

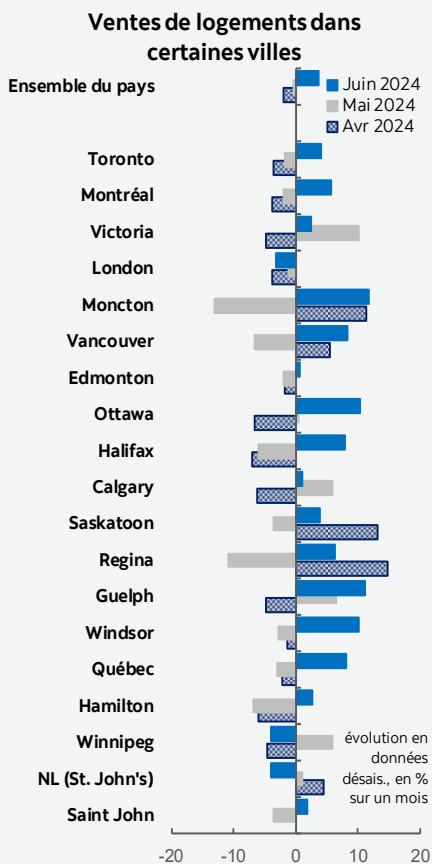
Contributeurs

Patrick Perrier

Premier directeur, Prévisions économiques
Études économiques de la Banque Scotia
416.866.4733
patrick.perrier@scotiabank.com

| Canada | Jun-24 | Mai-24 | Jun-24 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| | m/m ¹ | m/m ¹ | y/y ² |
| Ventes (variation en %) | 3.7 | -0.4 | -9.4 |
| Nouvelles inscriptions (variation en %) | 1.5 | 0.6 | 2.9 |
| Prix moyen (variation en %) | 1.5 | 1.0 | 1.3 |
| IPL MLS (variation en %) | 0.1 | -0.2 | -3.4 |
| | Jun-24 | Mai-24 | Jun-23 |
| Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹ | 53.9 | 52.8 | 61.8 |
| Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹ | 4.2 | 4.3 | 3.2 |

¹ Données désaisonnalisées ² Données non désaisonnalisées



Sources pour les graphiques et les tableaux : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Ventes de logements en juin 2024 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : VRAIE REPRISE EN COURS OU FAUX DÉPART?

RÉSUMÉ

En juin, les ventes de logements et les nouvelles inscriptions à l'échelle nationale ont toutes augmenté, et la conjoncture de la revente de logements s'est durcie alors que les ventes ont progressé plus rapidement (3,7 % en données désaisonnalisées sur un mois) que les inscriptions (1,5 %). Par conséquent, le rapport ventes-nouvelles inscriptions — un indicateur de pression sur le marché — a augmenté pour passer de 52,8 % à 53,9 % de mai à juin : il se situe toujours en territoire équilibré pour le marché national (de 45 % à 65 %) et est légèrement inférieur à la moyenne à long terme de 55 %. Le durcissement de la conjoncture du marché de la revente transparait aussi dans la légère baisse du nombre de mois de stocks, qui a fléchi pour passer de 4,3 mois en mai à 4,2 mois en juin. Cet indicateur est toujours inférieur à sa moyenne à long terme de 5,3 mois (avant la pandémie). Comme de coutume et tel qu'attendu, la situation des stocks varie considérablement parmi l'ensemble des provinces et est comprise entre quelques jours au-dessus de sa moyenne à long terme en Colombie-Britannique et en Ontario et de 5 à 5,8 mois en deçà de sa moyenne pour la Nouvelle-Écosse et le Nouveau-Brunswick respectivement.

La répartition est égale entre les marchés dans lesquels la conjoncture s'est durcie et ceux dans lesquels elle s'est assouplie de mai à juin d'après le rapport ventes-nouvelles inscriptions.

Les trois quarts environ des marchés que nous suivons ont comptabilisé une hausse de leurs ventes de mai à juin. Cinq marchés, tous en Ontario — Thunder Bay, Kingston, Brantford, Barrie et Peterborough — ont inscrit une croissance de plus de 15 % des ventes de mai à juin. C'est ce qui a permis de faire monter leur rapport ventes-nouvelles inscriptions de mai à juin, mais non suffisamment pour changer la situation de leur conjoncture, qui est toujours en territoire équilibré pour les trois premiers de ces centres et en territoire acheteur pour les deux derniers. Les ventes ont été stables de mai à juin à Lethbridge et ont fléchi dans sept marchés que nous suivons; c'est à Charlottetown (-15,7 % en données désaisonnalisées) que nous avons constaté la baisse la plus importante.

Malgré l'augmentation à l'échelle nationale, les propriétés nouvellement inscrites ont reculé dans plus de la moitié des marchés que nous suivons. C'est à London (-34 % en données désaisonnalisées sur un mois) et à Saint John (Nouveau-Brunswick; -16,4 %) qu'on a relevé les baisses les plus prononcées de cet indicateur de mai à juin, alors que l'indicateur a inscrit des hausses mensuelles de plus de 10 % à Moncton (15,5 %) et dans la vallée du Fraser (Abbotsford; 12,1 %). Parce que les ventes nationales ont augmenté plus fortement que les nouvelles inscriptions — hausse qui s'est répercutée sur le rapport ventes-nouvelles inscriptions —, le nombre de marchés en territoire favorable aux vendeurs est passé de 6 à 10 de mai à juin. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est passé du territoire équilibré à celui favorable aux vendeurs à Québec, Calgary, Edmonton, Halifax, London et Sudbury. Le nombre de marchés favorables aux acheteurs a baissé pour passer de 8 à 5 au cours de cette période.

Mesurés d'après l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS, les prix des logements ont légèrement monté, de 0,1%, de mai à juin (en données désaisonnalisées sur un mois). La hausse des prix du segment des habitations unifamiliales, à 0,2 % (en données désaisonnalisées sur un mois), a été en partie effacée par une baisse équivalente du prix des appartements, alors que cet indice des prix n'a pas bougé pour les maisons en rangée au cours de cette période. En juin, l'IPP composé a perdu 3,4 % par rapport au même mois l'an dernier, et tous les types de logements ont concouru à cette baisse sur un an; ce sont les maisons unifamiliales de deux étages qui ont connu la baisse la plus forte, soit 3,6 %.

CONSÉQUENCES

Les marchés de la revente suivent-ils aujourd'hui le chemin de la reprise escompté? Ou la performance de juin est-elle simplement un incident de parcours comme celui qui a été relevé en décembre et en janvier cette année et que nous avons hésité à qualifier de début de reprise en raison de l'incertitude qui pesait sur le parcours inflationniste à venir et sur le fait que nous étions toujours loin du début escompté de l'assouplissement du taux directeur? Toujours est-il que nous sommes maintenant à l'aise d'affirmer que nous sommes au seuil de cette reprise tant attendue et que nous avons probablement même ouvert la porte de la reprise. Or, il est encore trop tôt pour affirmer que nous sommes vraiment ancrés dans cette pièce.

Le 12 juillet 2024

L'amélioration de la conjoncture constatée dans la hausse du rapport ventes-nouvelles inscriptions dans la plupart des marchés justifie ce point de vue et coïncide avec le début du cycle d'assouplissement du taux directeur de la Banque du Canada. Cette baisse aura probablement à elle seule un impact modeste sur les taux de crédit hypothécaire — comme la plupart s'y attendaient pour la période de juin et de juillet — et sur l'abordabilité des logements nouvellement achetés. Or, cette décision explique probablement la performance de juin dans le cadre des attentes suscitées par les communiqués de la banque centrale, qui a laissé entendre que les inquiétudes inflationnistes se sont apaisées, ce qui rehausse la confiance dans les perspectives de la conjoncture économique et de l'état des revenus des ménages et ce qui fait monter la demande de logements. Le rythme de l'épargne toujours élevé des ménages (par rapport à sa moyenne rétrospective d'avant la pandémie), de concert avec les inquiétudes amoindries sur l'avenir, vient aussi étayer la demande de logements. Enfin, la situation de la conjoncture du marché de la revente en moyenne s'est rapprochée des conditions favorables aux vendeurs.

Le 12 juillet 2024

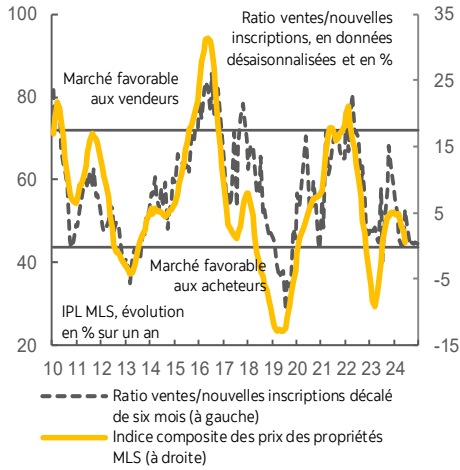
Veille du marché du logement de la Banque Scotia — juin 2024

| Rang ¹ | Association de l'immobilier | Ratio ventes/inscriptions nouvelles | | | | | | Ventes unitaires ³ | | | Prix moyen de vente ³ | | | Nouvelles inscriptions ³ | | |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------|---------------------------|---|------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------|
| | | Rang mois préc. | Var. mens. | Ratio ventes/nouv. Inscr. | Écart-type/moy. long terme ² | Type de marché | Évolution 24 mois | Dernier mois | Trois derniers mois | 12 derniers mois | Dernier mois | Trois derniers mois | 12 derniers mois | Dernier mois | Trois derniers mois | 12 derniers mois |
| -- | National | -- | -- | 53.9 | -0.1 | Équilibré | | 3.7 | -2.3 | 3.2 | 1.5 | 1.0 | 3.4 | 1.5 | 15.7 | 12.2 |
| 1 | Saint John | 4 | ↑ 3 | 86.7 | 2.2 | Vendeurs | | 1.9 | 1.4 | -3.3 | -2.4 | 7.4 | 10.3 | -16.4 | 2.4 | -2.3 |
| 2 | Saskatoon | 2 | → 0 | 78.6 | 1.8 | Vendeurs | | 4.0 | 7.3 | 10.5 | 0.1 | 5.0 | 3.4 | -4.1 | -5.5 | -3.1 |
| 3 | Lethbridge | 1 | ↓ 2 | 82.9 | 1.6 | Vendeurs | | 0.0 | 4.6 | 5.9 | 3.5 | 9.7 | 7.7 | -0.9 | 1.7 | -2.5 |
| 4 | Quebec City | 10 | ↑ 6 | 86.7 | 1.6 | Vendeurs | | 8.2 | 7.7 | 11.2 | -0.8 | -27.6 | -2.5 | -7.4 | 7.4 | 3.8 |
| 5 | Regina | 3 | ↓ 2 | 79.1 | 1.3 | Vendeurs | | 6.3 | 17.2 | 13.1 | -3.5 | 5.0 | 1.9 | 5.6 | 1.1 | 1.0 |
| 6 | Calgary | 6 | → 0 | 78.9 | 1.3 | Vendeurs | | 1.0 | -2.5 | 10.3 | 1.5 | 12.6 | 10.6 | -4.5 | 7.5 | 10.1 |
| 7 | Edmonton | 8 | ↑ 1 | 74.1 | 1.1 | Vendeurs | | 0.6 | 24.2 | 25.8 | 0.2 | 6.5 | 4.6 | -2.9 | 7.3 | 3.3 |
| 8 | Halifax | 9 | ↑ 1 | 77.4 | 1.0 | Vendeurs | | 7.9 | -1.1 | 2.6 | 1.2 | 3.4 | 6.9 | 2.8 | 6.9 | 5.1 |
| 9 | London | 17 | ↑ 8 | 71.8 | 1.0 | Vendeurs | | -3.1 | -12.5 | -1.5 | 4.2 | -1.4 | 0.0 | -34.0 | -0.4 | 9.5 |
| 10 | Sudbury | 5 | ↓ 5 | 68.0 | 1.0 | Vendeurs | | 2.8 | 16.9 | 4.1 | 7.0 | 4.8 | 5.2 | 4.5 | 22.4 | 14.3 |
| 11 | Thunder Bay | 14 | ↑ 3 | 74.1 | 0.8 | Équilibré | | 17.7 | 3.6 | -2.3 | 0.1 | 8.6 | 9.3 | 1.2 | 9.2 | 0.7 |
| 12 | NL (St. John's) | 7 | ↓ 5 | 57.4 | 0.8 | Équilibré | | -4.0 | 6.8 | -3.8 | 1.1 | 8.2 | 4.9 | -0.8 | 2.2 | 4.1 |
| 13 | Winnipeg | 11 | ↓ 2 | 69.3 | 0.4 | Équilibré | | -3.9 | 10.9 | 4.7 | 2.2 | 5.7 | 5.1 | 0.1 | 2.9 | 0.3 |
| 14 | Moncton | 12 | ↓ 2 | 60.4 | 0.4 | Équilibré | | 11.8 | 1.2 | 0.2 | 1.5 | 8.7 | 10.1 | 15.5 | 24.6 | 10.2 |
| 15 | Ottawa | 16 | ↑ 1 | 57.6 | 0.1 | Équilibré | | 10.3 | -0.7 | 4.5 | 1.5 | 1.3 | 2.3 | -5.7 | 21.2 | 13.2 |
| 16 | PEI (Charlottetown) | 13 | ↓ 3 | 49.5 | 0.0 | Équilibré | | -15.7 | -2.7 | 5.8 | -2.9 | 0.4 | -0.1 | -5.4 | 18.8 | 12.3 |
| 17 | Montreal | 15 | ↓ 2 | 60.3 | 0.0 | Équilibré | | 5.7 | 11.5 | 8.5 | 1.2 | -30.5 | -4.3 | -0.3 | 18.9 | 9.2 |
| 18 | Kingston | 19 | ↑ 1 | 49.8 | -0.1 | Équilibré | | 21.6 | 7.0 | -0.3 | 2.4 | 2.0 | -2.0 | 0.2 | 19.5 | 16.9 |
| 19 | Brantford | 21 | ↑ 2 | 50.6 | -0.6 | Équilibré | | 18.0 | -11.1 | 0.1 | 3.8 | -0.9 | 3.1 | 6.2 | 5.6 | 8.5 |
| 20 | Guelph | 25 | ↑ 5 | 56.0 | -0.7 | Équilibré | | 11.2 | -7.3 | -3.2 | -0.8 | -4.5 | 1.6 | -1.8 | 30.5 | 21.2 |
| 21 | Windsor | 26 | ↑ 5 | 45.3 | -0.9 | Équilibré | | 10.1 | -6.1 | -0.5 | 1.2 | -2.8 | 2.2 | 3.5 | 15.0 | 4.7 |
| 22 | Hamilton-Burlington | 20 | ↓ 2 | 45.3 | -0.9 | Équilibré | | 2.8 | -14.0 | -5.6 | 1.3 | 1.7 | 1.8 | 3.6 | 18.1 | 12.8 |
| 23 | KW* | 27 | ↑ 4 | 49.2 | -0.9 | Équilibré | | 8.4 | -5.8 | 1.7 | -0.4 | -2.4 | 0.5 | 0.9 | 34.2 | 27.9 |
| 24 | St. Catharines | 23 | ↓ 1 | 40.6 | -0.9 | Équilibré | | -1.4 | -9.8 | 1.6 | 3.7 | -4.5 | -0.7 | -3.5 | 15.6 | 17.4 |
| 25 | Vancouver | 22 | ↓ 3 | 44.7 | -0.9 | Équilibré | | 8.3 | -12.5 | 3.0 | 2.3 | 3.3 | 5.1 | 8.4 | 21.7 | 19.2 |
| 26 | Okanagan-Mainline (Kelowna) | 24 | ↓ 2 | 37.2 | -1.0 | Équilibré | | -3.9 | -17.3 | -9.9 | 0.5 | -2.2 | -1.2 | -4.4 | 18.5 | 13.0 |
| 27 | Barrie | 29 | ↑ 2 | 42.7 | -1.0 | Acheteurs ¹ | | 15.3 | -7.7 | -11.0 | 4.4 | -2.2 | -1.6 | -4.1 | 36.1 | 10.3 |
| 28 | Peterborough | 30 | ↑ 2 | 40.2 | -1.1 | Acheteurs ¹ | | 16.7 | -30.4 | -19.8 | -7.3 | -1.8 | -1.2 | -1.4 | -10.0 | -7.7 |
| 29 | Fraser Valley (Abbotsford) | 18 | ↓ 11 | 42.4 | -1.1 | Acheteurs ¹ | | -1.1 | -18.0 | 4.6 | -0.2 | -2.2 | 4.2 | 12.1 | 15.1 | 20.8 |
| 30 | Victoria | 28 | ↓ 2 | 46.6 | -1.1 | Acheteurs ¹ | | 2.5 | -1.1 | 3.3 | -0.7 | 0.4 | 3.3 | -0.9 | 33.9 | 19.8 |
| 31 | Toronto | 31 | → 0 | 37.1 | -1.8 | Acheteurs ¹ | | 4.1 | -15.3 | -4.1 | 1.8 | -1.3 | 0.9 | 9.8 | 26.1 | 24.1 |

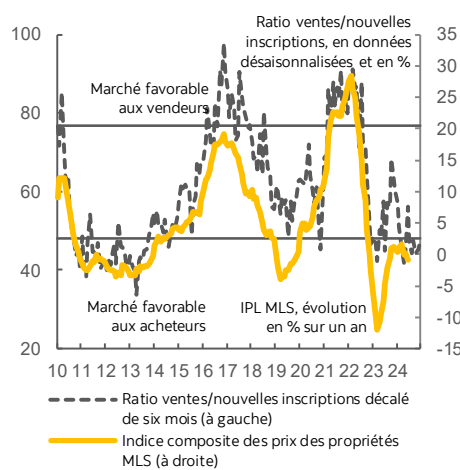
¹ D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. ² Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type. Un ratio ventes/nouvelles inscriptions inférieur à la moyenne à long terme moins un écart-type est l'indice d'un marché favorable aux acheteurs et suivra probablement une tendance étale ou baissière dans les six prochains mois. On entend par « moyenne à long terme » la moyenne de 1990-2020. ³ Évolution en pourcentage sur un an. * Kitchener-Waterloo. Sources : Études économiques de la Banque Scotia et ACL.

Indice des prix des logements (IPL) MLS — ouest du Canada

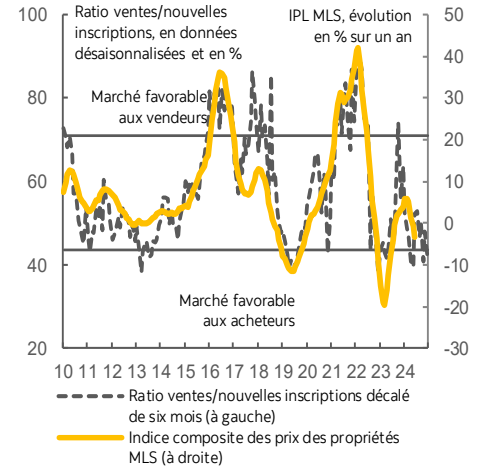
Grand Vancouver



Victoria



Vallée du Fraser



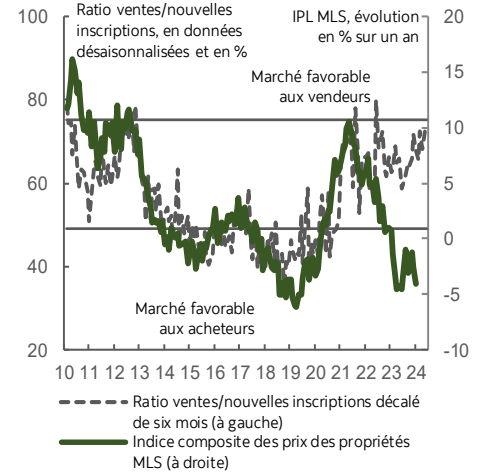
Calgary



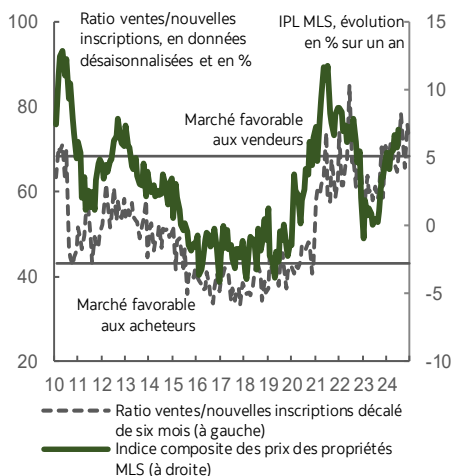
Edmonton



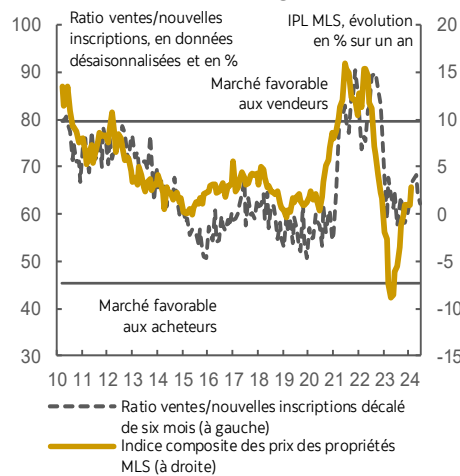
Regina



Saskatoon

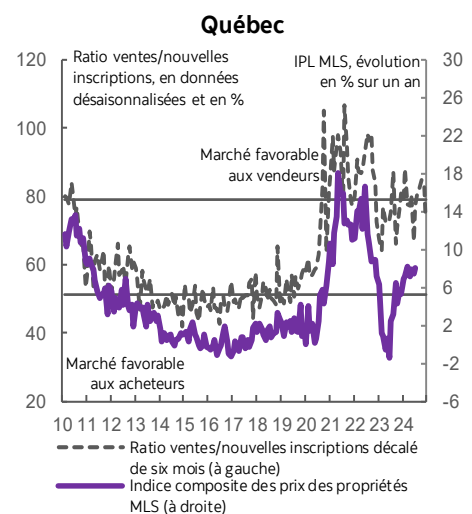
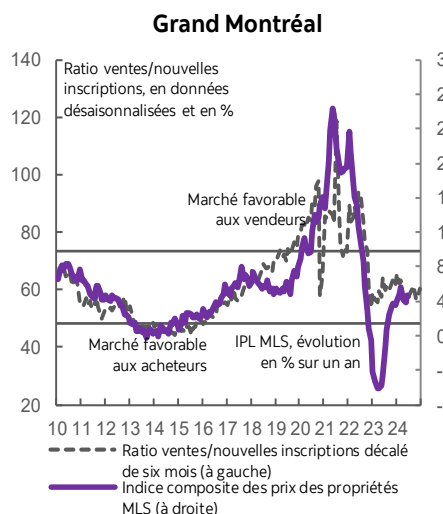
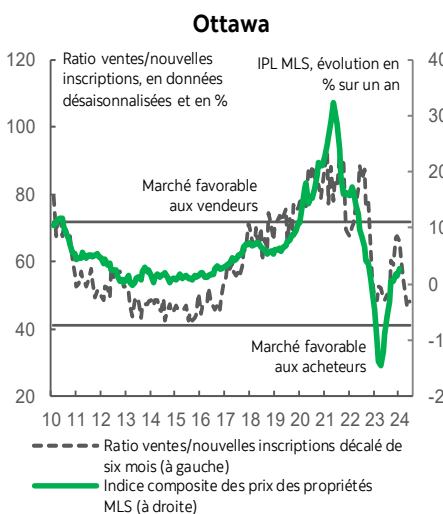
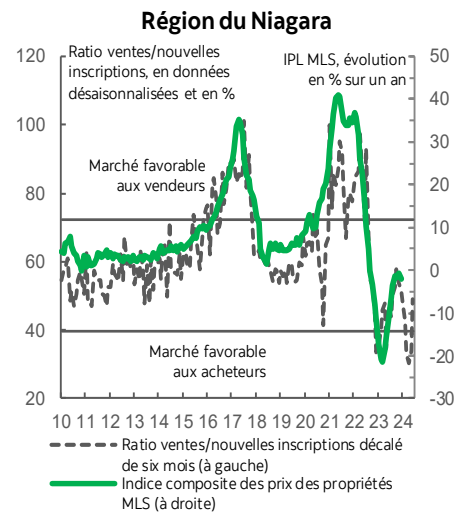
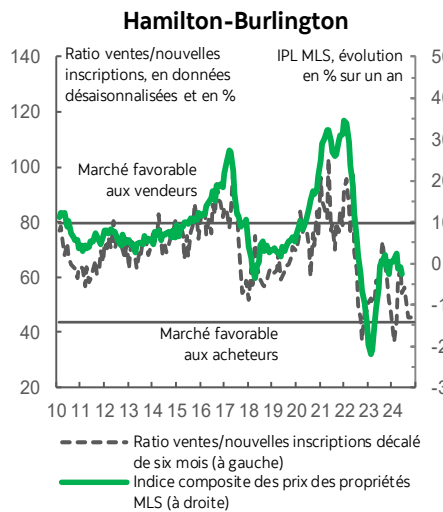
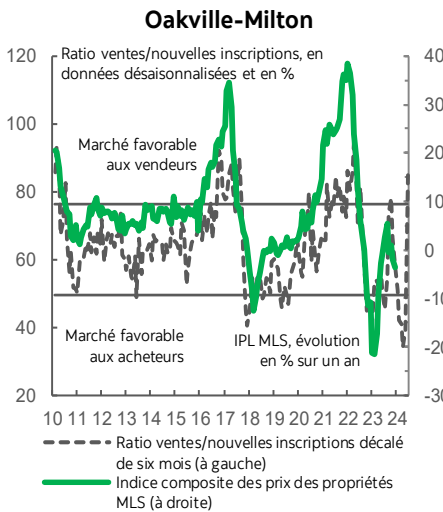
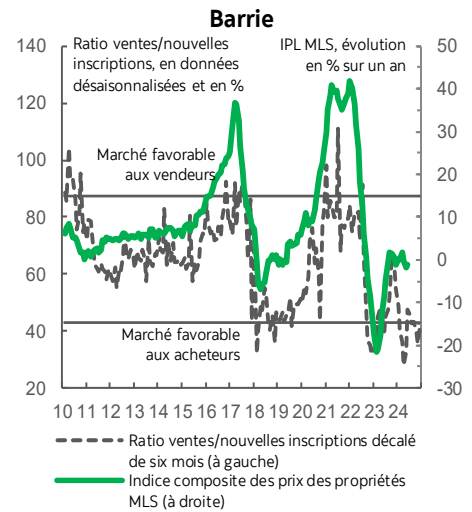
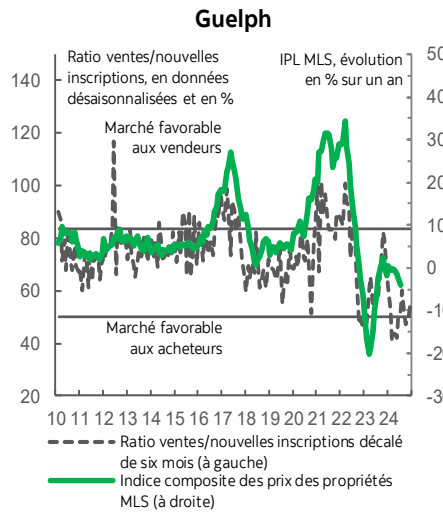
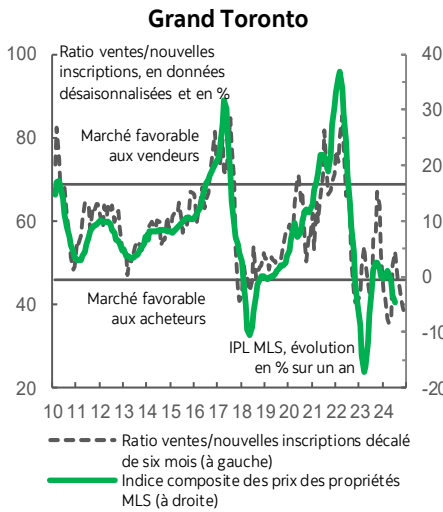


Winnipeg



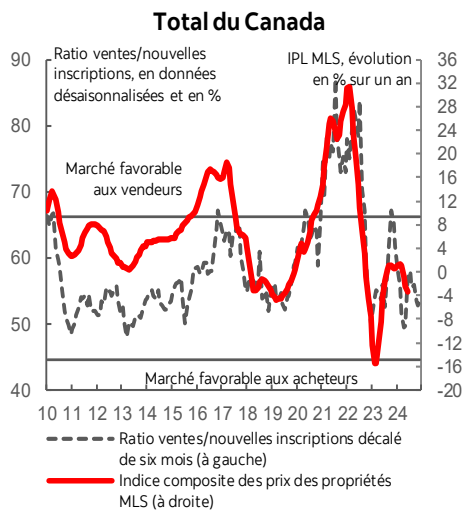
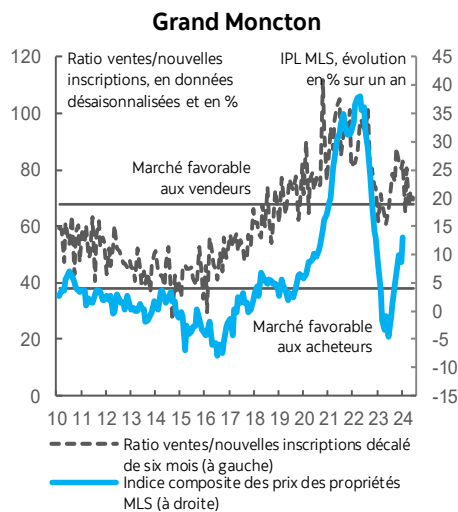
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Indices des prix des logements MLS (suite) — est du Canada



Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Indices des prix des logements MLS (suite) — est du Canada et total du Canada



Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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.

^{MD} 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

Scotiabank Europe plc; Scotiabank (Ireland) Designated Activity Company; Scotiabank Inverlat S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, 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., de Grupo Financiero Scotiabank Inverlat 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.