

Contributeurs

Farah Omran

économiste

Études économiques de la Banque Scotia

416.866.4315

farah.omran@scotiabank.com

Canada	Fév-23	Jan-23	Fév-23
	m/m ¹	m/m ¹	y/y ²
Ventes (variation en %)	2.3	-3.7	-40.0
Nouvelles inscriptions (variation en %)	-7.9	1.4	-26.3
Prix moyen (variation en %)	1.7	-1.7	-15.5
IPL MLS (variation en %)	-1.1	-1.7	-15.8
	Fév-23	Jan-23	Fév-22
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	58.4	52.6	71.4
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	4.1	4.2	1.8

¹ Données désaisonnalisées ² Données non désaisonnalisées

Ventes de logements en février 2023 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : LE DÉGEL DU PRINTEMPS?

RÉSUMÉ

En février, les ventes de logements au Canada ont gagné 2,3 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois), malgré la chute vertigineuse de 7,9 % des inscriptions. Le repli des inscriptions de février, de concert avec la révision à la baisse de l'augmentation du mois précédent, a porté à 58,4 % le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, indice du durcissement du marché : il s'agit du durcissement le plus important depuis avril 2022 et d'une hausse supérieure à la moyenne à long terme de 55,1 %. Toutefois, le marché national du logement est resté en territoire équilibré. Les mois de stocks ont infléchi l'apaisement tendanciel entamé à l'automne 2021 et ont baissé pour passer de 4,2 mois en janvier à 4,1 mois en février : il s'agit de tout un mois en deçà de la moyenne à long terme, ce qui représente toutefois un gain considérable par rapport à son creux absolu de 1,7 mois au début de 2022.

Les marchés dont les ventes ont augmenté ont été presque aussi nombreux que ceux dont les ventes ont diminué; dans le même temps, la baisse des inscriptions a été plus généralisée. Les ventes ont augmenté dans 15 des 31 marchés locaux que nous suivons et ont inscrit des hausses dans les deux chiffres à Vancouver, Victoria et St. John, ce qui a largement compensé les baisses accusées dans d'autres marchés. Par contre, les baisses de plus de 20 % des inscriptions dans Kitchener-Waterloo, à Sudbury, Ottawa, London et Toronto, de concert avec les baisses dans les deux chiffres dans d'autres centres, ont éclipsé la hausse constatée dans 9 des marchés locaux.

Ainsi, 24 des 31 marchés locaux ont commencé l'année en territoire équilibré, alors que 5 marchés sont retournés en territoire équilibré après avoir été en territoire acheteur dans le mois précédent.

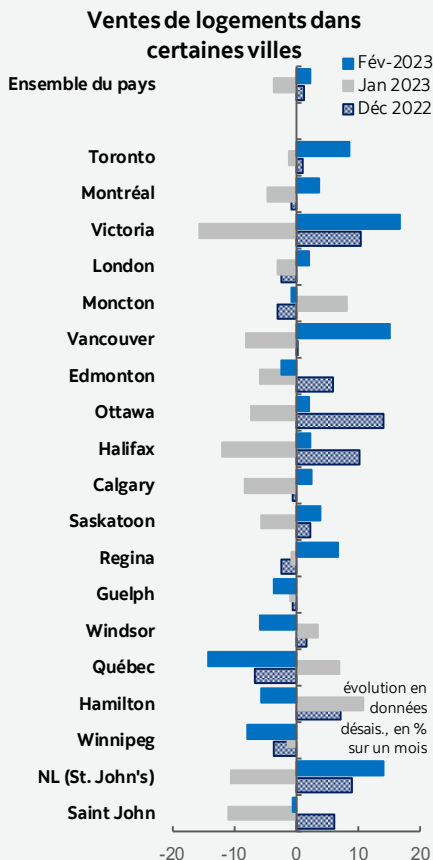
En février, les prix ont continué de baisser, mais beaucoup plus lentement qu'auparavant. L'indice des prix des propriétés (IPP) MLS composé a perdu 1,1 % (en données désaisonnalisées sur un mois); il s'agit de la baisse la plus faible depuis avril 2022, à l'époque où il a commencé à baisser tendanciellement. C'est aussi la première fois, depuis que l'IPP MLS a entamé sa baisse tendancielle, que les appartements mènent les baisses de prix (-1,5 %) plutôt que le segment plus vaste des habitations unifamiliales (-1,2 %). En tenant compte de la baisse de février, l'IPP MLS se situe aujourd'hui à 16 % de moins que son pic de février 2022, même s'il s'établit toujours à 29 % de plus que les niveaux atteints avant la pandémie.

CONSÉQUENCES

En février, les ventes de logements dans l'ensemble du pays ont augmenté, et les baisses de prix se sont ralenties. Même si nous nous abstenons de tirer des conclusions sur le stade de la correction du marché du logement d'après le résultat d'un seul mois, il semble que ce résultat soit au rendez-vous des attentes d'une stabilisation de l'activité. Nous surveillons le marché à l'approche du printemps, ce qui devrait apporter plus d'information sur la situation du marché du logement au Canada et sur les signaux de la reprise escomptée.

Il va de soi que l'environnement du marché du logement est incertain en raison de la turbulence des marchés financiers à l'heure actuelle dans la foulée de la déconfiture de deux banques américaines et à cause de l'inflation toujours aussi tenace aux États-Unis, ce qui vient encore plus assombrir les perspectives pour l'économie canadienne comme pour l'économie mondiale. Nous sommes toujours d'avis que la Banque du Canada maintiendra à 4,5 % son taux directeur avant d'abaisser peu à peu les taux en 2024, puisque nous prévoyons une légère récession cette année et un ralentissement de l'inflation, en tenant compte des incertitudes qui représentent des risques significatifs pour ce pronostic sur les taux.

Nous pensons toujours qu'il y a encore une certaine marge pour que les prix continuent de baisser dans le cadre de la correction nécessaire en raison de l'impact décalé de la hausse des taux, ainsi que des mesures adoptées par l'État et entrées en vigueur en janvier. Nous croyons toutefois que les baisses de prix se sont déjà essentiellement produites, puisque la conjoncture financière et la conjoncture du crédit se sont durcies avant même que la Banque du Canada commence à hausser les taux au début de l'an dernier et puisque nous nous attendons à une accalmie dans nos prévisions de baisses des taux en 2024. Malgré ces autres baisses attendues, les prix sont appelés à rester supérieurs à ce qu'ils étaient avant la pandémie (veuillez cliquer sur [ce lien](#)), et l'inabondabilité continuera de se généraliser sur l'ensemble du marché du logement au Canada. Les baisses de prix que nous avons constatées jusqu'à maintenant n'ont guère permis d'apaiser les inquiétudes que fait peser l'inabondabilité, puisque le répit apporté par ces baisses a été effacé par la hausse des taux hypothécaires. La demande refoulée en raison de l'érosion de l'abordabilité jusqu'à maintenant et de la forte croissance de la population devrait s'inscrire dans la durée lorsque les taux de crédit baisseront, ce qui laisse entendre que l'activité devrait se stabiliser sur le marché du logement et que la demande et les prix devraient reprendre du mieux. Si elle n'est pas accompagnée d'améliorations soutenues dans la colonne de l'offre, cette évolution mènera à une détérioration de l'abordabilité.



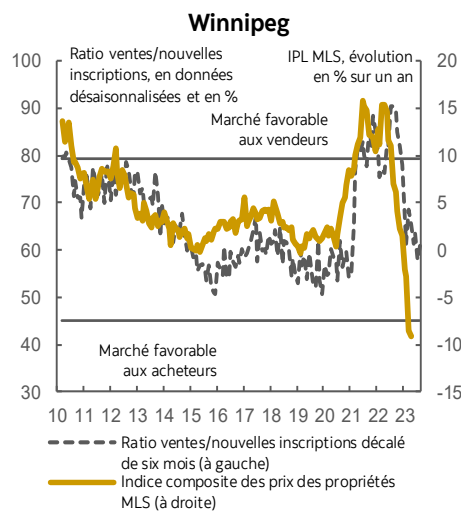
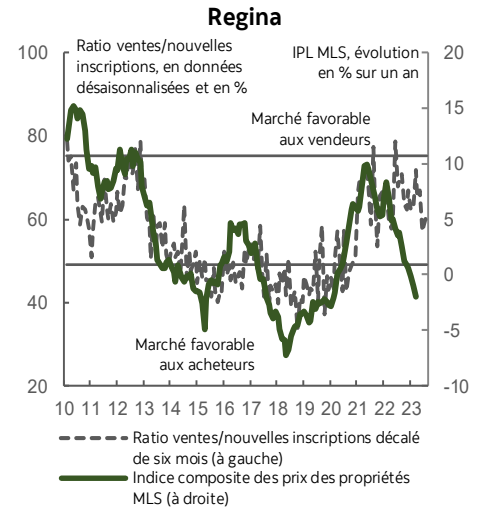
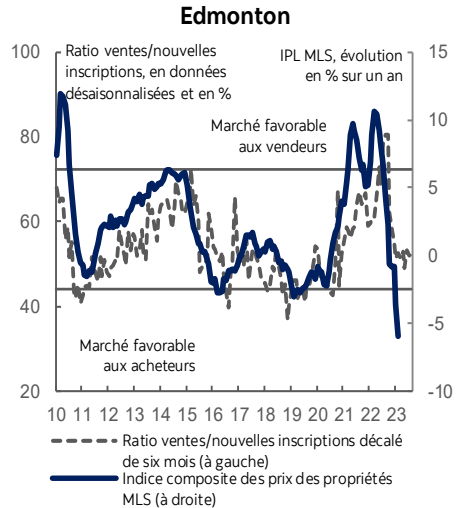
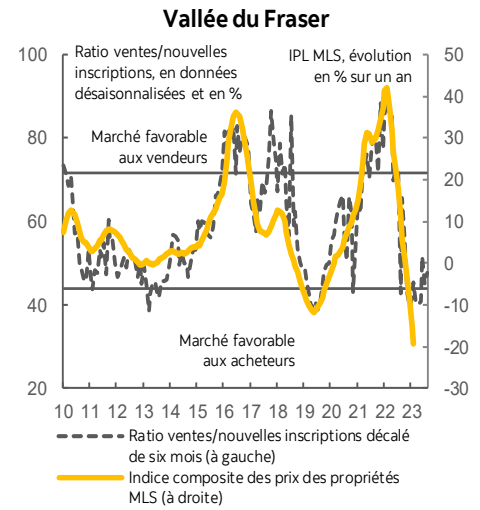
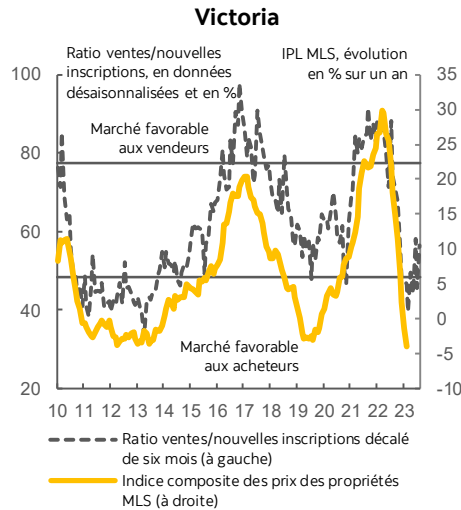
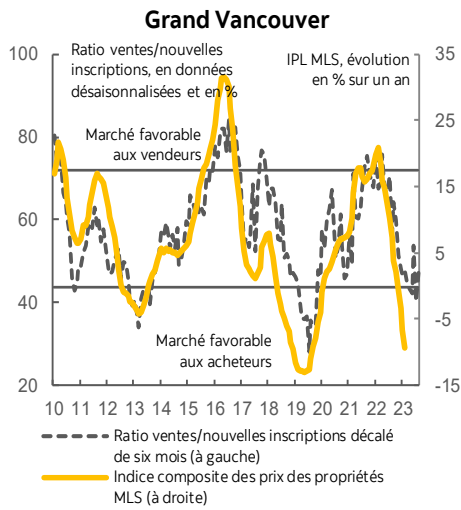
Sources pour les graphiques et les tableaux : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Le 15 mars 2023

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — février 2023																		
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	--	--	58.4	0.3	Équilibré		2.3	-39.0	-29.2	1.7	-13.1	-0.9	-7.9	-15.8	-3.4		
1	NL (St. John's)	2	1	80.9	2.7	Vendeurs		14.1	-17.4	-11.0	1.0	6.7	6.8	-4.9	-17.2	-10.7		
2	Sudbury	0	2	78.4	1.7	Vendeurs		2.2	-38.1	-22.9	9.1	-14.7	5.4	-27.2	-26.0	-8.4		
3	Saint John	2	1	74.3	1.5	Vendeurs		-0.6	-33.4	-22.6	2.6	-4.3	8.2	5.1	-27.6	-11.8		
4	Lethbridge	2	2	79.3	1.5	Vendeurs		-17.6	-26.1	-16.2	9.7	2.4	5.0	-4.2	-16.4	-4.2		
5	Moncton	1	4	72.0	1.2	Vendeurs		-0.7	-20.6	-22.1	0.9	-13.6	9.6	2.3	1.3	0.5		
6	Peterborough	1	5	74.1	1.1	Vendeurs		-13.5	-22.1	-28.1	10.8	-26.7	-4.5	-17.6	-1.1	7.1		
7	Calgary	1	6	72.8	0.9	Équilibré		2.4	-41.9	-11.2	-1.5	-1.3	2.7	-2.3	-35.5	-8.6		
8	Ottawa	-1	9	64.7	0.5	Équilibré		2.1	-35.9	-29.1	-2.2	-9.4	0.7	-25.7	-3.5	-1.1		
9	KW*	-1	10	67.1	0.3	Équilibré		-0.8	-45.0	-31.4	-1.5	-20.0	-2.3	-27.8	-27.6	4.6		
10	Halifax	0	10	71.7	0.2	Équilibré		2.3	-23.4	-24.8	0.5	-5.5	8.4	6.0	-9.5	-10.5		
11	Saskatoon	0	11	58.5	0.2	Équilibré		3.9	-21.9	-15.3	-2.5	-0.7	0.1	3.7	-11.5	-9.4		
12	London	-1	13	59.0	0.1	Équilibré		2.0	-42.8	-34.6	3.7	-20.8	-0.7	-23.6	-5.1	10.3		
13	Toronto	-1	14	59.1	0.1	Équilibré		8.5	-47.0	-42.2	-0.7	-14.7	-1.5	-21.2	-26.3	-10.6		
14	Thunder Bay	1	13	65.2	0.1	Équilibré		-8.7	-28.9	-10.9	-7.8	-16.1	3.4	13.1	-7.9	5.7		
15	Hamilton-Burlington	0	15	62.4	0.0	Équilibré		-5.6	-32.3	-33.0	2.5	-20.3	-1.8	-7.4	-9.3	5.3		
16	Regina	0	16	62.5	0.0	Équilibré		6.8	-22.7	-7.7	5.0	-11.2	-4.8	3.9	-9.0	-5.5		
17	Quebec City	1	16	63.9	0.0	Équilibré		-14.3	-31.4	-16.2	1.1	0.9	6.1	11.1	-8.9	-0.8		
18	PEI (Charlottetown)	0	18	52.8	-0.2	Équilibré		1.4	-41.1	-23.4	2.9	9.6	12.7	-11.8	0.4	-3.1		
19	Kingston	0	19	49.3	-0.2	Équilibré		-0.8	-38.7	-28.7	-2.9	-10.4	4.3	0.2	24.0	12.1		
20	Montreal	0	20	58.5	-0.2	Équilibré		3.7	-35.4	-23.9	0.2	-5.7	3.8	-0.1	-6.6	1.1		
21	Winnipeg	0	21	56.4	-0.4	Équilibré		-7.8	-27.5	-19.7	-1.2	-5.8	4.2	2.6	9.1	1.3		
22	Edmonton	0	22	52.3	-0.4	Équilibré		-2.4	-34.2	-11.6	-1.1	-8.4	-1.1	-3.0	-7.5	1.6		
23	Victoria	-1	24	56.6	-0.4	Équilibré		16.7	-34.8	-34.1	2.7	-9.3	4.4	-6.1	-4.0	3.7		
24	St. Catharines	-1	25	48.3	-0.5	Équilibré		7.4	-37.4	-37.7	5.0	-21.5	-2.4	-2.3	2.4	11.2		
25	Brantford	-1	26	51.5	-0.6	Équilibré		-0.6	-36.6	-32.4	0.0	-24.5	-4.3	-8.0	-2.9	13.6		
26	Guelph	-1	27	57.7	-0.6	Équilibré		-3.6	-37.7	-31.9	-0.7	-22.8	-1.3	-5.0	-16.4	6.7		
27	Fraser Valley (Abbotsford)	-1	28	47.6	-0.7	Équilibré		-0.9	-55.1	-48.1	2.9	-24.1	-6.1	-6.1	-43.5	-17.4		
28	Vancouver	-1	29	47.1	-0.8	Équilibré		15.2	-51.4	-40.7	0.4	-7.5	1.3	-1.7	-30.8	-18.2		
29	Barrie	-1	30	49.0	-0.8	Équilibré		-1.9	-38.3	-35.2	-0.5	-19.3	-1.4	-10.6	2.2	23.2		
30	Okanagan-Mainline (Kelowna)	-1	31	39.9	-0.8	Équilibré		2.3	-49.8	-37.7	0.5	-9.0	4.7	-9.6	-4.5	8.5		
31	Windsor	-1	32	43.6	-1.0	Acheteurs ¹		-5.8	-44.5	-31.1	1.5	-20.8	-0.7	-7.4	-2.4	9.9		

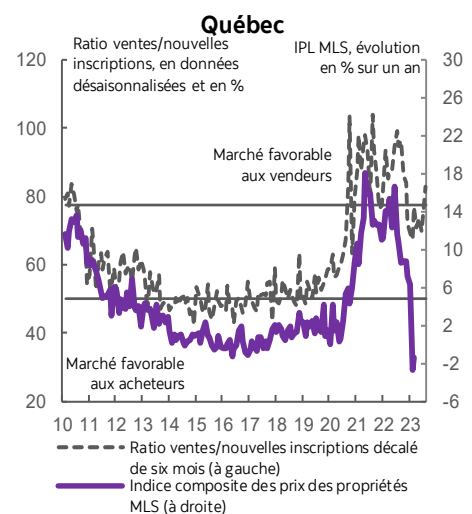
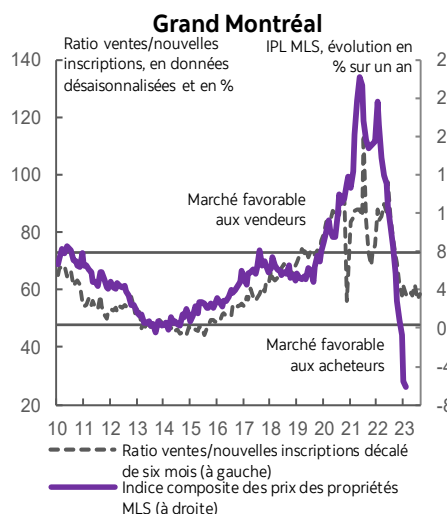
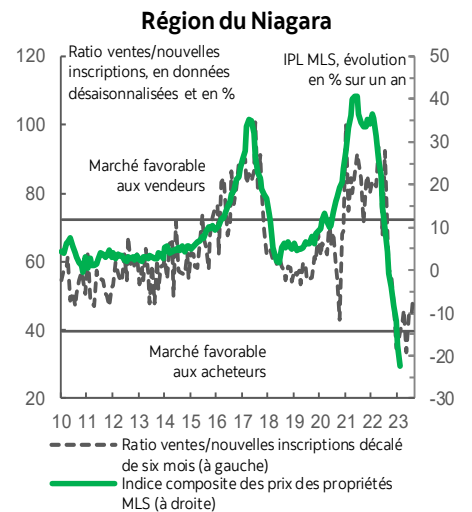
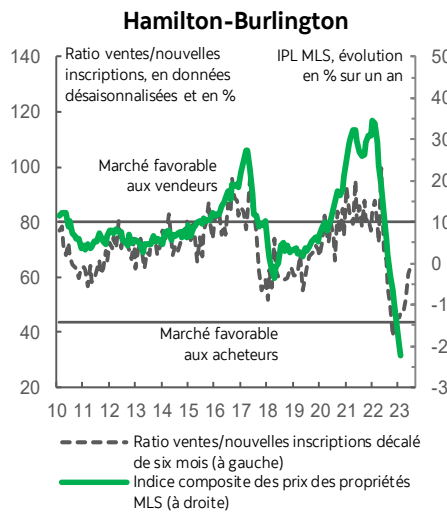
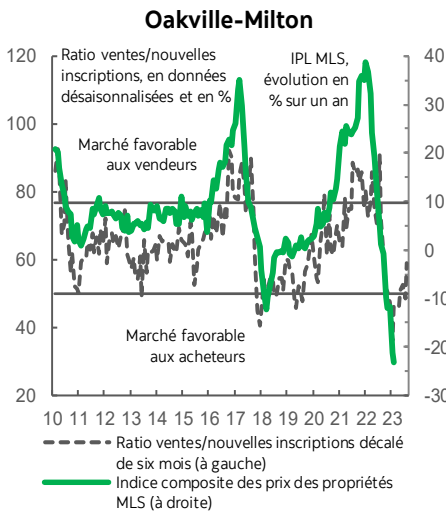
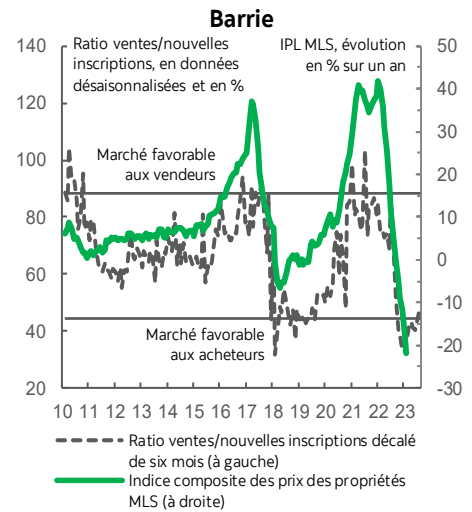
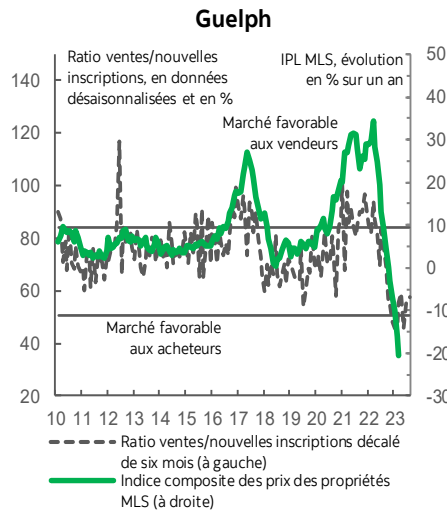
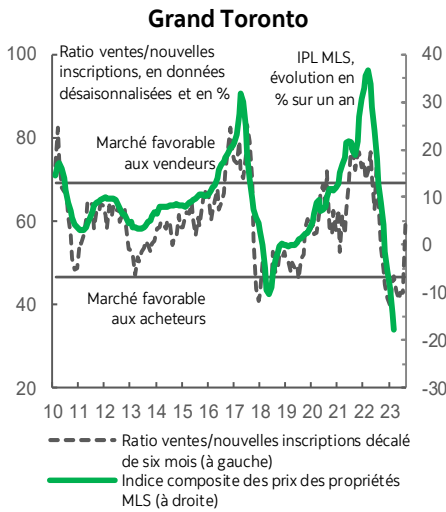
¹ D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. ² Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type. 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 étale ou baissière dans les six prochains mois. On entend par « moyenne à long terme » la moyenne de 1990-2020. 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



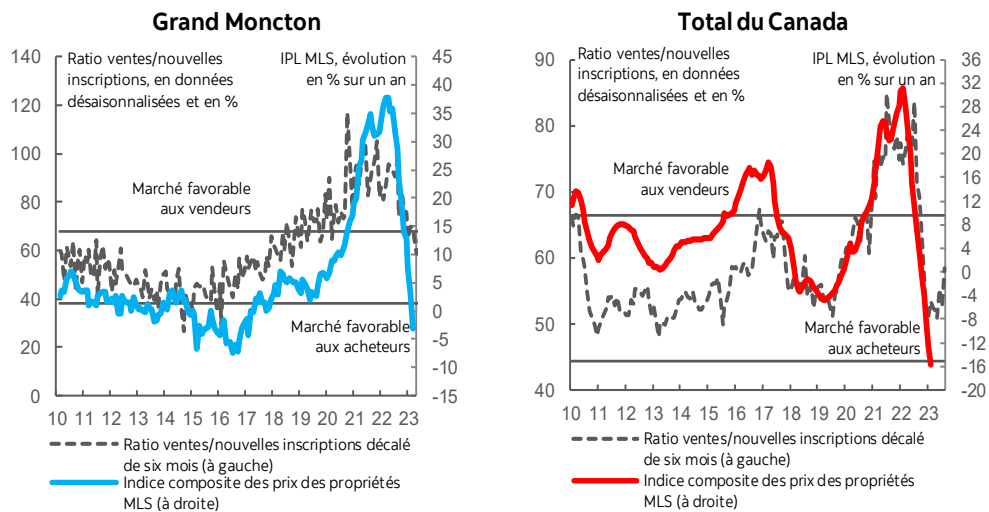
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Indices des prix des logements MLS (suite) — est du Canada



Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Indices des prix des logements MLS (suite) — est du Canada et total 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.