

Ventes de logements en juin au Canada

RÉSUMÉ

En juin 2019, les ventes ont diminué de 0,2 % (évolution sur un mois en données désaisonnalisées) selon les données publiées aujourd'hui par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Ce léger recul fait suite à des hausses en données désaisonnalisées sur un mois supérieures à 2 % durant trois mois consécutifs. Ce repli, combiné à une progression sur un mois de 0,8 % des nouvelles inscriptions (en données désaisonnalisées), a porté le ratio ventes/nouvelles inscriptions à 57,1 %, ce qui démontre que le marché est bel et bien en territoire équilibré. Parmi les 31 centres pour lesquels nous recueillons des données, 20 témoignent de conditions de marché équilibré. L'indice des prix des propriétés (IPP) MLS agrégé a perdu 0,3 % par rapport à juin 2018.

Ni Toronto (+0,2 % sur un mois en données désaisonnalisées) ni Vancouver (-5,5 % sur un mois en données désaisonnalisées) n'a connu un bon mois après avoir été le théâtre de ventes robustes en mai. Le nombre de nouvelles inscriptions a augmenté dans les deux villes. De ce fait, la région de Vancouver a été un marché d'acheteurs pour un dixième mois de suite. Le ralentissement à Vancouver semble s'être traduit par un déclin de près de 10 % (données non désaisonnalisées, en glissement annuel) de l'IPP MLS, tandis que l'IPP de Toronto progressait de 3,6 % (données non désaisonnalisées en glissement annuel), son augmentation la plus marquée d'un mois à l'autre depuis janvier de l'année dernière. Les ventes ont été robustes dans les centres urbains aux alentours. Les achats ont diminué à Hamilton-Burlington, à Guelph et à Victoria, alors que chacune de ces villes avait connu des hausses marquées au cours des trois derniers mois.

Fort d'une hausse de 2,7 % (sur un mois en données désaisonnalisées), Montréal a reconquis le titre de marché immobilier le plus tendu au Canada. La ville a enregistré un ratio ventes/nouvelles inscriptions de 75,4 %, soit son troisième plus haut ratio jamais enregistré, et une hausse de 6,7 % (sur un an en données désaisonnalisées) de son IPP MLS, du jamais vu depuis 2011. Les marchés de London, Windsor, Ottawa, Saint John et Moncton continuent de favoriser les vendeurs. Les ventes dans le marché de Moncton continuent d'être erratiques. Les ventes ont reculé dans toutes les villes des provinces productrices de pétrole, mais c'est à St. John que les ventes ont le plus dégringolé, celles-ci périlissant de plus de 23 % (sur un mois en données désaisonnalisées).

L'IPP agrégé continue d'être affaibli par les fluctuations des prix dans le Sud de la Colombie-Britannique, où la valeur de tous les types de logements chute, particulièrement celle des maisons unifamiliales à prix élevé. Ce contexte contraste avec celui de villes en Saskatchewan et en Alberta, où les baisses de prix ont surtout visé les appartements et les maisons en rangée. La vigueur récente des marchés à Montréal, Ottawa et Moncton est attribuable à ces catégories de logements abordables, tandis que la hausse des indices des prix des logements dans la région ontarienne du Grand Golden Horseshoe reflète une progression des prix dans toutes les catégories de logements.

CONSÉQUENCES

Le ralentissement des ventes à l'échelle du pays était prévisible après plusieurs mois de solides données. Si les marchés de Toronto et de Vancouver ont amorcé une certaine détente, ceux-ci sont toujours orientés à la hausse, tout comme plusieurs agglomérations voisines. Le ralentissement des activités sur le marché des logements à prix élevé en Colombie-Britannique témoigne du fait que les acheteurs et les vendeurs continuent de s'adapter aux nouvelles politiques provinciales visant le créneau haut de gamme du marché depuis le 1er janvier 2019.

Au milieu de l'année 2019, les données continuent de pointer vers la stabilisation à court terme de la plupart des marchés régionaux du logement. Les conditions d'offre et de demande demeurent équilibrées dans la plupart des grandes villes, et les ventes et les prix ont rebondi après un passage à vide généralisé en février. Bien entendu, il reste des défis à long terme à relever, mais l'année en cours s'annonce relativement stable en comparaison aux dernières années, ponctuées d'ajustements à la montée des taux d'intérêt et à la mise en œuvre de politiques provinciales et fédérales.

RENSEIGNEMENTS

Marc Desormeaux, économiste, Provinces

416.866.4733

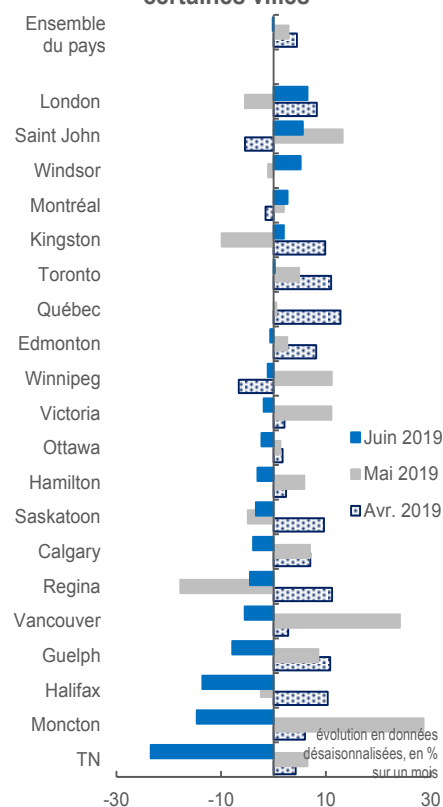
Études économiques de la Banque Scotia

marc.desormeaux@scotiabank.com

Canada	juin-19	mai-19	juin-18
	m/m ¹	m/m ¹	a/a
Ventes (variation en %)	-0,2	2,9	0,3
Nouvelles inscriptions (variation en %)	0,8	-0,7	-4,4
Prix moyen (variation en %)	1,3	2,4	2,3
IPL MLS (variation en %) ²	0,2	0,4	-0,3
	juin-19	mai-19	juin-18
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	57,1	57,7	53,3
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	5,0	5,1	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.

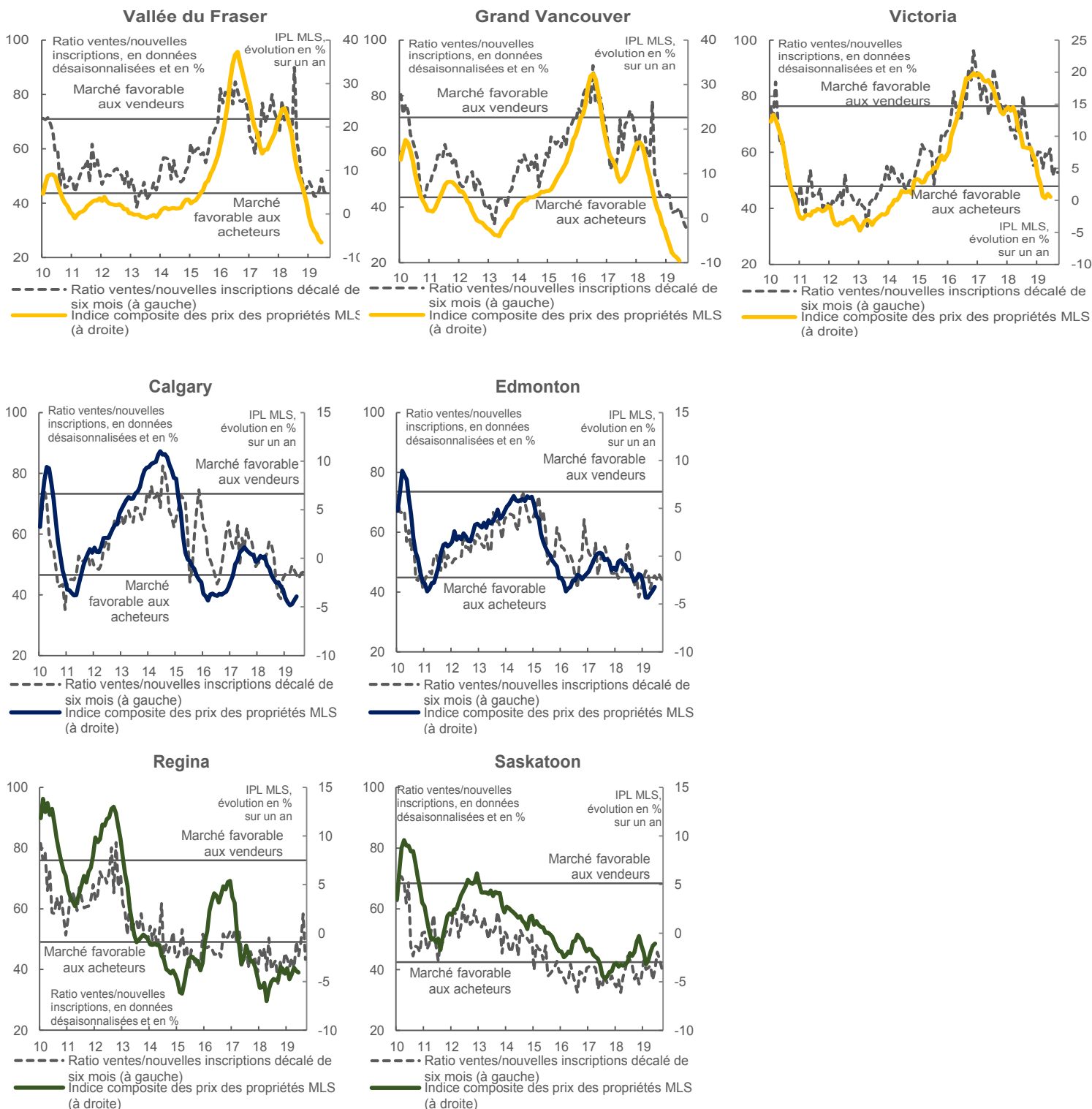
Veille du marché du logement de la Banque Scotia — juin 2019

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	--	--	57,1	0,3	I • I	Équilibré		-0,2	0,9	-2,8	1,3	0,9	1,6	0,8	-1,6	-2,5
1	Montréal	2	↑ 1	75,4	2,6	I • I	Vendeurs		2,7	6,6	6,2	1,2	5,6	5,8	-1,4	-1,9	-3,3
2	Moncton	1	↓ 1	73,3	2,0	I • I	Vendeurs		-14,7	10,4	7,5	-1,9	3,3	5,8	-0,8	-3,3	-5,3
3	Saint John	7	↑ 4	66,2	1,8	I • I	Vendeurs		5,6	14,9	8,7	-11,4	-0,9	4,3	-7,9	-10,4	-9,7
4	London	5	↑ 1	72,0	1,4	I • I	Vendeurs		6,5	3,2	2,5	-0,7	12,4	13,7	2,7	8,0	5,9
5	Windsor	4	↓ 1	70,5	1,4	I • I	Vendeurs		5,2	7,6	4,9	0,5	13,9	14,2	2,8	15,7	9,0
6	Ottawa	3	↓ 3	71,8	1,3	I • I	Vendeurs		-2,3	1,9	1,5	2,3	6,7	5,4	1,0	-9,0	-8,4
7	Sudbury	6	↓ 1	64,0	1,1	I • I	Vendeurs		9,9	-2,5	-4,8	0,9	1,6	2,2	8,3	-12,2	-12,4
8	Brantford	16	↑ 8	71,8	0,7	I • I	Équilibré		7,0	8,9	-0,6	0,1	6,1	7,6	-10,8	13,5	9,0
9	Peterborough	13	↑ 4	64,8	0,7	I • I	Équilibré		9,9	-2,6	-1,7	1,8	5,2	6,0	1,8	2,6	6,9
10	Charlottetown (ÎPÉ)	11	↑ 1	63,2	0,6	I • I	Équilibré		-0,6	-9,0	-5,4	-0,7	7,2	5,4	3,6	-1,6	-1,2
11	KW*	15	↑ 4	69,4	0,5	I • I	Équilibré		5,5	1,0	0,9	0,3	7,2	8,1	-1,1	1,6	2,6
12	Hamilton-Burlington	12	→ 0	68,0	0,4	I • I	Équilibré		-3,1	8,7	3,9	1,4	3,6	3,8	-1,7	2,9	-0,6
13	Kingston	9	↓ 4	55,4	0,4	I • I	Équilibré		2,0	2,5	1,4	5,5	7,2	8,8	11,9	0,3	-0,2
14	St. Catharines	17	↑ 3	59,8	0,3	I • I	Équilibré		6,2	20,7	9,6	1,1	9,9	6,8	-2,5	21,6	15,0
15	Halifax	8	↓ 7	63,7	0,3	I • I	Équilibré		-13,6	5,6	5,8	0,3	4,3	2,4	2,2	-9,0	-7,3
16	Thunder Bay	10	↓ 6	62,9	0,1	I • I	Équilibré		-6,0	-5,0	-4,7	-2,4	5,0	2,9	3,0	-2,9	-8,1
17	Victoria	19	↑ 2	62,7	0,0	I • I	Équilibré		-1,9	-6,3	-12,5	2,1	-2,5	1,9	-7,3	4,5	0,9
18	Okanagan-Mainline (Kelowna)	21	↑ 3	50,2	0,0	I • I	Équilibré		2,3	-11,9	-16,7	-2,9	-2,2	0,5	-3,1	0,0	1,9
19	Toronto	18	↓ 1	55,7	-0,1	I • I	Équilibré		0,2	8,4	4,0	1,7	2,1	2,8	2,5	0,3	-3,8
20	Guelph	14	↓ 6	64,1	-0,1	I • I	Équilibré		-7,9	7,1	4,6	-0,3	6,2	6,0	3,8	8,5	5,9
21	Québec	23	↑ 2	58,4	-0,3	I • I	Équilibré		0,0	11,2	9,0	0,7	1,9	2,2	-1,3	2,4	2,8
22	Lethbridge	26	↑ 4	52,2	-0,4	I • I	Équilibré		12,8	0,2	-0,2	-3,2	3,9	0,4	2,0	-2,3	1,6
23	Edmonton	25	↑ 2	53,6	-0,4	I • I	Équilibré		-0,6	-2,8	-4,6	0,2	-3,9	-2,7	-4,9	-10,0	-5,7
24	Winnipeg	22	↓ 2	54,5	-0,4	I • I	Équilibré		-1,1	3,7	-0,2	-0,4	0,9	1,3	4,7	5,7	5,2
25	Calgary	20	↓ 5	54,4	-0,4	I • I	Équilibré		-3,9	-2,1	-6,9	-0,8	-4,5	-2,9	0,9	-12,5	-8,9
26	Vallée du Fraser (Abbotsford)	29	↑ 3	47,2	-0,7	I • I	Équilibré		2,0	-21,7	-30,4	2,8	-6,0	-1,5	-4,3	-2,6	-3,4
27	Barrie	27	→ 0	47,3	-0,8	I • I	Équilibré		4,7	12,0	9,7	-1,2	2,5	1,8	3,3	-0,5	4,3
28	Saskatoon	28	→ 0	41,7	-1,1	I • I	Acheteurs		-3,3	8,0	3,4	3,9	-2,6	-1,8	3,0	-3,4	-6,5
29	Vancouver	30	↑ 1	41,1	-1,2	I • I	Acheteurs		-5,5	-24,8	-32,2	-0,4	-6,8	-3,5	-0,9	0,0	-3,1
30	St. John (TN)	24	↓ 6	31,5	-1,2	I • I	Acheteurs		-23,5	2,6	-4,9	4,4	-3,2	-2,2	1,6	-1,4	0,4
31	Regina	31	→ 0	45,5	-1,3	I • I	Acheteurs		-4,5	1,3	-4,1	-5,3	-1,7	-2,8	-8,2	-10,5	-9,0

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 1990-2018. 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

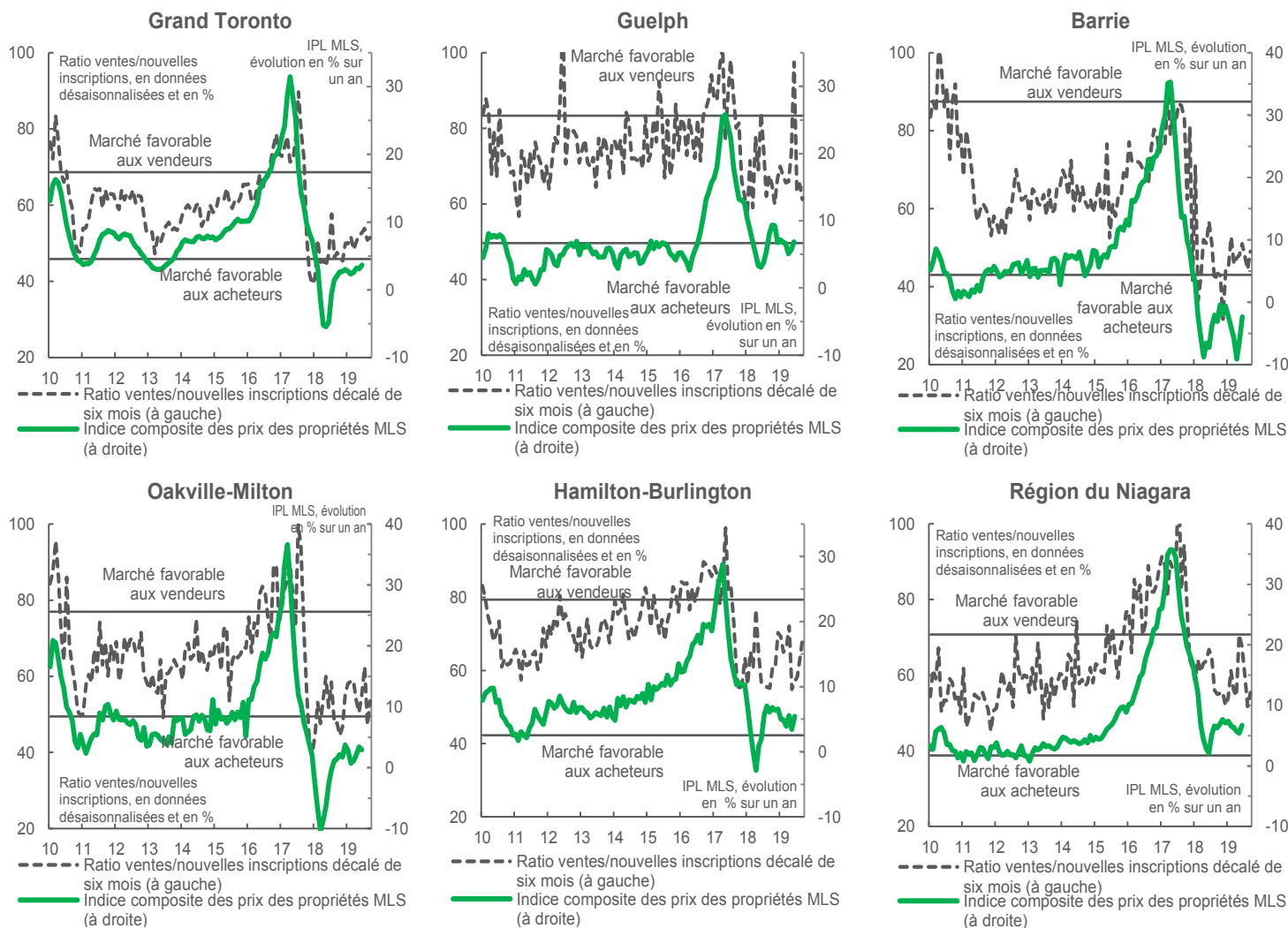
OUEST DU CANADA



Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Indices des prix des logements MLS (suite)

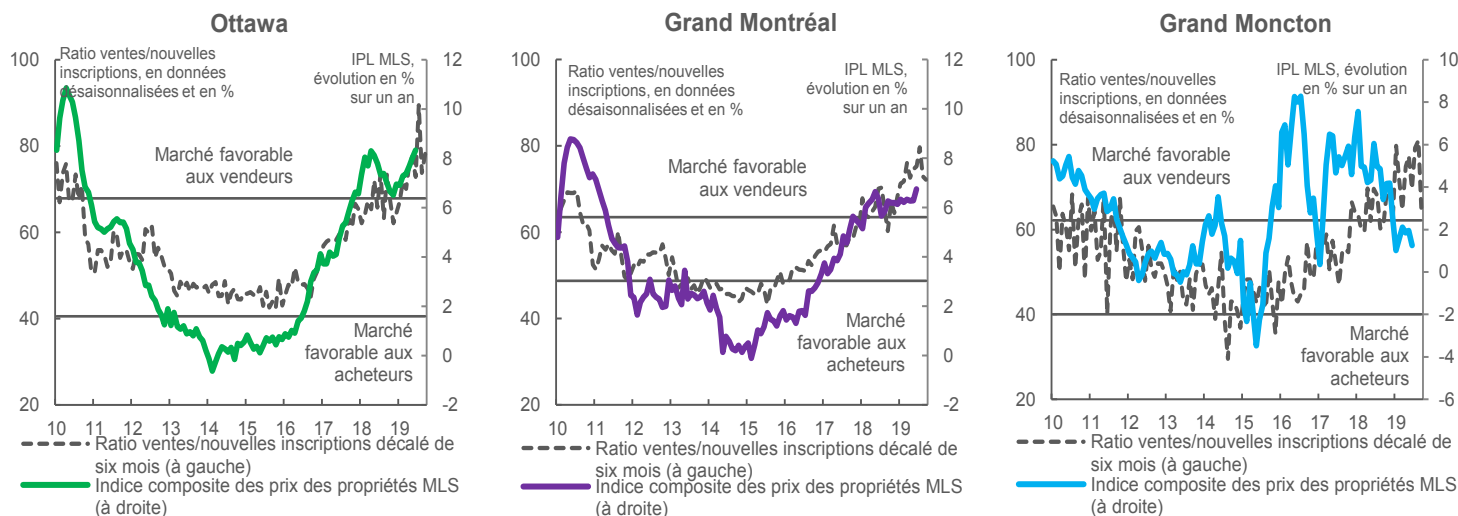
GRAND GOLDEN HORSESHOE DE L'ONTARIO



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.