

Contributeurs

Farah Omran

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

Canada	Avr-24	Mar-24	Avr-24
	m/m ¹	m/m ¹	y/y ²
Ventes (variation en %)	-1.7	0.1	10.1
Nouvelles inscriptions (variation en %)	2.8	-0.9	34.9
Prix moyen (variation en %)	0.9	0.2	2.3
IPL MLS (variation en %)	0.0	-0.2	-0.9
	Avr-24	Mar-24	Avr-23
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	53.4	55.9	67.5
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	4.2	3.9	3.3

¹Données désaisonnalisées ²Données non désaisonnalisées

Ventes de logements en avril 2024 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : PAS DE NOUVELLES, BONNES NOUVELLES?

RÉSUMÉ

En avril, les ventes de logements au Canada ont fléchi de 1,7 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois), alors que les nouvelles inscriptions ont augmenté de 2,8 %. Ce qui a fait baisser le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, indicateur de la tension du marché, à 53,4 % (contre 55,9 % pour le mois précédent). Ce chiffre s'inscrit toujours dans la fourchette qui correspond, pour le marché national, à un territoire « équilibré » (soit tout ce qui est compris entre 45 % et 65 %); il est toutefois légèrement inférieur à sa moyenne à long terme de 55 %. On a comptabilisé 4,2 mois de stocks — ce qui est une amélioration par rapport à 3,9 mois en mars et ce qui correspond aux chiffres de novembre 2023 (avant que l'activité de décembre et de janvier vienne à nouveau surchauffer le marché). Si le chiffre de 4,2 mois représente toujours un mois de moins que la moyenne à long terme pré-pandémique de cet indicateur, soit 5 mois environ, il s'agit d'un sommet depuis la pandémie. Au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, dans l'Île-du-Prince-Édouard et à Terre-Neuve-et-Labrador, les mois de stocks sont toujours compris entre 4 et 6 mois en deçà de leurs moyennes à long terme pré-pandémiques, alors qu'en Colombie-Britannique et en Ontario, les mois de stocks sont aujourd'hui de l'ordre de 10 jours de moins.

Parmi les 31 marchés locaux que nous suivons, 19 ont accusé une baisse des ventes. Peterborough a mené la baisse : les ventes d'avril ont plongé de 18 % par rapport à mars. Ce plongeon s'inscrit dans la foulée d'une baisse de 9 % en mars et de 13 % en février. Malgré cette importante séquence baissière, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions de Peterborough ne s'est jusqu'à maintenant normalisé à la baisse que pour s'inscrire légèrement au-dessus de sa moyenne à long terme de l'ordre de 41 % (les prix ayant augmenté dans cette ville en mars et en avril). C'est Lethbridge qui a accusé la deuxième baisse en importance, soit -10 % (après une hausse de 6 % en mars); elle a été talonnée par la vallée du Fraser (-8 %); les 16 autres marchés ont inscrit des baisses de 6 % ou moins. Par contre, nous avons constaté une hausse des ventes de plus de 10 % à Sudbury (17 %), Regina (15 %), Saskatoon (13 %) et Moncton (12 %), et des hausses plus modestes (de 5 % ou moins) dans six autres marchés.

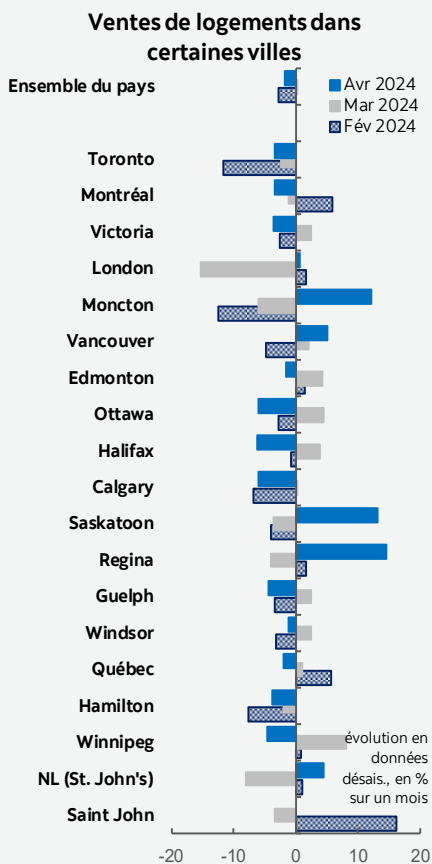
Les nouvelles inscriptions ont augmenté dans un peu plus de la moitié des marchés que nous suivons. Le nombre de propriétés nouvellement inscrites a augmenté de 25 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois) à Sudbury et de 12 % à 13 % à Barrie, dans la vallée du Fraser et à Halifax, ce qui a éclipsé les baisses plus modestes de 10 % et moins dans 14 marchés. Compte tenu de l'évolution des ventes et des inscriptions, sept marchés se sont installés en territoire acheteur (qui en regroupe maintenant huit au total) et trois se sont inscrits en territoire vendeur (neuf au total), ce qui donne 14 marchés en territoire équilibré en avril contre 24 en février.

Mesurés d'après l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS, les prix n'ont pas bougé depuis mars. Le résultat anémique d'avril s'explique par l'augmentation de 0,1 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois) de l'IPP des maisons unifamiliales, ce qui a été entièrement effacé par la baisse de 0,1 % de l'IPP des maisons en rangée et par le repli de 0,4 % de l'IPP des appartements.

CONSÉQUENCES

Les ventes de logements ont reculé en avril dans l'ensemble du pays. La modeste hausse déjà comptabilisée pour mars par rapport à février a été révisée à la baisse, ce qui donne un résultat presque famélique, alors que le marché a aussi enregistré en février une baisse mensuelle par rapport à janvier.

Compte tenu des mouvements sur les marchés dans les derniers mois, on peut dire qu'ils ont simplement tourné la page sur leur flambée inattendue en décembre et en janvier : les ventes avaient alors inscrit des hausses mensuelles étonnamment importantes. Nous nous attendions à ce que la demande reprenne; il faut toutefois admettre que nous avons été pris de court par le moment de cette reprise. Nous avons hésité à considérer qu'il s'agissait du début de la période au cours de laquelle nous nous attendions à ce que la demande refoulée s'exprime sur le marché, compte tenu du caractère très volatil et oscillant du marché du logement. Depuis, l'activité a été réduite à de modestes baisses mensuelles. Dans les trois mois qui ont précédé avril, la hausse de plus de 4 % en janvier a été effacée, ce qui ramène le niveau des ventes mensuelles à ce qu'il était en décembre. Nous ne savons pas non plus si les prix, qui avaient continué de baisser en décembre et en janvier, allaient suivre la hausse des ventes de ces deux mois avec un décalage (comme les prix le font



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

Le 15 mai 2024

généralement après un revirement de l'activité des ventes). Portés en partie par la hausse des inscriptions, les prix se sont plutôt maintenus à leur niveau de janvier, sans augmenter ni baisser. Il est utile de noter que le niveau auquel ils se situent approximativement est de l'ordre de 14 % de moins que le pic de février 2022, mais de 33 % de plus que les niveaux atteints avant la pandémie.

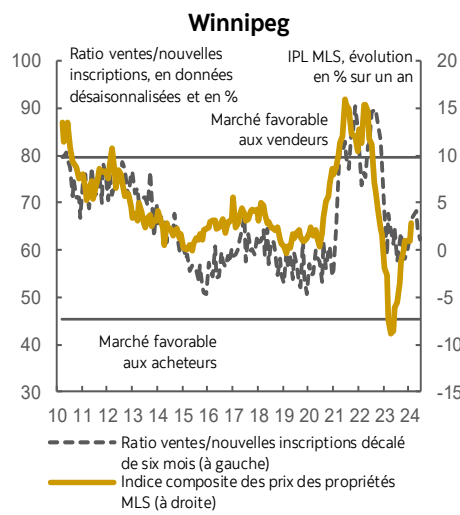
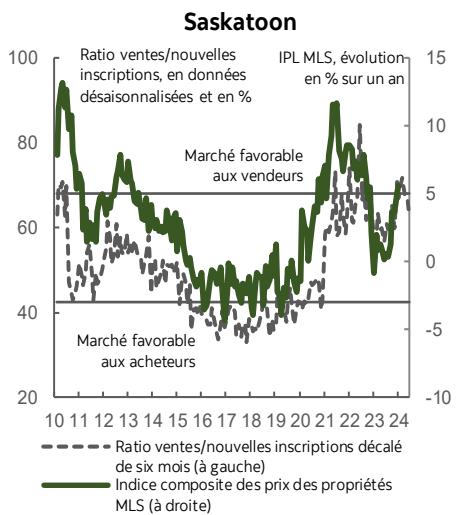
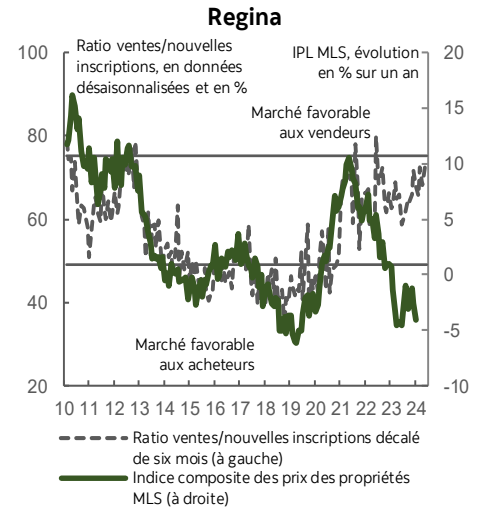
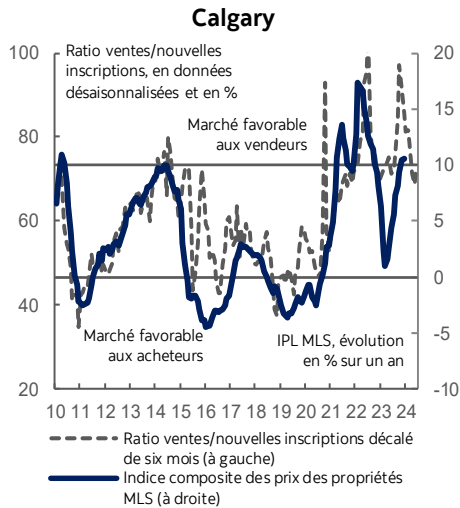
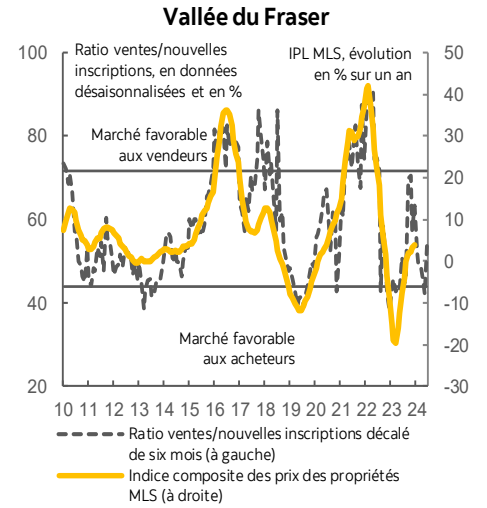
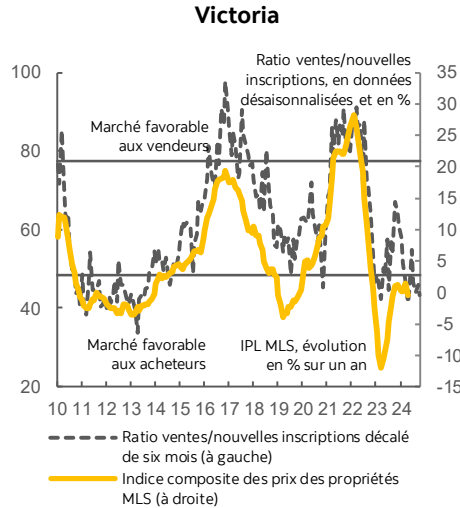
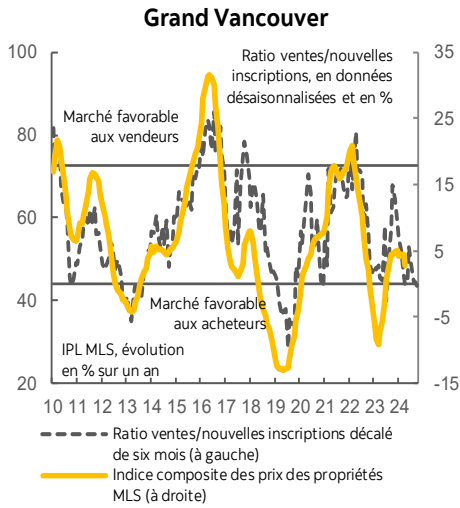
Il semble donc que ce soit le signe d'un marché plombé par une grande incertitude et d'énormes enjeux, sans oublier les taux de crédit toujours aussi élevés. Les perspectives sont très incertaines, et bien des facteurs dépendent de la prochaine décision de la Banque du Canada et de la réaction des marchés à cette décision. C'est soit le meilleur moment d'investir selon certains ou le pire moment d'après d'autres. Ces paris polarisés donnent lieu à un marché national qui évolue anxieusement en zigzag, à un niveau légèrement inférieur à ses moyens à long terme, mais « pas tant que ça », pourrait-on ajouter. La moyenne des ventes depuis le début de l'année se situe à peine à 4 % de moins que la moyenne de 2010-2019. On peut donc considérer qu'il s'agit d'une bonne nouvelle ou, du moins, qu'il n'y a rien de neuf, ou peut-être même pourrait-on dire « pas de nouvelles, bonnes nouvelles ! ». En fait, de nombreuses bonnes nouvelles mettent en lumière le communiqué publié aujourd'hui par l'ACI, si on est d'humeur à en prendre connaissance. Les inscriptions augmentent au point où nous atteignons un niveau d'optionnalité « plus sain » pour les acheteurs. (La moyenne des nouvelles inscriptions depuis le début de l'année se situe aussi à 4 % de moins que la moyenne de 2010-2019, alors qu'elle était nettement inférieure depuis un bon moment déjà). Au rythme auquel les logements s'achètent et s'inscrivent, le nombre global de propriétés sur le marché et le nombre de mois de stocks se situe aujourd'hui à leurs « plus hauts » depuis le début de la pandémie. Parce que ces indicateurs de l'offre et de la demande comptabilisent des résultats élevés comparables à ce qu'ils étaient avant la pandémie, le marché revient à la normale par rapport à ce qu'il était juste avant que la pandémie le sorte entièrement de son parcours (relativement plus) durable. Le résultat, c'est que les prix ont été « essentiellement stables » dans les trois derniers mois.

Il semble donc que la situation revienne à la normale; or, on ne sait pas vraiment si cette tendance s'inscrira dans la durée ni pendant combien de temps elle durera. Il ne fait aucun doute qu'à l'heure actuelle, l'incertitude freine probablement la demande de logements. Cependant, une reprise de la demande ne s'apparentera probablement pas à ce qu'elle était pendant la pandémie compte tenu des nombreux facteurs périodiques de cette remontée.

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — avril 2024																		
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	--	--	53.4	-0.2	Équilibré		-1.7	9.5	5.7	0.9	3.8	3.5	2.8	22.8	6.8		
1	Saint John	4	↑ 3	76.6	1.6	Vendeurs		0.0	10.2	-9.1	3.7	12.0	9.6	-1.4	13.7	-6.5		
2	Saskatoon	9	↑ 7	75.5	1.6	Vendeurs		13.3	13.1	10.5	1.9	6.2	3.3	-3.1	0.9	-3.3		
3	Calgary	1	↓ 2	82.3	1.5	Vendeurs		-6.0	11.8	12.8	0.9	13.4	9.5	7.0	5.1	5.7		
4	Regina	10	↑ 6	81.8	1.5	Vendeurs		14.7	28.0	9.3	4.9	4.5	1.0	-1.2	7.2	-1.3		
5	Quebec City	5	→ 0	85.9	1.5	Vendeurs		-1.9	20.5	10.2	0.2	9.4	6.1	-2.3	7.6	1.3		
6	Edmonton	6	→ 0	78.4	1.4	Vendeurs		-1.6	45.0	20.7	0.5	9.2	3.0	-1.6	9.5	-2.1		
7	Lethbridge	2	↓ 5	79.9	1.4	Vendeurs		-10.4	11.9	3.9	0.4	11.1	7.6	3.8	1.4	-6.5		
8	Moncton	11	↑ 3	73.9	1.3	Vendeurs		12.2	3.6	-1.9	2.5	12.2	9.4	-5.5	27.0	-2.4		
9	Halifax	3	↓ 6	77.0	1.0	Vendeurs		-6.2	18.5	0.4	3.4	4.2	7.2	13.5	7.3	-1.6		
10	NL (St. John's)	7	↓ 3	56.5	0.7	Équilibré		4.4	2.7	-8.3	-1.3	6.8	1.9	7.6	12.2	2.7		
11	Sudbury	8	↓ 3	60.7	0.6	Équilibré		17.5	16.2	-3.9	3.3	5.8	5.4	25.3	36.2	5.9		
12	Winnipeg	12	→ 0	62.3	0.0	Équilibré		-4.6	19.1	0.2	1.4	7.4	3.0	8.8	9.1	-1.4		
13	PEI (Charlottetown)	15	↑ 2	48.2	-0.1	Équilibré		-0.6	15.1	9.8	1.7	-0.9	-1.4	-4.8	31.7	6.7		
14	Thunder Bay	13	↓ 1	61.0	-0.2	Équilibré		-1.2	10.7	-3.6	4.6	11.9	7.8	9.2	21.6	0.5		
15	Montreal	14	↓ 1	57.5	-0.3	Équilibré		-3.4	22.1	5.3	-0.4	6.5	3.4	3.0	23.7	3.9		
16	Ottawa	16	→ 0	52.0	-0.3	Équilibré		-6.1	13.1	8.1	-0.1	2.6	1.2	-5.0	28.4	6.1		
17	Brantford	18	↑ 1	53.1	-0.4	Équilibré		1.2	1.7	7.6	6.1	1.1	2.7	-2.5	18.6	6.7		
18	London	22	↑ 4	49.1	-0.5	Équilibré		0.7	3.3	3.3	1.1	-0.3	-0.7	-9.4	29.6	6.5		
19	Hamilton-Burlington	17	↓ 2	50.5	-0.6	Équilibré		-3.8	2.3	2.0	0.8	2.7	0.3	7.9	23.2	4.3		
20	Kingston	27	↑ 7	38.7	-0.8	Équilibré		4.2	1.0	-4.3	1.0	0.9	-3.2	-1.7	23.6	11.1		
21	St. Catharines	21	→ 0	41.2	-0.9	Équilibré		0.5	3.6	9.7	-1.5	-3.9	-1.3	5.1	26.9	13.7		
22	KW*	23	↑ 1	48.7	-0.9	Équilibré		-1.2	3.4	3.2	-0.4	0.2	0.8	0.7	38.2	11.0		
23	Peterborough	19	↓ 4	41.9	-0.9	Équilibré		-17.7	-9.0	-9.5	3.2	0.7	-2.7	-6.1	0.4	-6.1		
24	Windsor	28	↑ 4	43.3	-1.0	Acheteurs		-1.1	2.9	0.3	-0.5	4.0	2.0	-0.6	13.2	-4.1		
25	Vancouver	24	↓ 1	43.3	-1.0	Acheteurs		5.1	3.3	12.4	-0.9	3.1	5.0	8.0	34.5	15.6		
26	Guelph	25	↓ 1	48.5	-1.1	Acheteurs		-4.3	-1.5	1.9	-1.4	1.8	2.4	0.0	26.8	10.5		
27	Barrie	26	↓ 1	40.2	-1.1	Acheteurs		3.0	-8.4	-7.4	-0.5	0.8	-3.0	11.9	18.7	-4.7		
28	Okanagan-Mainline (Kelowna)	31	↑ 3	33.4	-1.2	Acheteurs		-0.5	-17.1	-3.5	-1.0	-1.6	-0.8	-7.6	31.6	7.8		
29	Fraser Valley (Abbotsford)	20	↓ 9	39.8	-1.3	Acheteurs		-8.1	1.9	19.7	-0.7	6.7	6.0	12.2	37.7	19.3		
30	Victoria	30	→ 0	43.3	-1.3	Acheteurs		-3.7	1.9	5.9	-2.2	1.8	2.3	2.5	33.5	11.4		
31	Toronto	29	↓ 2	41.9	-1.3	Acheteurs		-3.4	0.4	5.0	1.5	0.9	1.4	5.9	34.1	16.1		

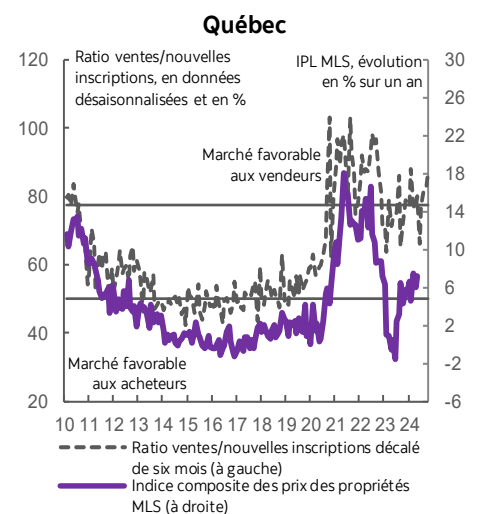
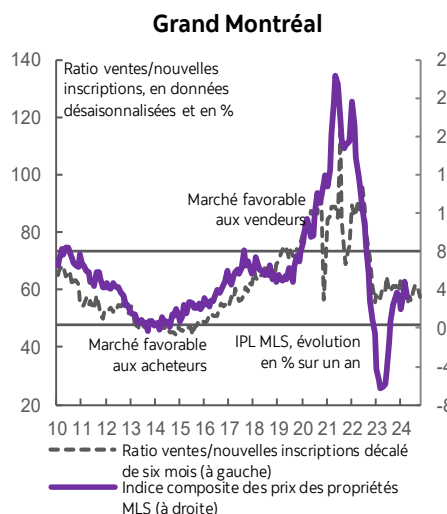
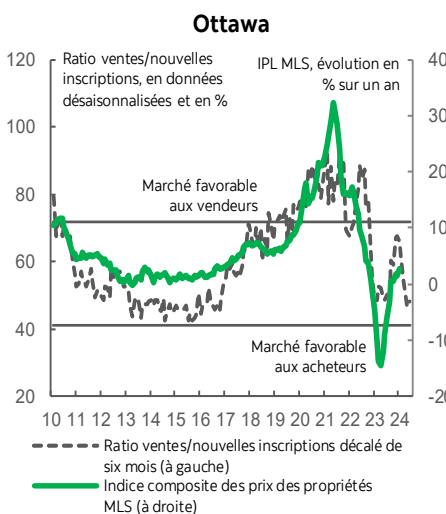
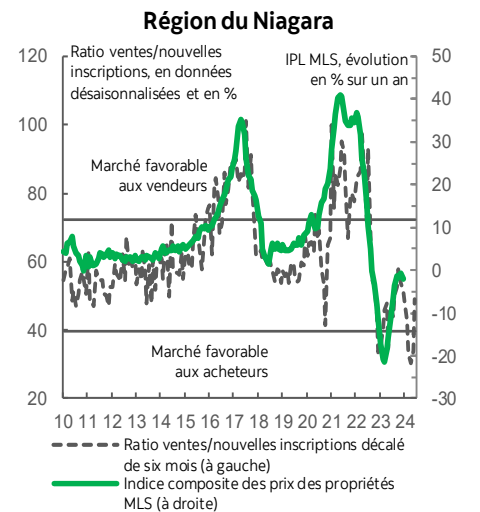
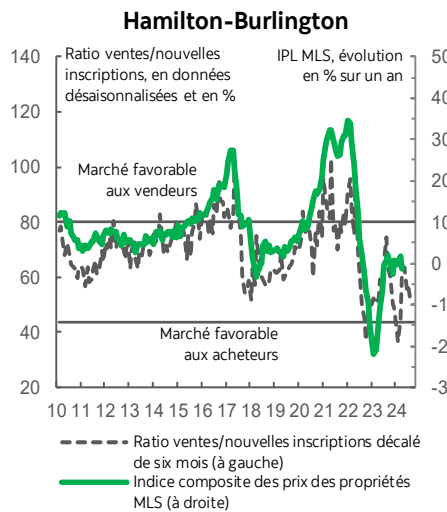
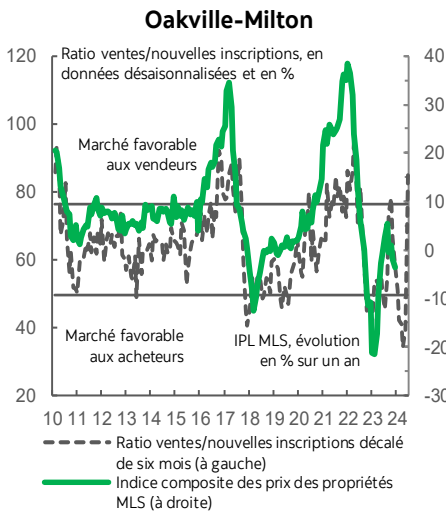
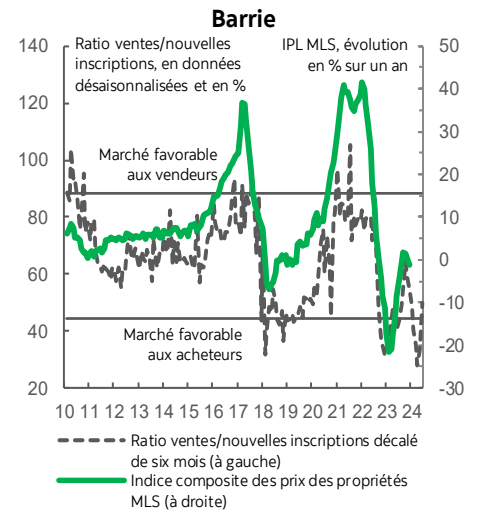
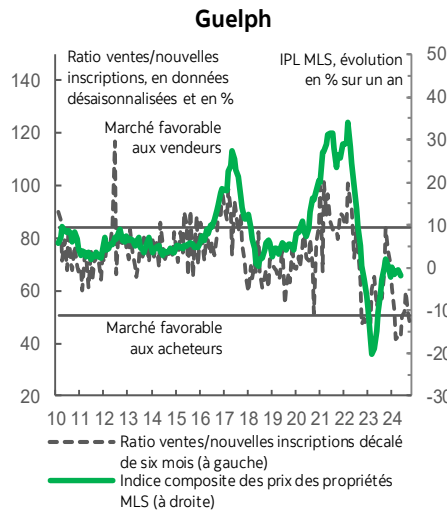
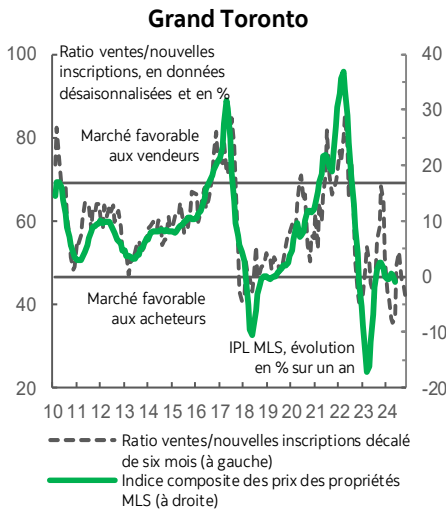
¹ D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. ² Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type.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



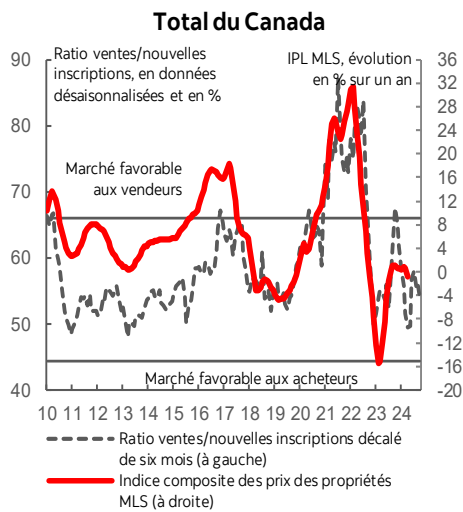
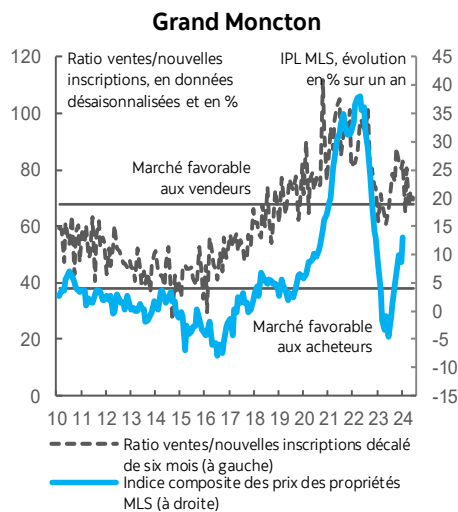
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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.