

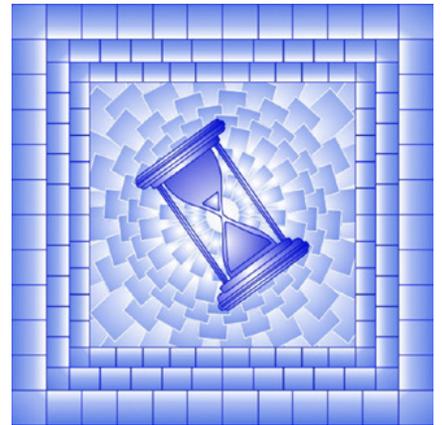
N° 62F0014M au catalogue
ISSN 1706-7731
ISBN 978-0-660-68985-2

Série analytique des prix

Le logement dans l'IPC canadien : un aperçu, mise à jour 2023

par Rebecca Lehto

Date de diffusion : le 19 décembre 2023



Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à www.statcan.gc.ca.

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

Courriel à infostats@statcan.gc.ca

Téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

- | | |
|---|----------------|
| • Service de renseignements statistiques | 1-800-263-1136 |
| • Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants | 1-800-363-7629 |
| • Télécopieur | 1-514-283-9350 |

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle que les employés observent. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site www.statcan.gc.ca sous « Contactez-nous » > « [Normes de service à la clientèle](#) ».

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population du Canada, les entreprises, les administrations et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques exactes et actuelles.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada, représenté par le ministre de l'Industrie, 2023

Tous droits réservés. L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'[entente de licence ouverte](#) de Statistique Canada.

Une [version HTML](#) est aussi disponible.

This publication is also available in English.

Le logement dans l'IPC canadien : un aperçu, mise à jour 2023

par **Rebecca Lehto**

L'Indice des prix à la consommation (IPC) du Canada est un indicateur qui est utilisé pour mesurer la variation des prix que paient les consommateurs canadiens, en comparant le coût d'un panier fixe de biens et de services au fil du temps. Ce panier fixe contient des biens et des services que les ménages types achètent au cours d'une période donnée. Les prix des biens et services sont relevés chaque mois, à l'échelle du pays¹. Ces prix servent à calculer les indices de prix et à produire l'IPC conformément aux [normes et méthodes internationales](#), qui sont régulièrement mises à jour et examinées par des spécialistes de la statistique des prix.

Les biens et services du panier de l'IPC sont répartis en huit composantes principales : aliments; logement; dépenses courantes, ameublement et équipement du ménage; vêtements et chaussures; transports; soins de santé et soins personnels; loisirs, formation et lecture; boissons alcoolisées, produits du tabac et cannabis récréatif.

Parmi les huit composantes principales du panier de l'IPC, c'est le logement qui a la plus grande pondération. Comme le montre le tableau 1, il représente près du tiers des dépenses totales en biens et services du panier de l'IPC. Le logement locatif et le logement en propriété sont les plus importantes composantes de l'indice du logement.

Le présent article vise à fournir des éclaircissements sur les concepts et les pratiques liés à la construction de la composante du logement de l'IPC canadien, et à décrire les précautions qu'il convient de prendre au moment de faire des comparaisons avec d'autres mesures des prix des logements.

Tableau 1
Parts relatives du logement et de ses sous-composantes dans le panier de l'IPC de 2022

Composantes	Part relative dans le panier de biens et services de l'IPC ¹	
		pourcentage
Logement		28,34
Logement locatif		7,03
Logement en propriété		17,96
Eau, combustible et électricité		3,35

1. Pondération aux prix du mois d'enchaînement du panier.

Source : Statistique Canada, tableau 18-10-0007-01 Pondérations du panier de l'Indice des prix à la consommation.

Pondérations du panier

L'IPC comprend tous les biens et services visés pour l'ensemble des consommateurs canadiens, qu'ils soient propriétaires de leur logement ou non. Une importance relative (ou une pondération) est attribuée à chacun de ces biens et services, et elle est établie en fonction des dépenses réelles des consommateurs canadiens à l'échelle du pays.

L'indice du logement est une moyenne pondérée de sous-indices représentant l'évolution des prix associés à différentes catégories de dépenses pour le logement. Les pondérations du panier sont calculées principalement à l'aide des dépenses de consommation de la série nationale sur les [dépenses de consommation finale des ménages \(DCFM\)](#), en plus des données de l'[Enquête sur les dépenses des ménages \(EDM\)](#). D'autres sources de données, y compris des mesures externes des prix des logements, sont également utilisées à des niveaux plus détaillés pour certaines composantes de l'IPC, comme l'indice du coût de remplacement par le propriétaire et l'indice des autres dépenses pour le logement en propriété. De plus amples renseignements sur les pondérations du panier de l'IPC figurent dans la publication [Une analyse de la mise à jour du panier de l'Indice des prix à la consommation de 2023, sur la base des dépenses de 2022](#). Les pondérations détaillées des sous-indices du logement sont présentées dans le tableau [18-10-0007-01](#).

1. Les prix de certains biens et services sont relevés de façon intermittente (sur une base trimestrielle, semestrielle, etc.).

Logement locatif

La plus importante composante pondérée de la mesure du logement locatif de l'IPC est l'indice du loyer, dont la pondération était de 6,79 % dans l'ensemble du panier de l'IPC de 2022.

Les données sur les loyers sont tirées d'un supplément à l'[Enquête sur la population active \(EPA\)](#). Dans le cadre de l'EPA, des renseignements sont recueillis auprès de quelque 56 000 ménages pour obtenir des renseignements auprès de la population active au Canada. Les ménages de l'échantillon sont sondés pendant une période de six mois, et un sixième de l'échantillon est remplacé chaque mois. Ce sont les logements qui font l'objet d'un suivi (et non les ménages), de sorte que les personnes qui sont locataires de leur logement pourraient changer pendant la période d'enquête. Environ le quart des ménages échantillonnés (à peu près 12 500 unités) sont locataires de leur logement et peuvent donc être considérés pour le calcul de l'indice du loyer de l'IPC. Les logements subventionnés, les maisons de retraite et les unités utilisées à des fins commerciales sont exclus de l'échantillon du loyer. Après avoir tenu compte de toutes les exclusions et non-réponses, environ 8 000 unités peuvent être utilisées dans le calcul de l'indice du loyer de l'IPC chaque mois.

Depuis l'IPC de janvier 2019, l'indice du loyer du Canada est calculé au moyen d'une méthode hédonique fondée sur l'approche des caractéristiques. Il s'agit d'un type de modélisation statistique qui décompose les variables mesurées, en l'occurrence le prix de location, en ses caractéristiques contributives. Le modèle hédonique est une régression log-linéaire dans laquelle les variables explicatives comprennent les caractéristiques des logements observés, comme les services inclus, l'âge de l'édifice, le nombre de chambres, le type de logement et les caractéristiques géographiques représentées par les codes postaux.

La formule de régression est la suivante :

$$y^* = \beta_0 + \beta_1 \text{services} + \beta_2 \text{âge} + \beta_3 \text{chambres} + \beta_4 \text{édifice} + \beta_5 \text{RTA} + \epsilon$$

où :

y^* est le logarithme du loyer observé;

services indique si le coût du loyer comprend l'ameublement, une machine à laver, un réfrigérateur, le câble ou le chauffage;

âge représente l'âge de l'édifice;

chambres représente le nombre de chambres à coucher;

édifice représente le type de l'édifice; et

RTA (région de tri d'acheminement) est un vecteur de variables binaires défini à partir des trois premiers caractères du code postal.

L'ordonnée à l'origine (β_0) représente l'observation de référence à laquelle toutes les autres observations sont comparées, c'est-à-dire un studio dans une tour d'habitation de plus de 40 ans sans services compris, dans la RTA C1A, qui est la RTA la plus échantillonnée dans les données de l'EPA.

De plus amples renseignements sur le modèle hédonique et la méthodologie d'agrégation se trouvent dans le document sur la [Nouvelle approche pour l'estimation de la composante du loyer de l'Indice des prix à la consommation](#).

L'indice du loyer de l'IPC tient compte à la fois des loyers nouveaux et existants, car il est conçu pour mesurer l'évolution des coûts de location engagés par toutes les personnes locataires canadiens. Cela signifie que la composante du loyer de l'IPC comprend le loyer payé par les nouveaux locataires qui prennent possession d'un logement, les locataires existants qui renouvellent leur bail et les locataires existants qui sont au milieu de leur bail. Dans le cas d'une nouvelle entente de location, le prix courant du marché est indiqué. Lorsqu'un locataire renouvelle un bail existant, il peut vivre dans un logement à loyer contrôlé. Lorsqu'un locataire est au milieu du bail, il n'y a habituellement pas de variation d'un mois à l'autre. Par conséquent, l'indice du loyer reflète ce que les personnes déclarent payer.

Les variations de prix de la composante du loyer de l'IPC sont souvent comparées aux variations des prix moyens des loyers provenant d'autres sources de données, qui peuvent donner des résultats différents. Ces autres statistiques sur les prix des loyers peuvent différer en raison des différences entre les méthodes utilisées. Par exemple, elles ne tiennent pas compte des changements de qualité du stock de logements locatifs, souvent à la suite de rénovations ou de l'entrée de nouveaux logements sur le marché, ce qui entraîne une différence de prix. D'autre part, certaines des données de comparaison correspondent à des loyers de logements vacants sur le marché. Or, des recherches tendent à démontrer que les [plus fortes hausses de loyer sont enregistrées lorsqu'un nouveau locataire arrive dans un logement](#). Contrairement aux nouveaux locataires qui sont habituellement assujettis aux prix du marché, les locataires qui renouvellent un bail sont souvent protégés par des règlements gouvernementaux qui limitent l'ampleur des augmentations de loyer. Cela signifie que les indicateurs des coûts de location fondés sur les prix annoncés pour les logements vacants sur le marché peuvent surestimer les coûts de location moyens de tous les locataires.

Logement en propriété

La présente section porte sur les approches utilisées pour mesurer le logement en propriété, ainsi que sur l'approche utilisée par l'IPC canadien.

Méthodes de mesure du logement en propriété

Déterminer ce que le « logement en propriété » doit mesurer et la manière de le faire est l'une des plus grandes difficultés avec lesquelles les organismes de statistique nationaux doivent composer au moment d'élaborer des indices des prix à la consommation.

Il n'y a pas de consensus définitif sur la meilleure méthodologie à utiliser pour mesurer la variation des prix des logements en propriété. Cependant, il existe un certain nombre de méthodes² reconnues à l'échelle internationale, soit le paiement, l'acquisition nette, l'équivalent loyer, le coût d'utilisation et tout simplement l'exclusion du logement en propriété de l'IPC. Quant à l'approche la plus adaptée qu'il faudrait adopter, cela dépend de l'objectif principal de l'IPC d'un pays (indexation, déflation des dépenses ou des revenus, surveillance des politiques monétaires), ainsi que des données disponibles et des caractéristiques du marché du logement. En fonction de ces facteurs, les organismes de statistique adoptent une version de l'une des méthodes énoncées pour mesurer la variation des prix des logements en propriété.

L'approche **paiement** est fondée sur l'hypothèse que les services de logement en propriété correspondent exactement aux paiements réels effectués par les propriétaires, comme les paiements d'intérêt hypothécaire et les dépenses d'exploitation, l'entretien et les réparations, et l'assurance propriétaire. Un des avantages de cette approche est qu'elle tient compte des coûts de transaction réels, et non des coûts imputés. Certains économistes soutiennent que l'approche paiement n'est pas tout à fait compatible avec l'indexation du coût de la vie, puisqu'elle ne tient pas compte du coût de remplacement. L'approche paiement est considérée comme appropriée pour un IPC qui sert principalement à l'indexation de revenus monétaires. À l'heure actuelle, la République d'Irlande utilise cette approche.

L'approche **acquisition nette** traite les logements occupés par le propriétaire comme tous les autres biens durables de l'IPC. Elle comprend la partie consommable (la structure) de la maison et exclut la partie immobilisation (le terrain) de l'IPC. Dans cette approche, les coûts d'achat de logement ne sont attribués qu'à la période d'acquisition, même si la vie utile du logement s'étend bien au-delà de cette période. En conséquence, les achats nets de logements dans l'année de référence seraient utilisés comme pondération des dépenses pour le logement en propriété. Comme l'approche acquisition nette ne tient pas compte du flux de services généré par le logement en propriété, ou des coûts permanents associés à la possession d'une maison, au fil du temps, elle est moins indiquée pour un IPC dont la principale utilisation est l'indexation. À l'heure actuelle, l'Australie et la Finlande utilisent cette approche.

L'approche **équivalent loyer** estime que le coût des services dérivés d'un logement occupé par le propriétaire est identique au coût des services d'un logement semblable sur le marché locatif. Puisque ce prix ne correspond

2. Les quatre approches qui ont été reconnues sont mises en évidence dans les paragraphes 11.87-11.145, p. 246-254 de [la mise à jour du manuel de l'indice des prix à la consommation](#) des fonds monétaire international (disponible en anglais seulement).

à aucune transaction financière, il doit être imputé à partir du loyer payé par les locataires pour des logements similaires. On suppose que les services générés par les logements en propriété et les logements loués sont les mêmes. Dans ce cas, la composante d'actif liée à la propriété d'une maison n'est pas incluse. Cette approche peut ne pas convenir lorsque le marché locatif est petit ou mal établi, que le type de logement disponible à la location diffère de celui des logements possédés par les ménages (par exemple copropriété comparativement à des maisons unifamiliales), ou que le marché locatif est touché par le contrôle des loyers. Comme elle ne permet pas de traduire directement les variations des prix des maisons dans l'IPC, son utilité aux fins de suivi de la politique monétaire est assez limitée. En revanche, elle est préconisée pour un IPC principalement utilisé à des fins d'indexation. À l'heure actuelle, les États-Unis, le Mexique, le Royaume-Uni, l'Allemagne, le Japon et l'Afrique du Sud utilisent cette approche.

L'approche **coût d'utilisation** est une estimation du coût des services de logement en propriété, comme les coûts de possession et d'occupation d'un logement. Cela comprend des coûts d'intérêt (intérêt hypothécaire et/ou coûts d'opportunité liés aux fonds attachés au logement qui autrement auraient rapporté des intérêts), le coût de remplacement et d'autres coûts d'exploitation comme l'entretien et les réparations, les taxes foncières et les primes d'assurance des propriétaires. L'approche coût d'utilisation tient également compte du gain en capital attendu, qui est simplement le changement attendu du prix du logement au cours de la période d'observation. Ce gain en capital attendu est difficile à mesurer et peut créer de la volatilité dans l'indice; c'est pourquoi cette approche n'est pas largement utilisée. À l'heure actuelle, la Suède et l'Islande utilisent une variante de cette approche.

Le logement en propriété dans l'IPC canadien

Compte tenu de toutes les options et sources de données disponibles et compte tenu de la structure et de la composition du marché de l'habitation au Canada, l'indice du logement en propriété dans l'IPC canadien officiel est fondé sur une variante de l'approche du coût d'utilisation, qui mesure les variations du coût d'utilisation d'un parc fixe de logements. L'IPC n'inclut pas l'achat de propriété, parce que cela n'est pas considéré comme un bien de consommation. Un logement en propriété est en effet considéré comme un bien d'immobilisation, qui est un actif. Bien que le prix d'achat d'une maison ne soit pas inclus directement, l'évolution du marché de l'habitation se traduit dans la majorité des composantes du logement en propriété. En outre, le gain en capital ainsi que le coût d'opportunité lié au capital investi dans le logement sont exclus, puisqu'ils sont considérés comme des investissements et non pas des biens de consommation. Cette approche convient mieux à l'IPC canadien, en raison de la disponibilité des données et des utilisations combinées de l'indice, comme l'indexation et le rajustement des contrats, ainsi que d'un outil d'établissement et de surveillance de la politique économique.

Presque tous les éléments de l'indice du logement en propriété de l'IPC officiel canadien représentent des paiements monétaires et seraient par conséquent couverts par l'approche paiement. Il s'agit du coût de l'intérêt hypothécaire, des impôts fonciers, des primes d'assurance habitation, de l'entretien et réparations et des autres dépenses pour le logement en propriété. La seule exception est que l'IPC canadien inclut une mesure du coût de remplacement par le propriétaire, qui représente les dépenses essentielles requises pour remplacer la perte de valeur due à la dépréciation normale du logement.

L'indice du logement en propriété de l'IPC canadien comprend six composantes essentielles :

1. coût de l'intérêt hypothécaire
2. coût de remplacement par le propriétaire
3. impôt foncier et autres frais spéciaux
4. assurance habitation et assurance hypothécaire du propriétaire
5. entretien et réparations par le propriétaire
6. autres dépenses pour le logement en propriété

Coût de l'intérêt hypothécaire

L'indice du coût de l'intérêt hypothécaire estime l'incidence des variations de prix sur le montant de l'intérêt hypothécaire dû par la population cible sur son solde hypothécaire. Il est le produit de deux composantes : une composante qui estime l'incidence de l'évolution du prix des maisons et une autre qui mesure l'effet des

changements de taux d'intérêt. Lorsque les prix des maisons augmentent, le montant de l'emprunt nécessaire pour financer l'achat d'un logement augmente, ce qui se traduit par une hausse correspondante du coût de l'intérêt si le taux d'intérêt reste inchangé. Par ailleurs, une hausse des taux d'intérêt hypothécaire, le solde restant étant inchangé, entraîne également une augmentation du montant des intérêts dus.

Par conséquent, l'indice mensuel du coût de l'intérêt hypothécaire, $M_{t/t-1}$, est défini comme un produit de deux indices mensuels :

$$M_{t/t-1} = H_{t/t-1} \times I_{t/t-1}$$

Où :

$H_{t/t-1}$ est un indice qui estime l'effet des variations des prix des logements entre t et $t-1$ sur le montant du principal non remboursé, si l'on suppose que le stock de logements hypothéqués est fixe et que les conditions de leur financement sont constantes; et

$I_{t/t-1}$ est un indice qui estime l'effet des variations des taux d'intérêt entre t et $t-1$ sur le montant de l'intérêt hypothécaire dû, si l'on suppose que le montant du principal non remboursé est fixe.

Comme la valeur totale des maisons achetées au cours d'une période donnée est toujours une faible proportion du stock total de logements, le montant total de l'intérêt hypothécaire dû chaque mois continue de traduire l'incidence des variations passées des prix des maisons pendant une très longue période. Les prix des maisons qui entrent dans l'estimation de l'indice du coût de l'intérêt hypothécaire de chaque mois représentent la moyenne pondérée des prix des maisons des 25 années précédentes. Les pondérations reflètent la distribution des soldes hypothécaires selon l'âge de l'hypothèque, de sorte que les hypothèques des années plus éloignées ont un poids relativement moins important. Cela s'explique par le fait que les hypothèques contractées plus récemment ont généralement un solde du principal plus important que les hypothèques plus anciennes. Les taux d'intérêt hypothécaire passés continuent également de se refléter dans l'indice du mois courant, ce qui s'explique par le fait que les nouveaux taux d'intérêt n'affectent l'indice qu'à travers les hypothèques nouvellement initiées ou renégociées. Or, celles-ci sont généralement une proportion assez petite du stock d'hypothèques déjà existant. Les sections suivantes examinent plus en détail ces deux composantes du modèle de coût de l'intérêt hypothécaire.

Sous-indice du logement

Le sous-indice du logement ($H_{t/t-1}$) compare les prix moyens pondérés des logements sur 300 mois entre la période actuelle et la période précédente, en supposant qu'un prêt hypothécaire standard est amorti sur 25 ans (300 mois) à un taux fixe.

Depuis la publication de l'[IPC de février 2021](#), les prix des logements neufs et de revente sont intégrés au modèle pour les 25 années précédentes. Avant l'IPC de février 2021, le modèle utilisait seulement l'[Indice des prix des logements neufs \(IPLN\)](#) comme mesure de la variation des prix des logements résidentiels. L'IPLN mesure la variation dans le temps des prix de vente, tels qu'ils sont établis par les constructeurs de nouveaux logements (maisons individuelles, jumelées et en rangée) dans 27 régions métropolitaines de recensement (RMR).

Avec la diffusion de l'IPC de mars 2022, l'[Indice des prix des propriétés \(IPP\) MLS de l'Association canadienne de l'immobilier \(ACI\)](#) a remplacé l'[Indice des prix de revente des propriétés résidentielles \(IPRPR\)](#) de Statistique Canada comme source de données sur la revente. Les prix de revente des logements sont maintenant intégrés au modèle des coûts d'intérêt hypothécaire, ainsi qu'à l'IPLN, pour six RMR : Montréal, Ottawa, Toronto, Calgary, Vancouver et Victoria. Pour les 21 RMR restantes, l'IPLN est l'indicateur utilisé pour les prix des logements. Des recherches en cours évaluent l'ajout des prix de revente des logements pour d'autres villes.

Pour les RMR qui comprennent des données sur la revente, les données mensuelles de l'IPLN et de l'indice des prix de revente des logements (IPRL) sont combinées à l'aide d'une moyenne pondérée avant d'entrer dans le calcul du sous-indice du logement. En général, l'IPRL se voit attribuer une pondération d'environ les trois quarts, le quart restant étant attribué à l'IPLN. Les pondérations représentent la part de valeur des propriétés nouvelles et de revente et sont mises à jour chaque année.

Pour construire l'historique de 300 mois nécessaire au modèle des coûts d'intérêt hypothécaire, les données publiées de l'IPP MLS de l'ACI sont complétées par les données de l'[indice de prix de maison](#) Teranet-Banque Nationale.

Le sous-indice $H_{t/t-1}$ peut donc s'écrire comme suit :

$$H_{t/t-1} = \frac{\sum_{g=1}^{300} (\alpha IPLN_{t+1-g} (1 - \beta \omega_{IPRL}) + \beta IPRL_{t+1-g} (1 - \alpha \omega_{IPLN})) (\gamma_g \times \varphi_g)}{\sum_{g=1}^{300} (\alpha IPLN_{t-g} (1 - \beta \omega_{IPRL}) + \beta IPRL_{t-g} (1 - \alpha \omega_{IPLN})) (\gamma_g \times \varphi_g)}$$

où :

α et β représentent des variables nominales indiquant si des données sont disponibles pour $IPLN$ et $IPRL$ respectivement pour une ville ou une région géographique donnée;

$IPLN_{t+1-g}$ et $IPLN_{t-g}$ représentent l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) pour le mois $t + 1 - g$ et le mois $t - g$ respectivement;

$IPRL_{t+1-g}$ et $IPRL_{t-g}$ représentent l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS de l'Association canadienne de l'immobilier (ACI) ou l'indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale pour le mois $t + 1 - g$ et le mois $t - g$;

ω_{IPLN} et ω_{IPRL} représentent les pondérations annuelles associées à la part de valeur des propriétés nouvelles et de revente respectivement, où $\omega_{IPLN} + \omega_{IPRL} = 1$,

γ_g représente la proportion du principal qui reste à payer sur un prêt hypothécaire contracté il y a g mois. Cette proportion est fondée sur un prêt hypothécaire standard amorti sur 300 mois à un taux d'intérêt fixe, et

φ_g est la proportion de ménages qui détiennent un prêt hypothécaire contracté il y a g mois. Ces renseignements sont tirés de l'EDM et seraient les seuls provenant de celle-ci. Il s'agit approximativement de la date à laquelle le ménage a emménagé dans le logement.

Sous-indice de l'intérêt

Le sous-indice de l'intérêt ($I_{t/t-1}$) utilise des données A4 recueillies mensuellement par la Banque du Canada pour mesurer l'évolution des taux d'intérêt. Cet ensemble de données fournit les montants des nouveaux prêts hypothécaires ainsi que les taux d'intérêt correspondants des neuf plus grandes banques du pays. En plus de permettre une mise à jour mensuelle des prêts hypothécaires par terme, cette information comprend un grand spectre de taux d'intérêt, y compris des taux variables et des taux fixes.

L'estimation de l'indice $I_{t/t-1}$ repose sur une fonction normalisée des montants des intérêts hypothécaires résidentiels facturés par les banques, A_t , définis comme suit :

$$A_t = \sum_{j=1}^9 \left[(B_j - L_{j,t}) \times r_{j,t-1}^{eff} \right] + \sum_{j=1}^9 (L_{j,t} \times r_{j,t})$$

Où :

B_j est le solde des prêts hypothécaires de la banque j . Le montant B_j est tiré de la base de données A4 de la Banque du Canada. Le solde des prêts hypothécaires B_j demeure fixe tout au long de la période du panier de l'IPC afin que les variations dans A_t soient uniquement le résultat de la variation des taux d'intérêt et de la répartition des prêts hypothécaires par terme,

$L_{j,t}$ représente le montant des nouveaux prêts émis par la banque j au cours du mois t . Il est tiré de la base de données A4 de la Banque du Canada,

$r_{j,t-1}^{eff}$ désigne le taux d'intérêt effectif durant le mois précédent ($t-1$), pour la banque j . On le calcul en établissant le ratio entre le montant d'intérêt du mois précédent et le solde de l'emprunt, et

$r_{j,t}$ indique le taux d'intérêt négocié par la banque j pour ses nouveaux prêts hypothécaires. Cette information est également tirée des données A4 de la Banque du Canada.

Ainsi, l'indice $I_{t/t-1}$, qui mesure l'incidence des variations des taux d'intérêt hypothécaires sur les montants d'intérêt entre t et $t-1$, peut être calculé comme suit :

$$I_{t/t-1} = \frac{A_t}{A_{t-1}}$$

Coût de remplacement par le propriétaire

Étant donné que l'indice du logement en propriété dans l'IPC canadien vise spécifiquement à indiquer les coûts de l'utilisation des logements en propriété, la mesure comprend une composante « coût de remplacement » (ou dépréciation).

L'indice du coût de remplacement mesure la portion du parc de logements qui est consommée, pendant une période donnée, que les propriétaires n'ont pas remplacée par de l'entretien et des réparations. Le coût de remplacement par le propriétaire diffère de celui des autres composantes du logement en propriété dans l'IPC parce qu'il ne s'agit pas d'un coût décaissé.

Comme la dépréciation n'est pas un paiement réel, mais plutôt une dépense notionnelle, elle doit être calculée. Elle correspond au montant hypothétique nécessaire au remplacement de la portion du stock de logements en propriété utilisée chaque année par la population cible. La pondération du panier est calculée à moyen des données de l'EDM, dans le cadre de laquelle on demande aux répondants combien ils s'attendraient à obtenir pour leur maison s'ils devaient la vendre. Elle est également calculée au moyen de mesures externes des prix des logements jusqu'à l'année de référence du panier actuel, qui sont saisies par l'ACI, ainsi que des données sur la variation dans les unités de logement occupées par le propriétaire obtenues dans le cadre du Recensement de la population et de l'Enquête sur les mises en chantier et les achèvements des logements de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Ce prix est multiplié par un ratio « maison/propriété » pour arriver à une estimation de la valeur de la maison excluant le terrain auquel on applique le taux de dépréciation de 1,5 %.

Pour les variations de prix mensuelles associées au coût de remplacement, une version de l'IPLN qui exclut les variations de prix associées aux terrains (l'indice « maison seulement ») est utilisée.

Impôt foncier et autres frais spéciaux

L'indice de l'impôt foncier mesure les variations dans le temps du montant de l'impôt perçu sur un échantillon constant de logements occupés par le propriétaire dans certaines municipalités. Cet échantillon d'impôts fonciers versés, tiré de données obtenues des bureaux municipaux, sert à obtenir une estimation de l'impôt foncier moyen par ville. Ces valeurs moyennes, qui sont fonction des taux d'imposition municipaux et provinciaux et des valeurs des propriétés résidentielles, sont entrées en tant que prix dans le calcul de l'indice de la valeur unitaire de la période en cours et la période précédente. Les variations des impôts fonciers et des frais spéciaux connexes sont reflétées une fois par an, dans le mois de référence d'octobre de l'IPC.

Assurance habitation et assurance hypothécaire du propriétaire

L'indice des prix de l'assurance habitation et de l'assurance prêt hypothécaire calcule les variations pures des prix du coût de l'assurance habitation et de son contenu contre les pertes, en utilisant les prix d'une large fourchette de profils de consommateurs extraits d'une autre source de données. Les prix des polices d'assurance sont déterminés en fonction de la valeur de la structure assurée et des facteurs qui influent sur le risque de perte, comme l'emplacement de la maison.

Entretien et réparations par le propriétaire

L'indice de l'entretien et des réparations par le propriétaire mesure les variations de prix des matériaux et des coûts de main-d'œuvre relativement à la maison. Cela comprend les matériaux tels que la peinture, les revêtements de sol, les tapis, les teintures, les composés pour cloisons sèches, les filtres de fournaise, les bardeaux, le produit d'étanchéité pour entrée, le calfeutrage et le bois d'œuvre, ainsi que les coûts de main-d'œuvre associés à ces matériaux comme la main-d'œuvre pour les couvertures et la peinture. Les sources de données pour ces sous-indices comprennent les données sur les prix recueillies auprès des détaillants et l'[Indice des taux de salaires syndicaux dans la construction](#).

Autres dépenses pour le logement en propriété

Les commissions sur la vente de biens immobiliers sont incluses dans l'indice des prix des autres dépenses pour le logement en propriété. Les sources de données aux fins des sous-indices de cette catégorie comprennent l'IPLN et l'IPP MLS de l'ACI.

Indice du logement en propriété et autres mesures des prix des logements résidentiels

L'indice du logement en propriété est souvent l'objet de discussions pour savoir s'il traduit convenablement les effets des variations de prix des logements sur le niveau général de l'inflation. Plus spécifiquement, il arrive qu'il soit mis en rapport avec des données sur les prix de vente des logements, et certains soutiennent que l'inflation liée au logement est sous-estimée dans l'IPC.

Toutefois, la composante du logement en propriété de l'IPC officiel canadien n'est pas spécifiquement conçue comme un indicateur de l'inflation des prix des logements ni de l'abordabilité des logements. D'autres approches pour mesurer l'inflation et l'abordabilité du logement sont disponibles dans un certain nombre de produits de Statistique Canada, y compris le [portail des statistiques sur le logement](#), les indicateurs de la [richesse des ménages et de l'abordabilité](#) et la [répartition des comptes économiques du secteur des ménages](#).

Le traitement des logements en propriété dans l'IPC canadien sert bien à quantifier la hausse du prix de possession et d'occupation d'un logement. En particulier, il est conçu pour mesurer l'effet des variations des prix sur un assortiment de coûts spécifiquement à la charge des propriétaires pour déterminer les variations dans les coûts de l'utilisation d'un parc de logements.

Bien que le coût d'achat d'une maison ne soit pas directement inclus dans l'IPC, plusieurs composantes des coûts courants de la propriété de logement sont influencées par les prix du marché de l'habitation, de sorte qu'elles sont incluses indirectement. Voici quelques exemples de la façon dont les variations des prix des logements sont traduites dans l'indice du logement en propriété :

- Une augmentation du prix des maisons neuves dans tout le pays se traduit dans l'indice du coût de remplacement par le propriétaire, car le montant qui serait nécessaire pour maintenir la valeur marchande d'une maison sur un terrain existant augmenterait également.
- Une hausse des prix des logements contribue à l'augmentation des coûts d'intérêt hypothécaire lorsque les consommateurs contractent un prêt hypothécaire.
- Une hausse du prix des logements a une incidence sur les commissions sur la vente de biens immobiliers, qui sont incluses dans l'indice des autres dépenses pour le logement en propriété.
- Les prix plus élevés des logements augmentent la valeur des propriétés, ce qui entre en ligne de compte dans le calcul de l'indice de l'impôt foncier et autres frais spéciaux, ainsi que de l'indice de l'assurance habitation et assurance hypothécaire du propriétaire.

D'autres indices, provenant de Statistique Canada et de sources externes, permettent de mesurer le coût ou le prix des logements. Leur description et leur utilisation prévue sont présentées dans le tableau 2.

Tableau 2
Indices mesurant les prix des logements résidentiels

Nom de l'indice	Source	Fréquence et disponibilité	Description	Utilisation prévue
Indice des prix à la consommation : indice du logement en propriété	Statistique Canada, tableau 18-10-0004-01	Données mensuelles et nationales à compter de janvier 1949, données infranationales et au niveau des villes à compter de janvier 1971	L'IPC est un indicateur de la variation des prix à la consommation. Il mesure la variation des prix en comparant dans le temps le coût d'un panier fixe de biens de consommation et de services. L'indice du logement en propriété est fondé sur une variante de l'approche des coûts d'utilisation pour mesurer la variation des prix découlant des coûts permanents de possession d'une propriété.	Utilisé pour fournir des renseignements sur la conjoncture économique globale et servir à l'indexation et au rajustement des contrats. L'indice du logement en propriété dans l'IPC sert à mesurer l'incidence des variations de prix sur une sélection de coûts propres aux propriétaires afin de fournir un indicateur des variations de prix dans les coûts de possession et d'occupation d'un logement.
Indice des prix des logements neufs (IPLN)	Statistique Canada, tableau : 10-10-0205-01	Mensuel, à compter de janvier 1981 pour 27 RMR	<p>Cette enquête mesure l'évolution dans le temps des prix de vente des entrepreneurs pour les logements résidentiels neufs, quand les spécifications détaillées relatives à chaque logement demeurent les mêmes entre deux mois consécutifs. Elle comprend les types de logements suivants : maisons individuelles, maisons jumelées et maisons en rangée neuves.</p> <p>L'enquête recueille également les estimations par les entrepreneurs de la valeur actuelle (évaluée au prix du marché) des terrains. Ces estimations sont indexées de façon indépendante aux fins de la série publiée concernant les terrains. La valeur actuelle de la structure est également indexée de façon indépendante et est présentée dans la série concernant les maisons.</p>	Utilisé pour surveiller les tendances des prix dans le secteur de la construction de logements neufs.
Indice des prix de la construction de bâtiments (IPCB)	Statistique Canada, tableau 18-10-0135-01	Trimestriel, à compter du premier trimestre de 2017 pour 11 RMR	Cette enquête mesure l'évolution dans le temps des prix des entrepreneurs pour la construction de structures résidentielles, y compris une maison individuelle simple, une maison en rangée, une tour d'habitation et un immeuble à hauteur restreinte. Le prix demandé par l'entrepreneur tient compte de la valeur de l'ensemble des matériaux, de la main-d'œuvre, de l'équipement, des coûts indirects et des bénéfices qui doivent être pris en considération pour construire un nouvel immeuble. Cela exclut les taxes sur la valeur ajoutée, ainsi que les coûts du terrain, du remembrement, de la conception des bâtiments, de l'aménagement du terrain et des commissions immobilières.	Utilisé pour évaluer l'incidence des changements de prix sur les dépenses en immobilisations liées à la construction de logements.

Tableau 2
Indices mesurant les prix des logements résidentiels

Nom de l'indice	Source	Fréquence et disponibilité	Description	Utilisation prévue
Indice des prix des propriétés (IPP) MLS de l'Association canadienne de l'immobilier (ACI)	Organisation autre que Statistique Canada	Mensuel, disponible à compter de janvier 2005 pour 61 régions	L'indice est produit au moyen de données transactionnelles sur les ventes de propriétés, disponibles par l'intermédiaire des systèmes MLS auprès des associations et chambres immobilières canadiennes participantes. L'indice est calculé au moyen d'une approche de modélisation hybride qui combine les approches des ventes répétées et des prix hédoniques.	Utilisé pour mesurer les tendances des prix sur les marchés immobiliers locaux, principalement pour la revente de logements.
Indice de prix de maison Teranet – Banque Nationale	Organisation autre que Statistique Canada	Mensuel, avec la première série débutant en juin 1990, 11 villes	L'indice est calculé par l'application de la méthode des ventes répétées aux dossiers de propriété des registres fonciers publics. Seules les maisons qui ont été vendues deux fois peuvent être intégrées au modèle.	Utilisé pour mesurer les tendances des prix sur les marchés immobiliers locaux relatifs à la revente de logements.

Sources : Statistique Canada, Indices des prix à la consommation, Indice des prix des logements neufs, Indice des prix de la construction de bâtiments. Indice des prix des propriétés MLS de l'Association canadienne de l'immobilier. Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale.