologie de la capacité d'emprunt, nous offrons une projection à court terme des prix des propriétés abordables, compte tenu de nouvelles hausses attendues des taux des prêts hypothécaires.

Dans notre rapport précédent (qui reposait sur des données à jour en décembre 2021), nous avons projeté une augmentation constante et modérée du taux de prêt hypothécaire fixe de 5 ans en 2022. La figure 3-1 montre notre projection antérieure et le taux moyen des prêts hypothécaires observé entre décembre 2021 et août 2022, ainsi qu'une projection actualisée pour la période allant de septembre à décembre 2022. La hausse enregistrée au deuxième trimestre a été beaucoup plus prononcée que celle projetée dans notre rapport précédent, notamment en raison de l'augmentation plus importante qu'anticipée de l'inflation et par les changements apportés en conséquence à la politique monétaire.

Compte tenu des nouvelles hausses du taux directeur de la Banque du Canada annoncées en juillet et en septembre, ainsi que de la hausse additionnelle de 75 points de base anticipée en octobre, nous supposons que le taux fixe des prêts hypothécaires d'une durée de 5 ans atteindra les 6,25 % d'ici la fin de l'année. Ce calcul s'appuie sur un taux directeur de 4,0 % de la Banque du Canada auquel s'ajoute une « prime » de 225 points de base.

Figure 3-1 Taux hypothécaires fixes de 5 ans



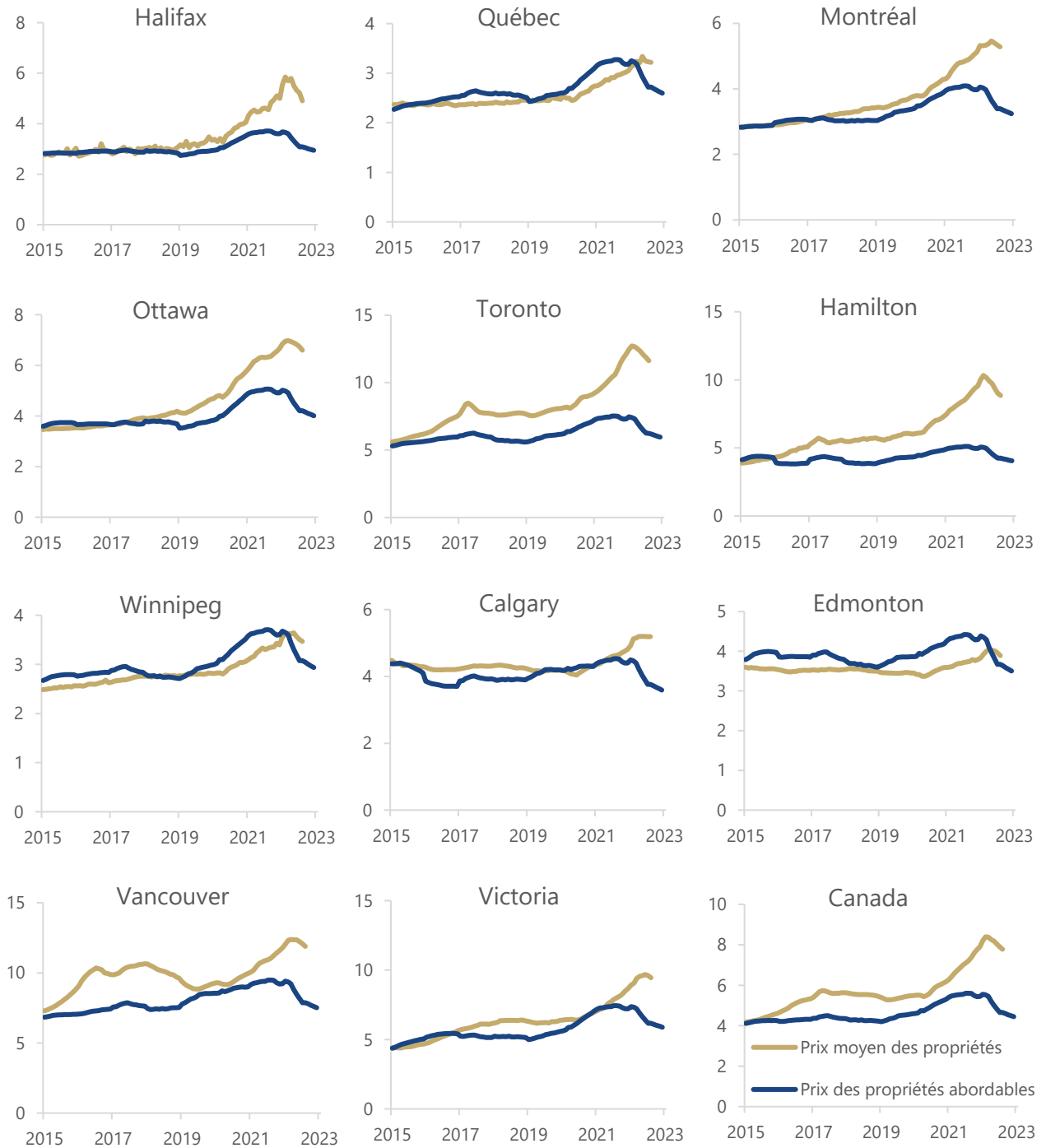
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note : L'hypothèse actuelle s'applique à la période allant de septembre à décembre 2022.

La figure 3-2 montre les prix abordables estimés et projetés en fonction de la capacité d'emprunt des ménages de janvier 2015 à décembre 2022, par rapport aux prix moyens des propriétés observés jusqu'en août 2022.

Figure 3-2 Prix des propriétés et capacité d'emprunt des ménages

Centaines de milliers de dollars



Sources : L'Association canadienne de l'immeuble et Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note : Les prix moyens des propriétés indiqués sont les prix de l'indice de référence composite MLS de l'ACI pour la période de 2015 à 2022, sauf pour Halifax, qui est le prix de vente résidentiel moyen. Les prix abordables sont fondés sur des calculs du DPB. Le dernier point de données affiché correspond à août 2022 pour les prix moyens et décembre 2022 pour les prix abordables.

L'écart d'accessibilité du prix des propriétés

L'écart d'accessibilité du prix des propriétés est défini comme la différence en pourcentage entre le prix réel des propriétés et le prix abordable des propriétés (pour le ménage moyen) en fonction de la capacité d'emprunt du ménage.

En août 2022, le prix moyen des propriétés à l'échelle nationale était de 777 200 \$ – soit 2 % de moins qu'en décembre 2021 (790 200 \$), mais 42 % de plus qu'en décembre 2019 (548 400 \$)⁶. Le déclin de 7 % observé depuis que le prix moyen national a atteint son sommet en février 2022 a ramené le prix moyen à son niveau de novembre 2021. Cependant, le prix moyen des propriétés en août demeure supérieur au niveau de décembre 2021 pour l'ensemble des RMR à l'étude, à l'exception de Hamilton, Toronto, Halifax et Ottawa.

En outre, nous estimons qu'il y a eu une chute de 15 % de la capacité d'emprunt dans l'ensemble des RMR examinées entre décembre 2021 et août 2022 en raison de la hausse des taux hypothécaires enregistrée dans la même période. Cela se traduit par une diminution correspondante des prix abordables au cours de 2022 telle que montré par la figure 3-2.

La Banque du Canada, dans son annonce sur le taux directeur en juillet 2022, a indiqué que les taux d'intérêt devraient augmenter de façon plus importante afin d'atteindre la cible d'inflation de 2 %. Dans l'éventualité où les taux hypothécaires fixes de 5 ans augmentaient pour passer à 6,25 % d'ici la fin de l'année 2022, nous estimons que la capacité d'emprunt des ménages moyens chuterait de 18 % en décembre 2022 par rapport à décembre 2021⁷.

La figure 3-3 montre que, malgré les diminutions récentes de prix, les écarts d'accessibilité du prix des propriétés ont continué de se creuser en 2022 dans toutes les RMR examinées. Nous estimons notamment que sept des onze RMR à l'étude avaient un prix moyen supérieur de plus de 50 % aux niveaux abordables en août, et que toutes les RMR ont maintenant un écart positif d'accessibilité de plus de 6 %.

Figure 3-3

Écart d'accessibilité du prix des propriétés dans certaines RMR

Pour cent



Sources : L'Association canadienne de l'immeuble et Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note : L'écart d'accessibilité du prix des propriétés est défini comme la différence en pourcentage entre le prix réel des propriétés et le prix abordable des propriétés (pour le ménage moyen) en fonction de la capacité d'emprunt du ménage.

Un écart positif indique que le prix des propriétés dépasse les niveaux de prix des propriétés abordables sur la base de la capacité d'emprunt. Un écart négatif indique que les ménages pourraient se permettre un prix plus élevé, compte tenu de leur capacité d'emprunt.

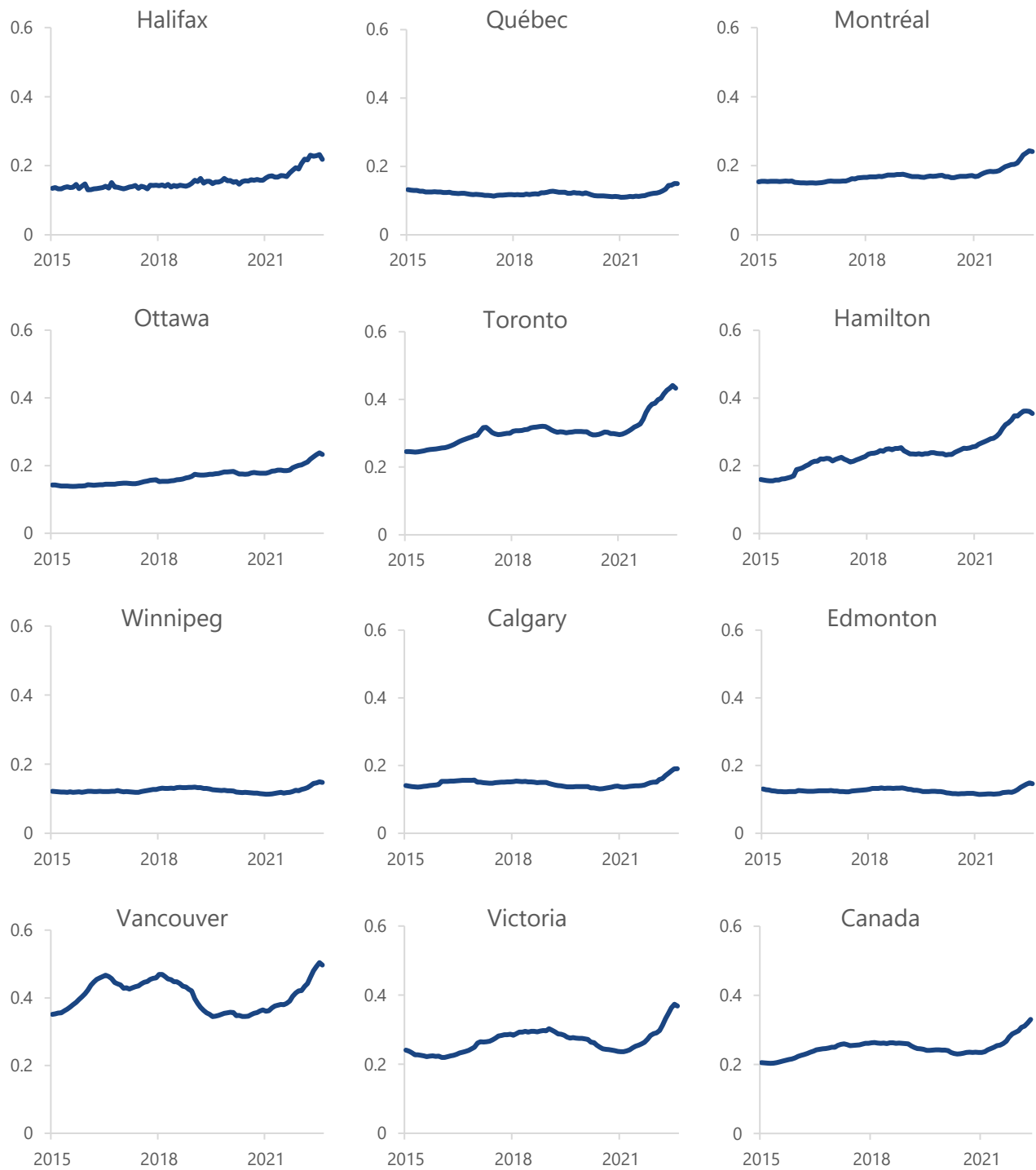
Depuis la publication de notre rapport précédent, l'écart d'accessibilité à la propriété à l'échelle nationale est passé de 45 % (en décembre 2021) à 67 % (en août 2022), soit une augmentation de 22 points de pourcentage en huit mois. Cette hausse est attribuable à l'augmentation des taux hypothécaires, qui entraîne une diminution de la capacité d'emprunt des ménages. En décembre 2019, l'écart d'accessibilité à la propriété au pays était de 20 %, et de 2 % en janvier 2015.

Les écarts d'accessibilité à la propriété observés en août 2022 indiquent que, dans l'ensemble du pays, les ménages à revenu moyen mettent leurs finances à rude épreuve pour acheter et payer une propriété. Pour évaluer dans quelle mesure un ménage mobilise ses ressources financières, il est utile de se référer au ratio du service de la dette (RSD), qui représente la part du revenu total d'un ménage consacrée aux paiements hypothécaires totaux (soit le capital plus les intérêts). Depuis le début de la pandémie et l'essor continu du prix des propriétés, le RSD implicite du ménage moyen suit une tendance à la hausse, alors que les ratios de service de la dette demeuraient relativement stables de 2000 à 2019 dans plusieurs des RMR sélectionnées⁸.

La figure 3-4 montre le ratio du service de la dette pour le ménage moyen qui achète une propriété dans les RMR examinées. Nous basons notre estimation du RSD sur un ratio prêt/valeur (RPV) moyen de 67 % (à l'origine), qui correspond à la moyenne historique de 2019.

Figure 3-4

Ratios de service de la dette hypothécaire des ménages



Sources : Statistique Canada, L'Association canadienne de l'immeuble, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note : Le ratio du service de la dette hypothécaire (RSD) est défini comme le total des paiements hypothécaires (principal plus intérêts) par rapport au revenu total du ménage. Le dernier point de données affiché correspond à août 2022.

4. Scénarios sur le rajustement du prix des propriétés

Comme le montre la figure 3-2, le prix moyen des propriétés a commencé à diminuer dès le mois de mars 2022 dans la plupart des RMR à l'étude. Cette diminution des prix reflète l'augmentation marquée des taux hypothécaires qui a suivi les augmentations du taux directeur de la Banque du Canada.

En posant l'hypothèse que le ratio du service de la dette (RSD) des ménages à revenu moyen mesuré en août 2022 demeure au même niveau pour le reste de l'année, on peut supposer que le prix moyen des propriétés continuera de diminuer dans les prochains mois parallèlement à la hausse soutenue des taux hypothécaires, malgré les augmentations continues du revenu des ménages.

Afin de mesurer le rajustement potentiel à la baisse du prix des propriétés en 2022, nous avons établi des scénarios fondés sur des hausses attendues des taux hypothécaires pour le reste de 2022 et sur différents ratios du service de la dette des ménages. **Nos scénarios ne sont toutefois donnés qu'à titre indicatif et ne devraient pas être considérés comme des prévisions sur la baisse du prix des propriétés.**

Pour établir nos scénarios, nous avons utilisé le RSD enregistré en août 2022 dans chaque RMR, ainsi que le RSD mesuré en décembre 2021, qui représentent la nouvelle capacité d'emprunt « normale » du ménage moyen. Les résultats découlent également d'un scénario dans lequel le taux hypothécaire moyen atteint 6,25 % d'ici décembre 2022, une augmentation de 0,67 points de pourcentage par rapport à août 2022⁹.

Le tableau 4-1 illustre nos scénarios sur le rajustement potentiel du prix des propriétés, qui est mesuré comme étant le rapport entre le prix moyen projeté des propriétés en décembre 2022 et le prix moyen maximal observé dans chaque RMR en 2022.

Comparativement au sommet des prix des propriétés atteint dans chaque RMR, le rajustement potentiel de prix qui pourrait survenir d'ici décembre 2022 varie d'une diminution de 5 % pour Calgary à une diminution de 20 % pour Hamilton (et une diminution de 12 % à l'échelle nationale), en posant l'hypothèse que le ratio du service de la dette du ménage moyen demeure à son niveau mesuré en août 2022 (scénario 1).

Dans notre deuxième scénario, le rajustement à la baisse potentiel par rapport au sommet des prix serait de 23 % à l'échelle nationale, et allant de 22 % à Vancouver, Toronto et Ottawa jusqu'à 30 % à Halifax, en posant l'hypothèse que le ratio du service de la dette du ménage moyen revient au niveau mesuré en décembre 2021.

En août 2022, les prix moyens des propriétés ont diminué par rapport à leur niveau maximal dans presque toutes les RMR examinées, allant de 2 % à Victoria à 16 % à Halifax (7 % à l'échelle nationale). La mesure dans laquelle le prix moyen des propriétés continuera de baisser au cours des prochains mois dépend, en partie, de la capacité des ménages à assurer le service de leur dette.

Par exemple, selon le scénario 1 la diminution potentielle du prix moyen des propriétés à Halifax en 2022 (relativement à son niveau maximal de 2022), est de 20 %. Puisque le prix moyen en août 2022 était déjà de 16 % plus bas que le niveau maximal de 2022, on peut s'attendre à une baisse d'encore 4 % à Halifax (mesurée par rapport au sommet), ou d'encore 14 % selon le scénario 2, d'ici la fin de l'année.

Tableau 4-1

Rajustements potentiels du prix moyen des propriétés par RMR

Prix moyen en décembre 2022 par rapport au sommet des prix de 2022

| | Scénario 1 : RSD en août 2022 (%) | Scénario 2 : RSD en déc. 2021 (%) | Prix en août 2022 par rapport au sommet |
|------------------|--|--|--|
| Calgary | -5 % | -25 % | 0 % |
| Edmonton | -8 % | -24 % | -4 % |
| Halifax | -20 % | -30 % | -16 % |
| Hamilton | -18 % | -25 % | -14 % |
| Montréal | -8 % | -23 % | -3 % |
| Québec | -8 % | -25 % | -4 % |
| Ottawa | -10 % | -22 % | -5 % |
| Toronto | -13 % | -22 % | -9 % |
| Vancouver | -8 % | -22 % | -4 % |
| Victoria | -7 % | -27 % | -2 % |
| Winnipeg | -9 % | -24 % | -5 % |
| Canada | -12 % | -23 % | -7 % |

Sources : L'Association canadienne de l'immeuble et Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note : Les prix moyens des propriétés à Halifax, Hamilton, Toronto et à l'échelle du Canada ont atteint leur sommet en février 2022; à Vancouver et Ottawa, en mars 2022; à Calgary et Edmonton, en avril 2022; à Montréal, Québec et Winnipeg, en mai 2022; et à Victoria, en juin 2022.

Appendix A: Données et hypothèses

Pour les RMR examinées dans ce rapport, nous utilisons les prix mensuels moyens des propriétés de L'Association canadienne de l'immeuble (ACI), basés sur leur indice de référence composite IPP MLS désaisonnalisé¹⁰. Ces prix reflètent tous les types de propriétés (c'est-à-dire les maisons individuelles, les maisons en rangée et les appartements) et sont basés « sur un modèle hybride qui fusionne la méthodologie des ventes répétées et la méthodologie hédonique¹¹ ».

Pour la période d'amortissement, nous supposons qu'un ménage moyen envisageant d'acheter une maison amortit son prêt sur une période de 25 ans. Le taux du prêt hypothécaire de chaque mois est la moyenne des taux fixes affichés de 5 ans calculés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)¹².

Les taux d'intérêt réels de la SCHL pour les prêts hypothécaires à taux fixe de 5 ans pour 2015 à août 2022 sont combinés aux taux attendus pour septembre à décembre 2022. Les taux attendus sont basés sur une mise à jour des perspectives sur le taux directeur émis par la Banque du Canada, plus une prime (de 225 points de base au final) pour le taux de prêt hypothécaire.

Le revenu moyen des ménages de 2015 à 2020 pour chaque RMR est tiré de l'Enquête canadienne sur le revenu (ECR) de Statistique Canada¹³. Le revenu annuel moyen des ménages (à l'exclusion des ménages à revenu nul) est calculé sur une base brute (soit avant impôts) et est converti en fréquence mensuelle.

Pour chaque RMR à l'étude, nous projetons le revenu moyen des ménages de 2021 à partir de son niveau de 2020 en nous basant sur la croissance observée du revenu moyen des ménages à l'échelle nationale pour 2020 et 2021, en utilisant les données agrégées sur le revenu des ménages tirées des comptes nationaux et les estimations du nombre de ménages de Statistique Canada.

Pour l'année 2022, nous avons utilisé une perspective actualisée sur le revenu des ménages et supposons une augmentation annuelle constante du nombre de ménages (205 600) sur la base de sa moyenne historique de 2015 à 2021. Par déduction, notre méthodologie suppose que la croissance du revenu moyen des ménages dans chaque RMR est la même que la croissance au niveau national. Cela dit, les différences dans les niveaux de revenus moyens des ménages entre les RMR se maintiennent à leur niveau de 2020 (en termes de pourcentage).

Notes

1. Le prix de référence de l'indice du prix des propriétés MLS (IPP MLS) désaisonnalisé s'adapte rétroactivement au changement du panier typique de caractéristiques des propriétés vendues dans la période où il est mesuré. Ainsi, les prix de référence de décembre 2021 mentionnés dans le rapport de février 2022 diffèrent des prix cités dans le présent rapport pour la même période. Pour de plus amples renseignements sur la méthodologie utilisée pour calculer le prix de référence de l'indice du prix des propriétés MLS, voir : [https://www.crea.ca/files/mls-hpi-data/francais/Methodologie de l'indice-rev-juin-2022-FRE.pdf](https://www.crea.ca/files/mls-hpi-data/francais/Methodologie%20de%20l'indice-rev-juin-2022-FRE.pdf).
2. Voir le rapport de février 2022 du DPB intitulé « Évaluation du prix des propriétés – Un portrait de la capacité d'emprunt ». Disponible sur le site : <https://www.pbo-dpb.ca/fr/publications/RP-2122-029-S--house-price-assessment-borrowing-capacity-perspective--evaluation-prix-proprietes-un-portrait-capacite-emprunt>.
3. Pour de plus amples renseignements, voir : <https://www.banqueducanada.ca/taux/taux-dinteret/> et https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410014501&request_locale=fr.
4. Notre analyse comprend les mêmes RMR que celles sélectionnées dans le document de travail du FMI de 2019 qui a évalué le prix des propriétés au Canada en utilisant la méthodologie de la capacité d'emprunt.
5. Voir le document de travail du FMI no 19/248 intitulé « Assessing House Prices in Canada ». Disponible sur le site : <https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2019/11/15/Assessing-House-Prices-in-Canada-48777> [EN ANGLAIS SEULEMENT].
6. Selon l'augmentation du prix de référence de l'indice du prix des propriétés MLS (IPP MLS) désaisonnalisé pour le Canada. Pour de plus amples renseignements, voir : <https://www.crea.ca/fr/analyses-du-marche-de-lhabitation/indice-des-prix-des-proprietes-mls-ipp-mls/>.
7. Le prix abordable est calculé à l'aide de la méthodologie présentée dans le rapport du DPB intitulé « Évaluation du prix des propriétés – Un portrait de la capacité d'emprunt ». Le calcul répartit mensuellement la croissance annuelle du revenu des ménages, ainsi la baisse du prix abordable des propriétés au cours de l'année 2022 résulte de l'effet de la hausse du taux des prêts hypothécaires, déduction faite de la croissance du revenu. Le rapport est disponible sur le site : <https://www.pbo-dpb.ca/fr/publications/RP-2122-029-S--house-price-assessment-borrowing-capacity-perspective--evaluation-prix-proprietes-un-portrait-capacite-emprunt>.
8. Le rapport publié par le DPB en février 2022 et intitulé « Évaluation du prix des propriétés – Un portrait de la capacité d'emprunt » présente une estimation du RSD implicite des ménages par RMR de 2000 à 2021. Disponible sur le site : <https://www.pbo-dpb.ca/fr/publications/RP->

[2122-029-S--house-price-assessment-borrowing-capacity-perspective--evaluation-prix-proprietes-un-portrait-capacite-emprunt.](#)

9. Le rajustement potentiel des prix des propriétés est mesuré comme étant la différence entre le prix maximal observé dans chaque RMR entre janvier et août 2022 ainsi qu'un nouveau prix abordable calculé pour décembre 2022 à l'aide du RSD (implicite) constaté dans chaque RMR en août 2022 et décembre 2021, plutôt que le RSD moyen observé de 2012 à 2014 et utilisé pour calculer les prix des propriétés abordables historiques. Nous avons supposé que le taux fixe des prêts hypothécaires de 5 ans sera porté à 6,25 % d'ici décembre 2022.
10. Le prix de référence de l'IPP pour Halifax n'est pas disponible et nous utilisons plutôt le prix de vente moyen résidentiel de l'ACI.
11. Pour de plus amples renseignements, voir :
<https://www.crea.ca/fr/analyses-du-marche-de-lhabitation/indice-des-prix-des-proprietes-mls-ipp-mls/>.
12. Statistique Canada. Tableau 34-10-0145-01. Société canadienne d'hypothèques et de logement, taux des prêts hypothécaires ordinaires, terme de cinq ans. Disponible sur le site :
<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410014501>.

Toutefois, les taux des prêts hypothécaires contractés sont généralement réduits pour la plupart des emprunteurs. Toutes choses étant égales par ailleurs, la baisse des taux de crédit hypothécaire augmenterait la capacité d'emprunt des ménages et améliorerait l'accessibilité du prix des propriétés.
13. Pour de plus amples renseignements sur l'Enquête canadienne sur le revenu (ECR), voir :
https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV_f.pl?Function=getSurvey&SDDS=5200.