

Contributeurs

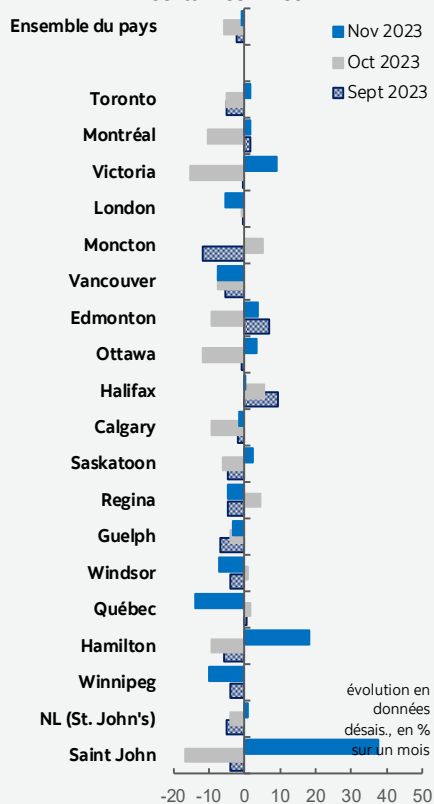
Farah Omran

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

Canada	Nov-23	Oct-23	Nov-23
	m/m ¹	m/m ¹	y/y ²
Ventes (variation en %)	-0.9	-5.8	-0.9
Nouvelles inscriptions (variation en %)	-1.8	-2.2	10.5
Prix moyen (variation en %)	-0.3	-1.2	3.3
IPL MLS (variation en %)	-1.1	-0.9	0.6
	Nov-23	Oct-23	Nov-22
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	49.8	49.4	53.1
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	4.2	4.1	3.9

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 novembre 2023 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : PRUDENCE, INABORDABILITÉ ET BAISSSES DE TAUX

RÉSUMÉ

En novembre, les ventes de logements au Canada ont perdu 0,9 % (en données désaisonnalisées sur un mois). Les nouvelles inscriptions ont emboîté le pas, en doublant ce recul (1,8 %). Cette baisse plus importante des inscriptions par rapport aux ventes ne fait que durcir légèrement le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, indicateur de la tension du marché, qui est resté à un creux depuis 10 ans. Ce ratio s'inscrit aujourd'hui à 49,8 %, ce qui est nettement inférieur à son récent pic d'avril, soit 68,3 % (sans oublier son pic de plus de 80 % en janvier 2022) et ce qui est moindre que sa moyenne à long terme de 55,2 %. Ce léger durcissement a quand même fait rebasculer le marché national en territoire équilibré. Le marché comptabilise 4,2 mois d'inventaire — contre 3,1 en mai; il reste toutefois inférieur à sa moyenne à long terme, de l'ordre de 5 mois. Dans les provinces de l'Atlantique, les mois d'inventaire sont compris entre 4 et 6 mois de moins que les moyennes à long terme de cette région.

On relève une répartition presque égale entre les marchés dont les ventes ont augmenté et ceux dont les ventes n'ont pas progressé. Les ventes ont décollé dans 16 des 31 marchés que nous suivons, n'ont pas bougé dans deux marchés et ont baissé dans les autres. Il faut signaler les hausses dans les deux chiffres, de 14 % et plus, sur les marchés de l'Ontario, dont Peterborough, Barrie, Hamilton-Burlington et St. Catharines, ce dernier marché ayant progressé de plus de 24 %, alors que Saint John a couronné le palmarès du mois, avec une hausse de près de 38 %. Ces hausses ont été entièrement effacées par les baisses moindres (14 % et moins) dans les grands marchés comme Québec, Winnipeg, Kitchener-Waterloo, Okanagan-Mainline, la vallée du Fraser et Vancouver. En novembre, le niveau des ventes a accusé une baisse de 14 % sur le niveau moyen de 2010-2019 observé pour ce mois.

Par ailleurs, la baisse des inscriptions a été plus généralisée. Le nombre de propriétés nouvellement inscrites a plongé dans presque les deux tiers des marchés que nous suivons. Sur les 19 marchés dont les inscriptions ont baissé, 11 font partie de l'Ontario — ce qui n'est guère étonnant puisqu'il s'agit de la région qui mène jusqu'à maintenant les baisses de prix parce que les ventes sont malmenées par les prix élevés, ce qui décourage les vendeurs d'inscrire leurs propriétés. Avant que les inscriptions nouvelles prennent du mieux en octobre et novembre, les hausses inscrites entre mai et septembre, pour une moyenne mensuelle de l'ordre de 5 %, avaient porté les inscriptions à des niveaux qui cadrent avec les moyennes observées à long terme. Les récentes baisses ont fait plonger le niveau des inscriptions de novembre à 2 % de moins que la moyenne de 2010-2019 observée pour ce mois.

Les prix mesurés selon l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS ont cédé 1,1 % (en données désaisonnalisées sur un mois) en novembre : il s'agit de la troisième baisse mensuelle d'affilée et du repli mensuel le plus important. On a toutefois relevé des différences régionales, puisque les prix ont augmenté dans plus de la moitié des marchés locaux que nous suivons, ce qui a été éclipsé par les baisses accusées ailleurs. Malgré ces baisses, les prix restent nettement supérieurs à ce qu'ils étaient avant la pandémie, et certains marchés, à savoir Calgary, le Grand Moncton, Québec et Saskatoon, continuent de surpasser les niveaux de février 2022, soit le mois avant le début des hausses de taux de la Banque du Canada, ce qui a marqué le début d'une correction d'un an dans le marché du logement. La baisse mensuelle de novembre a été menée par les habitations unifamiliales (-1,2 %), talonnées par les habitations en rangée (-0,9 %) et les appartements (-0,7 %).

CONSÉQUENCES

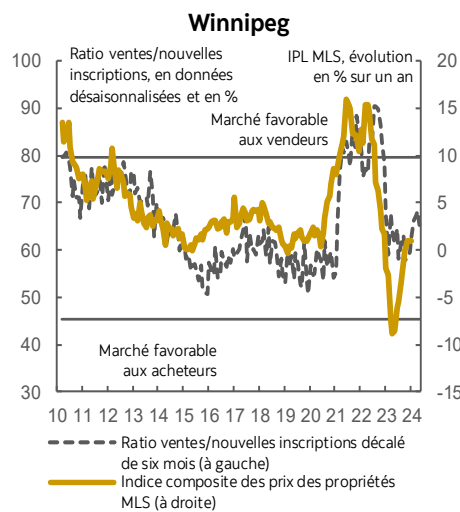
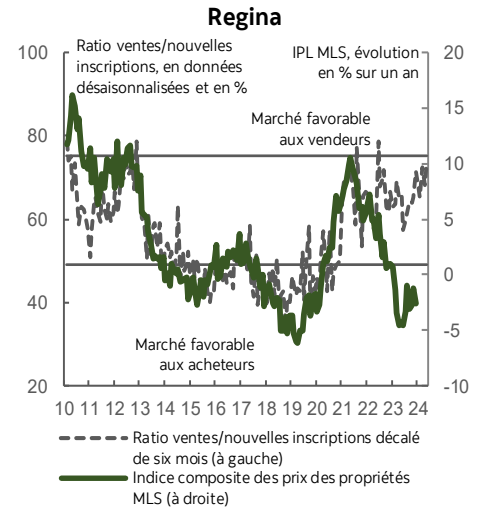
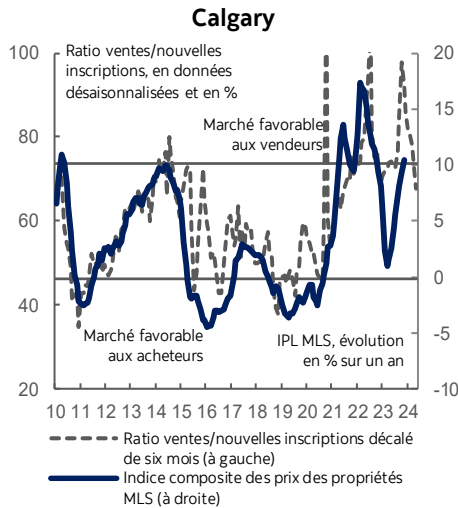
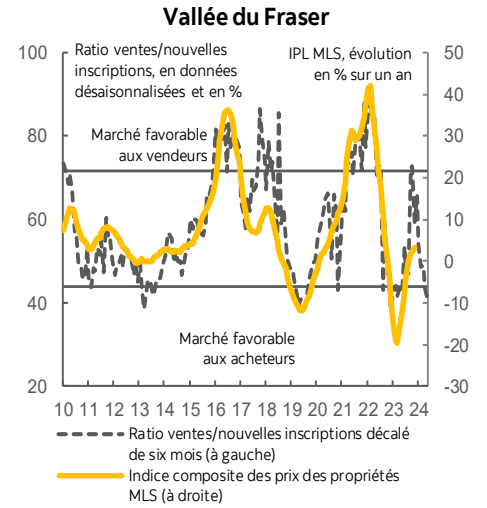
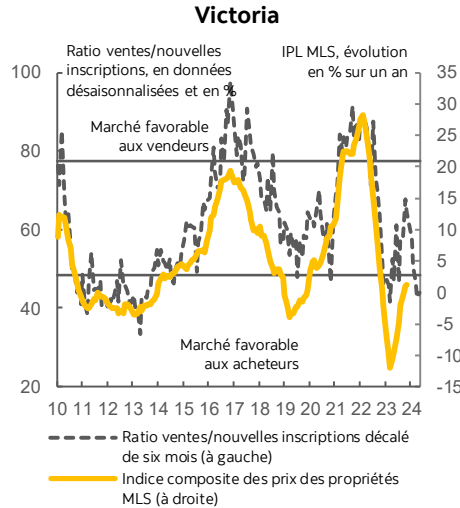
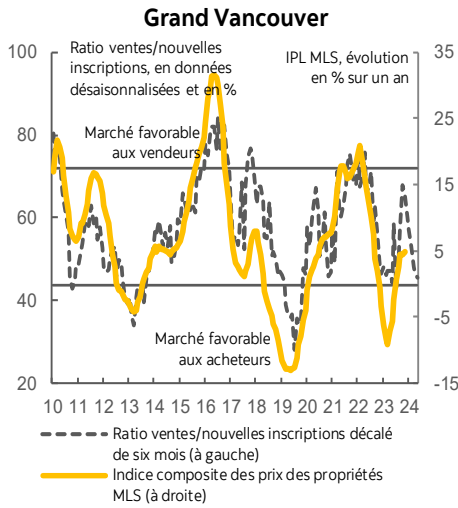
Dans les derniers mois, l'évolution du marché du logement au Canada s'est déroulée sous le signe de la prudence et de l'inabondabilité. La prudence a été de mise parce que l'incertitude plane et que les acheteurs potentiels attendent que l'économie et les prix des logements adoptent une orientation plus claire. L'inabondabilité s'explique par les taux d'intérêt élevés, qui empêchent certains acheteurs de répondre aux conditions du crédit hypothécaire en raison des prix élevés des logements à l'heure actuelle, qui se situent toujours aux alentours de 36 % de plus que ce qu'ils étaient avant la pandémie malgré les rajustements à la baisse dont nous avons été témoins dans les deux dernières années. Voilà pourquoi le marché du logement s'est ralenti, sans surprise, puisqu'à l'heure actuelle, de nombreux candidats à l'accès à la propriété misent sur les baisses de taux attendues l'an prochain. On peut donc espérer finalement une reprise de la demande et une remontée des prix lorsque s'amorcera le cycle tant attendu de la baisse des taux, ou avant ce cycle. Il sera compliqué de gérer une répétition de ce qui s'est produit au début de l'année lorsque la certitude perçue à propos de la fin du cycle des hausses de taux a déclenché une reprise du marché trop hâtive pour être rassurante, ce qui a donné lieu à d'autres hausses durant l'été.

Le 14 décembre 2023

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — novembre 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	--	--	49.8	-0.5	Équilibré		-0.9	0.7	-13.7	-0.3	3.6	-3.7	-1.8	13.7	-8.3		
1	Saint John	7	↑ 6	81.2	2.0	Vendeurs		37.6	-5.7	-21.6	0.3	6.6	3.8	4.8	1.1	-19.4		
2	Moncton	2	→ 0	70.8	1.1	Vendeurs		0.0	5.5	-10.7	-5.4	6.0	-1.5	3.4	-0.4	-13.6		
3	Sudbury	10	↑ 7	68.3	1.0	Vendeurs		0.0	-1.0	-20.4	1.8	-0.6	-3.8	-19.3	21.9	-10.9		
4	NL (St. John's)	8	↑ 4	57.1	0.8	Équilibré		0.9	-3.1	-15.2	4.1	2.6	1.5	-3.4	2.8	-5.7		
5	Regina	6	↑ 1	71.9	0.7	Équilibré		-4.8	12.0	-7.2	7.8	0.4	-5.2	-4.6	0.0	-9.8		
6	Thunder Bay	9	↑ 3	73.2	0.7	Équilibré		3.0	-6.0	-13.3	12.7	12.3	-1.9	-4.1	-4.4	-5.3		
7	Saskatoon	4	↓ 3	64.3	0.7	Équilibré		2.3	12.7	-3.0	-3.4	5.3	1.5	6.9	0.0	-7.3		
8	Calgary	5	↓ 3	67.7	0.5	Équilibré		-1.4	15.0	-12.0	2.0	9.1	4.2	3.4	22.8	-14.2		
9	Halifax	11	↑ 2	74.5	0.4	Équilibré		0.2	6.6	-15.0	-0.5	4.5	1.7	-3.8	20.1	-12.3		
10	Lethbridge	1	↓ 9	62.9	0.3	Équilibré		-15.7	5.1	-11.1	1.3	7.5	3.1	20.6	-7.9	-15.1		
11	Edmonton	12	↑ 1	60.9	0.2	Équilibré		3.7	24.0	-10.8	-1.2	1.0	-3.6	4.1	1.1	-11.5		
12	PEI (Charlottetown)	14	↑ 2	61.6	0.2	Équilibré		11.6	2.3	-9.7	-4.9	1.2	0.5	-9.7	9.1	-0.9		
13	Quebec City	3	↓ 10	66.0	0.1	Équilibré		-14.0	4.3	-10.6	1.1	5.7	3.6	1.9	3.8	-6.5		
14	Montreal	15	↑ 1	58.2	-0.2	Équilibré		1.6	1.3	-16.9	0.0	3.6	-1.9	-3.7	3.1	-7.8		
15	Winnipeg	13	↓ 2	58.7	-0.2	Équilibré		-10.0	-0.2	-13.7	-4.2	2.3	-3.4	-4.8	0.5	-2.6		
16	Ottawa	16	→ 0	47.2	-0.6	Équilibré		3.5	-1.2	-12.4	-1.9	2.0	-4.4	1.3	7.6	-6.4		
17	Kingston	20	↑ 3	39.5	-0.8	Équilibré		6.1	-11.7	-16.7	-0.2	-5.7	-7.7	-1.7	22.6	6.2		
18	Peterborough	25	↑ 7	44.3	-0.8	Équilibré		14.1	-27.0	-21.2	1.6	-4.0	-12.6	-3.7	-8.2	-12.8		
19	Vancouver	18	↓ 1	45.6	-0.9	Équilibré		-7.5	7.3	-14.2	0.3	5.9	0.3	-5.9	12.9	-11.1		
20	Hamilton-Burlington	27	↑ 7	45.0	-0.9	Équilibré		18.3	-9.8	-12.6	-1.8	-0.2	-9.1	-4.8	18.2	-10.9		
21	London	21	→ 0	42.5	-0.9	Équilibré		-5.3	-5.8	-15.8	0.6	-1.8	-9.7	-6.6	14.6	-8.6		
22	KW*	19	↓ 3	48.5	-1.0	Équilibré		-9.7	10.5	-16.5	-3.0	0.8	-7.7	-6.9	41.5	-14.1		
23	Okanagan-Mainline (Kelowna)	17	↓ 6	36.2	-1.0	Acheteurs'		-8.1	-11.6	-18.2	3.0	-3.7	-5.6	3.7	11.4	-5.9		
24	Brantford	24	→ 0	42.0	-1.1	Acheteurs'		-7.2	4.2	-9.9	-8.7	5.4	-10.3	-5.6	21.5	-5.6		
25	Fraser Valley (Abbotsford)	22	↓ 3	41.1	-1.2	Acheteurs'		-7.6	11.8	-11.3	-2.4	7.6	-6.8	-1.7	13.8	-15.0		
26	Windsor	23	↓ 3	40.6	-1.3	Acheteurs'		-7.3	-4.9	-18.7	0.9	1.1	-9.4	-1.5	11.4	-10.4		
27	St. Catharines	29	↑ 2	34.6	-1.3	Acheteurs'		24.1	-5.1	-10.9	-8.0	0.2	-9.2	7.8	29.2	0.2		
28	Victoria	26	↓ 2	43.8	-1.3	Acheteurs'		9.2	-0.5	-10.5	1.9	3.9	-3.0	6.1	12.2	-2.8		
29	Barrie	30	↑ 1	32.4	-1.5	Acheteurs'		15.4	-29.3	-17.0	-7.6	0.4	-10.3	-1.1	7.9	-16.0		
30	Guelph	28	↓ 2	40.7	-1.6	Acheteurs'		-3.2	-15.1	-12.0	0.0	4.0	-8.9	1.6	30.2	-9.4		
31	Toronto	31	→ 0	37.2	-1.8	Acheteurs'		1.7	-7.0	-16.0	-2.2	2.2	-5.0	-5.5	34.9	-8.4		

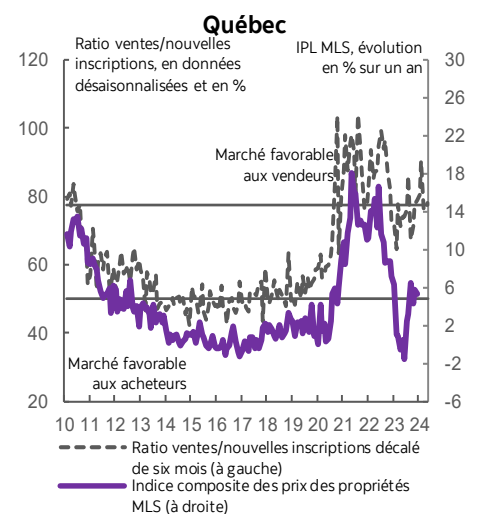
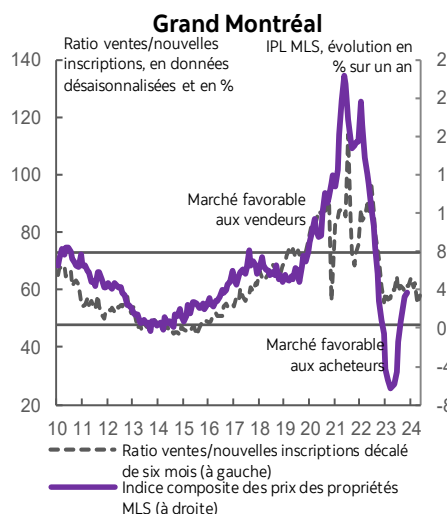
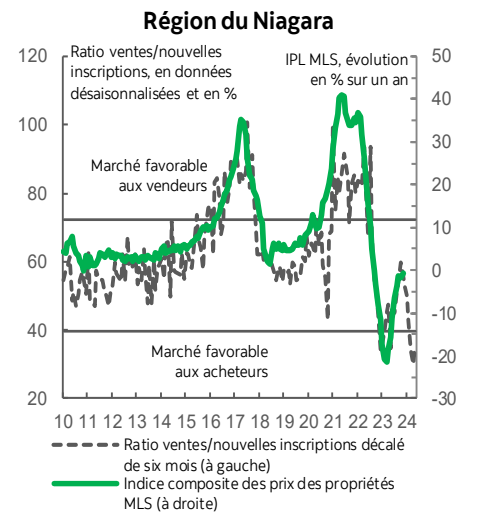
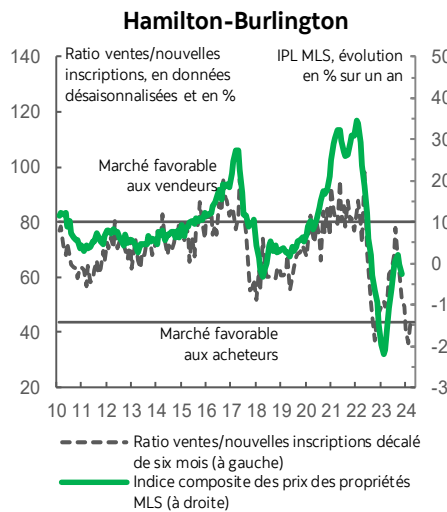
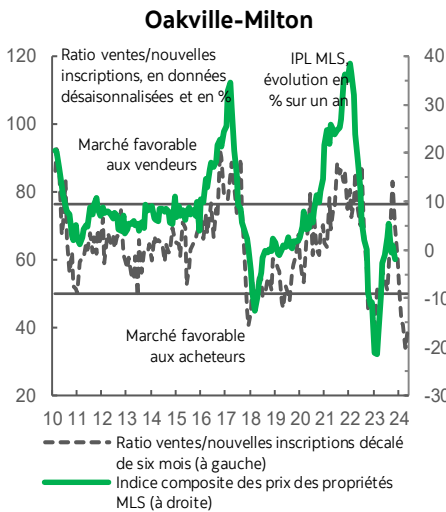
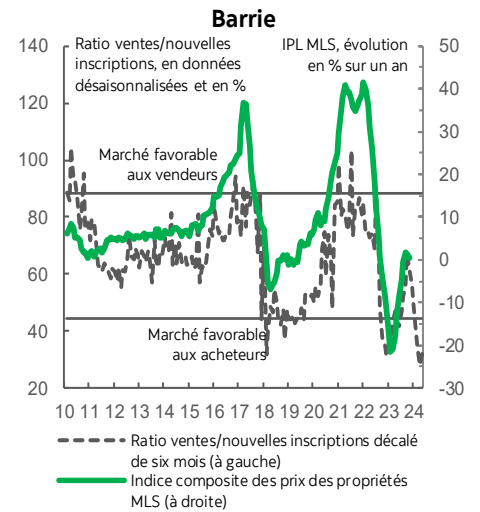
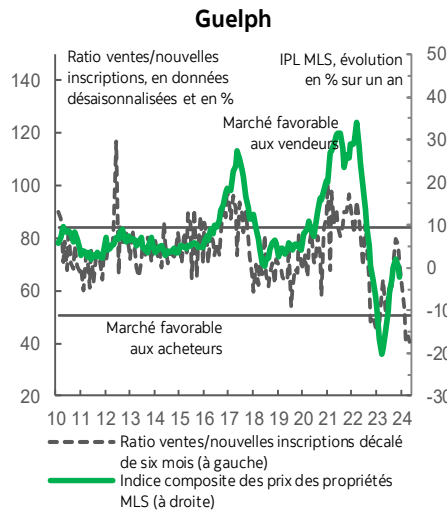
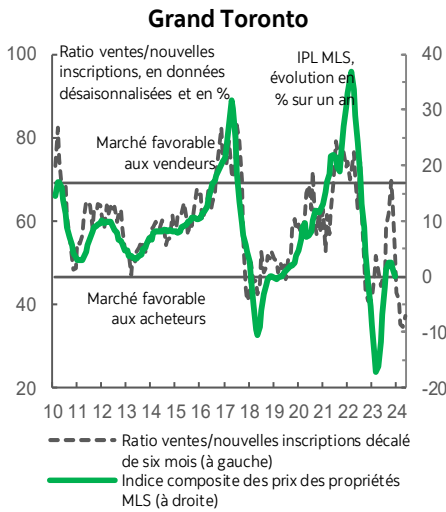
¹ D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. ² Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type.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



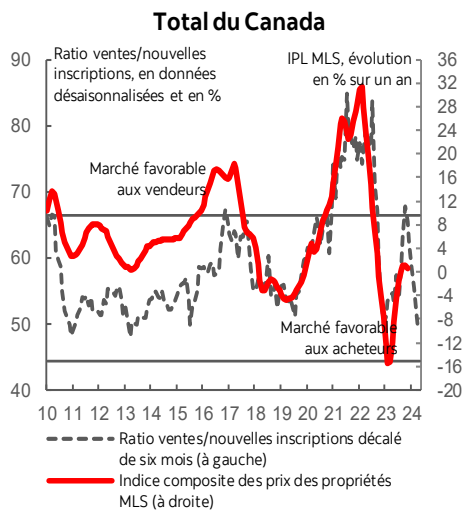
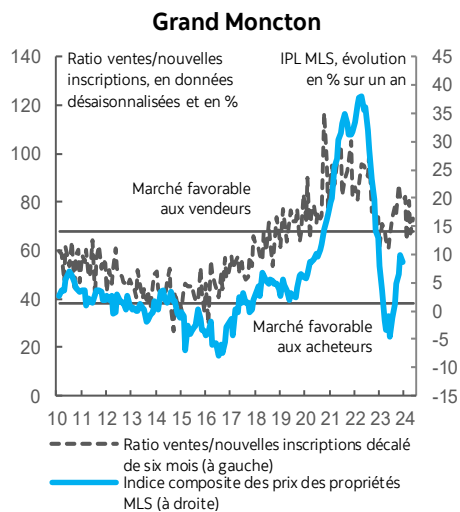
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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.