

## Ventes de logements en février au Canada

### LE LOGEMENT PREND DU MIEUX EN ATTENDANT DE CONNAÎTRE LES CHOCs DU VIRUS

#### RÉSUMÉ

Les données de l'Association canadienne de l'immeuble nous ont appris que dans l'ensemble du pays, les ventes de logements ont gagné 5,9 % (en données désaisonnalisées sur un mois) en février 2020. Les nouvelles inscriptions, encore plus vigoureuses à 7,3 % (en données désaisonnalisées sur un mois), ont abaissé le ratio national des ventes sur les nouvelles inscriptions à 64 %, ce qui indique que la conjoncture de l'offre et de la demande est essentiellement équilibrée. Douze des 31 grandes villes pour lesquelles nous avons des données font état d'une conjoncture de marché favorable aux vendeurs, alors que 18 villes sont à l'équilibre et qu'une seule — Regina — est en territoire favorable aux acheteurs. Malgré l'assouplissement de la conjoncture de l'offre et de la demande, l'indice MLS agrégé des prix des logements (IPL) a crû de 5,9 % (en données non désaisonnalisées sur un an) pour connaître son repli mensuel le plus brusque en deux ans.

Montréal est resté le marché le plus tendu au Canada selon nos classements; or, un solide gain de 3,3 % (en données désaisonnalisées sur un mois) des nouvelles inscriptions a abaissé le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions pour la première fois depuis mai 2019. Ottawa, London, Windsor et les grandes villes du Nouveau-Brunswick ont continué de s'inscrire dans le territoire des marchés favorables aux vendeurs, alors qu'à St. John's et à Québec, l'augmentation des ventes place ces villes dans cette catégorie pour l'instant. Les gains de l'IPL MLS n'ont pas été aussi solides depuis 2005 à Montréal (+10,4 % en données non désaisonnalisées sur un an) et ont établi un autre record à Ottawa (+14,7 % en données non désaisonnalisées sur un an).

Toronto a connu une forte augmentation de 14,9 % des ventes de logements le mois dernier et une hausse de 15,6 % des nouvelles inscriptions (en données désaisonnalisées sur un mois dans les deux cas). Il s'agissait, pour cette ville, d'un deuxième mois consécutif en territoire équilibré. Les volumes d'achats ont généralement augmenté dans la région du Grand Golden Horseshoe (GGH), pour enregistrer une accélération des gains de l'IPL de l'ordre de 10 % (en données non désaisonnalisées sur un an) dans la plupart des grandes agglomérations.

Okanagan-Mainline a été la seule chambre immobilière du Sud de la Colombie-Britannique à ne pas inscrire de hausse de ventes des logements en février; pour Vancouver, le bond de 2 % a été une bonne nouvelle, après le plongeon de 18 % causé par la météo dans le mois précédent. Dans les nouvelles inscriptions, l'activité a été contrastée, alors que les IPL ont continué de s'accroître. Il faut signaler en particulier le gain de 0,3 % (en données non désaisonnalisées sur un an) à Vancouver : il s'agissait de la première hausse sur un an de l'IPL MLS depuis octobre 2018.

Les six villes des régions qui produisent plus de pétrole qu'elles n'en importent ont inscrit, le mois dernier, des gains dans les ventes de logements; les inscriptions n'ont baissé qu'à Saskatoon. Le rythme de la baisse de l'IPL MLS a continué de prendre un peu de mieux à Edmonton et à Calgary — qui ont toutes deux enregistré les baisses sur un an les plus légères depuis mai 2018 —, tandis qu'à Saskatoon, l'indice a augmenté pour la première fois depuis plus de quatre ans.

#### CONSÉQUENCES

Les gains des nouvelles inscriptions en février laissent entendre que les vendeurs ont en quelque sorte réagi à la conjoncture des prix plus vigoureuse des mois précédents et renforcent l'idée que l'offre limitée a affaibli l'activité dans les ventes. Certains vendeurs marginaux ont peut-être aussi agi rapidement en prévision d'un ralentissement généralisé des ventes en raison de la COVID-19.

À court terme, les fondamentaux régionaux seront relégués au second rang, derrière la COVID-19. Malgré la rareté des statistiques économiques sur les effets du virus hors de la Chine, nous nous attendons à un plongeon des ventes et à un ralentissement des gains de prix pendant les saisons d'achat des logements du printemps et de l'été. Nous nous attendons ensuite à un solide rebond au-delà du T3, lorsque les craintes causées par le virus s'apaiseront et que les taux d'intérêt atteindront des creux absolus.

#### RENSEIGNEMENTS

Marc Desormeaux, économiste principal

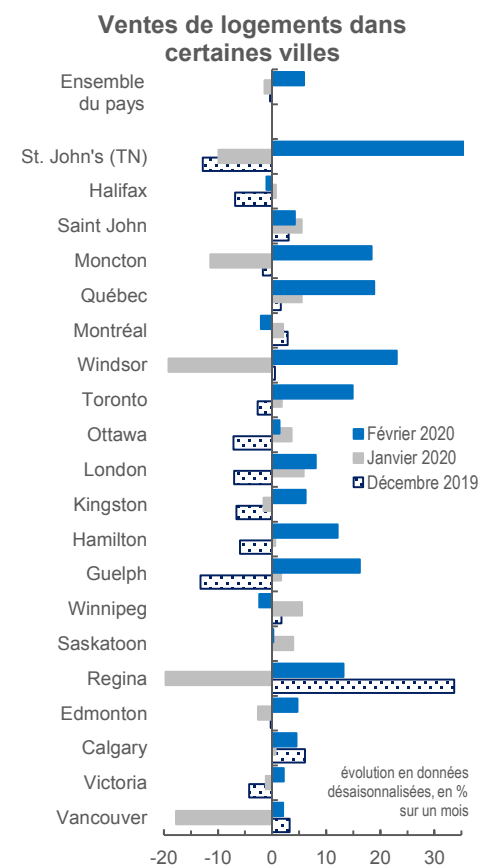
416.866.4733

Études économiques de la Banque Scotia

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

































Canada	fév-20	jan-20	jan-20
	m/m <sup>1</sup>	m/m <sup>1</sup>	a/a
Ventes (variation en %)	5.9	-1.4	26.9
Nouvelles inscriptions (variation en %)	7.3	2.2	7.5
Prix moyen (variation en %)	1.7	0.4	13.2
IPL MLS (variation en %) <sup>2</sup>	1.6	0.8	5.9
	fév-20	jan-20	fév-19
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) <sup>1</sup>	64.0	64.9	53.8
Mois d'inscriptions actives (niveau) <sup>1</sup>	4.1	4.2	5.6

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



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

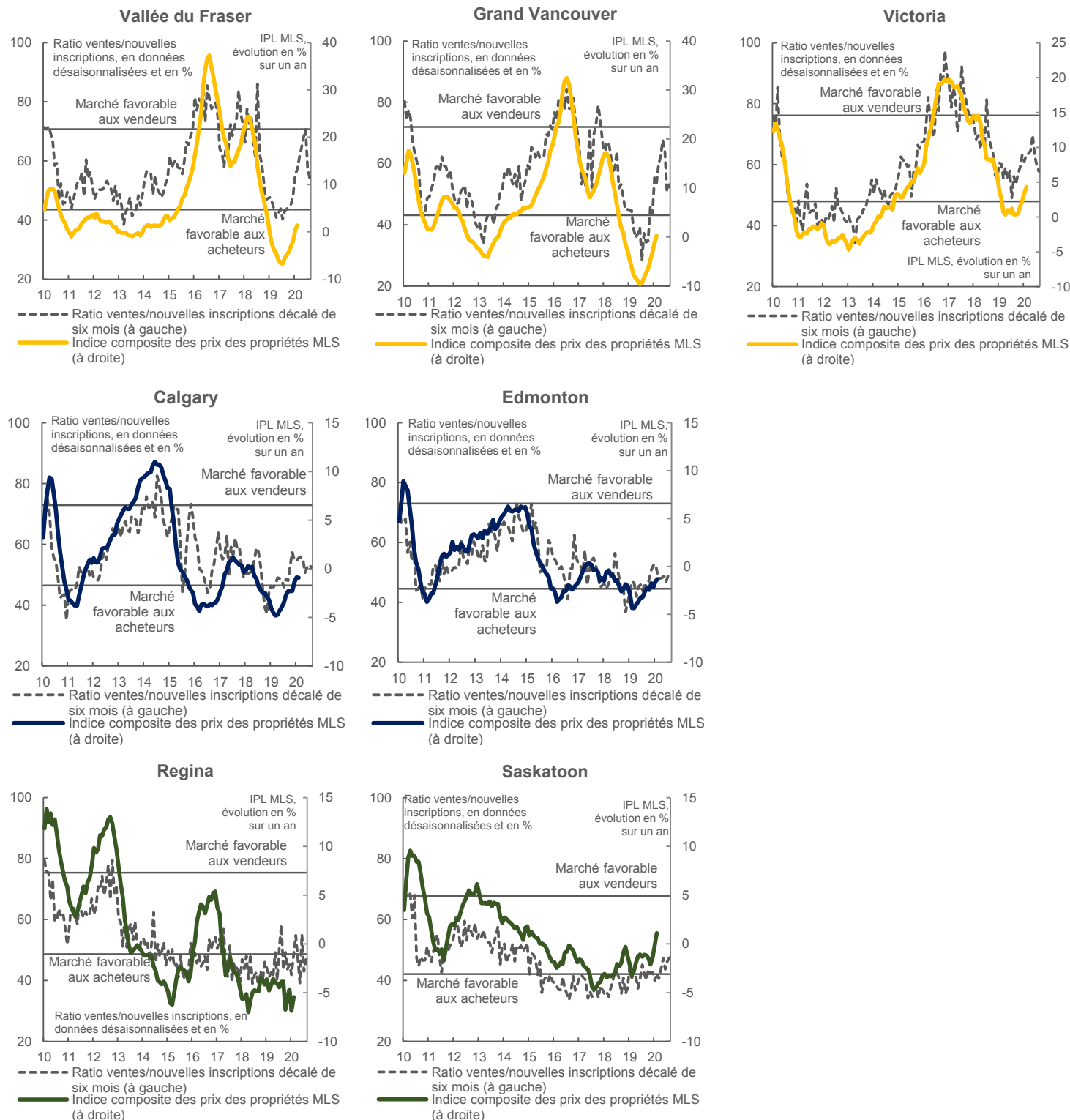
**Veille du marché du logement de la Banque Scotia — février 2020**

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	--	--	64.0	1.0	■ ■ ■	Équilibré		5.9	21.1	9.4	1.7	10.7	5.2	7.3	-1.7	-2.3
1	Montréal	1	→ 0	91.0	4.8	■ ■ ■	Vendeurs		-2.1	21.9	11.7	1.7	11.5	7.3	3.3	-5.6	-3.2
2	Ottawa	4	↑ 2	85.1	3.2	■ ■ ■	Vendeurs		1.4	8.4	6.4	7.0	16.3	10.9	18.6	-13.8	-5.2
3	Moncton	3	→ 0	80.4	3.0	■ ■ ■	Vendeurs		18.4	18.0	16.9	2.4	8.0	5.2	19.3	5.7	7.0
4	Saint John	2	↓ 2	71.4	2.3	■ ■ ■	Vendeurs		4.2	27.2	14.0	-0.7	4.3	0.5	41.4	0.0	-1.0
5	London	5	→ 0	77.1	1.8	■ ■ ■	Vendeurs		8.1	13.8	4.3	-0.3	13.9	11.4	4.4	12.4	6.5
6	Québec	18	↑ 12	82.3	1.7	■ ■ ■	Vendeurs		18.9	35.4	20.7	0.7	0.9	1.4	-4.9	2.1	4.6
7	Sudbury	7	→ 0	70.7	1.6	■ ■ ■	Vendeurs		39.3	15.8	6.3	1.9	9.3	4.5	31.9	4.5	-5.3
8	Peterborough	15	↑ 7	73.5	1.3	■ ■ ■	Vendeurs		16.7	18.4	3.9	0.3	15.7	8.9	0.9	11.9	7.1
9	Halifax	6	↓ 3	79.6	1.1	■ ■ ■	Vendeurs		-1.0	19.8	14.7	-1.1	9.5	8.3	7.8	0.8	-5.2
10	St. John's (TN)	25	↑ 15	58.7	1.1	■ ■ ■	Vendeurs		41.0	18.5	14.5	2.8	-5.2	-3.2	0.8	-20.7	-5.3
11	Windsor	13	↑ 2	66.8	1.0	■ ■ ■	Vendeurs		23.1	0.8	3.2	1.7	17.7	13.6	14.7	1.4	10.8
12	Kingston	10	↓ 2	65.0	1.0	■ ■ ■	Vendeurs		6.2	3.3	1.0	5.1	15.5	10.6	2.0	1.2	-0.2
13	KW*	9	↓ 4	72.9	0.8	■ ■ ■	Équilibré		17.6	6.3	2.6	0.2	16.1	11.2	20.0	-11.9	-5.3
14	Guelph	19	↑ 5	77.6	0.7	■ ■ ■	Équilibré		16.2	20.2	11.4	9.9	9.8	7.6	7.6	-0.1	3.9
15	Toronto	14	↓ 1	64.1	0.6	■ ■ ■	Équilibré		14.9	26.7	16.2	3.1	13.5	6.2	15.6	-6.8	-3.1
16	Brantford	16	→ 0	69.3	0.6	■ ■ ■	Équilibré		-2.0	16.8	15.4	2.6	13.6	9.7	-3.7	20.5	11.1
17	Charlottetown (ÎPÉ)	12	↓ 5	65.1	0.5	■ ■ ■	Équilibré		-1.2	13.0	-4.2	14.7	24.7	15.9	6.5	12.5	1.4
18	Hamilton-Burlington	17	↓ 1	69.4	0.5	■ ■ ■	Équilibré		12.1	16.3	12.3	1.0	11.9	6.7	11.1	-4.0	-2.5
19	Lethbridge	22	↑ 3	63.9	0.5	■ ■ ■	Équilibré		8.7	13.1	3.5	-0.9	-5.9	2.2	-2.7	-5.0	-6.9
20	St. Catharines	11	↓ 9	61.4	0.4	■ ■ ■	Équilibré		3.4	19.5	11.8	-0.4	20.8	12.2	11.1	0.7	2.6
21	Okanagan-Mainline (Kelowna)	20	↓ 1	53.7	0.1	■ ■ ■	Équilibré		-6.5	16.6	2.1	0.2	7.8	3.1	-1.3	-9.1	-6.5
22	Thunder Bay	8	↓ 14	60.6	-0.1	■ ■ ■	Équilibré		-7.7	1.2	-0.1	-3.0	-3.4	1.9	16.3	-4.0	1.5
23	Winnipeg	24	↑ 1	59.4	-0.1	■ ■ ■	Équilibré		-2.4	15.5	7.4	-4.6	0.0	0.5	-5.2	8.4	7.7
24	Barrie	26	↑ 2	59.8	-0.2	■ ■ ■	Équilibré		24.9	35.5	20.5	-0.8	7.8	5.6	14.7	0.3	-0.5
25	Vallée du Fraser (Abbotsford)	21	↓ 4	53.9	-0.3	■ ■ ■	Équilibré		9.0	37.2	8.1	-0.2	11.0	0.0	16.6	-1.6	-7.2
26	Victoria	23	↓ 3	57.8	-0.3	■ ■ ■	Équilibré		2.2	23.3	8.1	-6.1	5.5	0.1	5.3	14.3	4.8
27	Vancouver	27	→ 0	53.1	-0.3	■ ■ ■	Équilibré		2.0	56.5	13.7	0.9	0.9	-4.0	-2.0	-6.1	-6.0
28	Calgary	28	→ 0	52.5	-0.6	■ ■ ■	Équilibré		4.5	14.6	5.7	-1.2	-0.5	-2.9	6.3	2.7	-9.2
29	Saskatoon	30	↑ 1	47.5	-0.6	■ ■ ■	Équilibré		0.2	10.4	5.7	-3.3	-0.8	-0.4	-2.5	0.4	-1.4
30	Edmonton	29	↓ 1	47.9	-0.8	■ ■ ■	Équilibré		4.7	5.3	2.1	-0.8	1.3	-1.4	7.2	-1.1	-7.7
31	Regina	31	→ 0	46.9	-1.2	■ ■ ■	Acheteurs		13.2	1.1	1.1	1.2	-3.1	-2.2	3.7	3.1	-5.4

<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 étale ou baissière dans les six prochains mois. On entend par « moyenne à long terme » la moyenne de 1990-2019. <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

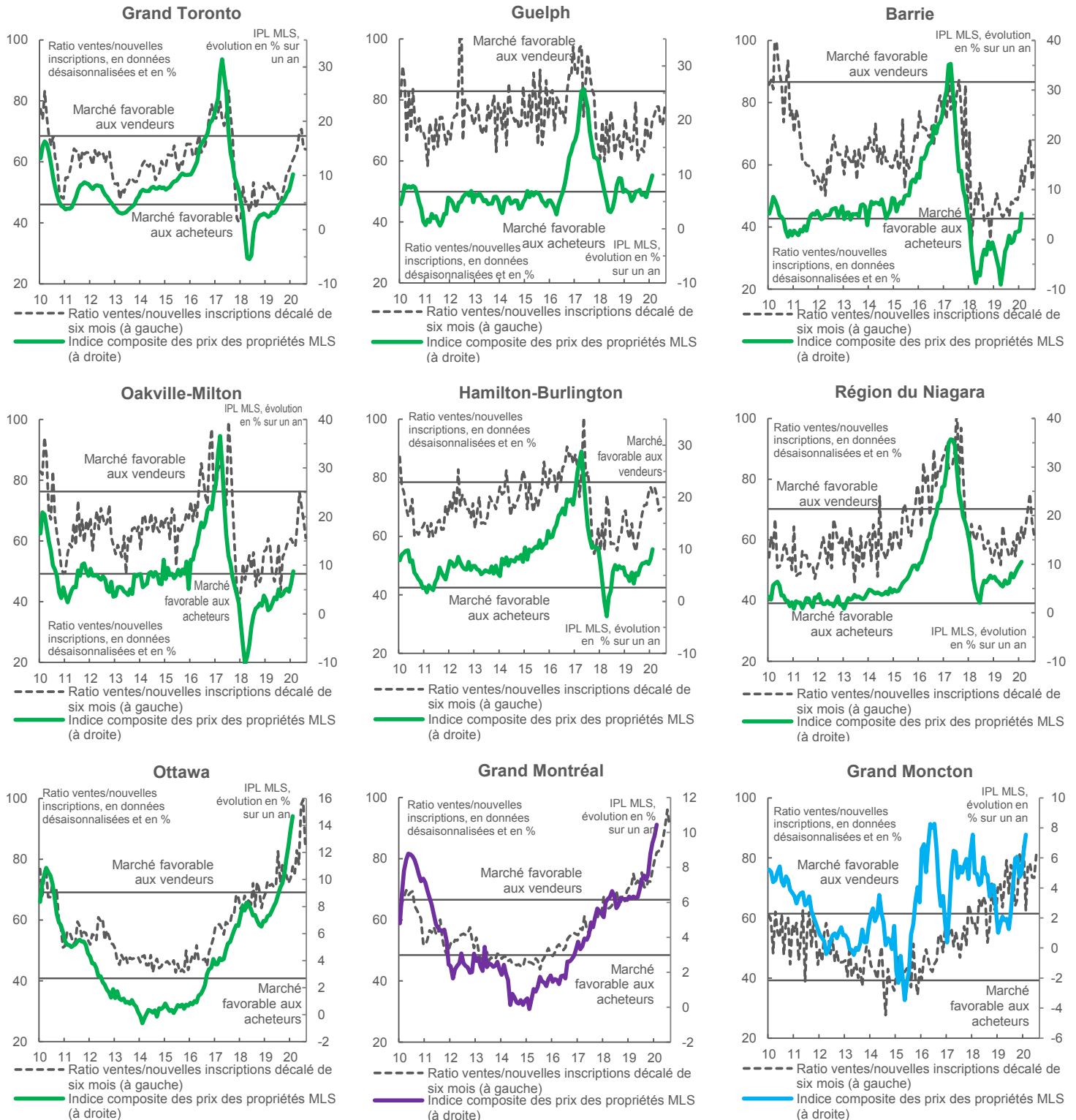
### OUEST DU CANADA



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.