

Ventes de logements en octobre au Canada

STAGNATION DES VENTES À L'ÉCHELLE DU PAYS; LES CONDITIONS S'ÉQUILIBRENT DANS LES PRINCIPAUX MARCHÉS

RÉSUMÉ

Selon les statistiques publiées aujourd'hui par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), les ventes de logements n'ont pas bougé (sur un mois en données désaisonnalisées) en octobre 2019, circonstance qui a mis fin à une séquence de sept hausses mensuelles consécutives. Les nouvelles inscriptions ayant diminué pour une deuxième fois de suite, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions a augmenté pour atteindre 63,7 %, un sommet depuis janvier 2018, et poussé les conditions de marché près de celles d'un territoire favorable aux vendeurs. Les ventes ont augmenté dans 15 des 31 centres pour lesquels des statistiques ont été publiées et 21 de ces centres ont témoigné de conditions de marché équilibré. L'indice des prix des logements (IPL) MLS agrégé a crû de 1,8 % (en données non désaisonnalisées sur un an).

Montréal a conservé le premier rang du classement des Études économiques de la Banque Scotia qu'il occupe depuis trois mois pour l'équilibre entre l'offre et la demande sur les marchés locaux, tant les achats de logements que les nouvelles inscriptions ayant perdu 0,1 % (sur un mois en données désaisonnalisées) dans ce centre. Par conséquent, l'indice IPL MLS pour Montréal a crû de 7,6 % (en données non désaisonnalisées sur un an), sa progression la plus marquée depuis 2010. À Ottawa, London, Windsor, Halifax, Sudbury et dans les grandes villes du Nouveau-Brunswick, la conjoncture a continué de pencher en faveur des vendeurs. Au dernier mois, seules les conditions de marché de Regina étaient favorables aux acheteurs, quoique celles de Saskatoon ont passé près de l'être. Les ventes ont augmenté à Calgary tandis qu'elles se repliaient à Edmonton; depuis le début de l'année, les deux centres ont enregistré une hausse modeste des ventes de logements et continué d'afficher des conditions de marché généralement équilibrées.

Après avoir connu une hausse prononcée des achats de logement de 5,9 % en octobre (en données désaisonnalisées sur un mois), une sixième hausse en sept mois, les ventes à Vancouver se sont améliorées de 80 % après avoir atteint un creux en mars et ont récupéré près de la moitié du retard qu'elles avaient accumulé après avoir chuté de 66 % par rapport au sommet atteint en février 2016. Le rythme de régression de l'indice IPL MLS de la ville s'est à nouveau modéré dans tous les types de logements. Les résultats des ventes ont été mitigés dans les autres centres du sud de la Colombie-Britannique, mais les ventes ont généralement suivi une tendance haussière dans la région. Bien que les ventes de logement à Toronto aient reculé au cours du dernier mois, un repli encore plus marqué des nouvelles inscriptions a poussé le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions et l'indice IPL MLS de la ville vers des sommets jamais atteint en deux ans.

CONSÉQUENCES

La conjoncture des centres en octobre s'inscrit généralement dans les tendances observées récemment dans les marchés immobiliers d'un océan à l'autre. Les ventes ont continué d'évoluer à Toronto et dans la région de Vancouver, ce qui exerce une pression à la hausse sur les prix après que les dernières années eurent été ponctuées d'ajustements aux mesures adoptées dans le cadre de politiques fédérales et provinciales. Toutefois, aucun de ces marchés ne semble prêt à s'emballer comme en 2016 et 2017. Les conditions de marché à Montréal continuent aussi d'avoir tendance à s'équilibrer. Toutefois, la hausse des prix inférieure à 10 % et la répartition uniforme de la progression de l'indice parmi les catégories de logements sous-entendent que cet équilibre découle d'une conjoncture économique favorable au Québec plutôt que d'un déséquilibre fondamental entre l'offre et la demande.

La période d'adaptation à la mise en œuvre de mesures adoptées dans le cadre de politiques fédérales et provinciales semble en grande partie terminée et nous nous attendons à ce que l'activité des ventes s'aligne sur les variations des données fondamentales économiques en 2020. Une croissance de l'emploi plus modeste devrait alléger la pression sur les ventes et les prix, tandis qu'une poussée de l'immigration devrait assurer la demande minimale en logements. Les taux d'intérêt devraient demeurer accommodants, mais l'endettement élevé des ménages dans certaines des régions les plus actives du Canada devrait limiter les emprunts et les dépenses.

RENSEIGNEMENTS

Marc Desormeaux, économiste, Provinces

416.866.4733

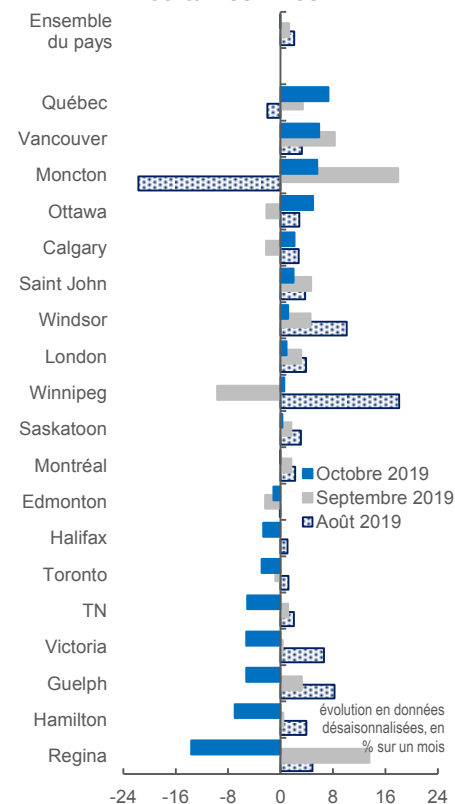
Études économiques de la Banque Scotia

marc.desormeaux@scotiabank.com

Canada	oct-19	sept-19	oct-19
	m/m ¹	m/m ¹	a/a
Ventes (variation en %)	0.0	1.3	12.9
Nouvelles inscriptions (variation en %)	-1.8	-1.8	-5.8
Prix moyen (variation en %)	0.1	1.1	5.2
IPL MLS (variation en %) ²	0.3	0.1	1.8
	oct-19	sept-19	oct-18
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	63.7	62.6	54.4
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	4.4	4.5	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.

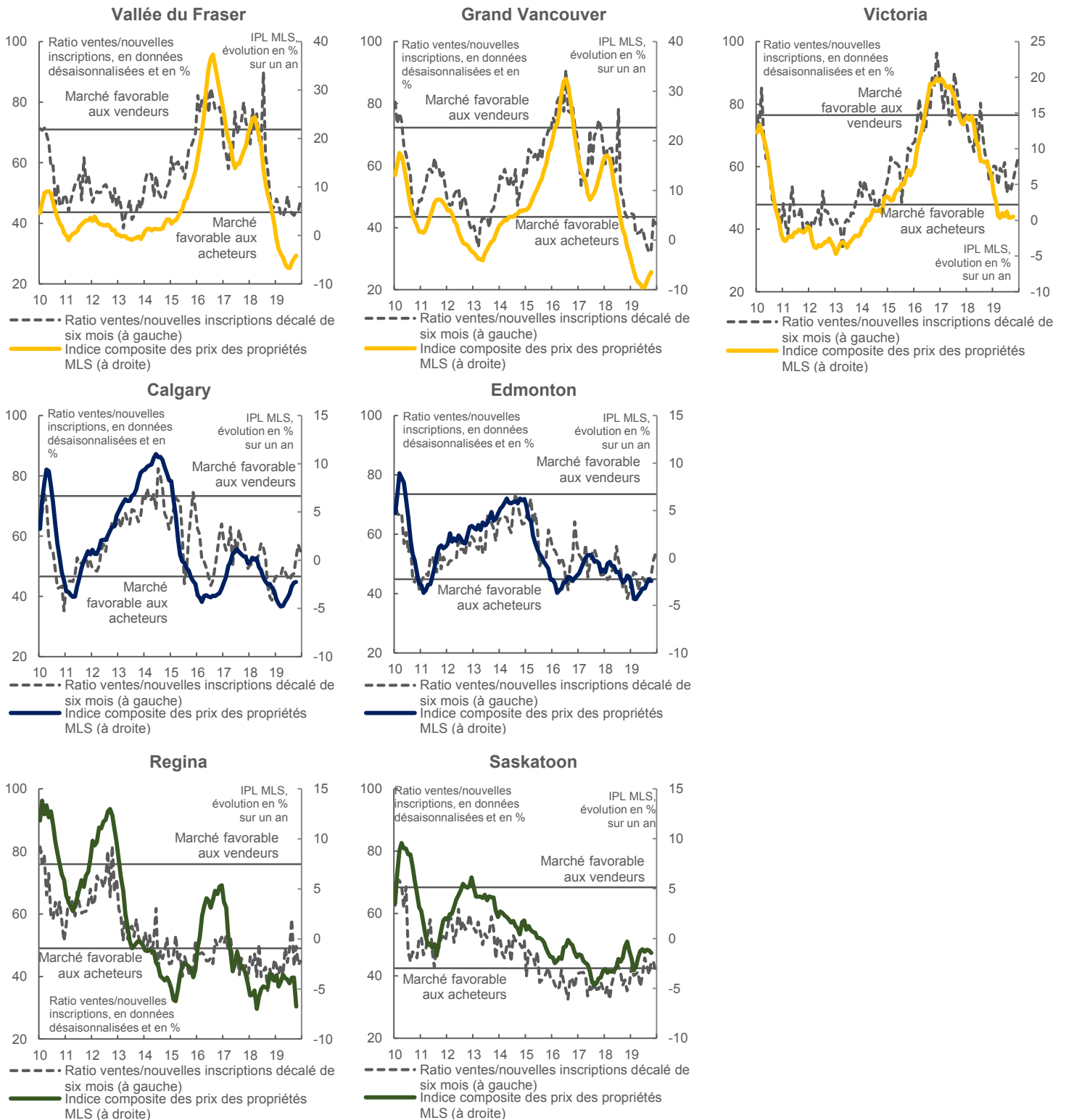
Veille du marché du logement de la Banque Scotia — octobre 2019

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	--	--	63.7	1.0	I I	Équilibré		0.0	8.8	2.4	0.1	3.6	1.9	-1.8	-2.4	-2.7
1	Montréal	1	0	80.7	3.3	I I	Vendeurs		-0.1	10.4	8.1	-1.2	5.2	5.4	-0.1	-1.4	-2.2
2	Moncton	2	0	80.6	2.7	I I	Vendeurs		5.6	19.8	13.5	0.2	4.4	5.0	2.6	5.7	0.3
3	Saint John	4	1	72.8	2.4	I I	Vendeurs		2.0	13.5	11.4	4.6	0.0	2.4	-9.3	0.7	-9.1
4	Ottawa	6	2	83.9	2.2	I I	Vendeurs		5.0	9.1	4.3	0.2	8.8	7.1	-4.2	-1.1	-5.5
5	Sudbury	3	2	76.7	2.0	I I	Vendeurs		-7.2	8.6	1.5	4.9	2.3	1.5	-6.3	-5.5	-10.0
6	London	5	1	76.2	1.7	I I	Vendeurs		0.9	2.1	3.6	0.8	9.8	11.3	-0.7	5.7	8.2
7	Windsor	9	2	72.2	1.5	I I	Vendeurs		1.1	3.7	4.5	2.4	10.6	11.1	-5.3	13.0	14.2
8	KW*	8	0	78.9	1.2	I I	Vendeurs		-6.6	4.9	2.8	-2.2	8.9	8.0	-4.7	-1.5	-0.9
9	Halifax	7	2	76.7	1.1	I I	Vendeurs		-2.7	12.3	8.7	3.0	7.0	4.3	7.8	-3.9	-6.8
10	Brantford	12	2	75.4	0.9	I I	Équilibré		-1.0	10.5	8.6	1.6	8.7	7.2	-2.9	3.8	9.4
11	Kingston	13	2	62.7	0.9	I I	Équilibré		-2.5	0.5	0.9	-0.5	7.6	6.9	-3.3	0.2	0.5
12	Thunder Bay	10	2	68.9	0.7	I I	Équilibré		-5.4	-2.8	-3.7	-0.2	3.0	3.3	-1.6	0.7	-1.8
13	Hamilton-Burlington	14	1	73.2	0.7	I I	Équilibré		-7.0	11.6	6.6	0.9	5.2	4.3	-2.8	-2.7	-0.8
14	Vallée du Fraser (Abbotsford)	19	5	65.1	0.6	I I	Équilibré		4.6	8.2	-13.0	-1.0	-2.4	-3.9	-1.3	-9.8	-6.4
15	St. Catharines	18	3	63.8	0.6	I I	Équilibré		1.8	12.1	9.8	4.5	10.7	9.3	-1.9	1.9	4.2
16	Guelph	17	1	75.8	0.6	I I	Équilibré		-5.3	10.5	5.0	0.9	8.6	7.2	-5.1	2.8	3.7
17	Charlottetown (ÎPÉ)	16	1	62.8	0.5	I I	Équilibré		4.4	-4.2	-7.2	-0.7	14.5	10.6	5.1	-0.7	-3.0
18	Peterborough	11	7	61.3	0.4	I I	Équilibré		-3.9	6.4	2.5	2.2	6.2	4.9	6.7	6.5	6.7
19	Lethbridge	24	5	62.5	0.4	I I	Équilibré		11.1	1.2	0.1	8.3	4.5	4.8	-4.4	-7.2	-4.0
20	Vancouver	22	2	62.9	0.3	I I	Équilibré		5.9	13.8	-12.5	0.2	-6.0	-5.0	-1.0	-8.4	-4.8
21	Toronto	20	1	61.0	0.3	I I	Équilibré		-2.9	16.4	7.5	0.1	4.1	3.0	-3.9	-1.6	-4.4
22	Okanagan-Mainline (Kelowna)	15	7	54.9	0.3	I I	Équilibré		-5.4	0.9	-7.8	-2.9	0.3	-0.8	4.0	-9.3	-3.9
23	Victoria	21	2	65.1	0.2	I I	Équilibré		-5.2	9.3	-3.6	5.0	-2.8	-1.6	-6.8	2.5	2.9
24	Québec	26	2	59.4	-0.2	I I	Équilibré		7.3	21.6	14.9	3.5	1.9	2.1	2.2	4.9	3.8
25	Barrie	28	3	60.5	-0.2	I I	Équilibré		11.0	15.2	10.0	7.5	4.0	2.3	-1.8	-2.3	-0.9
26	Winnipeg	23	3	56.2	-0.3	I I	Équilibré		0.6	8.3	5.0	-1.2	-0.2	0.3	2.4	8.1	7.1
27	Calgary	25	2	55.8	-0.3	I I	Équilibré		2.1	5.8	-1.3	0.6	-3.8	-3.8	2.1	-12.2	-10.5
28	St. John (TN)	29	1	39.5	-0.6	I I	Équilibré		-5.1	10.7	4.4	4.3	-3.9	-3.7	-7.8	-1.5	-2.1
29	Edmonton	30	1	48.4	-0.8	I I	Équilibré		-1.1	3.8	-1.6	1.3	-2.5	-2.5	-1.5	-10.1	-7.4
30	Saskatoon	31	1	42.8	-1.0	I I	Équilibré		0.3	2.8	1.3	-5.9	0.4	-0.9	-7.7	-2.0	-2.5
31	Regina	27	4	47.0	-1.2	I I	Acheteurs		-13.7	-0.9	1.2	-2.0	0.1	-0.8	2.1	-10.0	-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 ACl.

Indice des prix des logements (IPL) MLS

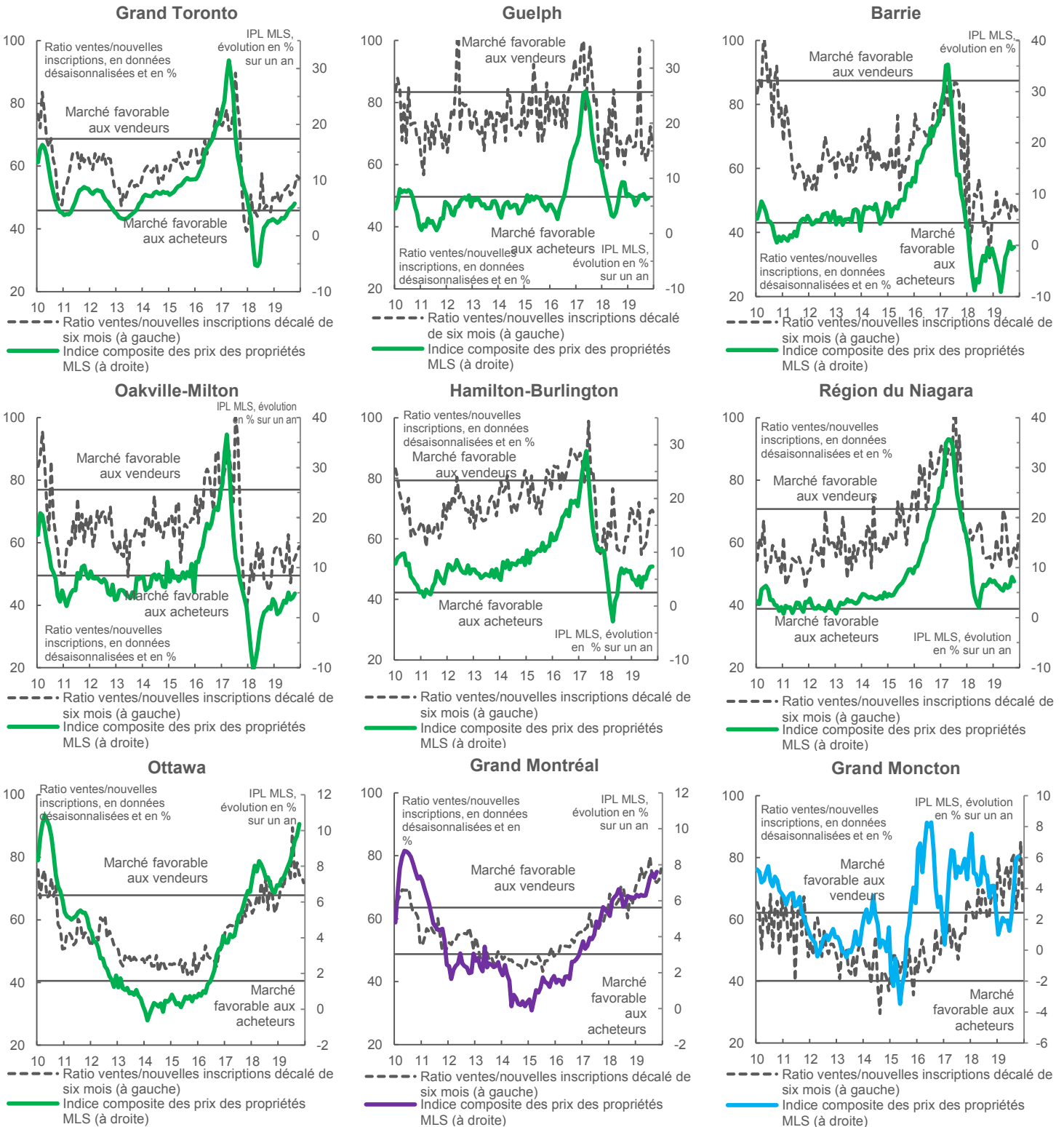
OUEST DU CANADA



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.

^{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.