

Contributeurs

Patrick Perrier

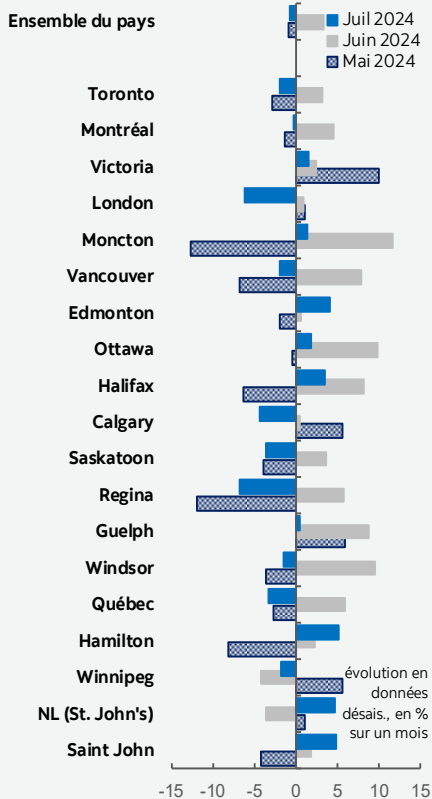
Premier directeur, Prévisions économiques
Études économiques de la Banque Scotia
416.866.4733
patrick.perrier@scotiabank.com

Canada	Jul-24	Jun-24	Jul-24
	m/m ¹	m/m ¹	y/y ²
Ventes (variation en %)	-0.7	3.4	4.8
Nouvelles inscriptions (variation en %)	0.9	1.8	12.7
Prix moyen (variation en %)	0.1	1.4	1.1
IPL MLS (variation en %)	0.2	0.1	-3.9

	Jul-24	Jun-24	Jul-23
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	52.7	53.5	58.1
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	4.2	4.2	3.3

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 juillet 2024 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : TOUJOURS AU SEUIL D'UNE REPRISE, MAIS HÉSITANT À FRAPPER À LA PORTE

RÉSUMÉ

En juillet par rapport à juin, la conjoncture de la revente de logements dans l'ensemble du pays a fléchi, comme en témoigne la légère baisse du ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions. Au cours de cette période, les ventes nationales ont perdu 0,7 % (en données désaisonnalisées sur un mois) alors que les nouvelles inscriptions ont gagné 0,9 %. En juillet, les ventes ont augmenté de 4,8 % (en chiffres non désaisonnalisés) par rapport au même mois en 2023.

Après avoir augmenté en juin par rapport à mai, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions — qui fait état de la tension de la conjoncture de la revente — a baissé pour s'inscrire à 52,7 % en juillet par rapport à juin, essentiellement pour regagner le niveau atteint en mai, ce qui se situe toujours dans la fourchette d'une conjoncture équilibrée pour le marché de la revente dans l'ensemble du pays (soit entre 45 % et 65 %).

Les mois de stocks sont restés inchangés au cours de cette période, à 4,2, ce qui reste inférieur à leur moyenne à long terme (d'avant la pandémie) de 5,3. Et puisque le marché national regroupe des marchés régionaux très différents, on relève de fortes variations dans la comparaison de cet indicateur avec sa moyenne à long terme dans l'ensemble des provinces, soit moins de deux semaines au-dessus de la moyenne en Ontario et en Colombie-Britannique et 5,7 mois de moins que la moyenne au Nouveau-Brunswick.

Environ les deux tiers des marchés ont comptabilisé une baisse de leur ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions en juillet par rapport à juin. C'est pourquoi le nombre de marchés favorables aux vendeurs a fléchi pour passer de 10 en juin à 5 en juillet, alors que le nombre de marchés à l'équilibre a augmenté pour passer de 16 à 22.

En juillet par rapport à juin, les ventes ont régressé dans plus de la moitié des marchés que nous surveillons. C'est à Kingston que nous avons observé la plus forte baisse, soit -12,7 % (en données désaisonnalisées sur un mois); Régina talonne Kingston à -6,8 %, ce qui se solde par une baisse considérable (de plus de huit points de pourcentage) de leur ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions. Les ventes ont augmenté dans 14 marchés : Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard) a enregistré la plus forte hausse, soit près de 28 %, et Peterborough s'est inscrit au deuxième rang, à 8,3 %. Grâce à cette forte progression mensuelle des ventes, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions de Charlottetown s'est envolé de plus de 14 points de pourcentage, pour passer de 48,6 % en juin à près de 63 % en juillet, ce qui se rapproche d'une conjoncture favorable aux vendeurs.

Les nouvelles inscriptions ont augmenté dans près des deux tiers des marchés que nous suivons. C'est à Calgary (10 % en données désaisonnalisées sur un mois) et à Peterborough (8,4 %) que nous avons observé les hausses mensuelles les plus importantes. Dans cette dernière ville, la forte hausse mensuelle des nouvelles inscriptions a été quasiment identique à celle des ventes, ce qui explique que le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions soit resté proche de son niveau de juin. Nous avons observé des baisses mensuelles pour 11 marchés; c'est Moncton qui a accusé la plus forte baisse (-10,5 %).

L'indice des prix des propriétés (IPP) MLS a crû de 0,2 % dans l'ensemble du pays en juillet par rapport à juin (en données désaisonnalisées sur un mois); il a toutefois flanché de 3,9 % entre juillet 2023 et juillet 2024 (en chiffres non désaisonnalisés). Cet indice est relativement stable depuis décembre l'an dernier (d'après les chiffres désaisonnalisés). En juillet par rapport à juin cette année, l'IPP MLS a augmenté pour la plupart des types de logements, sauf les maisons en rangée, pour lesquelles l'indice n'a pas changé. Tous les types de logements ont concouru à la baisse de cet indice du prix des logements dans la période comprise entre juillet 2023 et juillet 2024.

CONSÉQUENCES

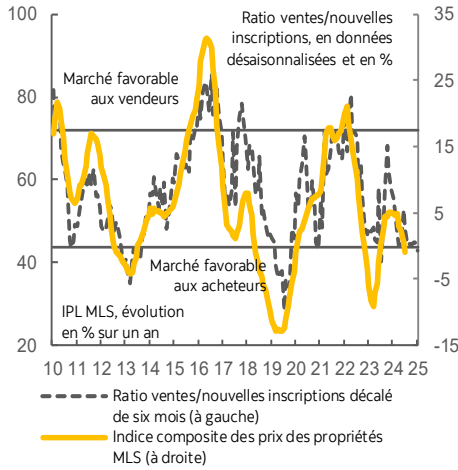
Nous nous attendons toujours à une reprise dans le marché de la revente. Toutefois, les chiffres de juillet laissent entendre que les acheteurs sont toujours aussi hésitants. Les signes maintenant plus clairs qui permettent de croire que le taux d'intérêt directeur suit un parcours baissier, en raison des réductions annoncées par la Banque du Canada le 5 juin et le 24 juillet et du ton conciliant des récents communiqués, devraient favoriser cette reprise. C'est probablement ce qui explique que les acheteurs potentiels soient plus confiants dans la conjoncture économique et dans la conjoncture des revenus de demain. Il n'empêche que les acheteurs auront sans doute besoin de signes plus encourageants puisque l'impact de la baisse attendue des taux d'intérêt sur l'abordabilité de l'accès à la propriété est modeste compte tenu du niveau élevé des prix des logements. Les acheteurs doivent pondérer cette hésitation avec la tendance haussière escomptée des prix des logements dans l'avenir prévisible en raison de la (tristement célèbre) pénurie de l'offre structurelle. En soi, cette hausse tendancielle prévue des prix des logements vient étayer la demande et le marché de la revente. Nous nous situons donc probablement au seuil de cette reprise, en hésitant toutefois à frapper à la porte.

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — juillet 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	--	--	52.7	-0.3	Équilibré		-0.7	-4.0	3.0	0.1	0.6	3.1	0.9	9.5	13.4	
1	Saint John	1	0	87.2	2.2	Vendeurs		4.9	1.5	-0.2	10.4	8.1	9.5	4.8	-8.7	-2.2	
2	Quebec City	4	2	84.1	1.4	Vendeurs		-3.3	2.7	10.0	2.2	11.5	8.2	-0.7	3.3	5.3	
3	Saskatoon	2	1	71.5	1.2	Vendeurs		-3.5	0.5	8.8	4.2	5.9	4.4	4.5	-6.9	-2.8	
4	Lethbridge	3	1	76.4	1.2	Vendeurs		-6.4	2.3	6.4	-1.9	11.7	10.0	1.2	1.7	0.1	
5	Halifax	7	2	76.9	1.0	Vendeurs		3.6	-1.9	4.6	0.1	2.4	5.9	4.4	5.1	8.6	
6	NL (St. John's)	11	5	59.9	1.0	Équilibré		4.8	5.8	0.3	0.0	9.7	5.7	0.3	-0.9	4.5	
7	Moncton	12	5	69.2	1.0	Équilibré		1.4	4.3	5.9	-0.6	6.2	9.7	-10.5	21.8	14.8	
8	Sudbury	9	1	67.2	1.0	Équilibré		-4.6	6.5	4.6	-2.8	2.0	4.4	-3.8	4.8	14.1	
9	Edmonton	8	1	71.2	0.9	Équilibré		4.1	17.1	26.9	1.4	7.1	5.4	7.0	6.6	5.5	
10	PEI (Charlottetown)	17	7	62.8	0.8	Équilibré		27.9	-4.9	4.6	1.8	-0.8	-0.5	-1.1	8.7	13.1	
11	Thunder Bay	10	1	72.2	0.7	Équilibré		-5.9	0.3	-1.8	2.3	3.9	8.0	-3.2	1.3	2.4	
12	Regina	5	7	69.3	0.5	Équilibré		-6.8	7.4	14.8	4.3	5.6	3.4	4.4	-2.5	2.3	
13	Winnipeg	13	0	69.3	0.4	Équilibré		-1.8	6.0	7.1	2.3	5.5	5.7	-2.6	-3.1	1.2	
14	Calgary	6	8	66.4	0.4	Équilibré		-4.3	-7.6	7.7	0.5	12.8	11.1	10.0	7.4	11.0	
15	Ottawa	14	1	58.0	0.1	Équilibré		1.8	-1.3	4.4	1.3	-0.2	1.5	1.0	14.5	15.0	
16	Montreal	16	0	60.7	0.0	Équilibré		-0.3	6.8	9.3	0.9	4.2	5.1	-0.5	12.5	10.8	
17	Kingston	15	2	42.0	-0.6	Équilibré		-12.7	10.0	2.1	-1.5	1.6	-1.5	6.7	16.9	19.5	
18	London	18	0	45.2	-0.8	Équilibré		-6.1	-9.2	-0.2	-0.2	-2.2	-0.6	1.0	2.3	14.0	
19	Victoria	29	10	51.6	-0.8	Équilibré		1.5	0.2	2.5	0.0	-1.1	1.9	-7.6	22.5	20.8	
20	Okanagan-Mainline (Kelowna)	21	1	40.3	-0.8	Équilibré		-1.7	-14.5	-11.1	-2.8	-1.4	-1.4	-1.5	9.3	13.5	
21	KW*	24	3	50.5	-0.8	Équilibré		7.3	-3.5	2.6	0.7	-2.8	-0.3	4.4	21.3	29.1	
22	Hamilton-Burlington	23	1	46.6	-0.8	Équilibré		5.2	-14.2	-5.9	-1.1	-0.7	0.9	1.8	9.7	13.1	
23	Brantford	19	4	46.3	-0.8	Équilibré		-3.1	-16.7	-2.1	0.6	-3.6	2.9	3.4	-0.2	9.8	
24	Windsor	22	2	44.8	-0.9	Équilibré		-1.5	-6.0	-1.5	5.7	-0.8	2.8	-1.2	13.7	9.6	
25	Peterborough	25	0	42.1	-0.9	Équilibré		8.3	-28.9	-20.1	0.9	-2.4	-1.0	8.4	-8.8	-7.0	
26	Guelph	20	6	51.3	-0.9	Équilibré		0.4	-2.2	-3.5	3.2	-4.2	1.6	7.7	24.6	24.7	
27	St. Catharines	27	0	39.3	-1.0	Équilibré		0.5	-15.2	-2.1	-2.6	-5.4	-1.7	2.3	7.0	17.6	
28	Vancouver	26	2	43.0	-1.1	Acheteurs ¹		-2.0	-15.3	0.3	-2.4	3.4	4.7	2.0	8.8	18.9	
29	Barrie	28	1	37.8	-1.2	Acheteurs ¹		-2.9	-2.7	-11.2	5.0	0.5	-1.1	6.0	34.0	15.3	
30	Fraser Valley (Abbotsford)	30	0	39.2	-1.3	Acheteurs ¹		-0.9	-19.4	0.7	0.6	-2.6	4.2	5.6	4.4	20.4	
31	Toronto	31	0	36.4	-1.8	Acheteurs ¹		-1.9	-14.4	-4.4	0.2	-1.8	0.5	-0.9	18.1	24.5	

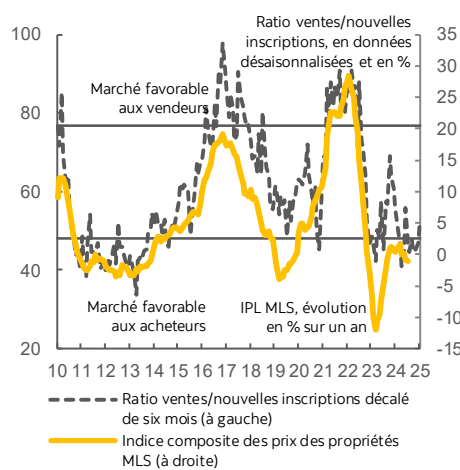
¹ D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. ² Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type.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

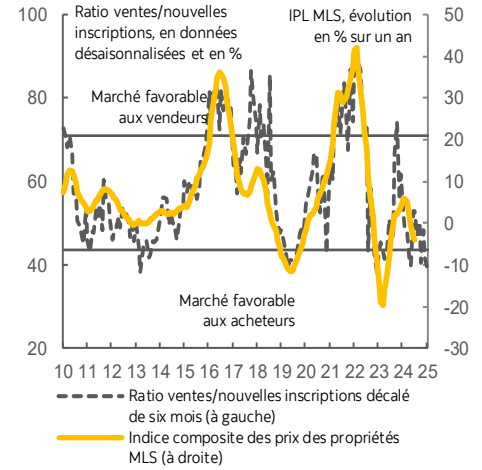
Grand Vancouver



Victoria



Vallée du Fraser



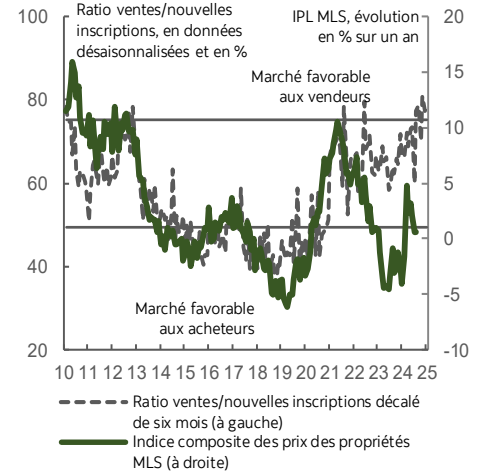
Calgary



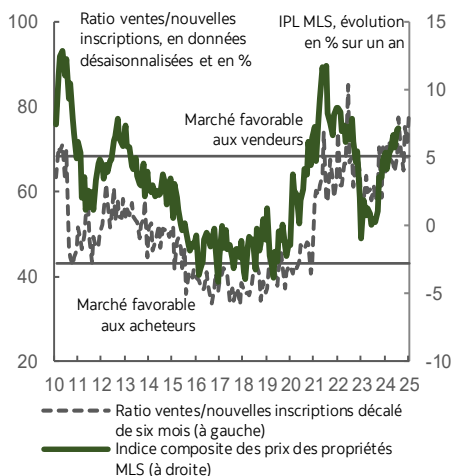
Edmonton



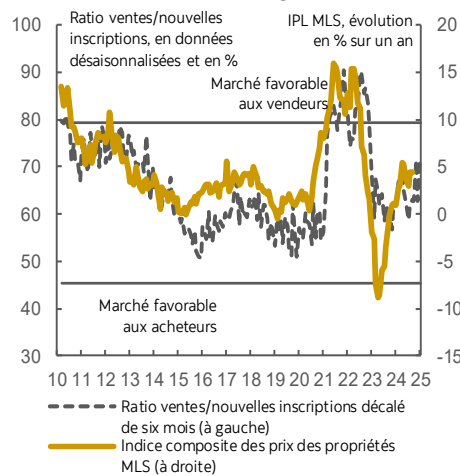
Regina



Saskatoon

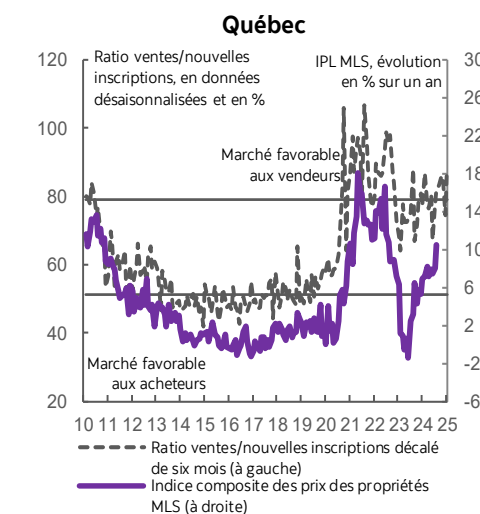
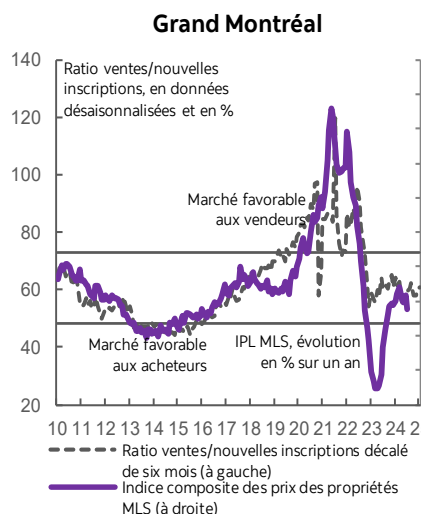
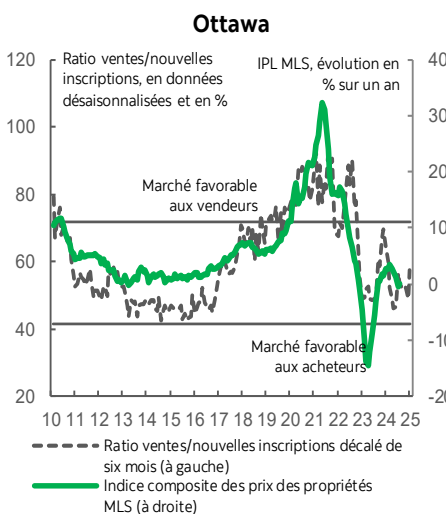
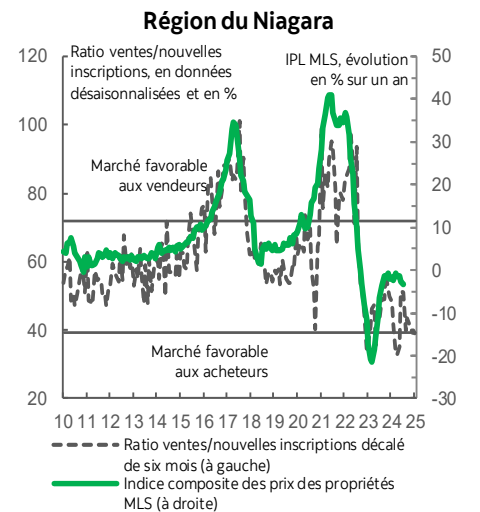
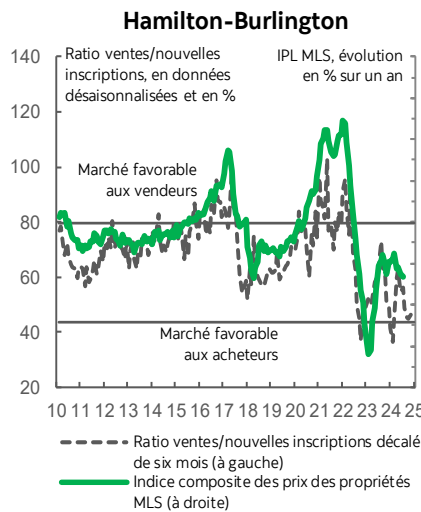
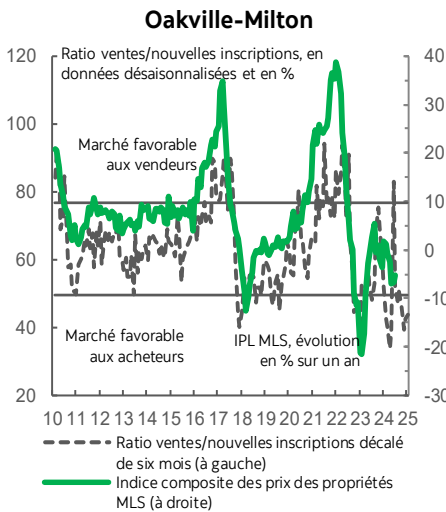
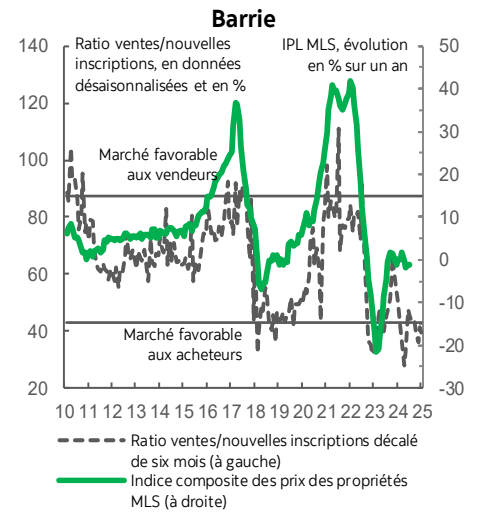
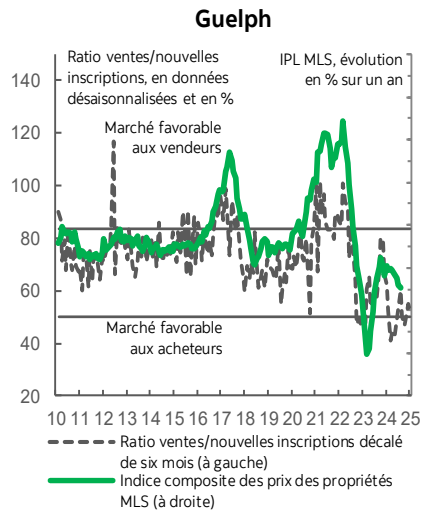
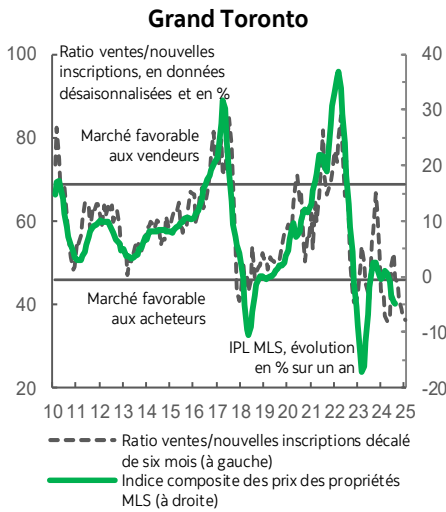


Winnipeg



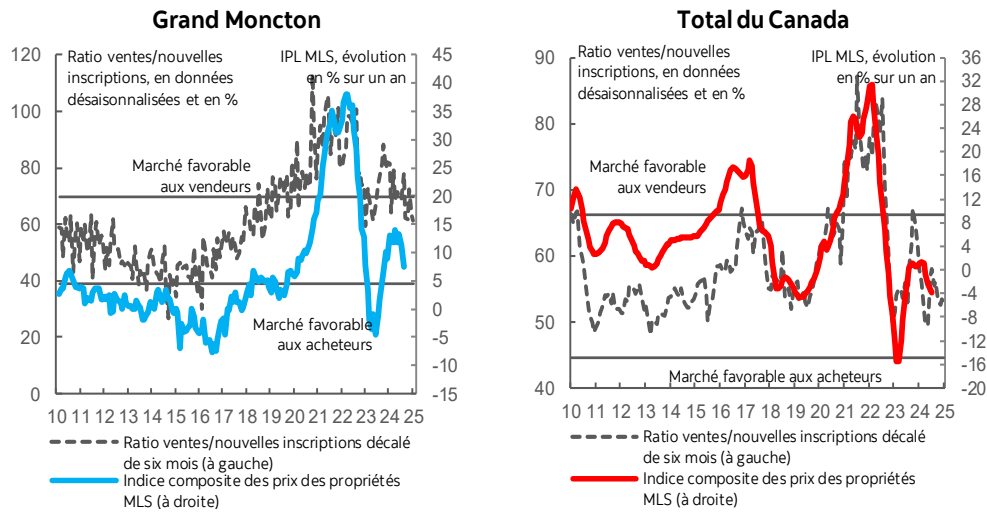
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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.