

Contributeurs

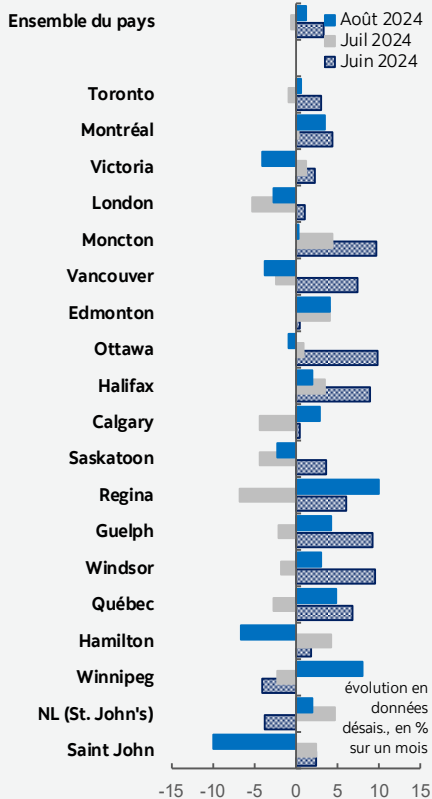
Patrick Perrier

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

Canada	Août-24	Juil-24	Août-23
	m/m ¹	m/m ¹	y/y ²
Ventes (variation en %)	1.3	-0.6	-2.1
Nouvelles inscriptions (variation en %)	1.1	0.9	2.1
Prix moyen (variation en %)	-1.1	-0.2	1.0
IPL MLS (variation en %)	0.0	0.1	-3.9
	Août-24	Juil-24	Août-23
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	53.0	52.9	55.6
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	4.1	4.2	3.5

¹Données désaisonnalisées ²Données 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 2024 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : L'ATTENTISME DES ACHETEURS EST APPELÉ À PERDURER

RÉSUMÉ

Essentiellement, la conjoncture n'a pas changé en août par rapport à juillet pour le marché national de la revente. Les ventes nationales de logements ont gagné 1,3 % en août (en chiffres désaisonnalisés), alors que les nouvelles inscriptions ont progressé de 1,1 %. Par conséquent, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions — indicateur de la fermeté du marché de la revente — a légèrement augmenté pour passer de 52,9 % en juillet à 53 % en août. Cet indicateur se situe toujours en zone de conjoncture équilibrée (soit entre 44,7 % et 66,1 %); cette situation prime depuis presque toute la durée écoulée depuis avril 2022.

La très légère baisse du nombre de mois de stock, qui est passé de 4,2 à 4,1 mois, est une autre indication que la conjoncture de la revente n'a pas vraiment évolué en août par rapport à juillet. Or, cet indicateur est toujours en deçà de sa moyenne à long terme (d'avant la pandémie) de 5,3 mois. Comme dans les mois précédents, on relève d'importantes variations dans l'ensemble des provinces du point de vue des écarts de cet indicateur par rapport à sa moyenne à long terme; elles sont comprises entre plus de quatre mois de moins dans les provinces de l'Atlantique et moins de deux semaines de plus en Colombie-Britannique et en Ontario.

La conjoncture du marché — mesurée d'après le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions — s'est durcie dans 15 des marchés que nous suivons et s'est assouplie dans les 16 autres. Le nombre de marchés équilibrés a fléchi pour passer de 22 en juillet à 19 en août — ce qui veut dire qu'encore plus de la moitié des marchés sont équilibrés — alors que le nombre de marchés favorables aux acheteurs a augmenté pour passer de quatre à sept au cours de cette période.

Les ventes ont progressé, en août par rapport à juillet, dans près de 60 % des marchés que nous surveillons, alors que les nouvelles inscriptions ont augmenté dans presque les deux tiers de ces marchés. La hausse la plus importante des ventes mensuelles a été constatée à Lethbridge (+22,9 % en données désaisonnalisées sur un mois), et la deuxième en importance a été relevée à Regina (+10 %). Cette forte hausse mensuelle des ventes à Lethbridge, de concert avec une augmentation plus modeste des nouvelles inscriptions pour la même période (+2,7 %), a permis au marché de la revente d'avancer en territoire favorable aux vendeurs, pour porter son ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions de 75,9 % en juillet à 90,8 % en août. Pour Regina, la plus forte hausse des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions pour cette durée (qui ont augmenté respectivement de 10 % et de 6,9 %) est aussi venue durcir la conjoncture du marché de la revente de cette ville, sans toutefois que ce soit suffisant pour la placer en territoire favorable aux vendeurs.

C'est à Peterborough (-15,6 % en données désaisonnalisées) qu'on a comptabilisé la plus forte baisse des ventes en août par rapport à juillet, alors que les nouvelles inscriptions dans cette ville ont reculé de 8,6 % : il s'agit de la deuxième baisse en importance dans les nouvelles inscriptions après Thunder Bay (-11 %). Parce que les ventes ont plus fortement baissé que les nouvelles inscriptions à Peterborough, la conjoncture du marché de cette ville, qui se situait en territoire équilibré, a plongé en territoire favorable aux acheteurs en août par rapport à juillet. Au cours de la même période à Thunder Bay, cette brusque baisse de nouvelles inscriptions, de concert avec une hausse de 2,3 % des ventes, a fait passer en territoire favorable aux vendeurs son marché de la revente auparavant en territoire équilibré.

L'indice des prix des propriétés (IPP) MLS est resté inchangé en août par rapport à juillet (en chiffres désaisonnalisés) et a fléchi de 3,9 % en août 2024 par rapport à août 2023 (en chiffres non désaisonnalisés). La stabilité relative de cet indice des prix depuis décembre 2023 s'est donc maintenue en août. La légère hausse mensuelle de cet indice pour les habitations d'un étage (+0,1 % sur un mois en données désaisonnalisées) en août a été entièrement effacée par la modeste baisse comptabilisée pour les maisons en rangée (-0,2 %). En août, cet indice a gardé sa valeur de juillet pour les habitations de deux étages et les appartements. Or, tous ces types de logements ont concouru à l'affaiblissement de cet indice des prix du logement depuis août 2023, ce qui cadre avec l'assouplissement de la conjoncture du marché du logement depuis le début de 2022 ou depuis que les taux directeurs des banques centrales ont commencé à monter en flèche.

CONSÉQUENCES

Comme pour les mois précédents, nous nous attendons toujours à une reprise du marché de la revente et nous prévoyons que la conjoncture de ce marché se durcira, de sorte que les prix-baromètres des logements recommenceront à suivre leur tendance haussière. Si les ventes ont augmenté en août, il est

Le 16 septembre 2024

toutefois encore trop tôt pour affirmer que cette reprise s'est amorcée compte tenu du caractère volatil des indicateurs mensuels du logement et parce que les ventes n'ont pas évolué considérablement depuis l'été 2023, alors que le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions a essentiellement régressé au cours de cette période.

Certes, la normalisation attendue des taux directeurs des banques centrales — déjà entamée au Canada et qui devrait, selon nos prévisions, commencer ce mois-ci aux États-Unis — est une bonne nouvelle pour le marché du logement. Toutefois, le niveau d'abordabilité toujours très faible des propriétés nouvellement achetées, même en tenant compte de la baisse constatée des taux de crédit hypothécaire, fait souffler de forts vents contraires sur la demande de logements et sur le marché de la revente. Les acheteurs potentiels veulent probablement attendre que les taux de crédit hypothécaire baissent encore et se rapprochent de leur niveau d'étiage cyclique avant d'accroître considérablement leur demande.

Pour alourdir cette incertitude, le gouvernement du Canada a annoncé aujourd'hui que le délai d'amortissement des primo-accédants passera à 30 ans (contre 25 à l'heure actuelle) et que le plafond de prix des prêts hypothécaires assurés passera à 1,5 million de dollars (contre un million de dollars). Ces changements entreront en vigueur le 15 décembre 2024.

Ces mesures viendront certes étayer la demande de logements lorsque ces nouveaux paramètres prendront effet; or, elles pourraient aussi prolonger l'attentisme actuel jusqu'à la fin de l'année, ce qui pourrait retarder la reprise attendue. Cette évolution pourrait effectivement générer une demande de logements plus forte qu'escompté lorsque ces changements produiront leurs effets, ce qui laisse entendre qu'à partir du printemps 2025, les baisses prévues du taux directeur de la Banque du Canada risquent d'être plus lentes qu'escompté. Mais à l'évidence, cette évolution réglementaire augmentera les pressions qui font monter les prix des logements à moyen et à long termes compte tenu de la forte pénurie structurelle existante de l'offre, qui devrait perdurer dans l'avenir prévisible.

Le 16 septembre 2024

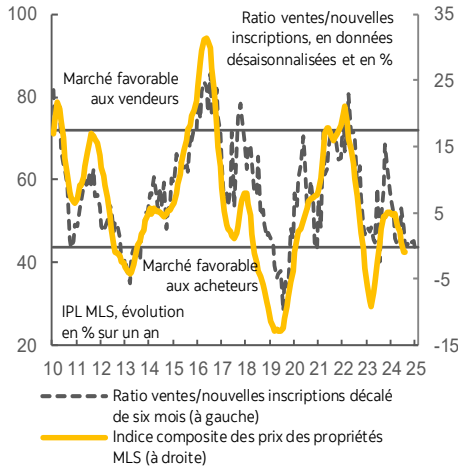
Veille du marché du logement de la Banque Scotia — août 2024

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	--	--	53.0	-0.2	Équilibré		1.3	-2.6	2.4	-1.1	1.0	3.0	1.1	5.8	13.1
1	Lethbridge	3	↑ 2	90.8	2.2	Vendeurs		22.9	4.3	6.3	1.9	15.8	11.4	2.7	0.8	-1.3
2	Thunder Bay	11	↑ 9	83.9	1.5	Vendeurs		2.3	1.3	-0.5	-2.6	2.2	7.6	-11.0	-6.6	0.7
3	Moncton	5	↑ 2	76.3	1.4	Vendeurs		0.4	7.5	2.6	1.3	5.2	9.6	-6.5	17.0	13.4
4	Quebec City	2	↓ 2	83.5	1.3	Vendeurs		4.8	5.1	10.0	-2.5	10.3	8.3	6.2	-1.1	4.6
5	Saint John	1	↓ 4	72.5	1.3	Vendeurs		-10.0	-3.5	-1.2	-2.9	7.9	8.8	5.5	-15.5	1.3
6	NL (St. John's)	7	↑ 1	59.6	1.0	Équilibré		2.0	-1.2	-0.4	3.9	8.8	6.3	1.5	-2.4	3.5
7	Sudbury	8	↑ 1	67.3	1.0	Équilibré		-2.0	-4.1	5.6	-2.8	1.4	3.3	-2.6	-4.4	11.3
8	Edmonton	9	↑ 1	71.1	0.9	Équilibré		4.2	15.5	26.3	1.0	8.7	6.3	3.7	5.1	5.9
9	Regina	12	↑ 3	71.0	0.7	Équilibré		10.0	7.6	14.3	-2.9	5.0	4.0	6.9	0.7	2.3
10	PEI (Charlottetown)	10	↔ 0	60.6	0.7	Équilibré		0.6	-3.0	4.3	4.6	-0.3	-0.3	5.1	0.5	12.1
11	Halifax	6	↓ 5	71.2	0.7	Équilibré		2.1	3.3	6.7	1.6	1.0	4.3	10.5	7.0	10.7
12	Saskatoon	4	↓ 8	62.6	0.5	Équilibré		-2.2	-3.7	6.2	-4.0	5.9	4.7	9.3	-5.8	-2.4
13	Winnipeg	13	↔ 0	71.4	0.5	Équilibré		8.1	2.5	7.3	-2.5	4.8	5.5	5.0	-2.0	1.7
14	Montreal	15	↑ 1	64.7	0.3	Équilibré		3.4	8.8	9.6	0.8	4.4	5.1	-1.3	7.0	10.9
15	Calgary	14	↓ 1	64.5	0.3	Équilibré		2.9	-12.6	3.9	1.5	14.1	11.9	5.4	6.1	11.0
16	Ottawa	16	↔ 0	55.1	-0.1	Équilibré		-0.9	5.4	4.6	-0.2	-0.3	1.5	3.4	6.2	14.3
17	Victoria	20	↑ 3	51.6	-0.8	Équilibré		-4.0	0.8	1.7	-2.3	-3.9	0.8	-3.8	9.6	19.4
18	KW*	21	↑ 3	50.9	-0.8	Équilibré		-2.1	0.4	4.2	0.1	-2.3	-0.2	-2.5	9.7	26.9
19	Kingston	18	↓ 1	39.1	-0.8	Équilibré		-5.6	13.9	2.1	-1.6	-1.0	-2.5	0.3	13.6	18.7
20	Windsor	24	↑ 4	45.7	-0.8	Équilibré		3.1	-2.5	-2.2	1.0	3.0	2.7	1.0	9.9	10.0
21	Guelph	26	↑ 5	53.0	-0.8	Équilibré		4.3	3.7	-2.9	0.3	-2.5	1.4	-0.7	13.4	24.5
22	St. Catharines	27	↑ 5	41.3	-0.9	Équilibré		5.9	-13.9	-3.3	7.0	-2.7	-0.9	0.4	0.2	15.8
23	London	19	↓ 4	42.9	-0.9	Équilibré		-2.7	-8.4	0.2	-1.0	-2.2	-1.2	3.0	-3.4	12.6
24	Okanagan-Mainline (Kelowna)	17	↓ 7	37.9	-0.9	Équilibré		-8.7	-13.0	-11.2	1.1	1.4	-0.6	1.6	7.3	15.9
25	Hamilton-Burlington	22	↓ 3	42.9	-1.0	Acheteurs ¹		-6.6	-11.9	-6.3	1.9	-0.4	1.1	1.0	5.4	13.5
26	Brantford	25	↓ 1	42.8	-1.0	Acheteurs ¹		-2.0	-13.9	-5.2	-2.7	-4.1	1.8	1.2	1.0	9.9
27	Peterborough	23	↓ 4	39.7	-1.1	Acheteurs ¹		-15.6	-26.4	-20.9	-0.9	-6.0	-1.6	-8.6	-9.9	-5.8
28	Vancouver	28	↔ 0	42.2	-1.1	Acheteurs ¹		-3.8	-13.9	-2.8	-2.0	1.8	3.9	-1.2	7.1	17.8
29	Barrie	29	↔ 0	37.3	-1.3	Acheteurs ¹		4.4	6.8	-8.6	-5.1	3.1	-0.3	4.8	28.4	19.3
30	Fraser Valley (Abbotsford)	30	↔ 0	39.8	-1.3	Acheteurs ¹		0.2	-20.8	-2.4	3.7	-0.2	4.6	-0.9	6.3	18.5
31	Toronto	31	↔ 0	38.0	-1.7	Acheteurs ¹		0.6	-8.0	-4.4	-0.8	-1.2	0.4	-1.6	11.8	23.0

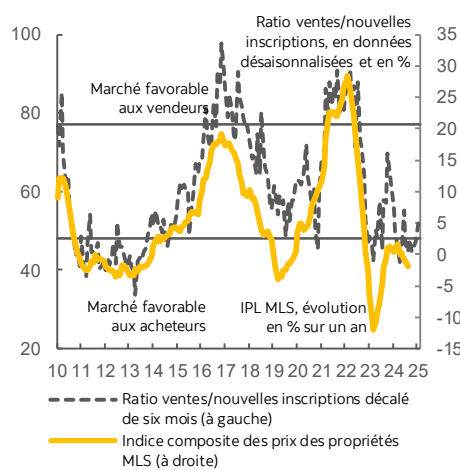
¹ D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. ² Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type.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

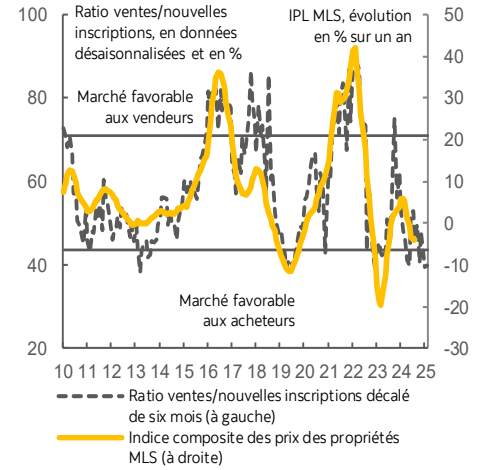
Grand Vancouver



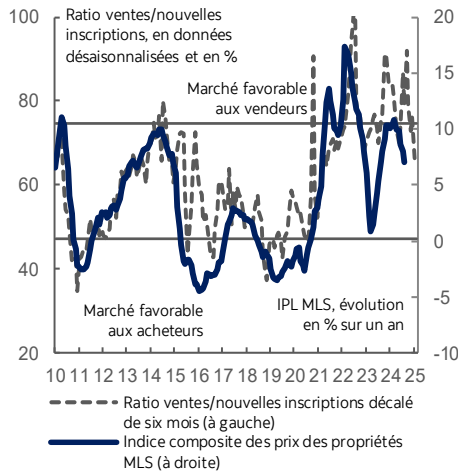
Victoria



Vallée du Fraser



Calgary



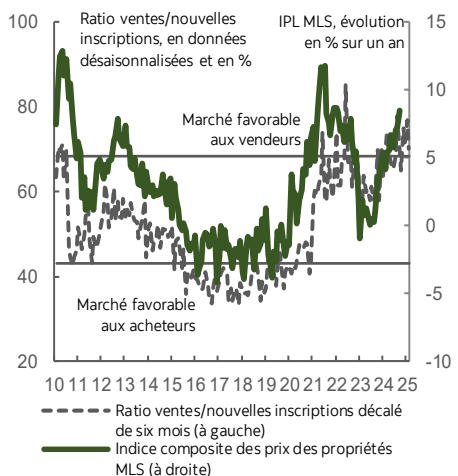
Edmonton



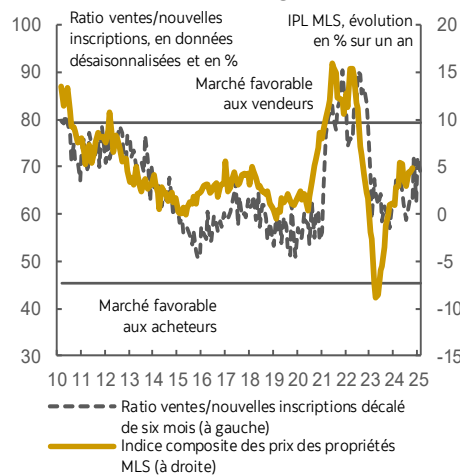
Regina



Saskatoon

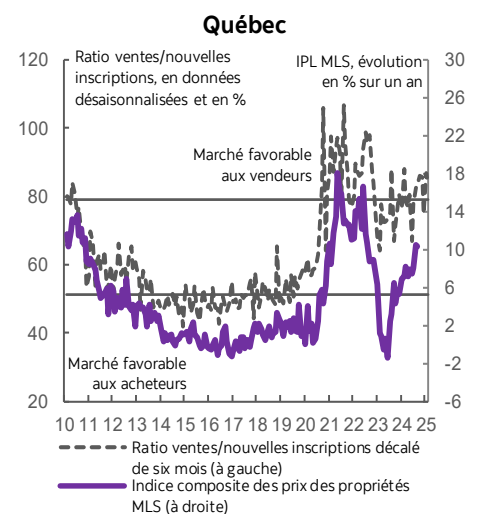
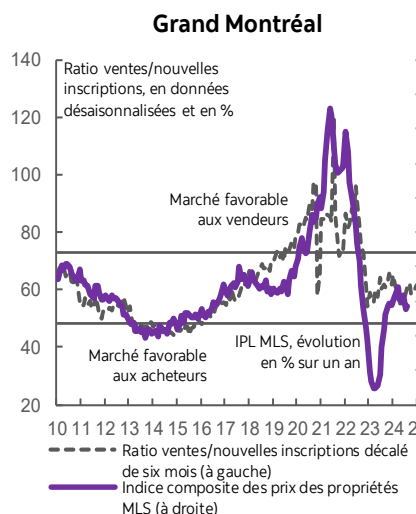
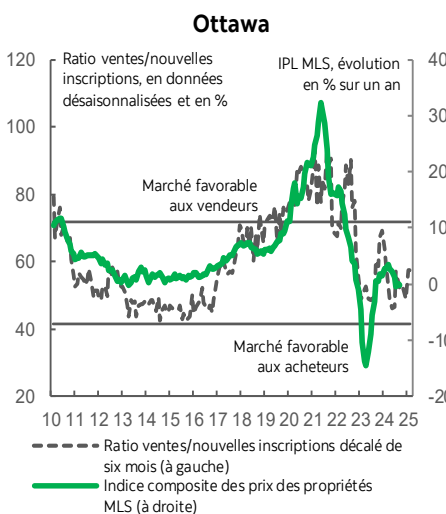
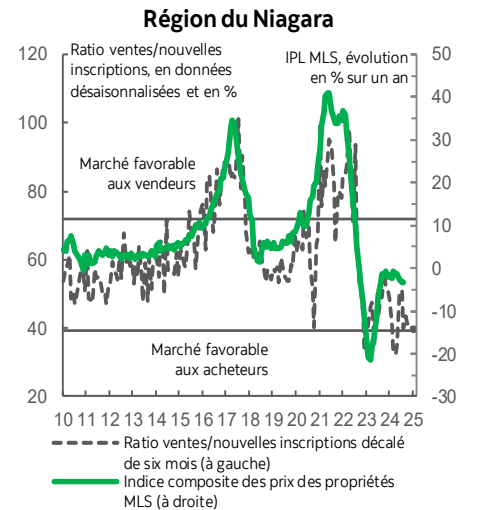
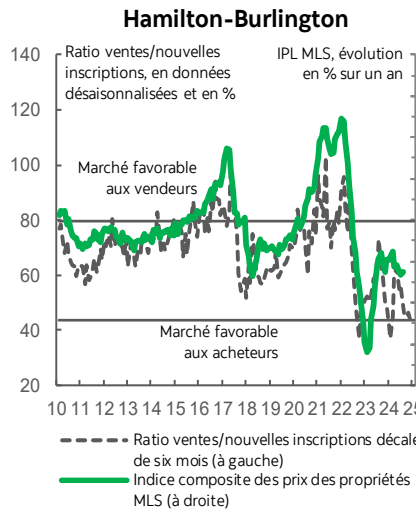
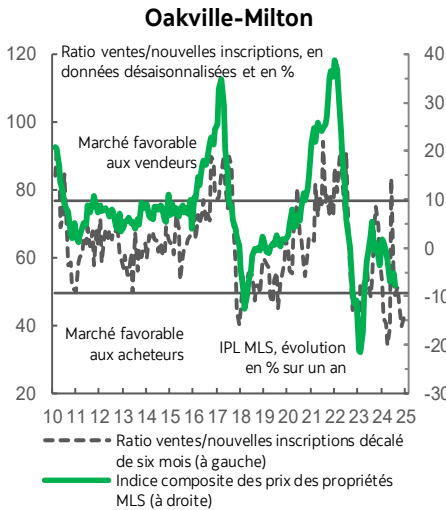
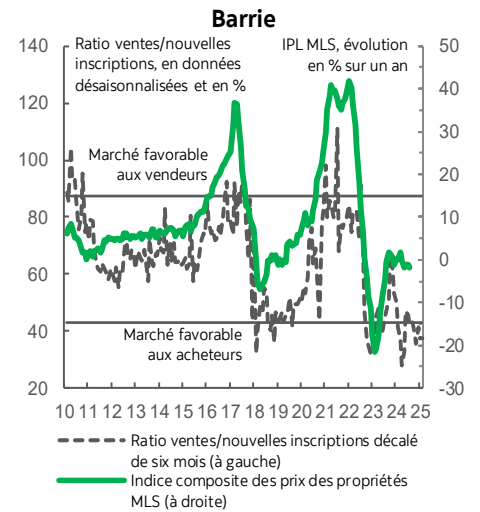
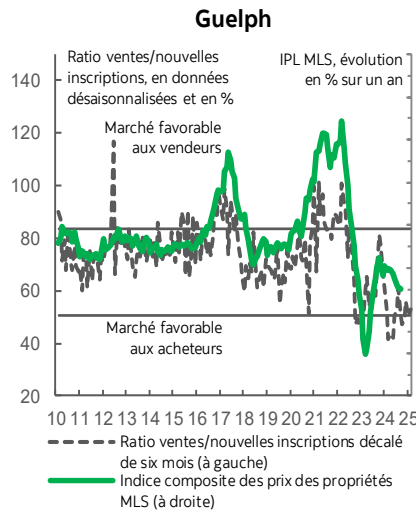
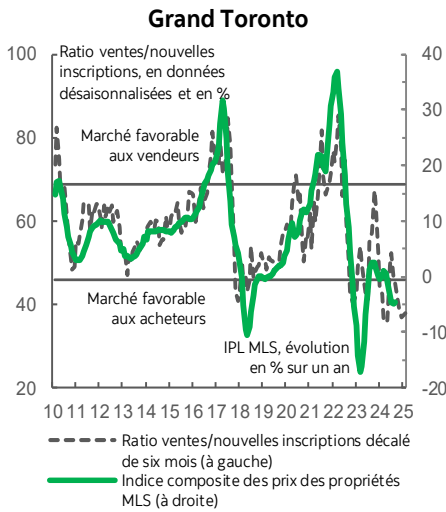


Winnipeg



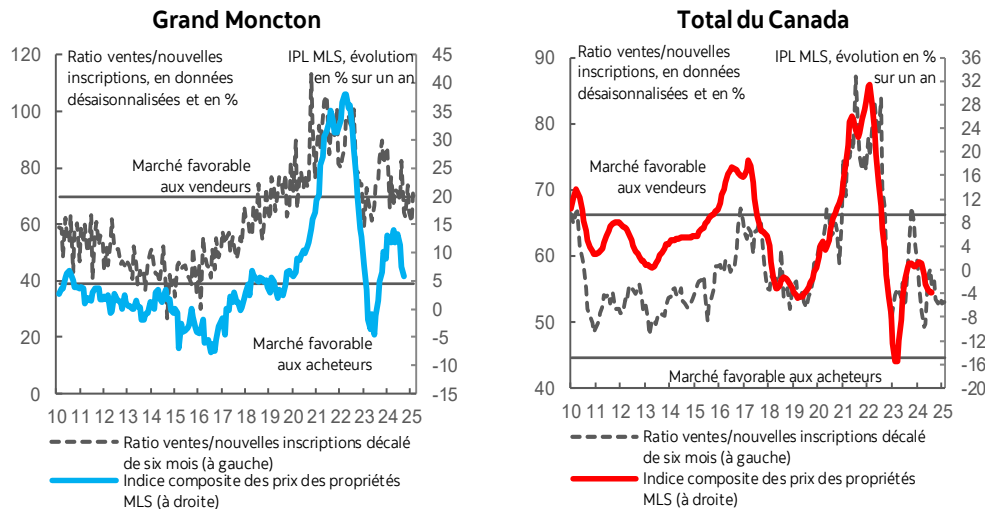
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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.