

Ventes de logements en juillet au Canada

RÉSUMÉ

Selon les statistiques publiées aujourd'hui par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), les ventes de logements à l'échelle nationale ont inscrit un vigoureux gain de 3,5 % (en données désaisonnalisées sur un mois) en juillet 2019. Les ventes ont augmenté dans 20 des 31 centres pour lesquels des statistiques ont été publiées. Grâce à la révision en hausse des statistiques de juin 2019, la progression de juillet représente la cinquième hausse mensuelle consécutive et porte à 59,8 % le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions du Canada. Bien que statistiquement, le marché soit toujours équilibré — puisque 22 des 31 grandes villes font état d'une conjoncture dans laquelle l'offre et la demande sont équilibrées —, le ratio continue de se rapprocher du territoire du marché favorable aux vendeurs et s'est inscrit à son plus haut depuis janvier 2018. C'est pourquoi l'Indice des prix des logements (IPL) MLS agrégé a crû de 0,2 % par rapport à juillet 2018.

Après avoir marqué une pause dans le mois précédent, les ventes à Vancouver ont bondi de 26,4 % (sur un mois en données désaisonnalisées), ce qui est un autre signe de la progression du marché. Les achats de logements ont gagné plus de 20 % (sur un mois en données désaisonnalisées) dans deux des trois derniers mois — mais se situent toujours à 50 % seulement environ du pic atteint au début de 2016 —, et la Ville est sortie pour la première fois, depuis août 2018, du territoire du marché favorable aux acheteurs. Les ventes ont aussi augmenté dans les autres centres du Sud de la Colombie-Britannique, qui ont eux aussi tous fait état d'une conjoncture équilibrée en juillet 2019.

Les ventes généralement solides ont continué de sous-tendre l'offre et la demande de logements essentiellement équilibrées dans le Grand Golden Horseshoe (GGH) de l'Ontario, en poursuivant leur élan à Toronto. Kitchener-Waterloo a été l'exception; or, dans ce centre, les ventes restent supérieures à leur moyenne des 10 dernières années. London, Windsor et Ottawa sont restées favorables aux vendeurs et frôlent toujours le sommet de notre classement des marchés tendus par ville. Le premier rang revient à Moncton, dont les ventes et les nouvelles inscriptions continuent d'être volatiles, alors que Montréal s'est inscrite au deuxième rang.

Les ventes ont été contrastées parmi les villes dans les provinces qui produisent plus de pétrole qu'elles n'en importent. La forte création d'emplois continue d'étayer les achats de logements à Terre-Neuve-et-Labrador.

Les indices des prix des logements (IPL) MLS ont comptabilisé les résultats les plus solides depuis plusieurs mois. Les prix se sont légèrement accélérés dans les types de logements dans le GGH, et le rythme de la baisse s'est ralenti en Alberta et à Vancouver. Dans cette dernière ville, il s'agissait de la première amélioration de l'IPL par rapport au mois précédent depuis le début de 2018. À Montréal, Ottawa et Moncton, la tendance à la hausse dans l'évolution de la valeur des logements a perduré.

CONSÉQUENCES

La croissance se poursuit dans l'ensemble des marchés du logement régionaux du Canada après de nombreuses années marquées par un ralentissement induit par les politiques. Les ventes restent tendanciellement orientées à la hausse à Toronto et Vancouver et dans les environs : les résultats du dernier mois viennent de nouveau prêter foi à notre avis : à Vancouver, le repli s'est redressé après avoir atteint son plus creux.

À terme, nous nous attendons à un ralentissement de la création d'emplois après le bond constaté dans les premiers mois de l'année, ce qui donnera lieu à des pressions plus modestes sur la demande. Dans le Sud de la Colombie-Britannique et dans le GGH, l'activité moins spéculative devrait aussi contribuer à des gains de prix plus modestes qu'en 2016-2017, au moment où le marché avait atteint son zénith. Toujours est-il que les taux d'intérêt restent stimulants et que la forte croissance de la population, grâce au relèvement des seuils d'immigration, continuera d'étayer l'activité sur le marché du logement pour les prochaines années.

RENSEIGNEMENTS

Marc Desormeaux, économiste, Provinces

416.866.4733

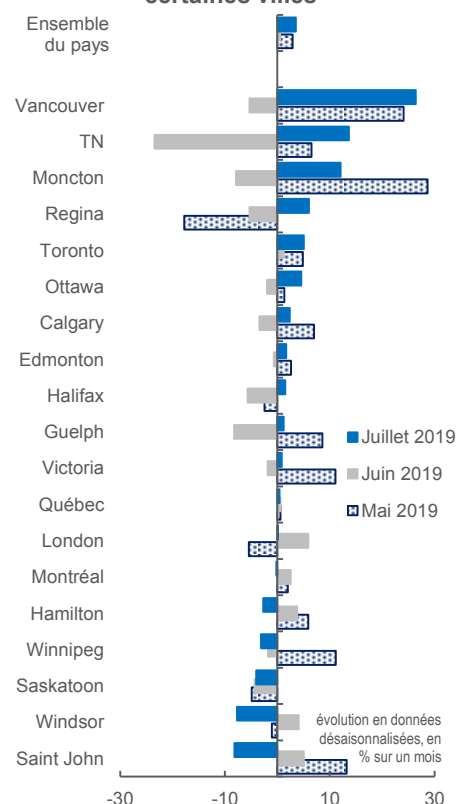
Études économiques de la Banque Scotia

marc.desormeaux@scotiabank.com

Canada	juil-19	juin-19	juil-18
	m/m ¹	m/m ¹	y/y
Ventes (variation en %)	3,5	0,6	12,6
Nouvelles inscriptions (variation en %)	-0,4	0,7	2,4
Prix moyen (variation en %)	2,6	1,7	3,6
IPL MLS (variation en %) ²	0,2	0,2	0,2
	juil-19	juin-19	juil-18
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	59,8	57,6	55,2
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	4,7	5,0	5,4

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.

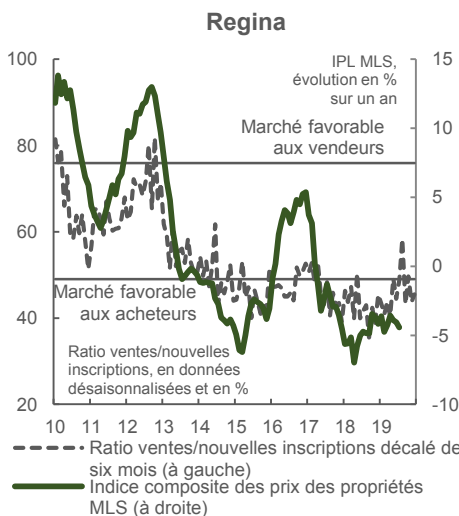
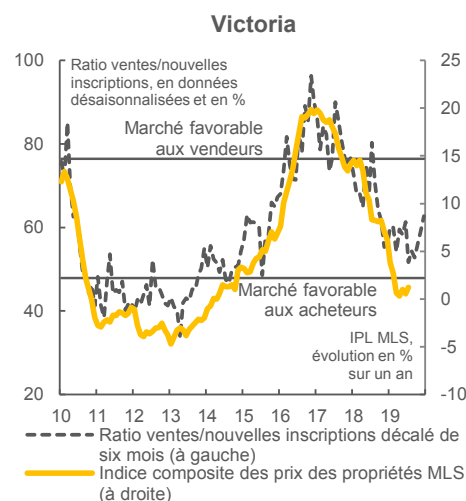
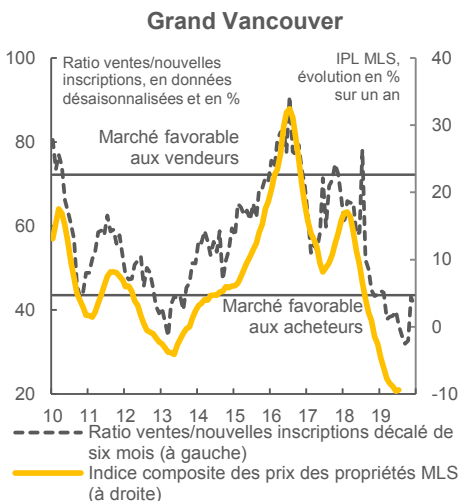
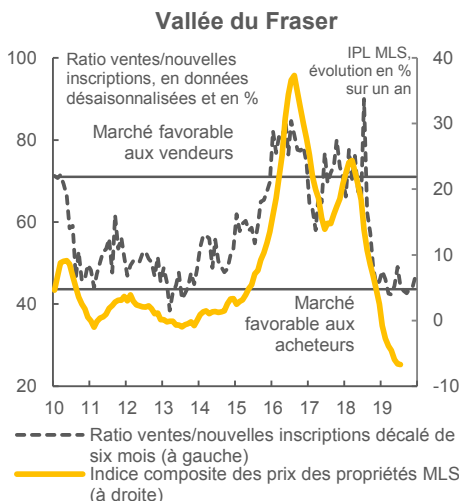
Veille du marché du logement de la Banque Scotia — juillet 2019

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	--	--	59,8	0,6	I I	Équilibré		3,5	3,1	-1,7	2,6	1,7	1,6	-0,4	-2,3	-2,2
1	Moncton	5	↑ 4	78,1	2,4	I I	Vendeurs		12,1	17,4	10,5	1,6	2,4	4,9	-6,0	2,3	-1,6
2	Montréal	1	↓ 1	73,5	2,3	I I	Vendeurs		-0,2	6,9	7,2	-1,1	5,6	5,7	-1,3	-2,4	-3,1
3	Sudbury	7	↑ 4	73,9	1,8	I I	Vendeurs		2,3	1,4	-6,3	-0,1	1,0	1,8	-10,1	-10,4	-12,4
4	Ottawa	6	↑ 2	73,6	1,4	I I	Vendeurs		4,6	2,9	2,5	0,1	7,9	5,9	2,0	-7,2	-7,5
5	Saint John	2	↓ 3	61,7	1,4	I I	Vendeurs		-8,2	11,4	6,8	6,8	-0,5	3,3	-1,9	-3,8	-10,0
6	London	3	↓ 3	70,7	1,3	I I	Vendeurs		0,1	2,4	3,3	1,7	12,0	13,9	1,2	6,5	8,7
7	Windsor	4	↓ 3	66,4	1,0	I I	Vendeurs		-7,7	3,8	4,5	1,4	13,8	13,4	-2,8	13,6	11,5
8	Peterborough	10	↑ 2	65,2	0,7	I I	Équilibré		6,9	-2,1	-1,2	1,8	5,6	5,9	6,2	3,1	8,2
9	Kingston	13	↑ 4	59,8	0,7	I I	Équilibré		-0,7	0,7	-0,1	-3,3	8,4	8,1	-5,0	-0,2	1,0
10	Halifax	12	↑ 2	70,3	0,7	I I	Équilibré		1,5	8,9	5,8	-3,1	4,2	3,0	-0,7	-7,1	-7,0
11	Okanagan-Mainline (Kelowna)	17	↑ 6	59,3	0,6	I I	Équilibré		6,3	-6,2	-13,9	2,2	-1,4	-0,7	-5,8	-4,8	-1,0
12	Charlottetown (IPÉ)	11	↓ 1	61,8	0,5	I I	Équilibré		-12,5	-9,9	-6,5	-1,6	11,5	7,2	-9,5	-2,0	-2,1
13	Thunder Bay	16	↑ 3	66,2	0,4	I I	Équilibré		9,8	0,7	-0,9	-3,3	2,5	2,4	4,7	0,1	-5,7
14	Hamilton-Burlington	15	↑ 1	67,8	0,4	I I	Équilibré		-2,7	11,0	5,5	2,9	3,7	3,8	-0,2	1,4	0,2
15	KW*	9	↓ 6	66,5	0,3	I I	Équilibré		-7,5	1,6	2,9	0,2	7,7	8,3	-1,1	1,3	4,5
16	Brantford	8	↓ 8	64,3	0,3	I I	Équilibré		0,0	9,2	-0,8	0,6	7,0	7,6	14,6	13,2	9,0
17	St. Catharines	14	↓ 3	56,6	0,1	I I	Équilibré		2,2	11,1	6,8	4,1	9,8	7,8	12,7	8,2	9,6
18	Toronto	20	↑ 2	58,6	0,1	I I	Équilibré		5,1	11,6	4,6	1,7	2,3	2,6	0,7	-0,1	-3,3
19	Victoria	18	↓ 1	60,4	-0,1	I I	Équilibré		0,9	-2,0	-10,0	-4,1	-2,0	0,4	4,1	3,7	2,1
20	Guelph	19	↓ 1	63,7	-0,2	I I	Équilibré		1,2	5,6	2,2	-1,2	5,4	6,1	4,6	4,8	5,0
21	Lethbridge	22	↑ 1	54,8	-0,2	I I	Équilibré		-1,4	1,0	-1,6	-0,6	3,7	1,7	-4,2	-5,2	1,4
22	Vallée du Fraser (Abbotsford)	26	↑ 4	54,4	-0,2	I I	Équilibré		11,7	-15,2	-27,1	-0,9	-5,4	-2,6	-2,2	-6,3	-2,7
23	Québec	21	↓ 2	58,8	-0,2	I I	Équilibré		0,4	13,3	11,6	-1,0	2,3	2,6	-1,9	3,2	3,5
24	Vancouver	29	↑ 5	53,7	-0,3	I I	Équilibré		26,4	-16,3	-28,6	1,1	-7,1	-3,9	-2,8	-3,9	-2,6
25	Edmonton	24	↓ 1	53,3	-0,4	I I	Équilibré		1,7	0,6	-3,6	0,9	-3,1	-2,5	2,5	-11,2	-6,9
26	Calgary	23	↓ 3	54,4	-0,4	I I	Équilibré		2,4	1,0	-5,7	-0,3	-4,8	-3,4	3,3	-13,7	-9,5
27	Winnipeg	25	↓ 2	53,5	-0,5	I I	Équilibré		-3,2	3,3	0,8	1,2	1,4	1,4	-2,2	4,5	5,2
28	Barrie	27	↓ 1	48,7	-0,7	I I	Équilibré		3,8	13,8	8,8	-1,5	3,9	1,7	1,3	0,2	0,3
29	St. John (TN)	30	↑ 1	36,2	-0,8	I I	Équilibré		13,7	8,9	-3,7	-0,3	-3,5	-2,7	-2,2	-1,6	1,2
30	Saskatoon	28	↓ 2	39,1	-1,3	I I	Acheteurs'		-4,0	5,6	0,6	-1,8	-1,7	-1,8	1,0	-1,9	-5,7
31	Regina	31	0	42,5	-1,5	I I	Acheteurs'		6,0	0,6	-4,9	1,4	-1,7	-2,5	12,0	-8,4	-9,8

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

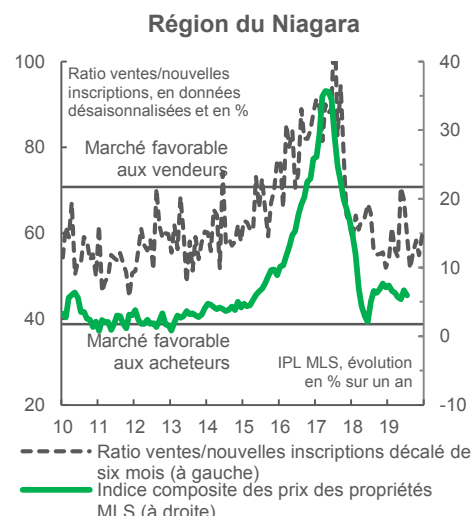
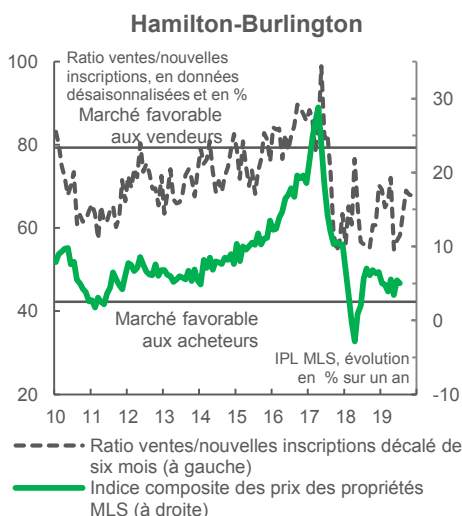
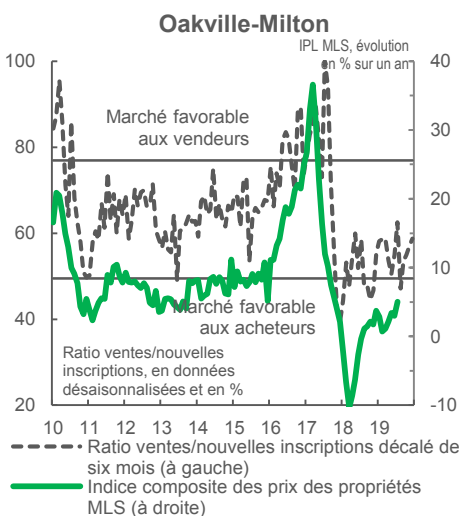
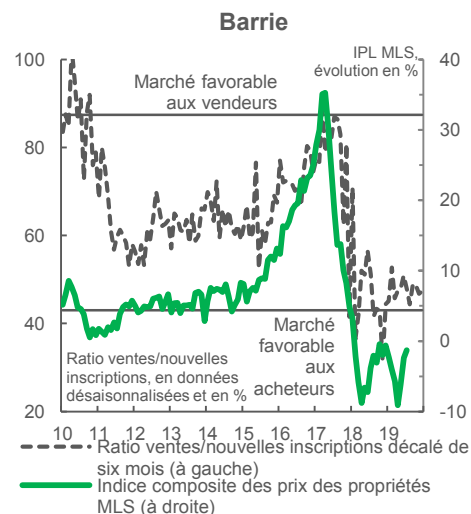
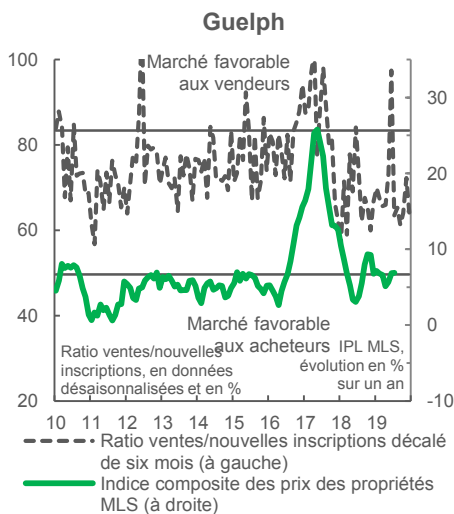
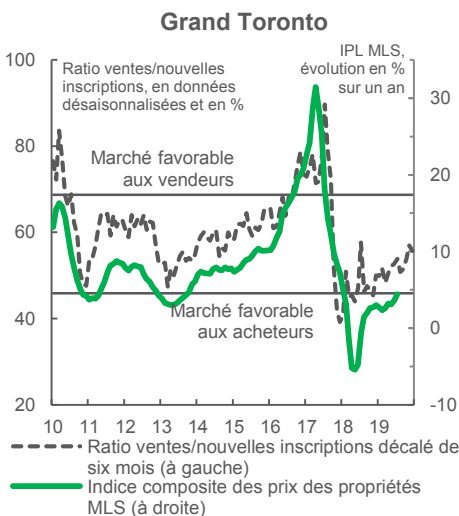
OUEST DU CANADA



Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Indices des prix des logements MLS (suite)

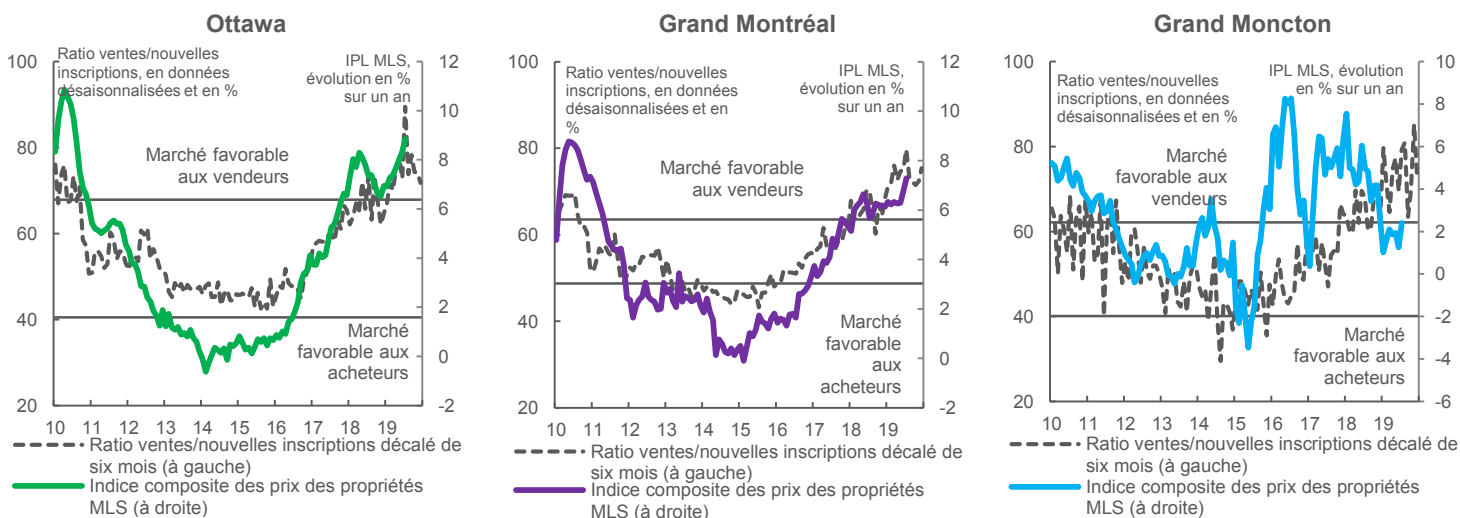
GRAND GOLDEN HORSESHOE DE L'ONTARIO



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.