

## Ventes de logements en septembre au Canada

### PROGRESSION GÉNÉRALISÉE DU MARCHÉ

#### RÉSUMÉ

Selon les statistiques publiées aujourd'hui par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), les ventes de logements ont crû de 0,6 % (en données désaisonnalisées sur un mois) au cours du mois de septembre 2019. Les ventes ont enchaîné une septième hausse mensuelle consécutive, une première depuis le début de l'année 2009. En raison de cette hausse des ventes et d'une diminution des nouvelles inscriptions, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions au Canada a grimpé pour atteindre 61,3 %. Ce ratio reflète toujours des conditions de marché relativement équilibrées, mais il n'a jamais été aussi élevé depuis janvier 2018. Parmi les 31 centres pour lesquels nous avons des données, 22 se trouvent dans des conditions de marché équilibrées. L'indice des prix des logements (IPL) agrégé a gagné 1,3 % par rapport à l'an dernier.

Enregistrant de légères baisses de ventes et de nouvelles inscriptions, Montréal a conservé le premier rang du classement des Études économiques de la Banque Scotia pour l'équilibre entre l'offre et la demande sur les marchés locaux. Ottawa a chuté de quatre rangs au classement après avoir connu une baisse des ventes de logements de 2,6 %, mais demeure un marché favorable aux vendeurs comme London, Windsor, Sudbury, Halifax et d'autres grandes villes au Nouveau-Brunswick. Saskatoon demeure l'unique centre urbain favorable aux acheteurs, quoique les ventes de logement soient dans l'ensemble en baisse dans les régions productrices de pétrole.

Les conditions observées dans le Sud de la C.-B. se sont maintenues. Vancouver a enregistré une cinquième hausse des ventes de logements en six mois, poussant son ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions à un sommet jamais atteint en 20 mois et continuant de freiner le repli de l'indice IPP MLS de la ville sur un an. Pour un troisième mois de suite, les ventes de logement ont augmenté à Victoria, dans la région Okanagan-Mainline et dans la vallée du Fraser.

Les ventes ont été contrastées dans la région du Grand Golden Horseshoe (GGH) en Ontario. Les ventes de logements à Toronto, à Hamilton et à St Catharines ont diminué le mois dernier. Ce repli dans la capitale provinciale ontarienne a surpris plus d'un observateur, Toronto ayant enregistré de solides gains, malgré certaines turbulences, au cours des six derniers mois. Le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions est demeuré à son niveau le plus élevé depuis mars 2017, soit juste avant l'imposition d'une série de politiques en matière de logement, dont une taxe aux acheteurs étrangers de la région du Grand Toronto. L'indice IPP MLS a enregistré le gain le plus marqué sur un an depuis décembre 2017 dans la Ville Reine et a aussi augmenté dans les autres villes du Grand Golden Horseshoe.

#### CONSÉQUENCES

La remontée généralisée du marché immobilier au Canada s'est prolongée en septembre. Les ventes donnent des signes de ralentissement et les taux obligataires en août et au début du mois de septembre suggèrent que le crédit hypothécaire se fait de plus en plus rare. Toutefois, la vigueur du marché de l'emploi, la croissance démographique et une certaine demande refoulée après un passage à vide en début d'année continuent de soutenir les ventes et les prix.

Le resserrement des conditions du marché immobilier et ses répercussions sur l'endettement des ménages et l'accès à la propriété pourraient compliquer la tâche de la Banque du Canada. Nous sommes d'avis que la banque centrale assouplira ses politiques monétaires pour prévenir certains risques macroéconomiques externes.

Pour surmonter les difficultés d'accessibilité à long terme, nous continuons de croire qu'il serait plus prudent d'accroître l'offre en logements que d'imposer des mesures encadrant la demande. Cet enjeu deviendra crucial au cours des prochaines années au fur et à mesure que les grands centres urbains canadiens continueront d'attirer de nouveaux arrivants qualifiés.

#### RENSEIGNEMENTS

**Marc Desormeaux, économiste, Provinces**

416.866.4733

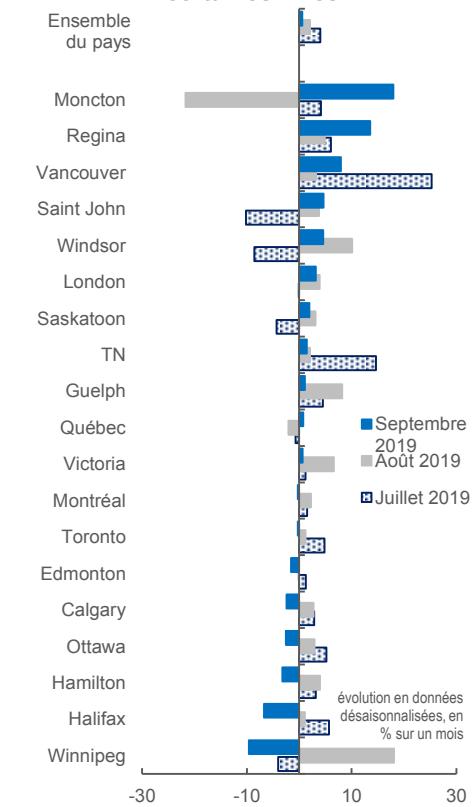
Études économiques de la Banque Scotia

[marc.desormeaux@scotiabank.com](mailto:marc.desormeaux@scotiabank.com)

Canada	sept-19	août-19	sept-18
	m/m <sup>1</sup>	m/m <sup>1</sup>	a/a
Ventes (variation en %)	0,6	2,1	15,5
Nouvelles inscriptions (variation en %)	-0,6	1,0	-0,1
Prix moyen (variation en %)	1,3	0,7	4,4
IPL MLS (variation en %) <sup>2</sup>	0,1	0,2	1,3
	sept-19	août-19	sept-18
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) <sup>1</sup>	61,3	60,6	53,9
Mois d'inscriptions actives (niveau) <sup>1</sup>	4,5	4,6	5,3

<sup>1</sup> Données désaisonnalisées <sup>2</sup> Données non désaisonnalisées

#### Ventes de logements dans certaines villes



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

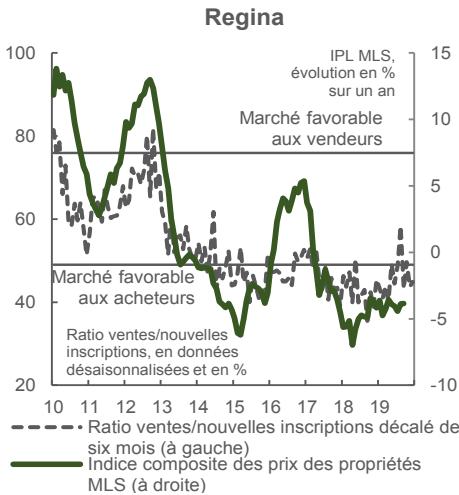
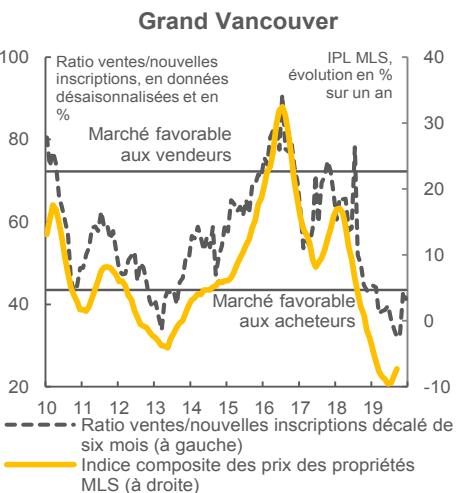
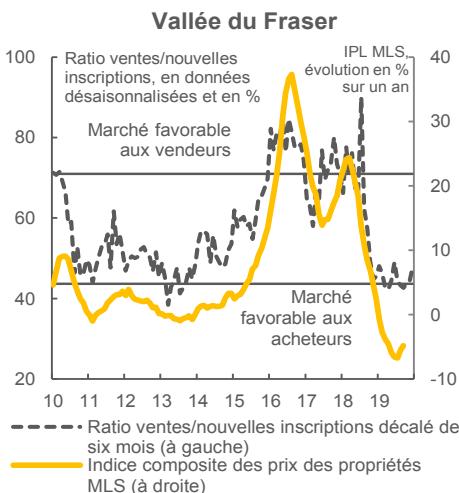
## Veille du marché du logement de la Banque Scotia — septembre 2019

Rang <sup>1</sup>	Association de l'immobilier	Rang mois préc.	Var. mens.	Ratio ventes/inscriptions nouvelles			Type de marché	Évolution 24 mois	Ventes unitaires <sup>3</sup>			Prix moyen de vente <sup>3</sup>			Nouvelles inscriptions <sup>3</sup>		
				Ratio ventes/nouv. Inscr.	Écart-type/moy. long terme <sup>2</sup>	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	--	--	61.3	0.7	Équilibré			0.6	7.3	1.0	1.3	3.1	1.6	-0.6	-1.1	-2.0
1	Montréal	1	0	79.1	3.1	Vendeurs			-0.3	9.7	7.9	2.8	5.7	5.4	0.4	-1.5	-2.4
2	Moncton	9	7	79.5	2.6	Vendeurs			18.0	15.5	11.1	-0.1	4.9	4.9	-6.6	4.5	-1.5
3	Sudbury	3	0	74.4	1.9	Vendeurs			0.0	6.7	1.2	0.4	0.8	0.3	-3.2	-5.1	-9.6
4	Saint John	7	3	64.7	1.7	Vendeurs			4.7	12.0	10.9	-6.3	-2.7	1.3	-3.4	0.9	-8.8
5	London	5	0	73.7	1.5	Vendeurs			3.1	3.0	4.4	-1.3	10.8	12.0	-0.9	6.9	11.0
6	Ottawa	2	4	74.6	1.5	Vendeurs			-2.6	6.5	3.8	-0.1	8.6	6.6	1.7	-1.9	-5.8
7	Halifax	11	4	79.9	1.2	Vendeurs			-6.7	11.4	7.5	0.2	5.2	3.4	-14.7	-4.5	-7.1
8	Windsor	6	2	66.3	1.0	Vendeurs			4.6	4.2	4.8	0.2	10.8	11.9	9.3	15.0	13.8
9	KW*	15	6	74.9	0.9	Équilibré			12.7	4.3	3.2	3.1	9.2	7.8	1.7	-0.3	1.5
10	Peterborough	13	3	67.3	0.8	Équilibré			13.7	1.6	1.4	-2.2	6.0	4.9	6.5	8.2	9.5
11	Thunder Bay	4	7	70.7	0.8	Équilibré			-5.6	-2.0	-4.0	4.7	3.6	2.0	3.1	1.6	-3.0
12	Kingston	8	4	61.8	0.8	Équilibré			0.9	2.0	0.8	6.4	8.2	7.1	7.2	3.6	1.5
13	Okanagan-Mainline (Kelowna)	16	3	61.1	0.7	Équilibré			1.9	0.0	-8.9	2.4	0.6	-1.1	-7.0	-6.4	-2.7
14	Hamilton-Burlington	12	2	72.9	0.7	Équilibré			-3.2	11.7	4.9	1.6	4.8	4.4	0.3	-1.2	-0.4
15	Brantford	10	5	69.1	0.6	Équilibré			-1.9	10.8	4.3	2.6	8.0	7.2	4.6	9.3	11.1
16	Charlottetown (IPÉ)	19	3	62.6	0.5	Équilibré			6.2	-4.3	-4.0	13.8	10.9	7.7	-9.6	0.4	-1.5
17	Guelph	17	0	73.2	0.4	Équilibré			1.1	8.6	2.6	0.4	6.4	5.9	-0.3	5.7	3.8
18	St. Catharines	14	4	59.5	0.3	Équilibré			-9.4	15.2	10.2	-1.3	10.0	8.2	-3.4	8.1	8.4
19	Toronto	18	1	59.3	0.2	Équilibré			-0.3	16.8	6.7	1.2	3.5	2.8	-0.3	0.9	-3.8
20	Vallée du Fraser (Abbotsford)	22	2	59.7	0.2	Équilibré			7.9	-1.1	-18.7	1.6	-3.7	-3.4	1.9	-8.1	-4.4
21	Victoria	20	1	62.6	0.0	Équilibré			0.6	6.1	-5.1	-5.5	-3.1	-1.2	1.7	4.0	2.8
22	Vancouver	26	4	56.7	-0.1	Équilibré			8.0	0.9	-19.0	-0.5	-6.1	-5.0	-1.7	-5.7	-2.6
23	Winnipeg	21	2	57.1	-0.2	Équilibré			-9.6	6.5	5.1	3.0	0.6	0.8	-3.6	7.7	7.1
24	Calgary	23	1	55.8	-0.3	Équilibré			-2.4	4.8	-2.9	0.3	-4.3	-3.9	-2.3	-13.4	-10.7
25	Lethbridge	27	2	52.3	-0.4	Équilibré			1.0	-0.9	0.3	-7.8	4.4	3.8	-3.0	-7.5	-3.2
26	Québec	25	1	55.5	-0.5	Équilibré			0.7	18.6	13.9	0.8	1.2	1.8	3.5	7.7	4.9
27	Regina	30	3	55.4	-0.5	Équilibré			13.6	3.1	1.2	5.3	-0.8	-1.2	1.1	-6.9	-9.2
28	Barrie	24	4	51.6	-0.6	Équilibré			-6.4	14.0	7.3	-0.5	3.6	1.6	5.3	0.2	0.3
29	St. John (TN)	28	1	38.8	-0.6	Équilibré			1.4	12.6	2.2	2.3	-4.6	-4.2	0.7	-0.4	-1.0
30	Edmonton	29	1	48.4	-0.8	Équilibré			-1.6	3.3	-3.1	-2.1	-2.6	-2.7	-0.4	-9.0	-6.8
31	Saskatoon	31	0	39.7	-1.2	Acheteurs			1.9	4.5	0.3	5.2	1.3	-0.2	6.9	-1.3	-3.6

<sup>1</sup>D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. <sup>2</sup>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 étoile ou baissière dans les six prochains mois. On entend par « moyenne à long terme » la moyenne de 1990-2018. <sup>3</sup>Évolution en pourcentage sur un an. \* Kitchener-Waterloo. Sources : Études économiques de la Banque Scotia et ACI.

## Indice des prix des logements (IPL) MLS

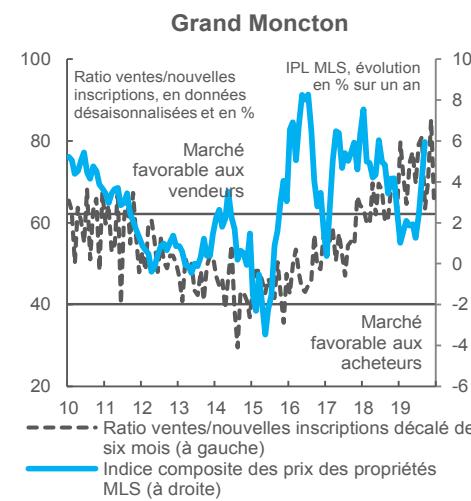
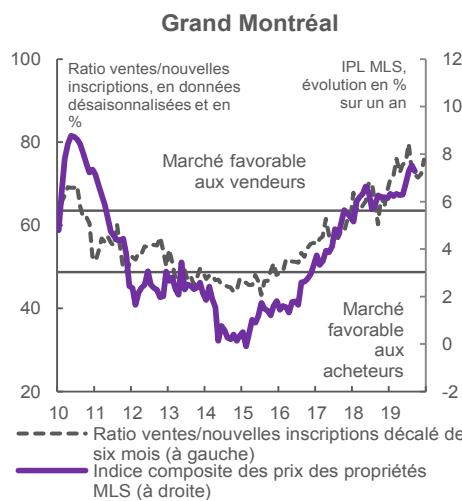
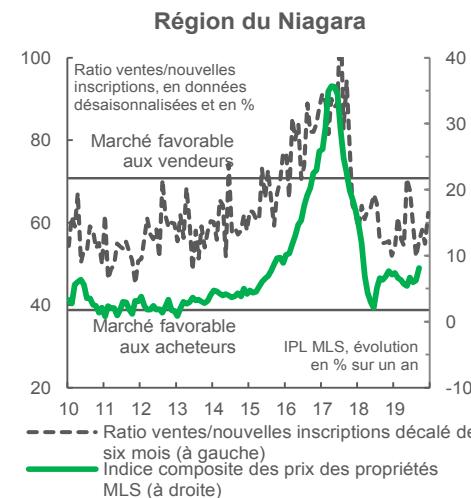
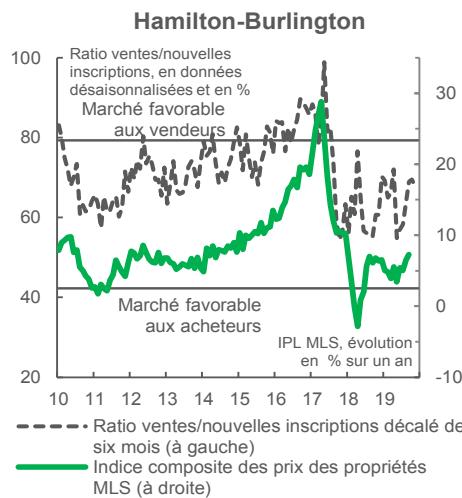
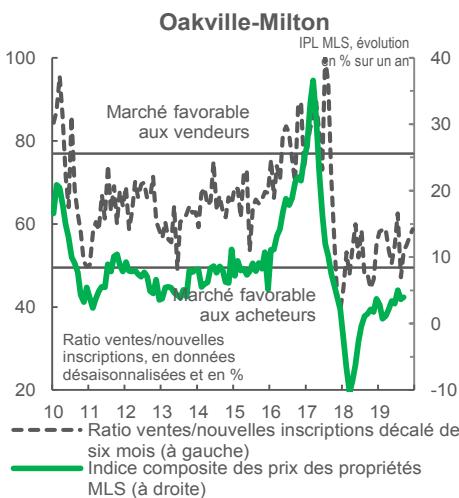
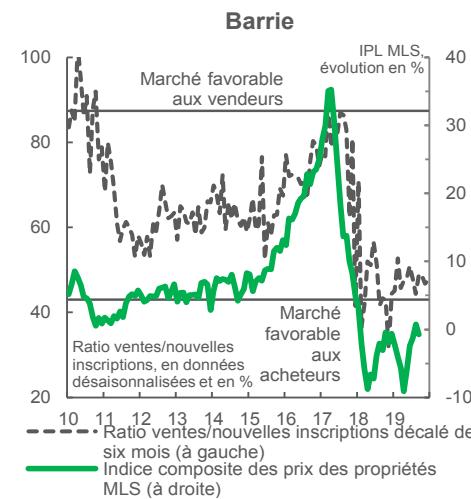
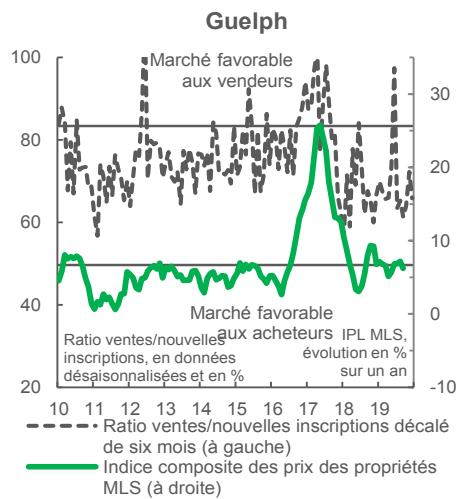
### OUEST DU CANADA



Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

## Indices des prix des logements MLS (suite)

### EST 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.**

<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.