

Ventes de logements en juin au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : TEMPS CHAUD, MARCHÉ FRIEUX!

RÉSUMÉ

En juin, les ventes de logements au Canada ont décroché de 8,4 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois) pour enchaîner une troisième baisse d'affilée. Les inscriptions, qui ont elles aussi reculé, ont cédé beaucoup moins, soit 0,7 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois). Si les ventes ont beaucoup plus baissé que les inscriptions, le ratio national des ventes sur les nouvelles inscriptions a continué d'évoluer tendanciellement à la baisse depuis le pic de 91 % de janvier 2021, pour s'inscrire à 69,2 % en juin; il s'agit du niveau le plus faible depuis août 2020, ce qui est toujours supérieur à la moyenne à long terme de 54,5 % de ce ratio. Supérieur à la moyenne, ce ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions indique que l'équilibre entre l'offre et la demande est toujours tendu sur les marchés. En raison de ce durcissement chronique, l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS composé a gagné 0,9 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois); il continue lui aussi de se ralentir constamment, après avoir comptabilisé, en février et en mars 2021, les gains de prix mensuels les plus importants depuis 2000. Si, dans les mois précédents, le ralentissement s'explique surtout par les segments des maisons unifamiliales et des maisons en rangée, alors que les appartements ont tenu le rythme, les prix de ce dernier segment sont eux aussi en train de se ralentir.

Les mouvements du marché ont continué de se généraliser comme ils l'ont fait durant la pandémie : la baisse des ventes s'est étendue à la plus grande partie du pays. Parmi les 31 marchés locaux que nous surveillons, les ventes ont baissé sur 26 marchés en juin par rapport à mai, alors qu'ils ont augmenté en moyenne de 1 % à peine (en chiffres désaisonnalisés sur un mois) dans les cinq autres marchés. Il faut rappeler que comme dans les mois précédents, les résultats de juin sont statistiquement solides. Malgré un repli, le niveau des ventes a établi un record pour le mois, en s'établissant à 32 % de plus que le niveau moyen des ventes de juin (en données désaisonnalisées) pour la période de 2000 à 2019.

En juin, les inscriptions ont baissé, mais beaucoup moins rapidement que les ventes, ce qui est venu relever les mois de stocks, qui avaient atteint des creux sans précédent pour le troisième mois consécutif. Par rapport à la baisse des ventes, les inscriptions n'ont guère évolué en juin, et les baisses n'ont pas été aussi généralisées : 15 des 31 centres de notre liste ont inscrit des hausses. Si la hausse des inscriptions est une bonne nouvelle pour les acheteurs sur ces marchés, dans l'ensemble du pays, le résultat accuse toujours une baisse, et la conjoncture de l'offre reste tendue. Pour en témoigner, trois des cinq marchés dont les ventes ont augmenté ont aussi comptabilisé une hausse des inscriptions. Il n'empêche que la réduction nettement moindre des inscriptions par rapport aux ventes est venue encore détendre, pour le cinquième mois consécutif cette année, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, en réduisant le nombre de centres en territoire de marché favorable aux acheteurs, qui est passé de 22 en mai à 17 en juin. Les mois de stocks ont continué d'augmenter après avoir atteint leur plus creux dans les annales en mai 2021, soit 1,7 mois; ils restent toutefois inférieurs à la moyenne à long terme de 5 mois. Au rythme actuel de l'activité des ventes, les stocks nationaux seraient liquidés en l'espace de 2,3 mois.

Les appartements et les maisons en rangée ont connu le plus fort ralentissement des gains de prix, après que les maisons unifamiliales aient mené le ralentissement pendant trois mois. L'IPP MLS composé pour tous les logements au Canada a crû de 24,4 % (en chiffres non désaisonnalisés sur un an) en juin 2021 : il s'agit de la plus forte hausse sur un an dans les annales depuis 2005. Si tous les types de logements ont comptabilisé leur plus forte hausse sur un an en juin 2021, ils ont tous (sauf les appartements) enregistré leurs plus modestes gains mensuels de prix depuis janvier 2021.

RENSEIGNEMENTS

Farah Omran, économiste

416.866.4315

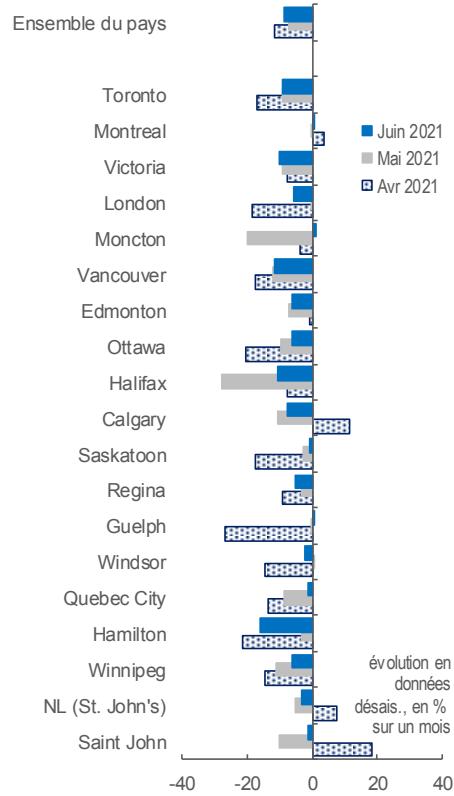
Études économiques de la Banque Scotia

farah.omran@scotiabank.com

Canada	Juin-21		
	m/m ¹	m/m ¹	y/y ²
Ventes (variation en %)	-8,4	-7,4	13,6
Nouvelles inscriptions (variation en %)	-0,7	-6,3	1,4
Prix moyen (variation en %)	0,1	-1,7	23,8
IPL MLS (variation en %)	0,9	1,2	24,4
	Juin-21	Mai-21	Juin-20
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	69,2	75,1	63,5
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	2,3	2,1	3,4

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.

CONSÉQUENCES

Le marché du logement s'est ralenti pour le troisième mois consécutif après avoir fracassé des records en mars 2021. Si le marché reste très solide par rapport aux normes statistiques, les résultats de juin établissent un record absolu pour le mois, il montre des signes de fatigue : les ventes, les inscriptions et les gains de prix se ralentissent après avoir évolué à plein régime pendant des mois. Il ne faut toutefois pas penser qu'il s'agit du fil d'arrivée de cette envolée, puisque le durcissement chronique du marché, malgré la baisse des ventes, continue de porter les prix à la hausse, même si leur évolution s'est ralenti.

Aucun facteur ne ressort à lui seul comme la cause évidente du ralentissement de juin et des deux mois précédents. Certains pourraient évoquer les nouveaux critères durcis de résistance du BSIF, qui sont entrés en vigueur le 1^{er} juin 2021; or, la mesure dans laquelle ce durcissement a pu se répercuter sur les marchés est ambiguë et paraît négligeable, puisqu'il semble qu'il n'aït touché en définitive que les acheteurs qui ont été sortis du marché par les prix. Nous pensons plutôt à l'érosion de l'abordabilité après que les prix aient connu une hausse insoutenable pendant des mois et que l'offre ait accusé des pénuries chroniques, exacerbées par la baisse des inscriptions de concert avec les ventes, même si cette baisse s'est déroulée beaucoup moins rapidement en juin, puisque le marché est déjà en territoire favorable aux vendeurs. En outre, les acteurs du marché consacrent probablement leur attention à la période estivale et aux vacances dans la foulée des deux doses de vaccination, d'autant plus que le tourisme reprend et que les menaces d'une quatrième vague en raison du variant Delta rôdent.

Soudainement, le besoin d'une plus grande superficie ne paraît pas aussi crucial qu'il l'était il y a quelques mois, à l'époque où nous étions tous captifs de l'intérieur de nos logements durant l'hiver, sans retour prévisible dans les bureaux. Puisque l'immunité collective est une perspective plus rapprochée qu'attendu, soit probablement à la fin de juillet ou au début d'août, le scénario a changé.

Il se pourrait que ce basculement des préférences paraisse dans la divergence de l'activité entre les appartements et les autres segments du marché. À Toronto par exemple, si les logements plus vastes continuent de porter la croissance des prix sur un an, l'activité des ventes et la moyenne des prix de vente ont plongé pour tous les types de logements par rapport à mai, sauf les appartements, segment dans lequel les ventes et les prix ont augmenté. Ce basculement est probablement exacerbé par le creusement du différentiel de prix et par l'inabordabilité relative des logements plus vastes. En outre, il se peut que les acheteurs qui étaient sortis du marché par les prix de ces logements plus vastes se tournent aujourd'hui vers la location après avoir renoncé à l'idée d'être propriétaires. C'est ce qui pourrait en outre porter l'activité récente sur les marchés locatifs, dans lesquels on relève des indicateurs naissants de guerre de prix, qui ont affligé le marché de la revente pendant une grande partie de la pandémie de COVID-19.

Dans l'ensemble, il semble que les circonstances qui ont musclé la remontée du marché du logement dans la dernière année environ s'amenuisent comme escompté, puisque l'abordabilité a fléchi et que l'immigration continue d'être discrète. La situation changera presque certainement en raison de l'influx d'immigration dès que nos frontières rouvriront, ce qui augmentera la demande de logements sans changer la pénurie permanente de l'offre. Il faudra consacrer des efforts considérables pour corriger les déséquilibres qui existaient sur le marché canadien du logement longtemps avant que la COVID-19 s'abatte sur nous, et le récent ralentissement du marché ne réduit pas l'urgence de ces efforts. Au Canada, le marché du logement est traditionnellement plus lent durant l'été par rapport au printemps, et la situation ne sera sans doute pas différente cette année. Il semble que la seule différence cette année soit que l'essentiel de l'activité du printemps ait été décalé, pour culminer en mars, puis se ralentir durant l'été. Il est probable que les prochains mois s'apparenteront à juin pour ce qui est des niveaux d'activité avant de reprendre au début de la nouvelle année scolaire. Puisque la conjoncture intérieure et mondiale s'améliore simultanément, la reprise de l'emploi et la croissance de la population continueront d'étayer les prix des logements — qui sont plus vraisemblablement appelés à monter qu'à descendre, ce qui viendra faire encore flétrir l'abordabilité, jusqu'à ce que nous puissions améliorer l'équilibre entre l'offre et la demande.

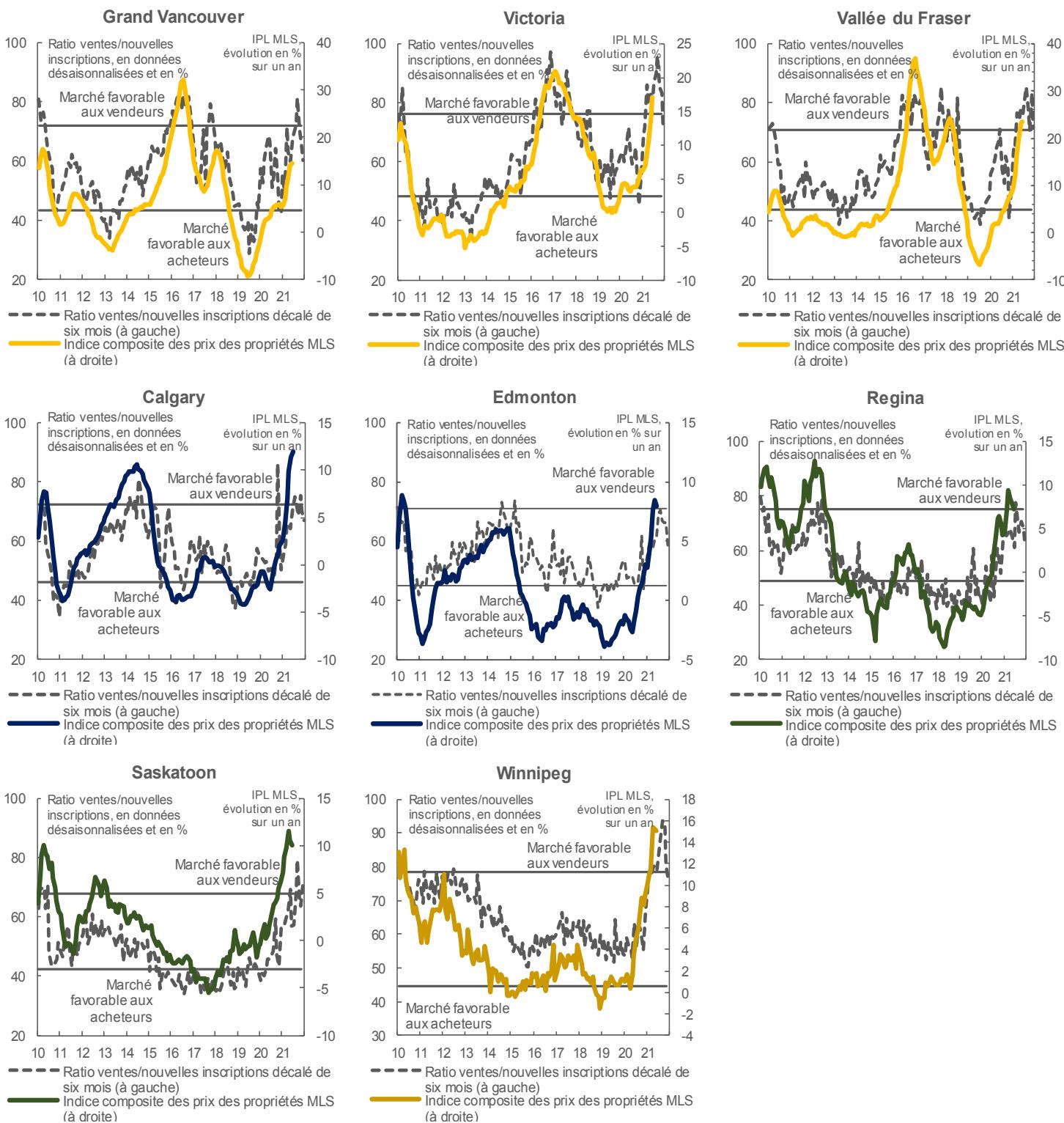
Veille du marché du logement de la Banque Scotia — juin 2021

Rang ¹	Association de l'immobilier	Ratio ventes/inscriptions nouvelles					Ventes unitaires ³			Prix moyen de vente ³			Nouvelles inscriptions ³			
		Rang mois préc.	Var. mens.	Ratio ventes/nouv. Inscr.	Écart-type/moy. long terme ²	Type de marché	Évolution 24 mois	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	--	--	69.2	1.4	↓↑	Vendeurs	-8.4	86.8	52.3	0.1	30.7	21.0	-0.7	55.9	27.6
1	Saint John	1	— 0	92.8	3.4	↓↑	Vendeurs	-1.1	66.2	37.7	6.8	42.1	20.4	-2.3	50.5	19.0
2	Quebec City	27	↑ 25	98.1	2.7	↓↑	Vendeurs	-1.1	28.6	31.7	1.4	19.1	14.3	-28.1	41.5	4.3
3	Moncton	7	↑ 4	87.0	2.7	↓↑	Vendeurs	1.1	66.9	45.0	-0.6	33.6	24.6	-5.8	54.6	28.7
4	Lethbridge	4	— 0	84.0	1.9	↓↑	Vendeurs	-9.1	81.8	50.9	3.5	10.9	9.6	-2.1	48.1	15.8
5	Okanagan-Mainline (Kelowna)	5	— 0	83.6	1.9	↓↑	Vendeurs	-7.1	132.0	86.0	1.5	35.8	25.6	1.8	24.6	17.2
6	NL (St. John's)	15	↑ 9	67.6	1.9	↓↑	Vendeurs	-3.2	120.5	57.7	-0.2	20.1	10.0	-8.9	36.1	14.8
7	Thunder Bay	2	↓ 5	83.9	1.7	↓↑	Vendeurs	-5.2	55.3	21.9	0.8	13.6	16.0	13.0	33.9	1.7
8	Kingston	13	↑ 5	73.6	1.6	↓↑	Vendeurs	0.5	55.9	44.1	-2.7	35.2	28.7	-0.6	41.2	16.0
9	Sudbury	3	↓ 6	74.7	1.6	↓↑	Vendeurs	-17.2	56.8	36.1	-1.2	39.1	26.3	0.6	53.4	20.4
10	Montreal	14	↑ 4	75.1	1.5	↓↑	Vendeurs	0.7	60.9	31.2	-0.1	27.2	22.2	1.7	50.4	28.3
11	Peterborough	6	↓ 5	78.2	1.4	↓↑	Vendeurs	-10.2	92.0	43.9	1.0	31.7	30.3	5.0	66.5	13.1
12	Saskatoon	26	↑ 14	71.3	1.3	↓↑	Vendeurs	-0.9	63.3	56.4	-2.0	9.4	7.4	-11.4	24.0	12.8
13	London	11	↓ 2	74.2	1.3	↓↑	Vendeurs	-5.4	66.3	37.0	1.1	41.8	33.8	4.5	53.1	15.3
14	St. Catharines	18	↑ 4	72.5	1.1	↓↑	Vendeurs	2.4	90.2	50.8	1.7	34.9	29.9	9.4	45.3	15.1
15	Brantford	9	↓ 6	78.6	1.1	↓↑	Vendeurs	-15.6	69.2	40.0	1.2	38.1	33.3	4.5	56.3	16.2
16	Fraser Valley (Abbotsford)	10	↓ 6	71.4	1.0	↓↑	Vendeurs	-28.6	160.4	92.1	-1.4	31.9	23.5	-16.7	75.7	51.3
17	KW*	12	↓ 5	76.3	1.0	↓↑	Vendeurs	-11.6	83.3	50.8	2.3	30.1	23.9	-2.8	57.8	33.2
18	Winnipeg	21	↑ 3	76.3	0.9	↓↑	Équilibré	-6.2	48.6	39.2	1.6	14.2	11.2	-0.8	7.1	-1.2
19	Windsor	19	— 0	66.2	0.8	↓↑	Équilibré	-2.4	58.3	34.0	-0.8	46.7	34.1	5.4	53.0	15.5
20	Guelph	16	↓ 4	80.7	0.8	↓↑	Équilibré	0.3	76.2	41.3	-2.6	31.1	26.0	13.3	53.3	21.4
21	Victoria	17	↓ 4	71.5	0.7	↓↑	Équilibré	-10.0	98.0	65.3	-2.9	22.6	18.6	4.5	30.4	23.1
22	Calgary	25	↑ 3	67.1	0.6	↓↑	Équilibré	-7.4	165.1	73.3	-1.5	16.6	8.5	-3.3	80.1	28.0
23	Toronto	23	— 0	63.9	0.6	↓↑	Équilibré	-9.1	125.5	61.6	0.0	25.7	18.2	-2.5	76.9	48.4
24	Hamilton-Burlington	20	↓ 4	71.6	0.6	↓↑	Équilibré	-16.2	78.5	43.8	3.8	31.7	25.5	-2.8	64.1	28.0
25	PEI (Charlottetown)	24	↓ 1	68.7	0.6	↓↑	Équilibré	-14.5	53.6	39.3	-1.3	31.7	23.3	-1.6	45.1	20.1
26	Ottawa	22	↓ 4	59.9	0.3	↓↑	Équilibré	-5.9	59.3	38.0	-0.2	32.0	26.5	10.8	83.0	41.3
27	Vancouver	31	↑ 4	60.3	0.2	↓↑	Équilibré	-11.5	157.3	73.8	1.9	15.0	11.8	-6.0	76.8	49.7
28	Barrie	29	↑ 1	67.8	0.1	↓↑	Équilibré	-16.4	65.2	54.3	3.5	39.4	31.6	-3.1	45.2	16.4
29	Regina	30	↑ 1	62.8	0.1	↓↑	Équilibré	-5.3	57.3	55.0	-0.1	12.1	4.6	2.9	33.9	20.1
30	Edmonton	28	↓ 2	58.6	0.0	↓↑	Équilibré	-6.3	112.2	59.9	-1.0	12.7	7.8	5.9	49.8	20.8
31	Halifax	8	↓ 23	61.2	-0.1	↓↑	Équilibré	-10.7	46.3	37.3	1.9	31.6	26.0	53.9	42.1	25.2

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 égale ou baissière dans les six prochains mois. On entend par « moyenne à long terme » la moyenne de 1990-2020. ³ Evolution en pourcentage sur un an. * Kitchener-Waterloo. Sources : Études économiques de la Banque Scotia et ACI.

Indice des prix des logements (IPL) MLS

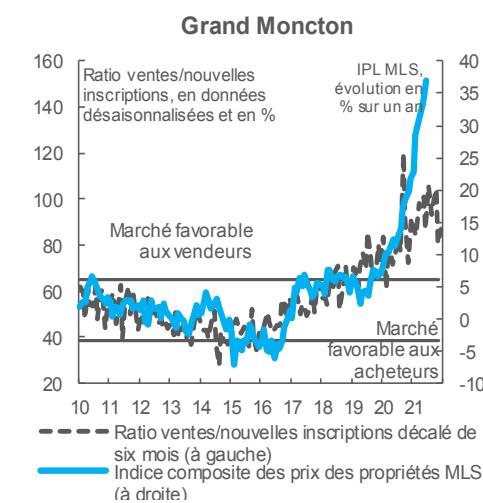
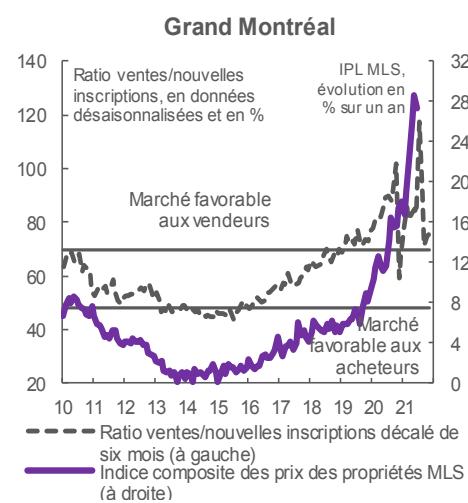
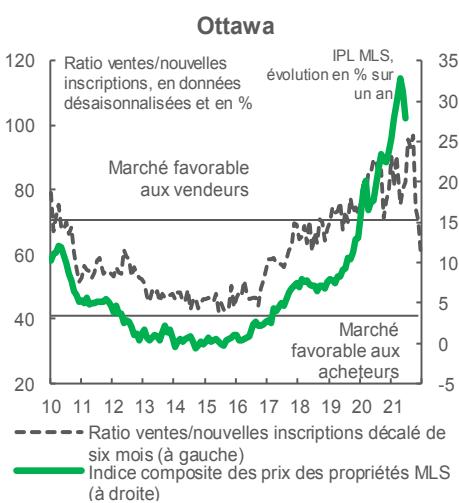
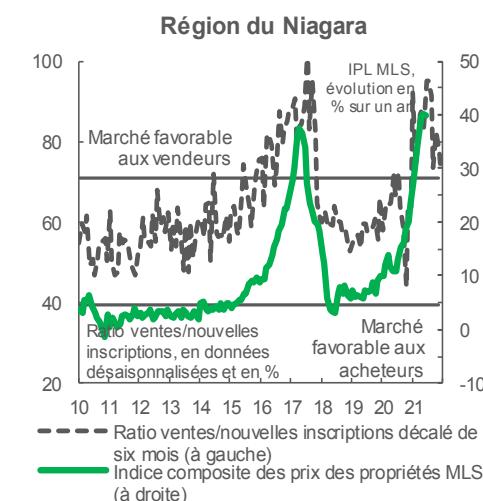
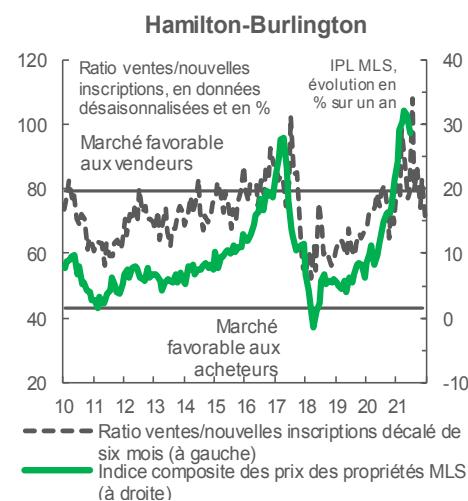
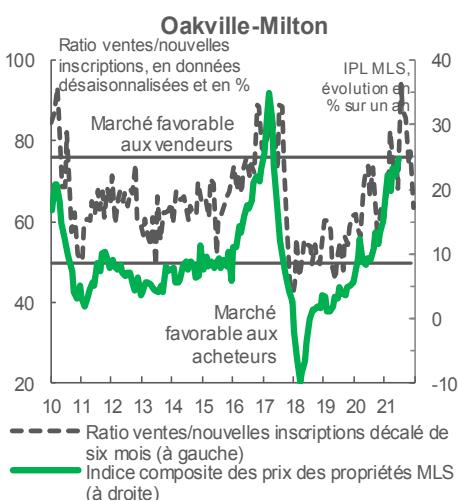
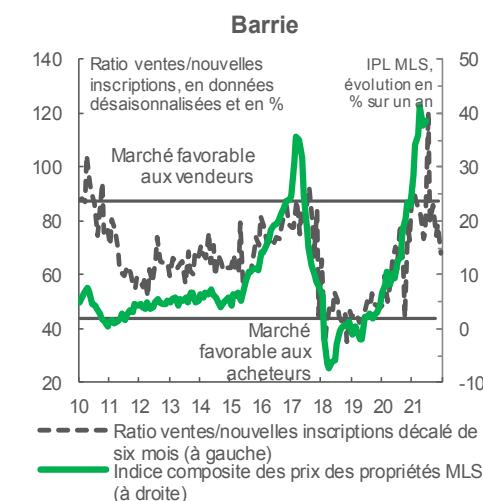
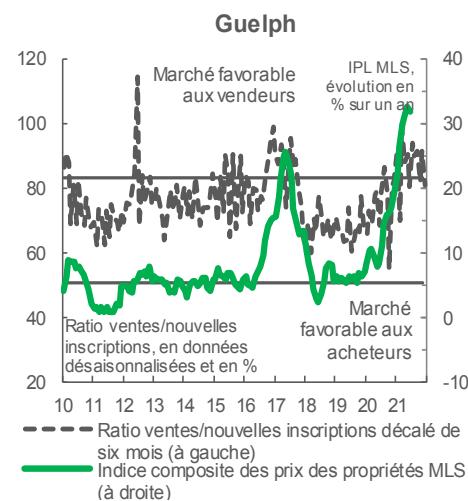
OUEST DU CANADA



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.

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

Scotiabank Europe plc; Scotiabank (Ireland) Designated Activity Company; Scotiabank Inverlat S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, 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., de Grupo Financiero Scotiabank Inverlat 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.