

## Le marché immobilier de Vancouver prend du mieux

### SOMMAIRE

- En prévision de la publication demain du rapport de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) pour le mois de mai 2019, nous analysons les conditions du marché immobilier de Vancouver et estimons l'activité de ventes de logements dans ce marché pour le mois.
- Nos prévisions préliminaires désaisonnalisées à l'égard des ventes de logements à Vancouver pour le mois de mai 2019 pointent vers une hausse des ventes supérieure à 25 % par rapport aux ventes enregistrées en avril 2019, ce qui constituerait la progression mensuelle la plus marquée depuis 1993.
- Il est trop tôt pour affirmer que cette hausse peut être interprétée comme le signe avant-coureur d'une reprise soutenue des activités sur le marché immobilier de Vancouver, mais nous prévoyons tout de même observer une augmentation des achats de logements plus l'année avance.

### LONGUE PÉRIODE DE MARASME DU MARCHÉ IMMOBILIER

Le ralentissement du marché immobilier dans la grande région de Vancouver, et dans d'autres villes du Sud de la Colombie-Britannique dans une moindre mesure, est bien connu. Après avoir culminé en février 2016, les ventes de logements dans la métropole de la Colombie-Britannique ont chuté de plus de 60 % avant la fin de 2018. La hausse des taux d'intérêt, l'imposition d'une taxe aux acheteurs non-résidents en août 2016, ainsi que l'adoption de règles hypothécaires fédérales plus rigoureuses et de politiques provinciales additionnelles ont contribué à ce ralentissement. Cet affaiblissement du marché s'est poursuivi durant l'année en cours en grande partie en raison de l'imposition d'une nouvelle taxation visant les résidences de luxe en Colombie-Britannique au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Ces mesures semblent être parvenues à freiner l'appréciation des prix des logements, mais la contribution anémique du marché immobilier à la croissance économique de la province (graphique 1) laisse craindre un ralentissement économique encore plus grave.

### TOURNANT DÉCISIF OU SIMPLE PRÉAMBULE?

La bonne nouvelle, c'est que les données préliminaires sur les ventes de logements pour le mois de mai 2019 publiées par la chambre immobilière du Grand Vancouver ont envoyé le signal le plus clair à ce jour que le marché a atteint un creux. Les données publiées la semaine dernière rapportent un recul de 6,7 % sur un an des ventes de logement à Vancouver en chiffres désaisonnalisés, après quatre mois de reculs en glissement annuel en données non désaisonnalisées de 30 % à 40 %, mais nous estimons que ces résultats se traduiront par un gain de 25,4 % sur un mois en données désaisonnalisées (graphique 2, en chiffres non annualisés)<sup>1</sup>.

Notre estimation d'une hausse des ventes en données désaisonnalisées, bien que préliminaires, donne une idée de la direction et de l'amplitude que devraient prendre les données officielles sur les ventes de logements pour le mois de mai qui seront publiées demain. Une hausse de plus de 25 % représenterait la progression mensuelle la plus marquée depuis 1993. Toutefois, même si la progression réelle s'établissait par exemple 10 % en deçà de nos prévisions, un écart bien plus élevé que l'écart-type habituellement appliqué à notre calcul d'estimation, cette hausse représenterait l'un des meilleurs résultats mensuels de la dernière décennie.

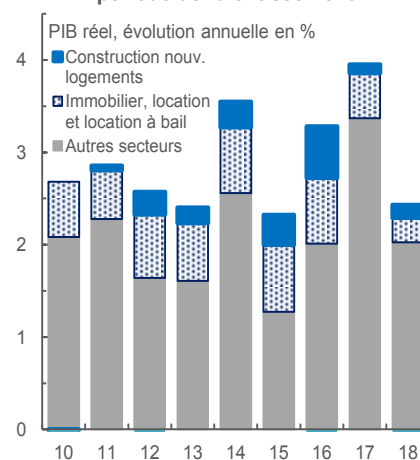
Les gains prévus pourraient refléter l'incidence persistante de certaines conditions météorologiques. En 2019, le mois de février à Vancouver a été le plus froid depuis 2013 (la première année pour laquelle ont été publiées des données météorologiques à l'échelle de

### RENSEIGNEMENTS

Marc Desormeaux, économiste, Provinces  
 416.866.4733  
 Études économiques de la Banque Scotia  
[marc.desormeaux@scotiabank.com](mailto:marc.desormeaux@scotiabank.com)

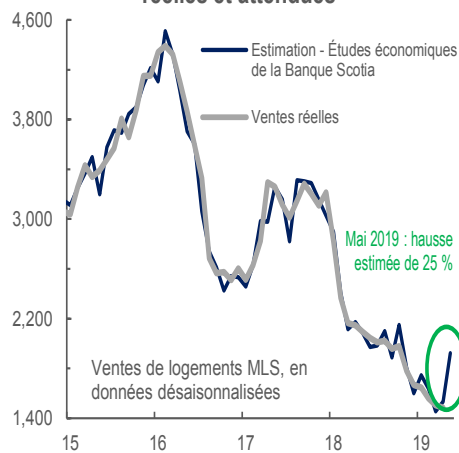
Graphique 1

Apport du marché de l'immobilier à la croissance de la C.-B. en période de ralentissement



Graphique 2

Grand Vancouver : ventes de logements réelles et attendues



Sources : Études économiques Scotia, ACI.

<sup>1</sup> Nous nous servons d'un programme de rajustement saisonnier fondé sur un modèle ARIMA pour traiter les données sur les ventes de logements MLS à Vancouver de 1988 à 2018.

la ville) tant en chiffres absolus que relatifs à la moyenne à long terme mensuelle de la ville (graphique 3). Ces conditions ont coïncidé avec une chute de 10 % (évolution sur un mois en données désaisonnalisées) des ventes de logements. Pour l'ensemble de la province de la Colombie-Britannique, le mois de février de 2019 a été plus froid depuis au moins 1981. Vu l'enregistrement de températures considérablement plus élevées en mai, il se pourrait que la progression des ventes reflète en partie la libération de la demande refoulée par les vagues de froid qui se sont abattues sur la province plus tôt au cours de l'année. C'est pourquoi nous estimons qu'il vaut mieux faire preuve de prudence avant d'annoncer une reprise complète du marché.

## L'ÉTÉ S'EN VIENT

**Que le mois de mai constitue ou non un tournant, nous maintenons nos prévisions d'une reprise de l'activité d'achats de logements dans le Grand Vancouver à mesure que l'année avance.** Le contexte économique devrait être favorable à la demande sur le marché : selon les prévisions, la Colombie-Britannique devrait se démarquer des autres provinces canadiennes avec une croissance de son PIB réel de 2,2 % en 2019 et de 3,4 % en 2020. De même, nous prévoyons une croissance de l'emploi de 2,7 % durant l'année en cours et de 1,5 % en 2020; à nouveau, ces résultats devraient être supérieurs à ceux des autres provinces. Depuis le début de l'année 2019, l'emploi dans la ville de Vancouver a crû de 3,4 % sur un glissement annuel, tandis que la création d'emplois à temps plein en Colombie-Britannique a enregistré un gain solide de 2,3 % par rapport à celle de la période de janvier à mai 2018. La création d'emploi dans la province poursuit son essor entamé en septembre dernier.

**Tandis que la vigueur de la demande soutient la croissance des revenus, la croissance démographique devrait continuer de favoriser la formation des ménages à Vancouver.** De janvier à mai 2019, la population de la ville âgée de 15 ans ou plus a augmenté de 1,7 % par rapport à celle de la période correspondante de l'année dernière, bien au-dessus de la croissance annuelle moyenne de 1,4 % de 2017 à 2018. L'an dernier, tous les recensements menés dans les quatre grands centres urbains de la Colombie-Britannique ont révélé des gains de population liés à l'immigration internationale supérieurs à 10 %. Selon nos prévisions, la population de Vancouver devrait continuer de croître avec constance alors que le gouvernement fédéral devrait hausser ses cibles en matière d'immigration en 2019 et en 2020.

**Nous sommes également d'avis que le passage à vide de cette année reflète en partie un pessimisme éphémère similaire à celui qui a suivi l'imposition d'une taxe sur les acheteurs non résidents à la fin de 2016.** Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, de nouveaux frais s'appliquent aux résidences secondaires et aux résidences de vacances, ainsi qu'aux maisons évaluées à plus de 3 millions de dollars canadiens. Étant donné que le prix de vente moyen d'un logement à Vancouver en 2019 est d'environ 1 million de dollars canadiens, il est fort peu probable que plus de 30 % des logements (le taux du déclin des ventes depuis le début de l'année 2019) soient soumis à cette taxe, ce qui laisse entendre que ce sont les attentes d'un ralentissement, et non seulement les données fondamentales ou les répercussions directes de politiques, qui ont freiné les activités de ventes des logements qui ne sont pas des résidences de luxe.

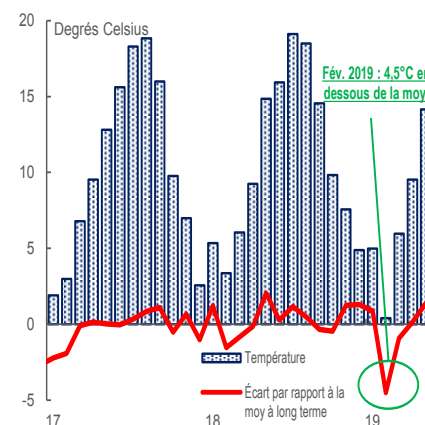
**Les taxes visant les acheteurs non-résidents demeurent en vigueur, mais la faiblesse du dollar canadien devrait garder l'offre en logements relativement peu coûteuse pour les acheteurs potentiels dotés de dollars américains.** D'après nos prévisions pour juin 2019, la valeur du dollar canadien devrait augmenter jusqu'à valoir 80 cents américains d'ici la fin de 2020.

**Une croissance de l'emploi vigoureuse, une baisse des taux hypothécaires en raison des rendements sur le marché obligataire mondial et des politiques provinciales mises en œuvre afin d'encourager la construction de nouveaux logements semblent également contribuer à accroître l'offre en logements neufs.** Les activités de construction demeurent vigoureuses : les chantiers à Vancouver n'ont jamais été aussi nombreux qu'en mai et leur nombre augmente en données annualisées et désaisonnalisées. Le nombre d'habitations achevées et non absorbées augmente d'au moins 10 % sur un an depuis le milieu de l'année 2018, soit à un rythme supérieur à celui de la croissance démographique soutenue au cours de cette période (graphique 4). Du mois de janvier au mois d'avril 2019, les nouvelles inscriptions ont augmenté de 5,9 % sur un an en données non désaisonnalisées, soit à un rythme qui, s'il se maintient durant toute l'année, constituerait le gain annuel le plus important depuis 2010.

**Au-delà de l'année en cours, nous prévoyons que les prix des logements augmenteront et que les activités de ventes se stabiliseront à mesure que les acheteurs et les ventes s'adapteront à un nouveau marché.** La valeur des logements et des loyers devrait demeurer élevée par rapport aux revenus des ménages, mais une plus grande offre de logements qu'au moment de la flambée des prix des logements en 2015 et 2016 devrait offrir un rempart contre une érosion future de l'accessibilité au logement à mesure que l'activité des ventes se stabilise.

Graphique 3

### Vancouver : Un froid historique en février



Sources : Études économiques Scotia, Environnement Canada.

Graphique 4

### Hausse de l'offre de logements



Sources : Études économiques Scotia, Environnement Canada, SCHL.

Le présent rapport a été préparé par Études économiques Scotia à l'intention des clients de la Banque Scotia. Les opinions, estimations et prévisions qui y sont reproduites sont les nôtres en date des présentes et peuvent être modifiées sans préavis. Les renseignements et opinions que renferme ce rapport sont compilés ou établis à partir de sources jugées fiables; toutefois, nous ne déclarons ni ne garantissons pas, explicitement ou implicitement, qu'ils sont exacts ou complets. La Banque Scotia ainsi que ses dirigeants, administrateurs, partenaires, employés ou sociétés affiliées n'assument aucune responsabilité, de quelque nature que ce soit, en cas de perte directe ou consécutive découlant de la consultation de ce rapport ou de son contenu.

Ces rapports vous sont adressés à titre d'information exclusivement. Le présent rapport ne constitue pas et ne se veut pas une offre de vente ni une invitation à offrir d'acheter des instruments financiers; il ne doit pas non plus être réputé constituer une opinion quant à savoir si vous devriez effectuer un swap ou participer à une stratégie de négociation comportant un swap ou toute autre transaction. L'information reproduite dans ce rapport n'est pas destinée à constituer et ne constitue pas une recommandation de swap ou de stratégie de négociation comportant un swap au sens du Règlement 23.434 de la Commodity Futures Trading Commission des États-Unis et de l'Appendice A de ce règlement. Ce document n'est pas destiné à être adapté à vos besoins individuels ou à votre profil personnel et ne doit pas être considéré comme un « appel à agir » ou une suggestion vous incitant à conclure un swap ou une stratégie de négociation comportant un swap ou toute autre transaction. La Banque Scotia peut participer à des transactions selon des modalités qui ne concordent pas avec les avis exprimés dans ce rapport et peut détenir ou être en train de prendre ou de céder des positions visées dans ce rapport.

La Banque Scotia et ses sociétés affiliées ainsi que tous leurs dirigeants, administrateurs et employés peuvent périodiquement prendre des positions sur des monnaies, intervenir à titre de chefs de file, de cochefs de file ou de preneurs fermes d'un appel public à l'épargne ou agir à titre de mandants ou de placeurs pour des valeurs mobilières ou des produits dérivés, négocier ces valeurs et produits dérivés, en faire l'acquisition, ou agir à titre de teneurs de marché ou de conseillers, de courtiers, de banques d'affaires et/ou de maisons de courtage pour ces valeurs et produits dérivés. La Banque Scotia peut toucher une rémunération dans le cadre de ces interventions. Tous les produits et services de la Banque Scotia sont soumis aux conditions des ententes applicables et des règlements locaux. Les dirigeants, administrateurs et employés de la Banque Scotia et de ses sociétés affiliées peuvent siéger au conseil d'administration de sociétés.

Il se peut que les valeurs mobilières visées dans ce rapport ne conviennent pas à tous les investisseurs. La Banque Scotia recommande aux investisseurs d'évaluer indépendamment les émetteurs et les valeurs mobilières visés dans ce rapport et de faire appel à tous les conseillers qu'ils jugent nécessaire de consulter avant de faire des placements.

**Le présent rapport et l'ensemble des renseignements, des opinions et des conclusions qu'il renferme sont protégés par des droits d'auteur. Il est interdit de les reproduire sans que la Banque Scotia donne d'abord expressément son accord par écrit.**

<sup>MD</sup> Marque déposée de La Banque de Nouvelle-Écosse.

La Banque Scotia, de pair avec l'appellation « Services bancaires et marchés mondiaux », est une dénomination commerciale désignant les activités mondiales exercées dans le secteur des services bancaires aux sociétés, des services bancaires de placement et des marchés financiers par La Banque de Nouvelle-Écosse et certaines de ses sociétés affiliées dans les pays où elles sont présentes, dont Scotiabanc Inc., Citadel Hill Advisors L.L.C., The Bank of Nova Scotia Trust Company of New York, Scotiabank Europe plc, Scotiabank (Ireland) Limited, Scotiabank Inverlat S.A., Institución de Banca Múltiple, Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V., Scotia Inverlat Derivados S.A. de C.V., lesquelles sont toutes des membres du groupe de la Banque Scotia et des usagers autorisés de la marque Banque Scotia. La Banque de Nouvelle-Écosse est constituée au Canada sous le régime de la responsabilité limitée et ses activités sont autorisées et réglementées par le Bureau du surintendant des institutions financières du Canada. Au Royaume-Uni, les activités de La Banque de Nouvelle-Écosse sont autorisées par la Prudential Regulation Authority et assujetties à la réglementation de la Financial Conduct Authority et à la réglementation limitée de la Prudential Regulation Authority. Nous pouvons fournir sur demande les détails du périmètre de l'application, à La Banque de Nouvelle-Écosse, de la réglementation de la Prudential Regulation Authority du Royaume-Uni. Les activités de Scotiabank Europe plc sont autorisées par la Prudential Regulation Authority et réglementées par la Financial Conduct Authority et la Prudential Regulation Authority du Royaume-Uni.

Les activités de Scotiabank Inverlat, S.A., de Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V. et de Scotia Derivados, S.A. de C.V. sont toutes autorisées et réglementées par les autorités financières du Mexique.

Les produits et les services ne sont pas tous offerts dans toutes les administrations. Les services décrits sont offerts dans les administrations dont les lois le permettent.