

**Contributeurs**

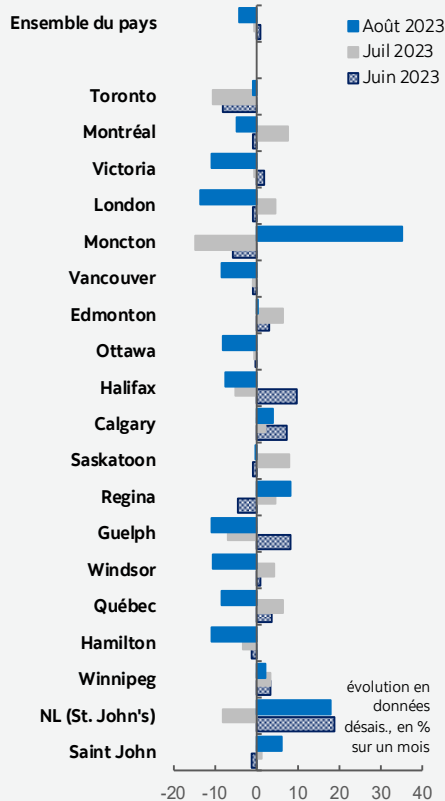
**Farah Omran**

Économiste principal  
Études économiques de la Banque Scotia  
416.866.4315  
[farah.omran@scotiabank.com](mailto:farah.omran@scotiabank.com)

Canada	Août-23	Juil-23	Août-23
	m/m <sup>1</sup>	m/m <sup>1</sup>	y/y <sup>2</sup>
Ventes (variation en %)	-4.1	-0.5	5.3
Nouvelles inscriptions (variation en %)	0.8	6.0	5.5
Prix moyen (variation en %)	-2.3	-2.2	3.0
IPL MLS (variation en %)	0.4	1.0	0.4
	Août-23	Juil-23	Août-22
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) <sup>1</sup>	56.2	59.0	54.5
Mois d'inscriptions actives (niveau) <sup>1</sup>	3.4	3.2	3.7

<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.

**Ventes de logements en août 2023 au Canada**

**LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : L'ATTENTISME, ENCORE**

**RÉSUMÉ**

**Au Canada, les ventes de logements ont plongé de 4,1 % (en données désaisonnalisées sur un mois) en août, alors que les inscriptions ont légèrement remonté, de 0,8 %,** ce qui a encore détendu le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions, indicateur de la tension du marché, puisque les ventes se sont repliées et que les inscriptions ont préservé leurs gains des mois précédents. Le ratio, qui a baissé par rapport à son récent pic de 68,3 % en avril, s'établit aujourd'hui à 56,2 %, ce qui cadre avec sa moyenne à long terme de 55,2 % et ce qui indique que le marché national est équilibré, du moins d'après les moyennes statistiques et les écarts. Les mois de stocks ont augmenté pour s'inscrire à 3,4 mois — contre 3,2 mois en juillet; ils se situent toutefois toujours à un mois et demi environ en deçà de leur moyenne à long terme, qui est de l'ordre de cinq mois.

**Malgré certaines différences régionales, les marchés locaux que nous suivons ont été plus nombreux à accuser des baisses. Par contre, on a relevé une répartition assez égale entre les marchés sur lesquels les inscriptions ont augmenté et ceux sur lesquels elles ont baissé.** Les ventes ont fléchi dans 23 des 31 marchés que nous suivons, alors que les hausses sur les marchés majeurs du Nouveau-Brunswick, de Terre-Neuve-et-Labrador, de la Saskatchewan et de l'Alberta ont été éclipsées par des baisses généralisées dans d'autres provinces, surtout l'Ontario et la Colombie-Britannique. Par ailleurs, les inscriptions ont augmenté dans 18 des 31 marchés locaux que nous suivons, ce qui a presque entièrement été masqué par les baisses dans les autres marchés. Toutefois, les hausses plus importantes des mois précédents se sont enchaînées avec un modeste relèvement des nouvelles inscriptions d'août. Ce rattrapage des inscriptions à l'heure où l'activité des ventes s'est repliée est venu détendre encore la conjoncture des marchés, et Barrie a désormais rejoint Toronto en territoire acheteur. Six des marchés que nous suivons ont été en territoire vendeur en août : tous ces marchés ont inscrit des hausses de leurs ventes en août.

**Les prix, mesurés selon l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS, ont arraché un gain de 0,4 % (en données désaisonnalisées sur un mois) en août : cette hausse mensuelle est plus modeste que celle des quatre derniers mois.** Il s'agirait de la cinquième hausse mensuelle d'affilée, après plus d'une année de baisse en réaction à la hausse des taux d'intérêt et à la conjoncture économique, et de la première hausse sur un an (0,3 % sur un an) depuis septembre 2022. La hausse mensuelle d'août a été portée essentiellement par les habitations en rangée et les appartements (1 % et 0,9 % respectivement); les maisons unifamiliales ont inscrit un gain de 0,3 %. Grâce aux résultats de ce mois, l'IPP MLS continue de décrocher des niveaux atteints avant la pandémie et s'établit aujourd'hui à 40 % de plus, ce qui lui permet de rattraper une partie de la baisse des prix que nous avons constatée pendant la correction. Après avoir culminé en février 2022, les prix ont fléchi sur 12 mois, pour atteindre un creux en mars 2023, à 15 % de moins que les niveaux du pic. On a décrit comme une correction, par rapport aux pics intenable et inabordable, la période comprise entre février 2022 et mars 2023. Grâce aux hausses des derniers mois, les prix se situent aujourd'hui à 9 % seulement en deçà du pic de février 2022.

**CONSÉQUENCES**

Dans l'ensemble du pays, les ventes de logements ont dérapé en août. Elles se sont ralenties dans les derniers mois par rapport au début de l'année, qui a été caractérisé par une recrudescence de la remontée, portée essentiellement par la conviction généralisée, à l'époque, que la Banque du Canada avait dénoué son cycle de durcissement et qu'elle s'apprêtait à baisser les taux. La BdC a par la suite entre autres enchaîné deux hausses de taux durant l'été et a durci son discours sur l'évolution des taux directeurs.

Voici quelques réflexions sur la baisse relativement importante d'août. Premièrement, il s'agit du premier mois complet après la hausse de juillet qui a suivi la hausse de juin. Certes, il s'agit d'une hausse d'à peine 25 points de base dans chaque cas, ce qui, à la rigueur, ne serait guère important dans un marché qui a déjà écarté de nombreux acheteurs potentiels à cause des prix. Or, il se pourrait que l'impact des hausses consécutives ait été décalé, puisque certains taux hypothécaires établis d'après les anciens taux d'intérêt intérieurs sont arrivés à expiration, de sorte que l'impact est plus évident dans les statistiques d'août. En outre, et comme nous l'avons vu dans les précédents rapports, l'effet d'incertitude créé par les interventions de la BdC continue d'être le facteur le plus probable qui explique le ralentissement de l'activité. Nous sommes à nouveau en territoire attentiste : les acheteurs attendent plus d'information et de certitude sur l'évolution future des taux, de l'inflation et de l'activité économique. Y aura-t-il d'autres hausses de taux? Les baisses de taux seront-elles plus hâtives? Perdrai-je mon emploi? Les prix des logements suivront-ils le ralentissement des ventes? Ces interrogations font partie des nombreuses incertitudes qui expliquent qu'à l'heure actuelle, les achats potentiels restent en veilleuse.

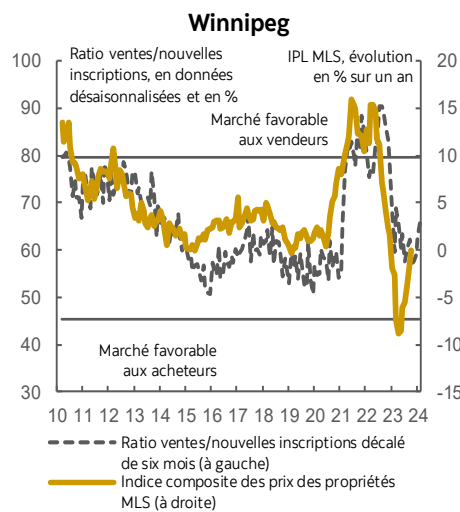
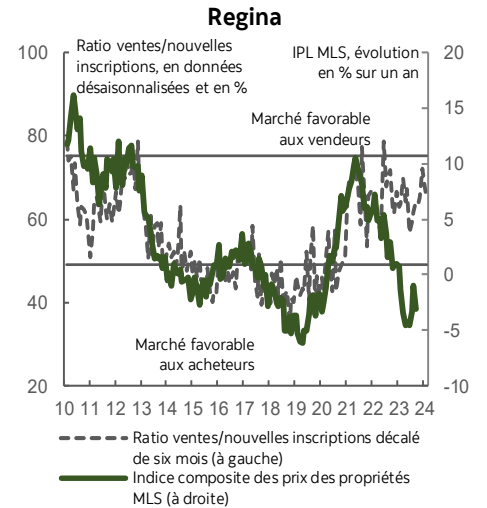
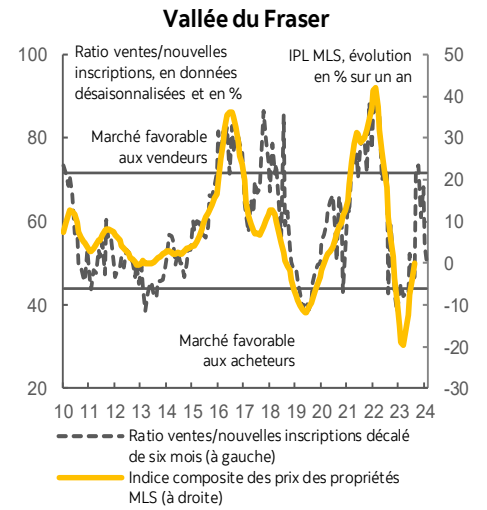
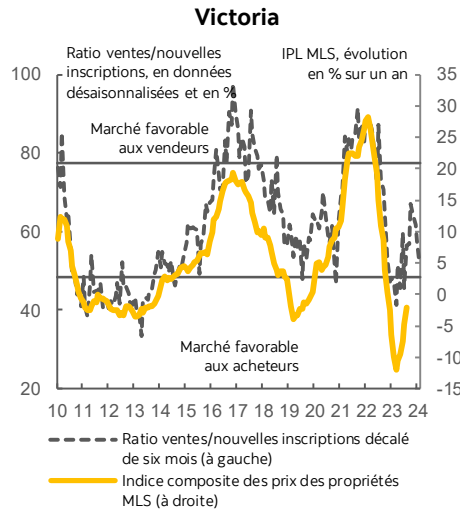
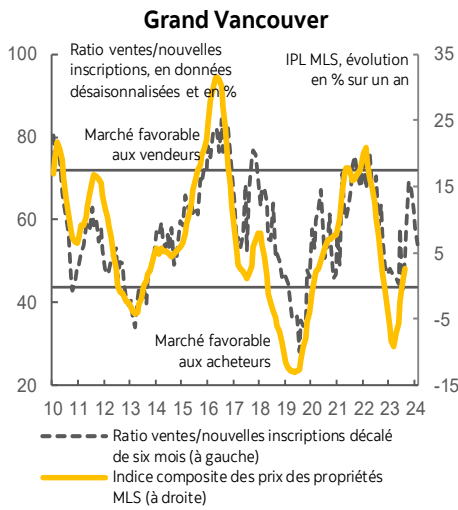
Le 15 septembre 2023

## Veille du marché du logement de la Banque Scotia — août 2023

Rang <sup>1</sup>	Association de l'immobilier	Rang mois préc.	Var. mens.	Ratio ventes/inscriptions nouvelles				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>	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	--	--	56.2	0.1	Équilibré		-4.1	5.9	-22.1	-2.3	3.1	-5.5	0.8	-3.3	-11.8
1	Saint John	4	↑ 3	87.0	2.3	Vendeurs		6.1	-17.7	-27.5	-1.6	13.9	3.7	-11.9	-15.7	-23.0
2	Moncton	9	↑ 7	82.3	1.9	Vendeurs		35.2	-12.4	-21.0	1.2	10.1	-0.8	6.3	-21.8	-13.2
3	Calgary	2	↓ 1	82.4	1.6	Vendeurs		4.0	15.5	-17.9	-1.3	6.8	2.7	3.5	1.3	-19.7
4	Saskatoon	5	↑ 1	73.2	1.4	Vendeurs		-0.2	7.9	-11.3	0.4	0.2	-0.6	-3.1	-7.1	-8.7
5	Lethbridge	3	↓ 2	77.5	1.3	Vendeurs		1.6	0.6	-16.5	3.1	0.8	1.7	4.2	-11.4	-15.2
6	NL (St. John's)	10	↑ 4	62.8	1.3	Vendeurs		18.0	-11.4	-19.1	3.0	-1.1	2.1	0.6	-0.6	-6.6
7	Quebec City	1	↓ 6	77.4	0.9	Équilibré		-8.4	7.0	-15.4	1.3	4.2	3.8	6.4	-8.8	-6.3
8	Regina	15	↑ 7	73.1	0.8	Équilibré		8.1	-3.7	-12.4	-1.0	-3.4	-6.9	-2.9	-7.3	-11.4
9	Sudbury	6	↓ 3	58.2	0.4	Équilibré		-16.0	-6.5	-26.4	0.4	8.6	-3.5	-6.1	-4.2	-17.1
10	Winnipeg	13	↑ 3	68.8	0.4	Équilibré		2.3	-8.0	-19.9	2.0	0.1	-3.6	1.0	-11.6	-2.5
11	Halifax	7	↓ 4	74.5	0.4	Équilibré		-7.5	-8.6	-23.8	1.9	13.4	1.6	4.0	-15.2	-18.9
12	Edmonton	11	↓ 1	62.0	0.3	Équilibré		0.2	8.6	-19.3	-1.2	-1.3	-4.3	4.6	-9.4	-11.9
13	Thunder Bay	8	↓ 5	65.6	0.2	Équilibré		-9.9	-4.5	-12.9	-6.1	5.8	-4.0	0.8	-3.4	-2.6
14	PEI (Charlottetown)	16	↑ 2	60.9	0.1	Équilibré		-6.3	12.1	-15.8	-2.9	-2.2	1.4	-1.8	0.6	-6.7
15	Montreal	14	↓ 1	61.6	0.1	Équilibré		-4.8	-2.8	-24.4	1.0	0.3	-2.7	0.0	-11.5	-7.9
16	Ottawa	12	↓ 4	53.8	-0.2	Équilibré		-8.0	10.1	-21.4	-4.1	1.1	-5.3	8.1	-5.5	-6.8
17	Vancouver	17	↔ 0	53.9	-0.3	Équilibré		-8.5	23.6	-27.1	0.9	5.9	-0.9	-1.4	6.6	-17.2
18	Okanagan-Mainline (Kelowna)	19	↑ 1	48.4	-0.3	Équilibré		-16.8	13.1	-26.7	-0.7	-1.3	-3.5	-13.6	-7.1	-8.7
19	Brantford	21	↑ 2	50.8	-0.6	Équilibré		-8.4	17.1	-21.9	0.1	1.5	-13.7	1.9	-0.6	-8.6
20	Fraser Valley (Abbotsford)	20	↔ 0	49.3	-0.6	Équilibré		-12.1	39.9	-27.2	0.4	3.5	-10.8	-3.3	8.6	-19.4
21	Kingston	26	↑ 5	42.3	-0.6	Équilibré		-0.9	-8.8	-20.9	2.0	-0.6	-6.2	4.0	-1.0	5.8
22	Windsor	18	↓ 4	48.3	-0.6	Équilibré		-10.4	4.2	-27.9	2.0	0.5	-10.6	4.1	-18.0	-15.3
23	London	25	↑ 2	46.7	-0.7	Équilibré		-13.6	5.7	-24.4	2.5	1.4	-10.3	-6.0	-1.7	-9.8
24	Hamilton-Burlington	27	↑ 3	49.4	-0.7	Équilibré		-11.0	7.9	-20.6	-3.0	0.6	-10.5	-5.0	-9.3	-13.6
25	Peterborough	30	↑ 5	44.9	-0.8	Équilibré		-3.0	7.1	-18.0	5.1	-1.6	-13.5	-3.2	7.8	0.0
26	St. Catharines	23	↓ 3	43.1	-0.8	Équilibré		-10.0	25.6	-22.3	-4.7	2.0	-11.2	4.6	0.3	-4.4
27	Victoria	24	↓ 3	51.5	-0.8	Équilibré		-10.8	14.3	-20.3	-2.0	3.3	-4.2	-0.5	1.0	-2.4
28	Guelph	22	↓ 6	53.5	-0.8	Équilibré		-10.8	18.7	-16.2	-1.4	1.7	-11.2	2.9	-2.8	-13.4
29	KW*	28	↓ 1	48.9	-0.9	Équilibré		-7.7	-1.1	-26.6	-4.8	3.7	-9.4	2.9	-4.5	-22.6
30	Barrie	29	↓ 1	39.1	-1.2	Acheteurs'		-20.3	4.6	-18.4	-5.2	-2.7	-11.8	4.6	-19.9	-15.1
31	Toronto	31	↔ 0	42.4	-1.3	Acheteurs'		-1.0	5.9	-27.1	-1.6	2.5	-6.8	1.3	7.6	-17.9

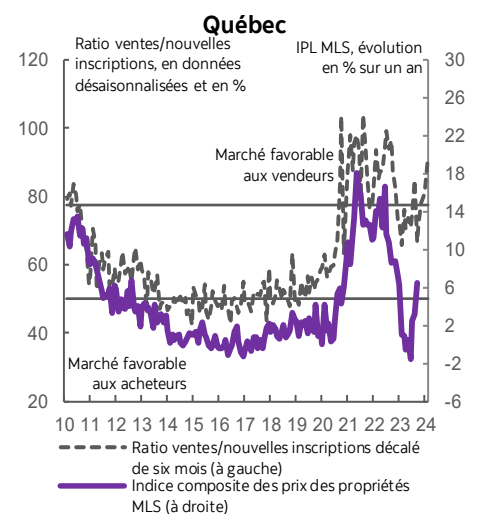
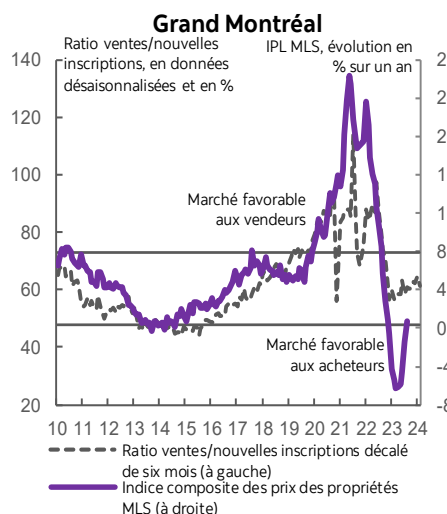
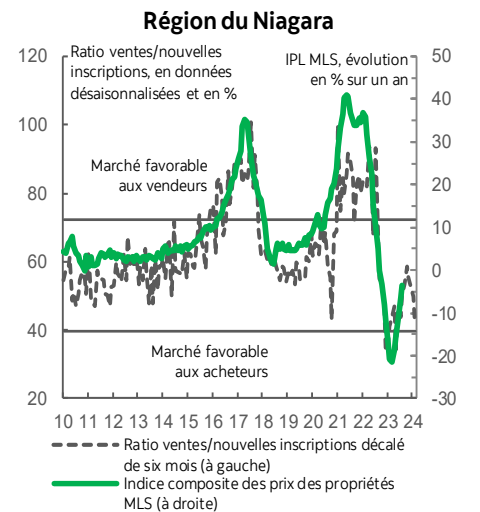
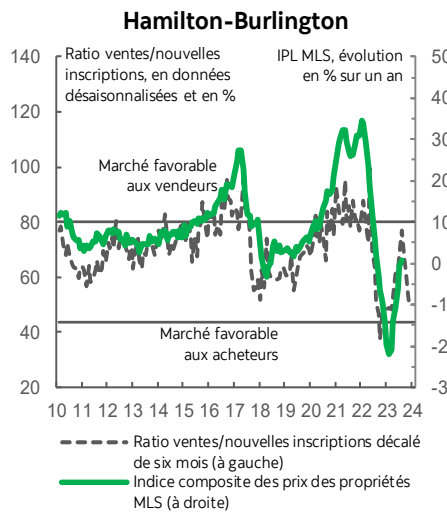
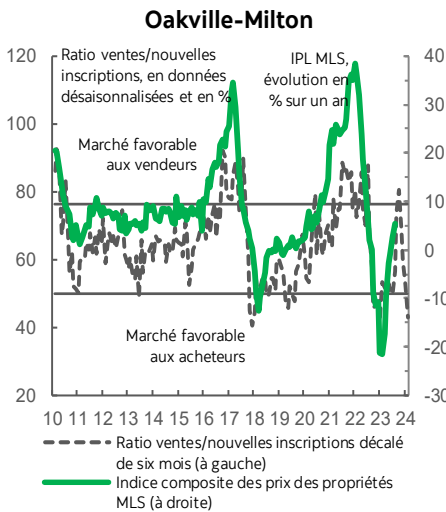
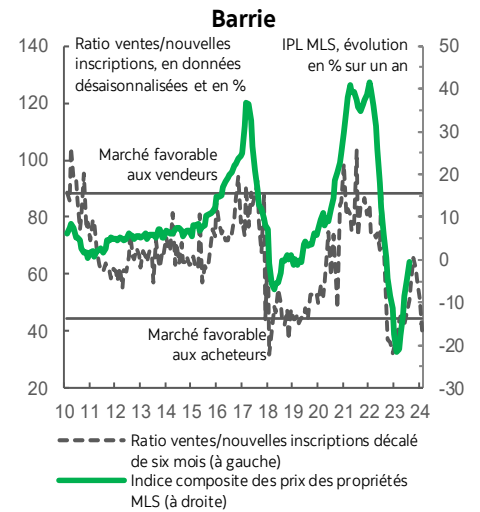
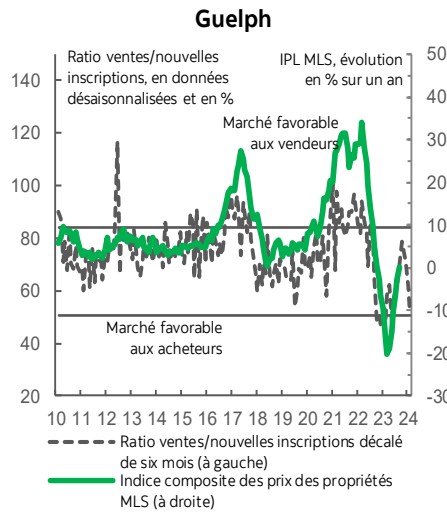
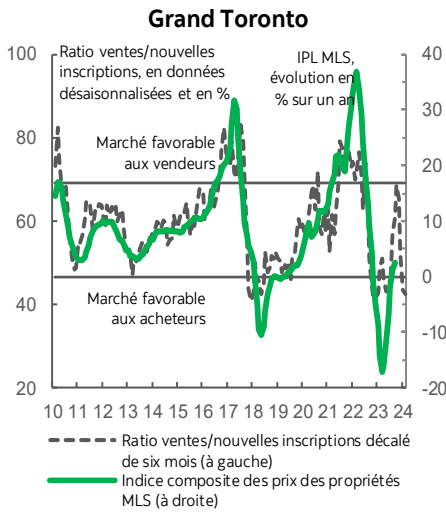
<sup>1</sup> D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. <sup>2</sup> Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne 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 1990-2020. <sup>3</sup> 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



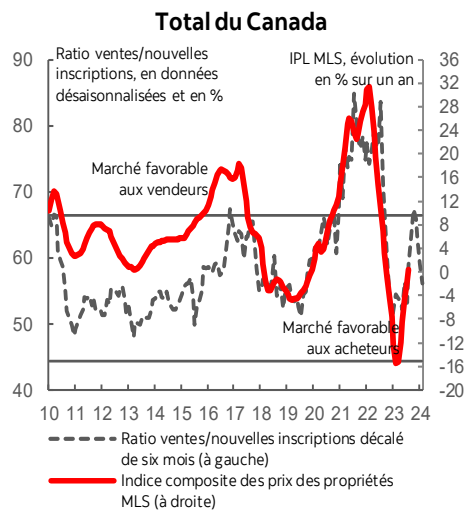
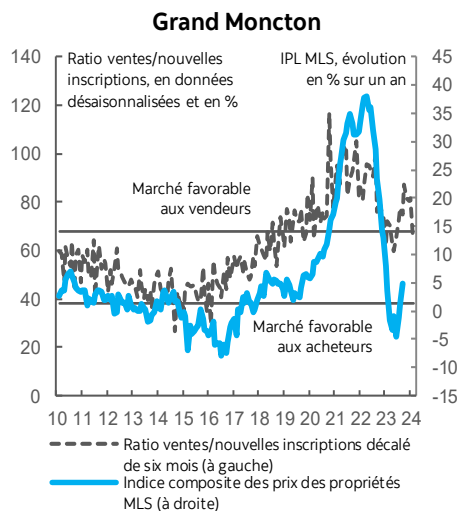
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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.**

<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

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.