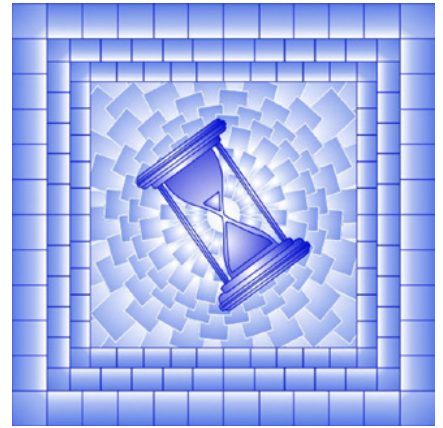


N° 62F0014F2017002 au catalogue  
ISBN 978-0-660-23607-0

## Nouvelle approche pour l'estimation de l'indice du coût de l'intérêt hypothécaire

par Alice Xu, Clément Yélou et Amadou Soumare

Date de diffusion : le 17 novembre 2017



Statistique  
Canada

Statistics  
Canada

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](http://www.statcan.gc.ca).

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

**Courriel** à [STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca](mailto:STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.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 |

**Programme des services de dépôt**

- |                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| • Service de renseignements | 1-800-635-7943 |
| • Télécopieur               | 1-800-565-7757 |

## 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](http://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

© Ministre de l'Industrie, 2017

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.*

---

## Nouvelle approche pour l'estimation de l'indice du coût de l'intérêt hypothécaire

L'Indice des prix à la consommation (IPC) mesure la variation des prix des biens et services de consommation dans le temps. Pour représenter avec exactitude les tendances sur le marché et dans le comportement des consommateurs, Statistique Canada revoit et met à jour périodiquement les méthodes appliquées aux diverses composantes de l'IPC.

La diffusion de l'IPC d'octobre 2017 (publié le 17 novembre 2017) marque l'introduction de nouvelles sources de données et des changements méthodologiques dans le calcul de l'indice du coût de l'intérêt hypothécaire (ICIH).

L'ICIH représente 3,41 % du panier de l'IPC de 2015 et fait partie du Logement, l'une des composantes principales de l'IPC.

Avec cette nouvelle approche, des données administratives remplacent les données de l'Enquête sur les dépenses des ménages (EDM). Ceci permet de réduire le fardeau de réponse de l'enquête, de mieux représenter le marché hypothécaire résidentiel canadien et de simplifier le processus d'estimation.

Ce document décrit les nouvelles sources de données et leur intégration dans l'estimation des mouvements de prix de l'ICIH<sup>1</sup>.

### Nouvelle approche pour l'estimation des mouvements de prix de l'ICIH

L'indice du coût de l'intérêt hypothécaire est destiné à mesurer l'impact des changements de prix sur le montant de l'intérêt hypothécaire dû par la population cible. Deux facteurs contribuent à ces changements au cours du temps. Premièrement, les variations des prix des logements influent sur le montant initial de la dette et, par conséquent, sur le montant du principal non remboursé au cours des périodes subséquentes. Deuxièmement, étant donné le montant du principal non remboursé, le montant des paiements d'intérêt hypothécaire est déterminé par le prix du crédit (c'est-à-dire le taux d'intérêt hypothécaire).

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

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

où :

$H_{t/t-1}$  est un indice qui estime l'effet du changement des prix moyens des logements entre  $t$  et  $t-1$  sur le montant du principal dû, en supposant un stock fixe de logements hypothéqués et des conditions de financement constantes; et

$I_{t/t-1}$  est un indice qui estime l'effet du changement des taux d'intérêt hypothécaire entre  $t$  et  $t-1$  sur les montants d'intérêt à payer, en supposant que le montant du principal non remboursé est fixe.

### L'indice $H$

Auparavant, l'indice  $H$  était calculé en comparant la moyenne pondérée du prix des logements sur la période de 300 mois précédant la période observée à celle sur la période de 300 mois précédant la période de référence. Les pondérations correspondaient au solde hypothécaire par âge, tel que rapporté par les données de l'EDM.

La nouvelle approche consiste toujours à comparer la moyenne pondérée sur 300 mois des prix des logements entre les deux périodes. La différence majeure est que le solde de l'hypothèque de l'EDM n'est plus utilisé pour la pondération. À la place, on fait l'hypothèse d'une hypothèque standard amortie sur 25 ans (300 mois) à un taux fixe.

1. Les sections 10.13 à 10.23 du Document de référence de l'Indice des prix à la consommation canadien (<http://www.statcan.gc.ca/pub/62-553-x/62-553-x2015001-fra.htm>), qui présentent une description approfondie de l'ICIH, seront mises à jour plus tard afin de refléter ces changements.

L'indice  $H_{t/t-1}$  peut alors être écrit comme suit :

$$H_{t/t-1} = \frac{\sum_{g=1}^{300} p_{t-g} \times (\gamma_g \times \phi_g)}{\sum_{g=1}^{300} p_{t-1-g} \times (\gamma_g \times \phi_g)}$$

où :

$p_{t-g}$  est l'Indice des prix des logements neufs du mois  $t-g$ ,

$\gamma_g$  représente la proportion du principal non remboursé sur une hypothèque initiée il y a  $g$  mois. Cette proportion est basée sur une hypothèque standard amortie sur 300 mois à un taux d'intérêt fixe,

$\phi_g$  est la proportion de ménages détenant une hypothèque initiée il y a  $g$  mois. Cette information est tirée de l'EDM et constitue donc la seule donnée toujours obtenue de cette enquête. Elle est approximée à partir de la date d'emménagement du ménage dans le logement.

## L'indice $I$

L'indice  $I$  était calculé auparavant en utilisant les données de l'EDM pour simuler l'évolution des nouveaux emprunts hypothécaires auxquels on appliquait les taux d'intérêt postés par les banques. Ces taux étaient fournis par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). Une des limites de cette approche est liée au fait que la SCHL ne recueille que les taux d'intérêt fixes à 1 an, 3 ans et 5 ans, excluant les taux variables ainsi que les taux fixes de plus de 5 ans. L'autre limite est que le solde de l'hypothèque selon le terme (1 an, 3 ans et 5 ans) était tiré de l'EDM, une enquête annuelle. Ce qui ne permettait pas la mise à jour mensuelle, plus représentative du comportement des ménages sur le marché hypothécaire.

La nouvelle approche représente mieux le marché hypothécaire canadien en tirant profit des données A4 recueillies mensuellement par la Banque du Canada. Ces données fournissent les montants des nouveaux prêts hypothécaires ainsi que les taux d'intérêt correspondants pour les neuf plus grandes banques du pays. En plus de permettre la mise à jour mensuelle de la distribution des prêts hypothécaires selon les différents termes, ces informations couvrent un spectre plus large de taux d'intérêt, notamment les taux variables ainsi que les taux fixes de plus de 5 ans.

L'estimation de l'indice  $I$ , avec cette nouvelle approche, est ainsi basée sur une fonction standardisée des montants d'intérêts hypothécaires résidentiels chargés par les banques,  $A_t$ , définie 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 du bilan de la banque tel que fourni par le Bureau du superintendant des institutions financières (BSIF) qui recueille et publie les états financiers de toutes les banques à charte opérant au Canada.

Le solde des prêts hypothécaires  $B_j$  est gardé fixe sur toute la durée du panier de l'IPC pour s'assurer que les changements dans  $A_t$  ne résultent que des variations de taux d'intérêt et de la distribution des prêts hypothécaires selon le terme.  $L_{j,t}$  représente le montant des nouveaux prêts émis par la banque  $j$  au mois  $t$  ; il est obtenu grâce à la base de données A4 de la Banque du Canada.  $r_{j,t-1}^{eff}$  est le taux d'intérêt effectif du mois précédent ( $t-1$ ), pour la banque  $j$ . Il est calculé en faisant le ratio entre le montant d'intérêt du mois précédent et le solde de prêts. Enfin,  $r_{j,t}$  indique le taux d'intérêt négocié par la banque  $j$  pour ses nouveaux prêts hypothécaires. Cette information est également fournie par les données A4 de la Banque du Canada.

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

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

Globalement, la nouvelle approche reflète mieux les tendances du marché hypothécaire canadien, réduit significativement le fardeau du répondant de l'EDM et simplifie considérablement le processus d'estimation.