

Ventes de logements en avril au Canada

RÉSUMÉ

Selon les [données](#) de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), les ventes de logements ont généralement été vigoureuses, d'un océan à l'autre, en avril 2019. Les achats de logements ont gagné 3,6 %¹; en raison de cette progression de l'activité dans l'ensemble du pays, les ventes cadrent essentiellement avec le niveau atteint avant le plongeon de 7,2 % en février. Grâce à la hausse de 2,7 % des nouvelles inscriptions, le ratio ventes/nouvelles inscriptions pour l'ensemble du pays est resté en territoire de marché équilibré, alors que les prix de vente moyens ont fortement augmenté de 1,4 % pour le deuxième mois consécutif. Parmi les 31 centres pour lesquels nous avons des données, 19 ont connu une augmentation des achats de logements et 23 se sont situés en territoire de marché équilibré, comme l'indique le ratio ventes/nouvelles inscriptions. L'Indice des prix des logements (IPL) MLS agrégé a gagné 0,7 % par rapport à l'an dernier.

C'est à Montréal que l'équilibre entre l'offre et la demande a été le plus tendu parmi les grands centres au Canada en avril. Notre premier classement de la tension des marchés locaux (tableau, page 2) révèle un ratio ventes/nouvelles inscriptions de 71,6 % — ce qui représente plus de deux écarts-types que la moyenne à long terme de la ville. À Ottawa, qui s'est inscrite au troisième rang en avril, le marché a surtout été favorable aux vendeurs, malgré un solide bond de 7,8 % des nouvelles inscriptions. Le marché est également resté tendu dans les centres du Nouveau-Brunswick et dans les villes de l'Ontario hors du Grand Golden Horseshoe (GGH) comme London et Windsor, même si le marché s'est en quelque sorte affaïssé cette année dans cette dernière agglomération.

Par contre, c'est dans le Sud de la Colombie-Britannique que la conjoncture du marché à court terme reste la plus favorable aux acheteurs, malgré les pressions qui ont pesé sur l'accessibilité des prix à plus long terme et dont on a fait abondamment état. Vancouver et la vallée du Fraser ont été les deux seuls centres urbains à évoluer en territoire de marché favorable aux acheteurs en avril; or, les ventes sont restées léthargiques dans l'ensemble de la région après l'imposition des nouvelles taxes qui ciblent le haut de gamme du marché depuis le 1^{er} janvier 2019.

La hausse des ventes a fait rebasculer en territoire de marché équilibré la conjoncture dans les grandes villes des régions canadiennes qui produisent plus de pétrole qu'elles n'en importent. Les achats de logements ont augmenté de plus de 11 % à Regina et à Saskatoon (graphique) pour enchaîner avec le solide début d'année dans ces villes, alors que la faible croissance des inscriptions a elle aussi contribué à une inversion du type de marché à Calgary et à Edmonton. Toronto et Guelph ont été les seuls centres du GGH à inscrire une solide progression des ventes en avril, et le bond de 11,2 % de Toronto est venu masquer un plongeon de 9 % en février. La conjoncture est restée équilibrée dans chacune des villes du GGH.

CONSÉQUENCES

En avril, la hausse généralisée des ventes est venue étayer notre point de vue selon lequel le passage à vide de février était passager et a été influencé par les intempéries. Les centres ne se sont pas tous complètement ressaisis après ce plongeon du début de l'année; il n'empêche que les résultats d'avril sont toujours positifs, surtout pour Toronto.

Nous soutenons que la tension du marché à Montréal et à Ottawa s'apaisera cette année lorsque la croissance se ralentira dans le centre du Canada. Dans ces deux villes, les ventes semblent vouloir se modérer, et la construction résidentielle est vigoureuse.

En Colombie-Britannique, les marchés du logement continuent de s'adapter à la nouvelle politique. Or, nous tablons toujours sur un retour à la croissance des ventes et des prix, grâce à la forte création d'emplois et à la solide croissance de la population, vers la fin de 2019.

RENSEIGNEMENTS

Marc Desormeaux, économiste, Provinces

416.866.4733

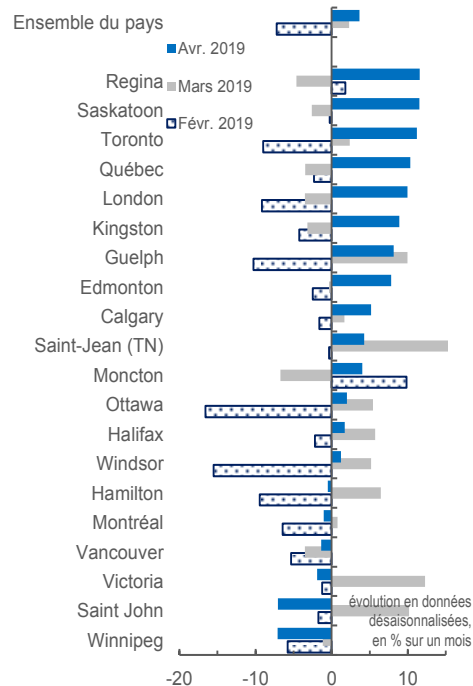
Études économiques de la Banque Scotia

marc.desormeaux@scotiabank.com

Canada	avr-19	mars-19	avr-18
	m/m ¹	m/m ¹	a/a
Ventes (variation en %)	3,6	2,3	4,2
Nouvelles inscriptions (variation en %)	2,7	3,4	2,8
Prix moyen (variation en %)	1,4	1,4	0,3
IPL MLS (variation en %) ²	0,7	0,8	-0,3
	avr-19	mars-19	avr-18
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	54,8	54,3	53,3
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	5,3	5,5	5,5

¹ Données désaisonnalisées ² Données non désaisonnalisées

































Ventes de logements dans certaines villes



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

¹ Les chiffres sur les ventes et les inscriptions sont présentés en données désaisonnalisées sur un mois, tandis que les taux de croissance de l'IPL MLS sont présentés en chiffres non désaisonnalisés sur un an.

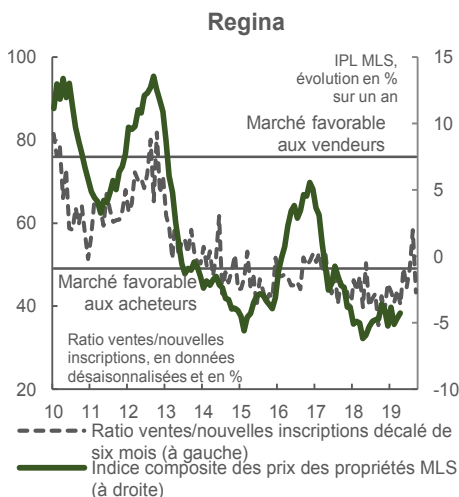
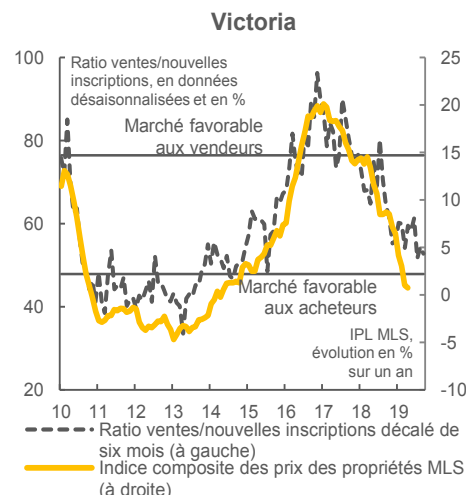
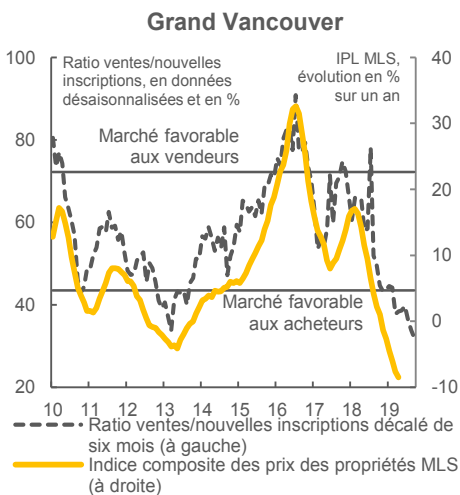
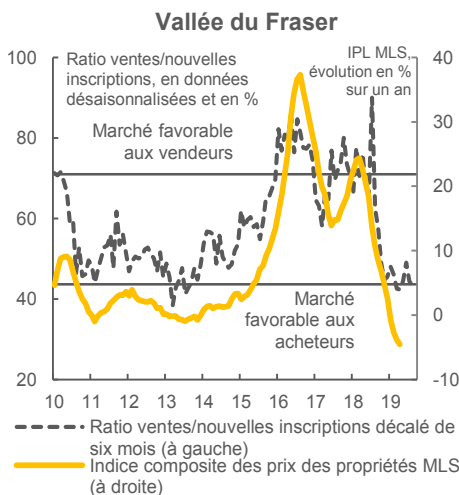
Veille du marché du logement de la Banque Scotia — avril 2019

Rang ¹	Association de l'immobilier	Rang mois préc.	Var. mens.	Ratio ventes/inscriptions nouvelles			Type de marché	Évolution 24 mois	Ventes unitaires ³			Prix moyen de vente ³			Nouvelles inscriptions ³		
				Ratio ventes/nouv. Inscr.	Écart-type/moy. long terme ²				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	--	--	54,8	0,1	I • I	Équilibré		3,6	-0,9	-6,7	1,4	0,5	1,2	2,7	-1,9	-3,2
1	Montréal	1	0	71,6	2,1	I • I	Vendeurs		-1,0	6,3	5,3	0,2	6,8	6,1	-0,2	-2,2	-3,5
2	Moncton	7	5	69,3	1,7	I • I	Vendeurs		4,0	5,6	4,0	7,7	5,2	6,6	-4,8	-2,8	-5,8
3	Ottawa	3	0	74,0	1,4	I • I	Vendeurs		2,0	-2,2	-0,2	0,3	7,2	4,6	7,8	-11,3	-6,3
4	London	8	4	71,8	1,4	I • I	Vendeurs		10,0	4,9	-3,1	3,0	12,6	13,3	3,0	8,8	1,4
5	Saint John	2	3	58,4	1,1	I • I	Vendeurs		-7,1	8,7	3,1	-0,8	-1,3	3,0	8,1	-14,4	-15,5
6	Kingston	9	3	65,2	1,0	I • I	Vendeurs		8,9	2,6	-4,7	2,6	7,9	8,2	0,4	0,4	0,6
7	Windsor	4	3	65,8	1,0	I • I	Équilibré		1,2	5,6	-1,3	1,7	17,1	13,8	8,3	16,8	4,4
8	Halifax	5	3	73,3	0,8	I • I	Équilibré		1,7	4,5	3,9	-5,8	2,7	1,5	12,5	-11,8	-6,9
9	Charlottetown (ÎPÉ)	13	4	68,4	0,8	I • I	Équilibré		18,2	-19,5	-9,0	2,1	8,6	4,8	-4,0	-4,8	-2,1
10	Sudbury	6	4	59,1	0,8	I • I	Équilibré		-8,8	-4,9	-7,2	2,6	0,3	1,6	2,4	-16,3	-12,1
11	KW*	12	1	63,0	0,1	I • I	Équilibré		-1,3	-3,9	-4,7	4,4	5,8	6,6	2,9	-4,0	-4,1
12	St. Catharines	15	3	55,4	0,0	I • I	Équilibré		4,7	21,1	-1,3	0,4	7,6	6,2	4,8	27,2	8,0
13	Hamilton-Burlington	17	4	60,3	0,0	I • I	Équilibré		-0,5	5,3	-3,1	-0,3	3,6	2,9	-3,8	3,5	-4,1
14	Peterborough	10	4	52,3	-0,2	I • I	Équilibré		-18,0	-7,2	-8,4	-0,1	6,1	5,8	1,8	5,4	3,2
15	Lethbridge	16	1	54,9	-0,2	I • I	Équilibré		-2,9	5,7	-1,4	4,8	4,5	-0,3	-0,3	-6,1	4,3
16	Brantford	14	2	56,1	-0,2	I • I	Équilibré		-6,0	20,6	-2,2	1,0	6,6	6,7	4,5	24,3	5,4
17	Guelph	19	2	62,6	-0,2	I • I	Équilibré		8,1	1,5	-2,4	-0,4	3,7	4,5	5,8	7,9	1,2
18	Okanagan-Mainline (Kelowna)	18	0	46,7	-0,3	I • I	Équilibré		5,8	-11,6	-20,5	2,1	-1,0	1,6	9,8	2,9	5,2
19	Thunder Bay	11	8	57,4	-0,3	I • I	Équilibré		-4,6	1,4	0,0	-3,5	2,6	1,2	9,1	1,8	-3,7
20	Québec	24	4	57,3	-0,4	I • I	Équilibré		10,3	7,4	5,4	-1,4	1,9	2,5	2,3	4,0	3,6
21	Toronto	21	0	52,9	-0,4	I • I	Équilibré		11,2	5,2	-1,9	1,1	1,4	1,7	8,1	-1,5	-9,7
22	Winnipeg	20	2	53,5	-0,5	I • I	Équilibré		-7,1	0,7	-3,5	2,0	1,2	1,5	-3,9	1,7	3,6
23	Victoria	22	1	54,1	-0,6	I • I	Équilibré		-1,9	-12,5	-19,4	1,2	0,1	3,1	-4,2	4,3	0,5
24	St. John (TN)	23	1	39,1	-0,6	I • I	Équilibré		4,2	11,1	-5,4	0,9	-3,7	-1,9	2,3	-7,4	-0,3
25	Calgary	26	1	51,5	-0,6	I • I	Équilibré		5,2	-3,0	-10,5	-1,3	-4,9	-2,4	-3,1	-10,8	-3,2
26	Barrie	25	1	49,0	-0,7	I • I	Équilibré		1,7	13,9	2,5	-2,5	4,3	0,8	1,6	2,4	11,3
27	Saskatoon	29	2	44,0	-0,9	I • I	Équilibré		11,5	10,3	-1,0	4,5	-3,3	-2,5	2,5	0,8	-6,8
28	Edmonton	27	1	45,9	-0,9	I • I	Équilibré		7,8	-5,3	-6,5	-0,7	-3,0	-2,2	3,8	-6,8	0,5
29	Regina	30	1	49,2	-1,0	I • I	Équilibré		11,6	15,7	-1,9	0,0	-1,3	-2,8	-1,8	-5,6	-6,6
30	Vallée du Fraser (Abbotsford)	28	2	42,1	-1,1	I • I	Acheteurs		1,3	-24,6	-35,3	-3,6	-7,0	-1,0	2,7	-2,7	-2,1
31	Vancouver	31	0	30,8	-1,9	I • I	Acheteurs		-1,4	-31,2	-36,4	0,1	-6,7	-2,0	2,4	0,2	-1,3

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 à la baisse dans les six prochains mois. On entend par « moyenne à long terme » la moyenne de 1990-2018. ³ Évolution en pourcentage sur un an. * Kitchener-Waterloo. Sources : Études économiques de la Banque Scotia et ACI.

Indice des prix des logements (IPL) MLS

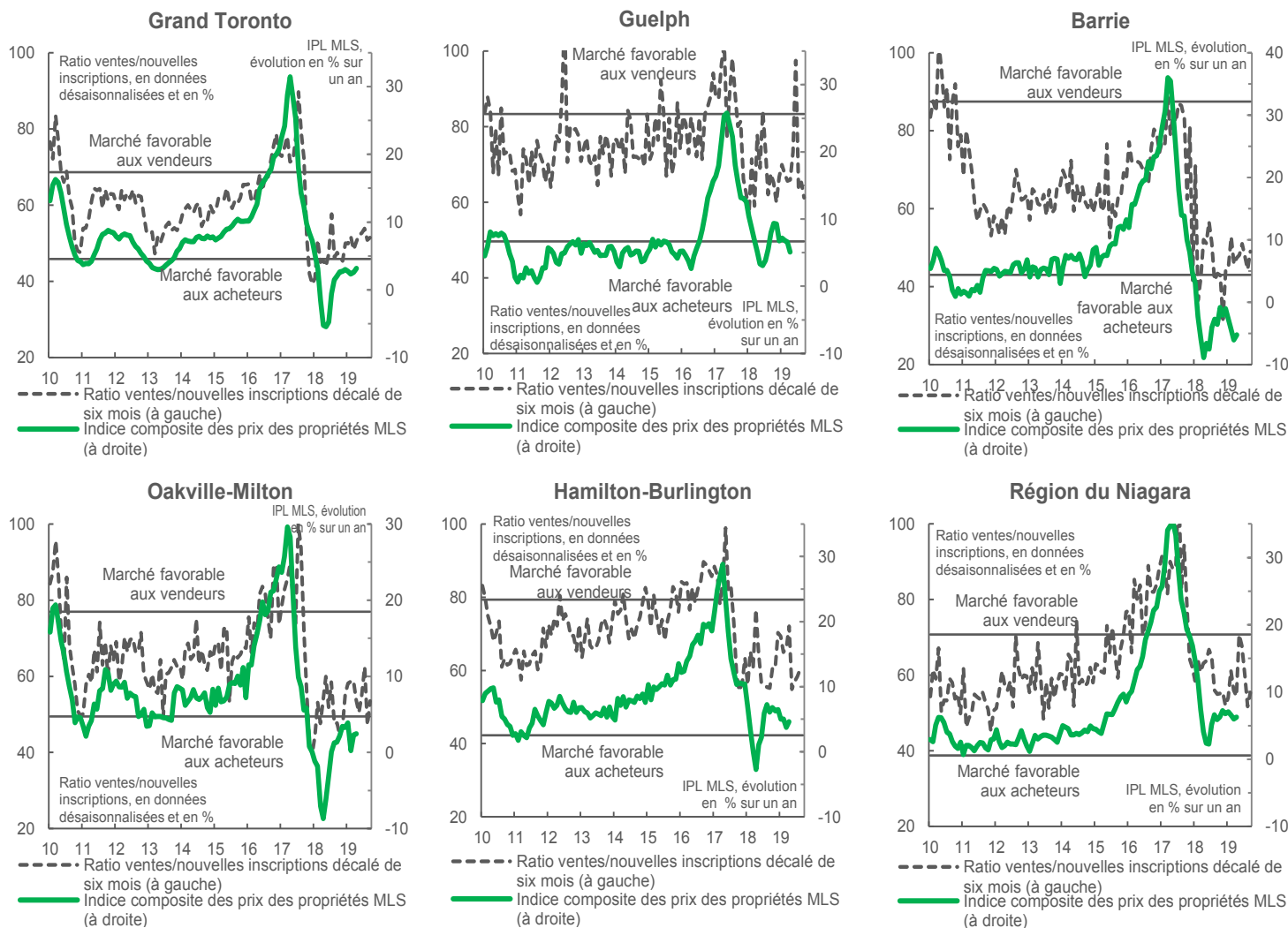
OUEST DU CANADA



Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Indices des prix des logements MLS (suite)

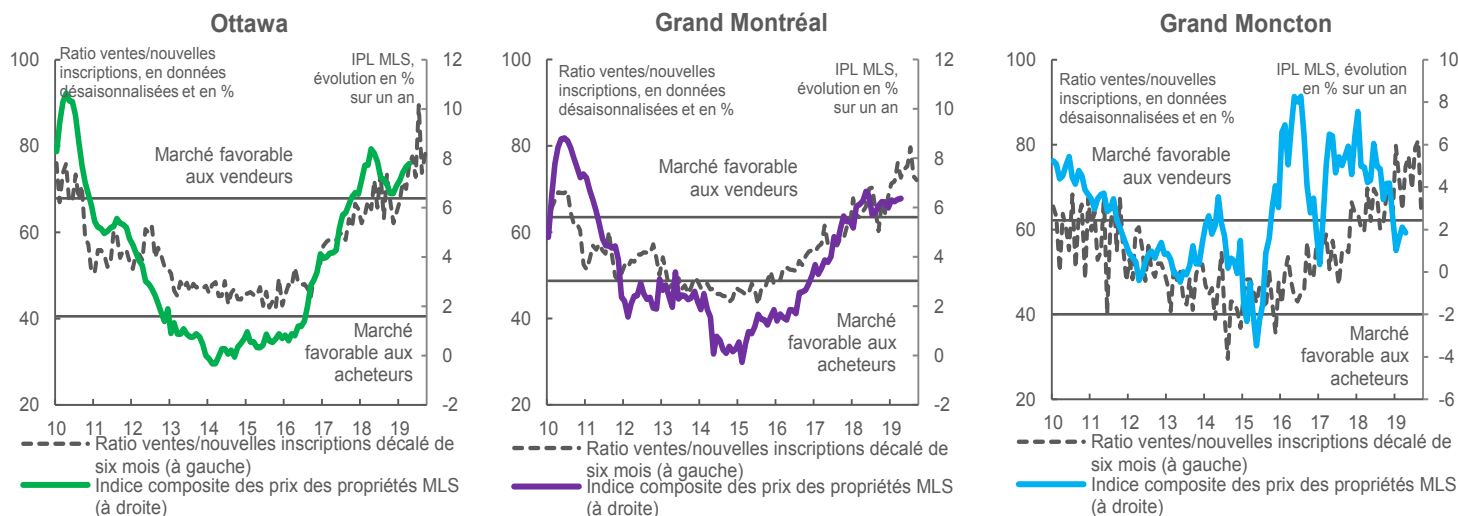
GRAND GOLDEN HORSESHOE DE L'ONTARIO



Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Indices des prix des logements MLS (suite)

AUTRES CENTRES



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 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.