

Contributeurs

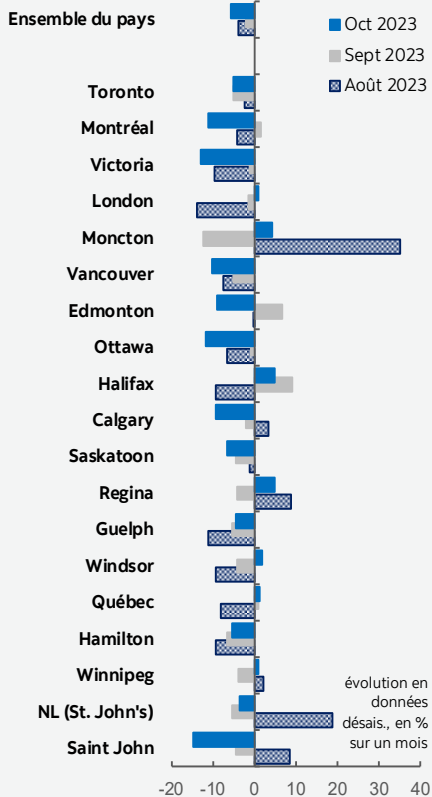
Farah Omran

Économiste principal
Études économiques de la Banque Scotia
416.866.4315
farah.omran@scotiabank.com

Canada	Oct-23	Sept-23	Oct-23
	m/m ¹	m/m ¹	y/y ²
Ventes (variation en %)	-5.6	-2.1	0.9
Nouvelles inscriptions (variation en %)	-2.3	6.2	16.0
Prix moyen (variation en %)	-1.1	-0.6	3.7
IPL MLS (variation en %)	-0.8	-0.4	1.1
	Oct-23	Sept-23	Oct-22
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	49.5	51.2	54.6
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	4.1	3.7	3.7

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.

Ventes de logements en octobre 2023 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : NOUVEAU MOIS, MAIS TOUJOURS AUTANT D'INCERTITUDE

RÉSUMÉ

En octobre, les ventes de logements au Canada ont reculé de 5,6 % (en données désaisonnalisées sur un mois). Les inscriptions leur ont emboîté le pas, en cédant 2,3 %. Parce que les ventes ont plus baissé que les inscriptions, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions, indicateur de la tension du marché, s'est encore réduit pour plonger à un creux en 10 ans. Ce ratio s'inscrit aujourd'hui à 49,5 %, ce qui est nettement inférieur à son récent pic d'avril, soit 68,3 % (sans oublier son pic de janvier 2022, à plus de 80 %), ce qui se situe à un cran de moins que sa moyenne à long terme de 55,2 %. C'est ce qui fait basculer le marché national en territoire acheteur, du moins par rapport aux écarts statistiques. Les stocks se chiffrent à 4,1 — en hausse sur le creux de 3,1 en mai cette année, ce qui est toutefois encore inférieur à la moyenne à long terme de l'ordre de cinq mois.

Sur les deux tiers des marchés locaux que nous suivons, les ventes et les inscriptions ont fléchi en octobre. Les ventes ont plongé dans 20 des 31 marchés que nous suivons, en inscrivant des baisses de 10 % ou plus à Vancouver, Montréal, Ottawa, Victoria, dans la vallée du Fraser, à Barrie, Saint John et Charlottetown; elles ont été dominées par une baisse de presque 30 % à Peterborough. Par contre, les baisses de plus de 10 % des inscriptions ont été limitées à quatre marchés : Okanagan-Mainline, Kitchener-Waterloo, Peterborough et Lethbridge, qui a pour sa part accusé la plus forte baisse, soit environ 14 %. Malgré la baisse des inscriptions en octobre, les précédentes hausses comptabilisées entre mai et septembre, soit une augmentation mensuelle moyenne de l'ordre de 5 %, ont porté les inscriptions à des niveaux qui cadrent avec les moyennes observées à long terme. En octobre, le niveau des inscriptions a été parallèle au niveau moyen de 2010-2019 observé pour ce mois, alors que le niveau des ventes d'octobre s'est établi à 12 % de moins que le niveau moyen de 2010-2019 pour le mois.

Les prix, mesurés selon l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS, ont perdu à peine 0,8 % (en données désaisonnalisées sur un mois) en octobre — pour enchaîner une deuxième baisse mensuelle d'affilée. On a toutefois relevé des différences régionales : les prix ont augmenté dans près de la moitié des marchés locaux que nous suivons et ont été compensés par des baisses sur les autres marchés. Malgré ces baisses, les prix restent nettement supérieurs à ce qu'ils étaient avant la pandémie dans l'ensemble, et certains marchés, soit Calgary, le Grand Moncton, Québec et Saskatoon, inscrivent des résultats qui continuent d'être supérieurs aux niveaux de février 2022, soit le mois qui a précédé le début des hausses de taux de la Banque du Canada, ce qui a marqué le début d'une correction sur un an dans le marché du logement. À l'échelle nationale, les prix se situent désormais à 11 % à peine de moins que le pic de février 2022 et aux environs de 38 % au-delà des niveaux atteints avant la pandémie. La baisse du mois de septembre a été menée par les maisons unifamiliales (-1,0 %), suivies par les habitations en rangée (-0,5 %), alors que les prix des appartements ont relativement peu changé (0,1 %).

CONSÉQUENCES

Dans l'ensemble du pays, les ventes de logements sont restées fidèles à leur tendance baissière en novembre, pour inscrire leur troisième baisse mensuelle de suite, en tirant les prix à la baisse pour un deuxième mois. Le scénario est le même : le loyer de l'argent augmente de concert avec l'incertitude avivée sur l'évolution éventuelle de l'inflation, des taux d'intérêt et de l'économie. La situation s'est particulièrement détériorée récemment en raison des rendements souverains et des tensions géopolitiques qui viennent encore brouiller les perspectives. C'est ce qui amène de nombreux acheteurs à faire preuve d'attentisme, d'ici à ce que la conjoncture se précise.

Puisque les rendements obligataires du gouvernement du Canada servent de repères pour les prêts hypothécaires à taux fixe dont les durées sont correspondantes, les mouvements des rendements, à la hausse ou à la baisse, se répercutent directement sur le coût de l'endettement hypothécaire. Le graphique 1 indique que les prêts hypothécaires à taux fixe dont les durées sont comprises entre trois et cinq ans représentent désormais la plus large part des prêts hypothécaires nouveaux et que les prêts hypothécaires dont la durée est comprise entre un et trois ans s'inscrivent au deuxième rang. Il s'agit d'un compromis logique entre l'option la plus populaire auparavant, soit le prêt hypothécaire à taux fixe sur cinq ans, qui verrouillerait les taux élevés d'aujourd'hui pour cinq ans sans capter les baisses de taux prochaines attendues, ainsi que les prêts hypothécaires à taux variable et les prêts hypothécaires à taux fixe de moins d'un an, qui n'apporteraient pas la tranquillité d'esprit dans la

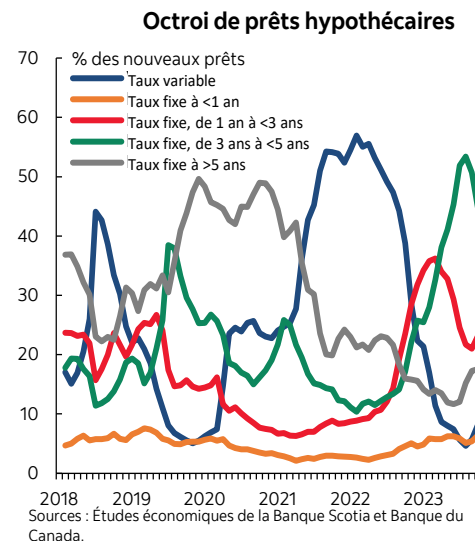
conjoncture incertaine et très volatile d'aujourd'hui. Même s'ils ont décroché des pics récents, les rendements des obligations du gouvernement du Canada dont l'échéance est comprise entre trois et cinq ans ont gagné en moyenne de 10 à 14 points de base en octobre par rapport à septembre. C'est ce qui explique l'augmentation de 10 à 20 points de base du taux affiché pour les prêts hypothécaires traditionnels à trois et à cinq ans, sans oublier la hausse de 16 points de base du taux affiché pour les prêts hypothécaires à un an (graphique 2). Si ces hausses ne sont probablement pas assez importantes pour empêcher de prendre une décision d'acheter, elles pointent l'incertitude qu'affrontent les acheteurs qui pourraient s'inquiéter de l'évolution des taux avant de se stabiliser et finalement de se renormaliser à la baisse.

Il faut aussi se souvenir que le marché du logement a tendance à exacerber les mouvements dans les deux sens chaque fois que le marché prend un virage. Une tendance perçue dans le ralentissement de la demande et une baisse des prix ne feraient qu'encourager ces deux tendances à l'heure où les acheteurs pourraient attendre que les prix baissent encore, ce qui aura pour effet de ralentir encore plus la demande au moment même où les vendeurs pourraient se précipiter à nouveau sur les marchés pour sécuriser les prix de vente avant que d'autres baisses se produisent. Le contraire est vrai : une tendance perçue d'un relèvement de la demande et une hausse des prix pourraient encourager les acheteurs à se précipiter de nouveau sur les marchés avant que les prix remontent encore, ce qui aura pour effet d'augmenter les pressions qui pèsent sur la demande et sur les prix.

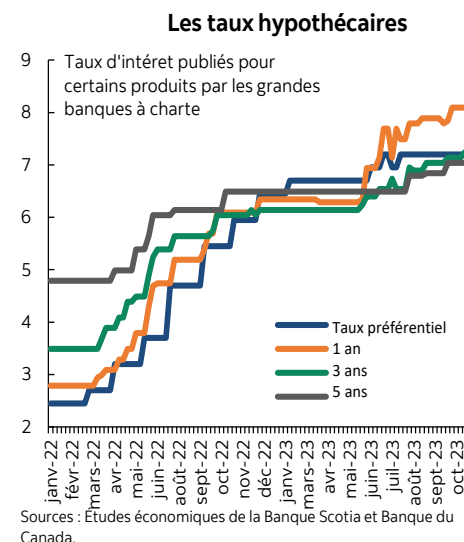
Ce ne sont que quelques-uns des nombreux facteurs qui se répercutent sur les résultats du marché du logement et qu'il faut surveiller dans les prochains mois à l'heure où l'incertitude avivée perdure. Il est utile de tirer une conclusion en prenant un peu de recul sur la situation actuelle des prix. Dans nos précédents rapports, nous avons parlé de la nature des rajustements de prix et de leur volatilité mensuelle. Les prix peuvent augmenter et baisser dans le même mois en raison de nombreux facteurs, et en rivant les yeux sur les mouvements de prix à court terme, on peut se priver d'une vue d'ensemble, dans laquelle les prix restent assez élevés par rapport à il y a trois ans malgré tous les épisodes de baisses dont nous avons été témoins depuis. En outre, généralement, les mouvements de prix dans ces fourchettes élevées (et inabordables) ont tendance à être plus évidents dans les régions dans lesquelles les hausses depuis les jours qui ont précédé la pandémie étaient plus prononcées (et intenable).

Le graphique 3 trace, pour chaque marché, l'évolution des prix entre octobre et août 2023 et l'évolution entre les prix pré-pandémiques et ceux d'août 2023. À l'exception de Moncton, nous pouvons constater qu'en septembre et octobre, les prix ont baissé sur les marchés, alors que les prix d'août ont continué de gagner 40 % ou plus sur les niveaux atteints avant la pandémie, malgré la correction de l'an dernier. Nous constatons aussi que ces baisses de prix sur deux mois se concentrent essentiellement, jusqu'à maintenant, sur les marchés de l'Ontario, alors que les marchés de la Colombie-Britannique rejoignent lentement le peloton : ces deux provinces ont connu la plus forte appréciation des prix depuis le début de la pandémie.

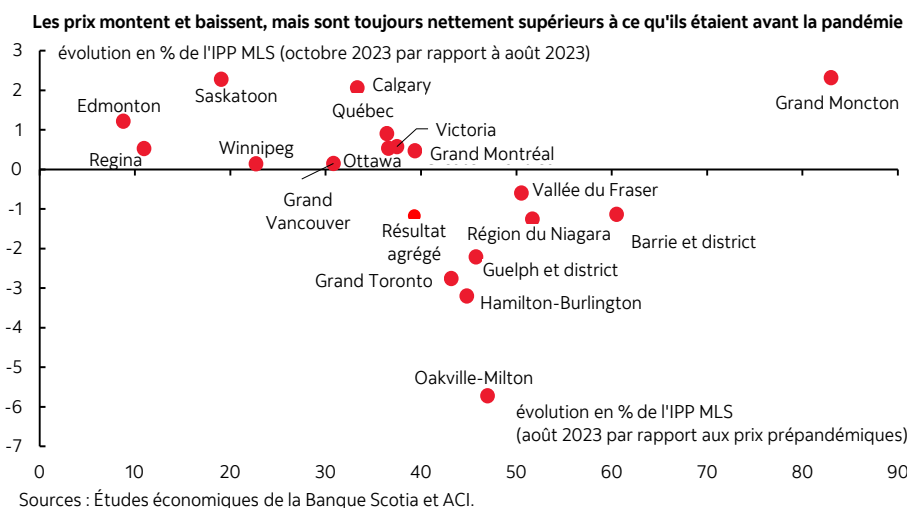
Graphique 1



Graphique 2



Graphique 3

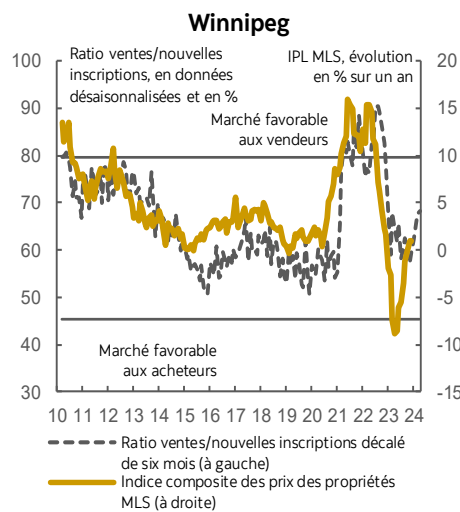
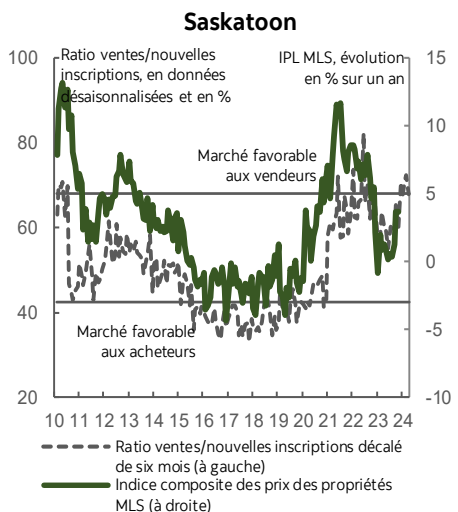
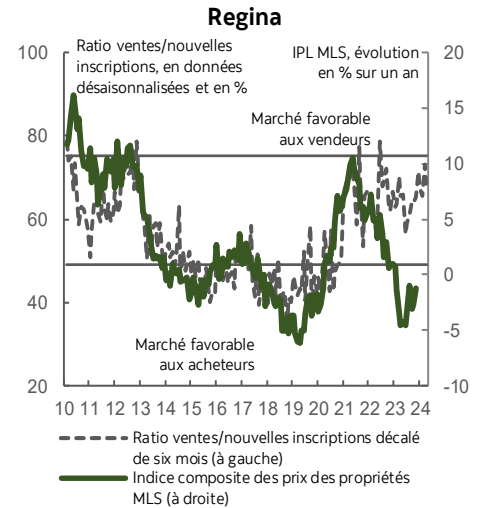
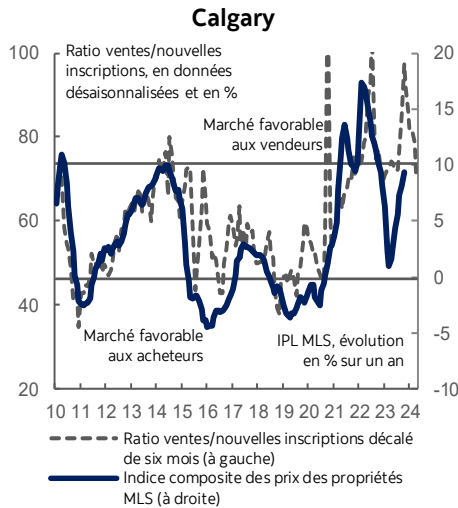
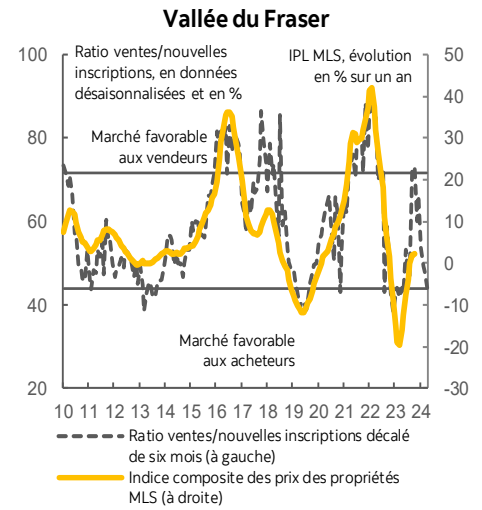
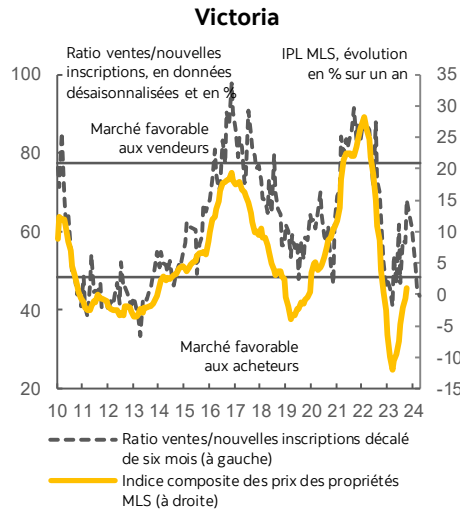
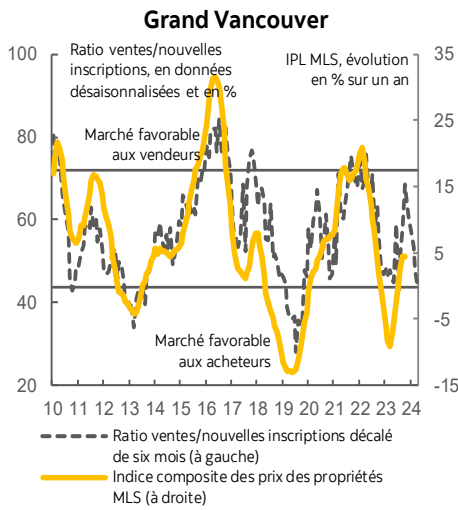


Le 15 novembre 2023

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — octobre 2023																	
Rang ¹	Association de l'immobilier	Rang mois préc.	Var. mens.	Ratio ventes/inscriptions nouvelles				Ventes unitaires ³			Prix moyen de vente ³			Nouvelles inscriptions ³			
				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	--	--	49.5	-0.5	Équilibré		-5.6	2.7	-16.8	-1.1	3.6	-4.4	-2.3	11.6	-9.4	
1	Lethbridge	1	0	90.3	2.2	Vendeurs		-6.3	9.6	-13.3	-6.1	6.4	2.6	-14.5	-4.0	-16.3	
2	Moncton	7	5	72.4	1.3	Vendeurs		4.5	9.4	-13.7	8.8	9.1	-0.9	-4.2	0.0	-13.6	
3	Quebec City	5	2	79.9	1.1	Vendeurs		1.2	9.4	-12.2	-0.6	6.7	4.0	-2.6	3.4	-7.0	
4	Saskatoon	4	0	67.3	0.9	Équilibré		-6.5	11.1	-6.9	5.9	3.2	0.3	-5.6	-1.1	-7.6	
5	Saint John	3	2	64.3	0.9	Équilibré		-14.8	-9.4	-25.6	0.8	6.7	3.3	-8.2	-8.4	-19.2	
6	Calgary	2	4	71.7	0.8	Équilibré		-9.2	20.1	-14.0	-0.7	7.5	3.4	-0.5	15.9	-16.4	
7	Regina	10	3	72.8	0.8	Équilibré		5.0	9.0	-10.8	-4.9	-2.2	-6.2	-1.0	3.2	-9.8	
8	NL (St. John's)	8	0	55.3	0.7	Équilibré		-3.6	-0.6	-15.8	-3.8	2.1	1.5	0.4	3.7	-6.0	
9	Thunder Bay	6	3	68.3	0.4	Équilibré		-8.2	-7.2	-13.0	-8.3	8.5	-2.9	1.2	-5.1	-5.6	
10	Edmonton	9	1	61.8	0.2	Équilibré		-9.0	21.5	-14.2	-0.1	0.6	-4.2	-2.4	0.2	-12.1	
11	Sudbury	12	1	55.0	0.2	Équilibré		1.5	-5.6	-23.1	-3.6	3.5	-3.5	-1.1	22.0	-12.1	
12	Halifax	15	3	70.5	0.2	Équilibré		5.0	-0.9	-18.5	3.6	9.1	1.1	-8.1	11.3	-14.3	
13	Winnipeg	13	0	62.7	0.0	Équilibré		0.9	2.1	-15.4	-1.6	3.9	-3.3	3.8	-0.6	-1.8	
14	PEI (Charlottetown)	14	0	49.5	-0.3	Équilibré		-15.3	10.5	-10.0	-0.3	1.4	0.7	-1.8	16.0	-0.2	
15	Montreal	11	4	55.0	-0.5	Équilibré		-11.2	3.3	-19.7	-3.0	3.8	-2.2	0.9	0.9	-8.3	
16	Okanagan-Mainline (Kelowna)	23	7	43.1	-0.6	Équilibré		12.1	-11.3	-22.7	0.3	-5.8	-5.8	-10.0	1.3	-7.4	
17	Ottawa	16	1	46.3	-0.7	Équilibré		-11.6	1.7	-15.6	-0.3	2.1	-4.7	-6.0	8.5	-5.9	
18	KW*	26	8	50.2	-0.8	Équilibré		0.2	3.2	-20.4	1.5	0.4	-8.4	-10.5	39.3	-15.8	
19	London	20	1	42.3	-1.0	Équilibré		1.1	-4.6	-18.4	-1.1	-0.1	-10.2	0.2	16.2	-8.6	
20	Fraser Valley (Abbotsford)	17	3	44.0	-1.0	Équilibré		-13.4	18.6	-17.3	-1.4	5.7	-8.8	-5.3	16.9	-16.9	
21	Vancouver	18	3	43.8	-1.0	Équilibré		-10.2	13.0	-19.3	-0.7	6.2	-0.5	-1.8	16.5	-12.5	
22	Brantford	27	5	43.7	-1.0	Acheteurs'		7.6	7.7	-14.7	-0.2	7.8	-11.4	-2.5	18.3	-4.9	
23	Windsor	19	4	43.6	-1.0	Acheteurs'		1.9	0.2	-22.3	-2.0	2.5	-10.3	3.6	6.0	-12.1	
24	Kingston	21	3	36.1	-1.0	Acheteurs'		-0.5	-10.9	-18.8	1.0	-2.5	-7.4	-0.7	21.6	6.8	
25	Victoria	25	0	43.7	-1.3	Acheteurs'		-13.1	2.8	-13.8	-3.8	3.3	-4.0	-9.3	10.6	-3.0	
26	Hamilton-Burlington	24	2	37.0	-1.4	Acheteurs'		-5.5	-10.6	-16.0	1.6	0.3	-9.7	2.9	12.5	-11.7	
27	Guelph	30	3	42.9	-1.5	Acheteurs'		-4.6	-8.1	-14.1	-1.4	3.2	-10.0	-9.7	27.4	-9.9	
28	St. Catharines	28	0	31.2	-1.5	Acheteurs'		-8.0	-6.6	-16.5	5.8	0.9	-10.0	0.4	22.2	-0.8	
29	Peterborough	22	7	33.0	-1.5	Acheteurs'		-27.4	-22.8	-22.9	-0.2	-3.1	-13.4	-10.8	-9.7	-11.7	
30	Barrie	29	1	28.6	-1.7	Acheteurs'		-13.4	-26.2	-18.4	3.3	-0.8	-11.1	5.7	0.3	-16.1	
31	Toronto	31	0	34.5	-2.0	Acheteurs'		-5.0	-6.7	-20.2	0.2	2.2	-5.6	-2.9	33.5	-10.2	

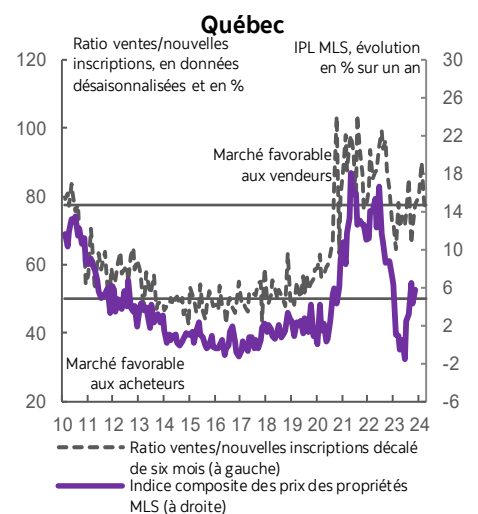
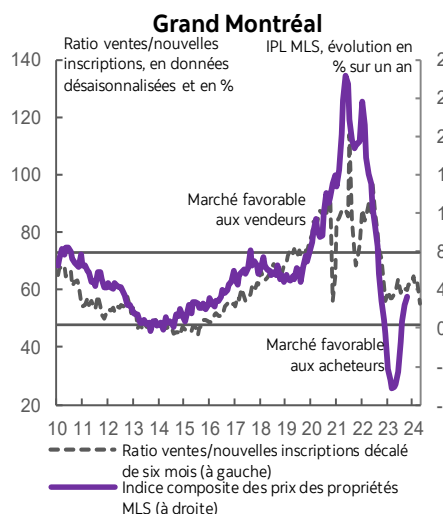
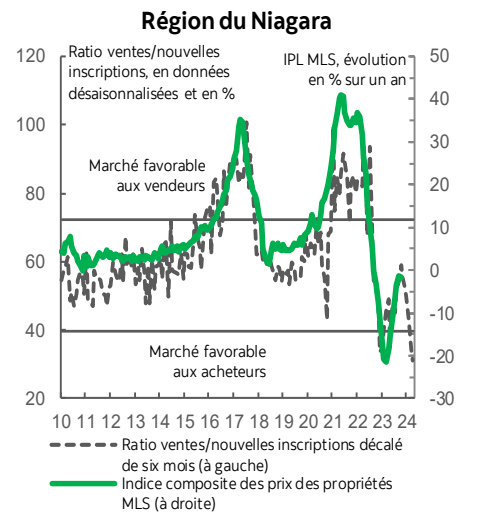
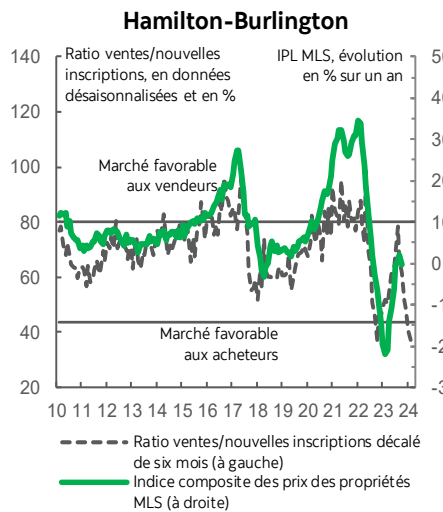
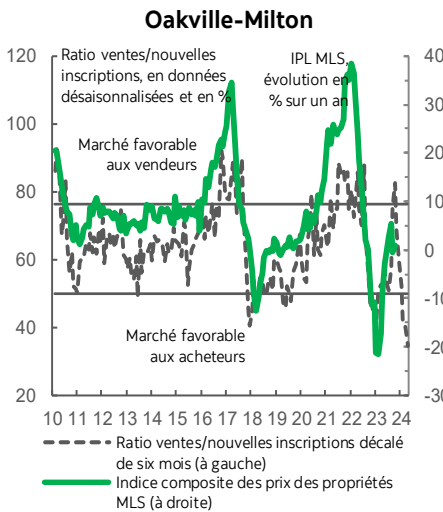
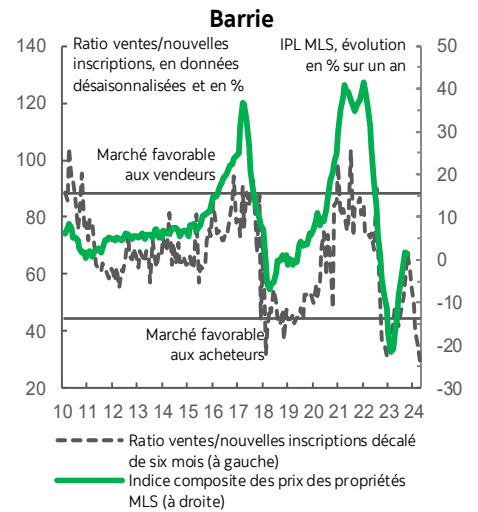
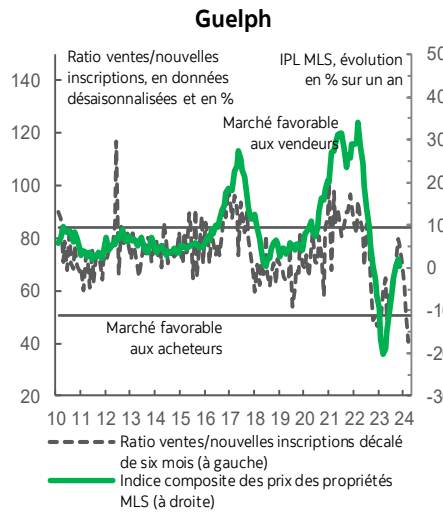
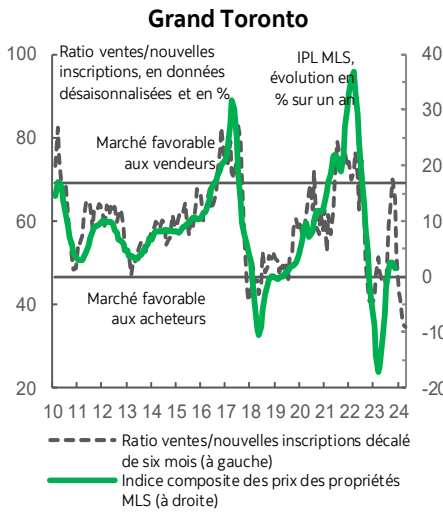
¹ D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. ² Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type. 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 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



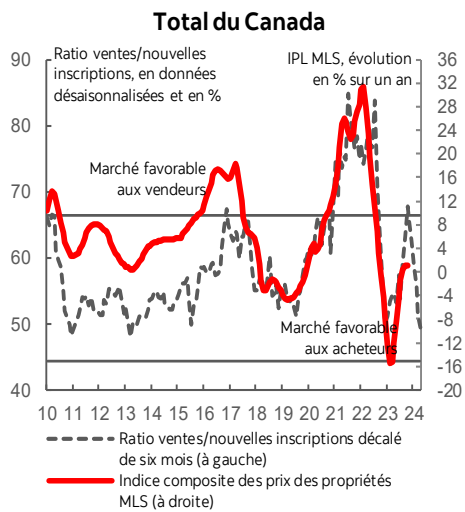
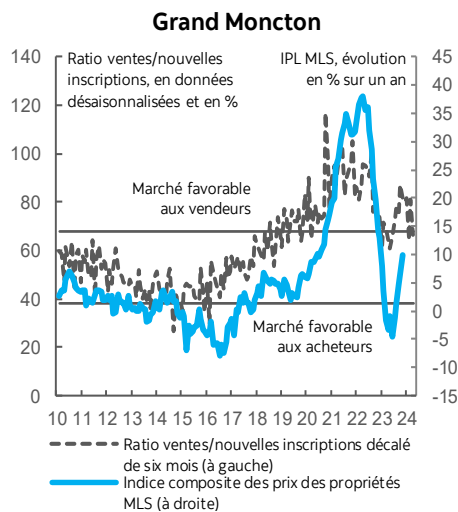
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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.