

Contributeurs

Patrick Perrier

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

Canada	Sept.-24	Août-24	Sept.-24
	m/m ¹	m/m ¹	y/y ²
Ventes (variation en %)	1.9	1.4	6.9
Nouvelles inscriptions (variation en %)	4.9	1.4	7.6
Prix moyen (variation en %)	1.4	-1.2	2.2
IPL MLS (variation en %)	0.1	0.0	-3.3

	Août-24	Juil-24	Août-23
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	51.3	52.8	51.9
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	4.1	4.2	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 septembre 2024 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : LES VENTES ONT CONTINUÉ D'AUGMENTER TENDANCIELLEMENT EN SEPTEMBRE. AVONS-NOUS REDRESSÉ LE CAP?

RÉSUMÉ

Si les ventes ont augmenté en septembre par rapport à août, la conjoncture nationale des marchés s'est légèrement assouplie. En septembre, les ventes nationales ont gagné 1,9 % (sur un mois en données désaisonnalisées). Malgré cette hausse, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions a perdu 1,5 point de pourcentage pour s'inscrire à 51,3 % : la progression des nouvelles inscriptions a en effet été plus vigoureuse, à 4,9 %. La conjoncture nationale des marchés de la revente est toujours en territoire équilibré, situation qui prime pour l'essentiel de la période depuis avril 2022.

Les mois de stocks ont été essentiellement inchangés à l'échelle nationale en septembre par rapport à août, en baissant légèrement pour passer de 4,2 à 4,1. Il s'agit de 1,2 mois de moins que la moyenne pré-pandémique de 5,3 mois. Comme de coutume, cet autre indicateur de la conjoncture de la revente fait état de variations importantes parmi les provinces. Il continue d'être inférieur à sa moyenne à long terme pour toutes les provinces, sauf l'Ontario et la Colombie-Britannique. Ces deux provinces comptabilisent aujourd'hui toutes deux 0,4 mois de stocks de plus que leur moyenne à long terme. Les écarts négatifs les plus importants par rapport à la moyenne à long terme ont été observés pour le Québec (4,1 mois) et les provinces de l'Atlantique (dans une fourchette comprise entre 3,7 mois à Terre-Neuve-et-Labrador et 5,7 mois au Nouveau-Brunswick).

En septembre par rapport à août, les ventes ont augmenté de près de 60 % des marchés que nous surveillons, et les nouvelles inscriptions ont progressé dans environ 75 % de ces marchés.

Quatre marchés — Sudbury, St. Catharines, Victoria et Hamilton-Burlington — ont inscrit une hausse supérieure à 10 % de leurs ventes en septembre par rapport à août (en chiffres désaisonnalisés sur un mois); c'est St. Catharines, à 16,1 %, qui a enregistré la hausse la plus forte. Pour Sudbury et Victoria, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions a fléchi malgré l'augmentation vigoureuse de leurs ventes en raison d'une hausse encore plus forte de leurs nouvelles inscriptions (soit respectivement 14,1 % et 16,2 % sur un mois en données désaisonnalisées); or, on juge que leur conjoncture est équilibrée. Pour Hamilton-Burlington, les ventes ont inscrit une plus forte augmentation mensuelle que les nouvelles inscriptions — soit respectivement 13,5 % et 6,3 % d'après les chiffres désaisonnalisés —, ce qui a été suffisant pour faire passer en territoire équilibré la conjoncture de ces marchés, qui était favorable aux acheteurs.

C'est pour Okanagan-Mainline (Kelowna), à -17,2 %, qu'on a observé la plus brusque baisse mensuelle des ventes; ce marché est talonné par Lethbridge, dont les ventes ont accusé une baisse de -9,2 %. Ces deux marchés ont comptabilisé une régression de leurs nouvelles inscriptions, ce qui a permis d'amortir le fléchissement de leur ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions. La conjoncture du marché de Lethbridge est toujours favorable aux vendeurs — ce qui a été le cas pour la quasi-totalité de la période écoulée depuis janvier 2023; or, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions dans le marché d'Okanagan-Mainline (Kelowna) a été repoussé dans une conjoncture favorable aux acheteurs, après s'être trouvé en territoire équilibré, en septembre par rapport à août.

Après avoir été léthargique en août par rapport à juillet, l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS pour le marché national a gagné 0,1 % en septembre par rapport à août (en chiffres désaisonnalisés). Cet indice de prix a reculé de 3,3 % de septembre 2023 à septembre 2024 (en chiffres non désaisonnalisés).

Cet indice de prix, stable depuis décembre 2023, l'est resté en septembre. En fait, le ralentissement général du ratio national des ventes sur les nouvelles inscriptions depuis le début de cette année a permis de limiter la pression qui s'exerce sur les prix des logements.

La hausse de l'IPP MLS en septembre par rapport à août s'explique par une augmentation de 0,6 % de cet indice de prix pour les habitations d'un étage. Cet indice a reculé pour les autres types, soit les habitations à deux étages, les maisons en rangée et les appartements. Par rapport au même mois de 2023, l'IPP MLS de tous ces types de logements a fléchi, ce qui cadre avec le ralentissement de la conjoncture du marché du logement sur l'essentiel de cette période, comme en témoigne la baisse tendancielle du ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions.

CONSÉQUENCES

Les ventes augmentent tendanciellement depuis avril 2024, ce qui correspond à la reprise à laquelle nous nous attendions depuis plusieurs mois. Les marchés du logement sont étayés par la baisse des taux d'intérêt et par les signaux plus évidents, lancés par les instances monétaires des États-Unis et du Canada, qui télégraphient de nouvelles baisses de leurs taux directeurs. Nous nous attendons aussi à un autre coup de pouce grâce à l'annonce récente, par le gouvernement du Canada, d'un allègement des conditions de crédit hypothécaire à mettre en œuvre à la mi-décembre (et évoqué dans notre numéro de septembre de la publication [Le logement en bref](#)). Jusqu'à maintenant, la reprise des ventes n'a pas généré de pressions trop fortes sur les prix des logements. Nous nous attendons toutefois à ce que ces facteurs favorables finissent par mener à un durcissement de la conjoncture des marchés, ce qui donnera lieu à une hausse tendancielle des prix des logements. Toutefois, les conditions d'abordabilité toujours très durcies pour l'accès à la propriété ralentiront la reprise. Enfin, l'incertitude avivée par les récents événements géopolitiques pourrait aussi peser sur la confiance des acheteurs potentiels.

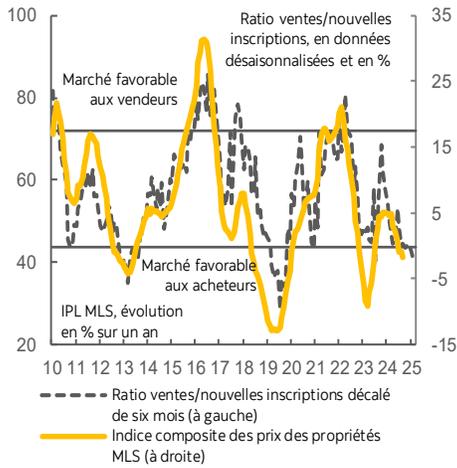
Le 15 octobre 2024

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — septembre 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	--	--	51.3	-0.4	Équilibré		1.9	3.2	2.8	1.4	1.3	2.8	4.9	7.5	12.5		
1	Quebec City	4	↑ 3	95.0	2.2	Vendeurs		7.1	12.7	11.5	5.1	11.6	8.8	-4.4	0.4	4.3		
2	Lethbridge	1	↓ 1	83.7	1.7	Vendeurs		-9.2	6.4	5.9	-3.4	15.1	11.1	-1.8	2.0	-0.4		
3	Thunder Bay	2	↓ 1	81.3	1.4	Vendeurs		-4.0	0.3	-1.3	-5.8	-3.0	5.3	0.0	-9.3	0.0		
4	Regina	11	↑ 7	77.0	1.1	Vendeurs		-4.1	6.9	14.7	6.9	9.5	5.0	-12.6	1.5	1.8		
5	Saint John	5	↔ 0	69.4	1.1	Vendeurs		5.2	-5.3	-1.2	-0.8	12.2	10.5	8.4	-3.2	1.8		
6	Saskatoon	12	↑ 6	68.7	1.0	Vendeurs		8.5	-2.2	5.7	6.4	10.3	6.3	-0.5	1.9	-2.1		
7	Sudbury	6	↓ 1	67.1	0.9	Équilibré		12.3	5.5	9.4	7.5	2.5	4.2	14.1	-4.9	9.0		
8	Edmonton	7	↓ 1	70.8	0.9	Équilibré		-2.6	16.6	24.7	2.1	10.5	7.2	-2.7	5.5	6.0		
9	Halifax	10	↑ 1	72.5	0.7	Équilibré		4.2	13.5	7.9	0.4	3.5	4.8	3.0	13.1	9.4		
10	PEI (Charlottetown)	9	↓ 1	61.9	0.7	Équilibré		0.0	7.8	2.7	-3.6	0.3	0.0	0.4	1.8	9.2		
11	Moncton	3	↓ 8	65.2	0.7	Équilibré		-2.8	13.0	3.9	1.5	7.3	10.8	14.6	11.0	14.7		
12	Winnipeg	13	↑ 1	71.3	0.5	Équilibré		1.3	8.4	8.7	1.1	4.0	5.4	1.5	1.7	2.5		
13	Montreal	14	↑ 1	66.1	0.4	Équilibré		4.5	12.7	10.2	2.0	4.7	5.2	2.7	7.7	12.0		
14	NL (St. John's)	8	↓ 6	50.6	0.2	Équilibré		-6.1	-0.1	-1.2	-2.0	7.3	6.3	8.1	3.0	4.1		
15	Calgary	15	↔ 0	58.3	-0.2	Équilibré		-1.3	-13.5	1.0	1.0	14.5	12.3	7.2	13.2	11.2		
16	Ottawa	16	↔ 0	53.1	-0.2	Équilibré		-0.6	10.3	5.1	0.9	-0.2	1.4	2.6	5.9	13.1		
17	Kingston	20	↑ 3	42.9	-0.6	Équilibré		9.2	12.0	5.5	3.6	-0.4	-1.6	-0.2	11.9	16.3		
18	St. Catharines	24	↑ 6	43.6	-0.7	Équilibré		16.1	3.4	0.0	-3.9	-0.7	-0.6	9.4	1.8	13.4		
19	London	21	↑ 2	43.4	-0.9	Équilibré		3.4	-2.1	1.5	2.0	-1.5	-0.9	4.8	-1.8	11.2		
20	Victoria	17	↓ 3	49.3	-0.9	Équilibré		10.5	8.3	1.9	1.2	-5.7	0.1	16.2	7.1	19.0		
21	Hamilton-Burlington	27	↑ 6	44.7	-0.9	Équilibré		13.5	-1.3	-4.8	0.8	1.4	1.6	6.3	6.0	13.1		
22	Brantford	25	↑ 3	42.9	-1.0	Acheteurs ¹		-1.3	-9.4	-4.4	0.4	-6.2	0.1	0.3	3.3	7.5		
23	Okanagan-Mainline (Kelowna)	18	↓ 5	34.9	-1.1	Acheteurs ¹		-17.2	-3.5	-9.4	-0.9	-0.1	0.4	-4.4	3.7	13.2		
24	KW*	19	↓ 5	46.0	-1.1	Acheteurs ¹		-3.9	5.4	3.4	2.9	0.1	-0.3	5.9	1.3	19.5		
25	Peterborough	26	↑ 1	38.9	-1.1	Acheteurs ¹		1.4	-16.6	-21.1	-1.8	-4.0	-1.0	6.9	-1.0	-6.5		
26	Barrie	29	↑ 3	39.5	-1.2	Acheteurs ¹		7.5	22.0	-3.3	-1.6	2.8	-0.2	0.5	32.0	22.8		
27	Guelph	23	↓ 4	47.1	-1.2	Acheteurs ¹		-6.7	11.0	-1.0	0.3	-0.3	0.7	3.9	11.0	20.3		
28	Windsor	22	↓ 6	40.9	-1.2	Acheteurs ¹		1.3	6.3	0.2	0.4	6.3	3.1	12.5	15.8	11.6		
29	Vancouver	28	↓ 1	40.4	-1.2	Acheteurs ¹		3.0	-8.7	-3.9	-0.6	-1.5	3.1	5.7	9.7	16.7		
30	Fraser Valley (Abbotsford)	30	↔ 0	36.9	-1.5	Acheteurs ¹		0.1	-11.8	-4.6	-2.0	2.5	3.9	7.0	12.3	18.7		
31	Toronto	31	↔ 0	35.5	-1.9	Acheteurs ¹		3.3	1.2	-3.3	0.1	-1.0	0.1	9.8	11.0	19.8		

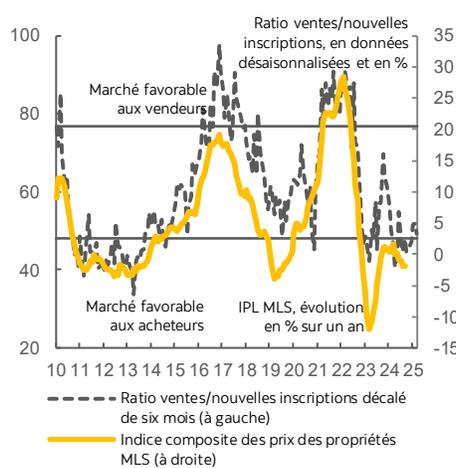
¹ D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. ² Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type.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

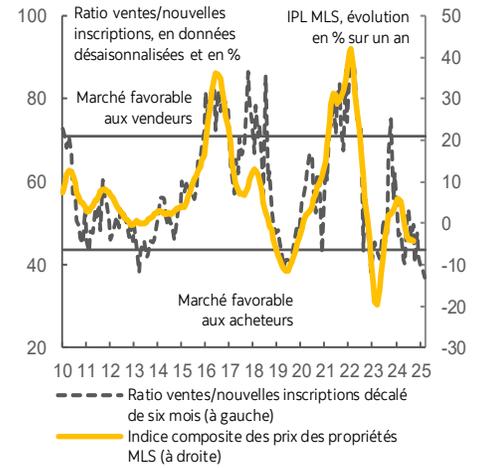
Grand Vancouver



Victoria



Vallée du Fraser



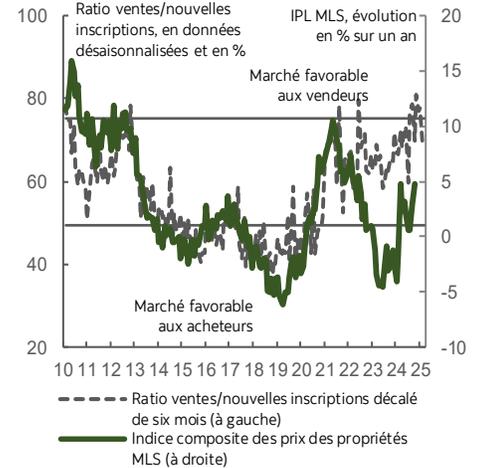
Calgary



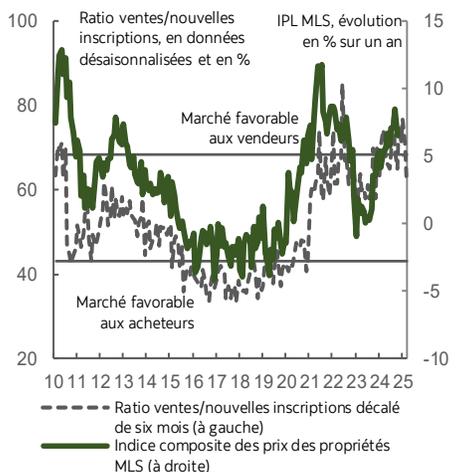
Edmonton



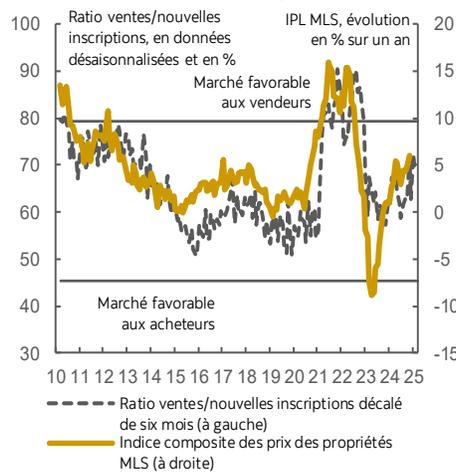
Regina



Saskatoon

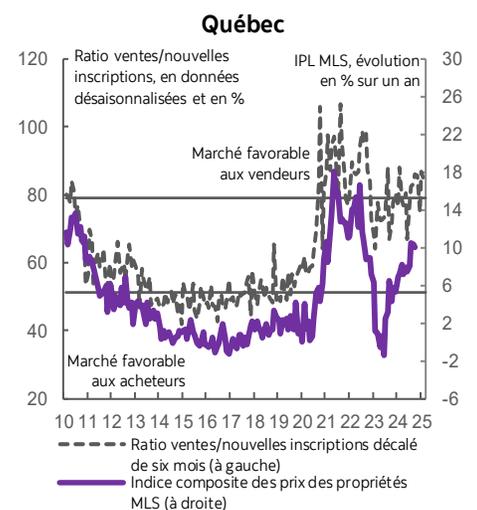
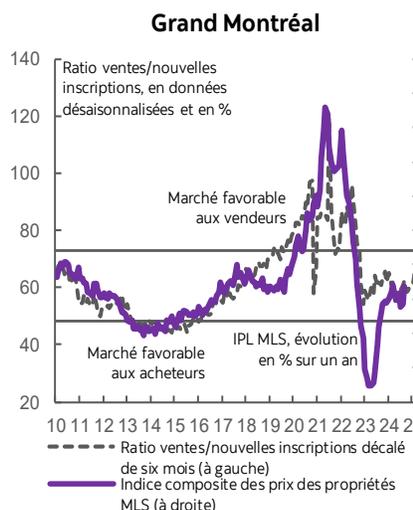
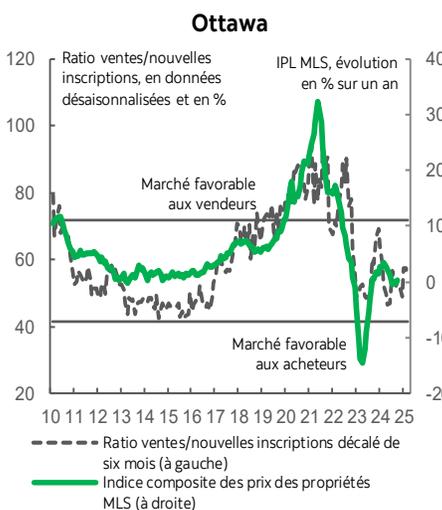
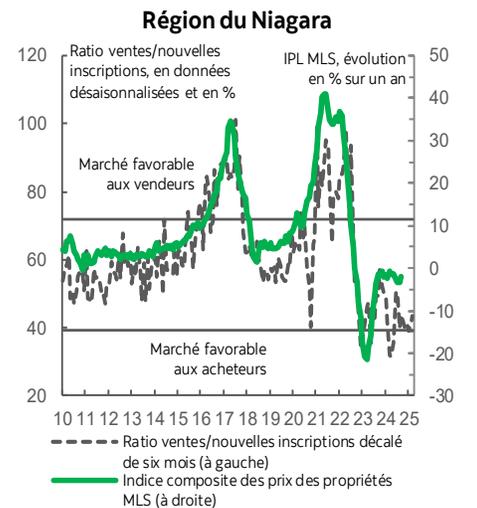
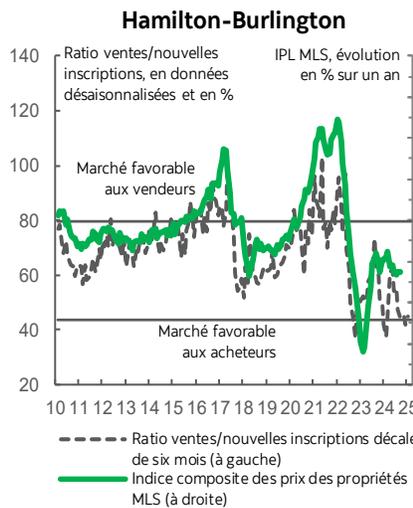
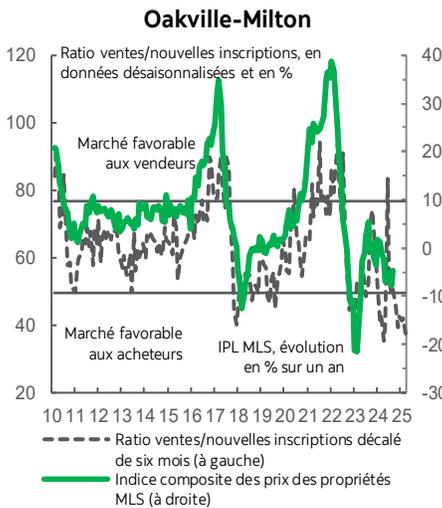
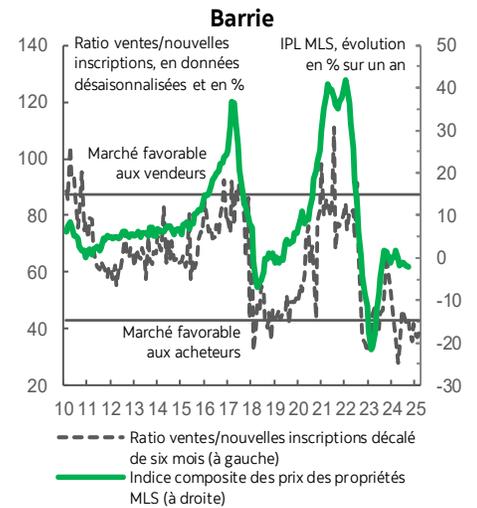
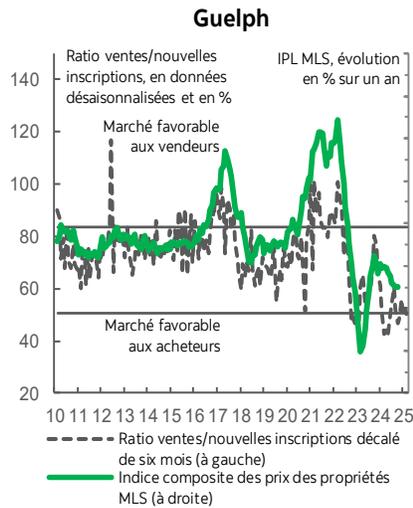
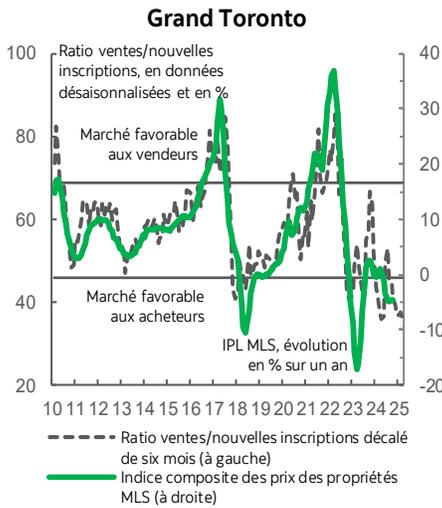


Winnipeg



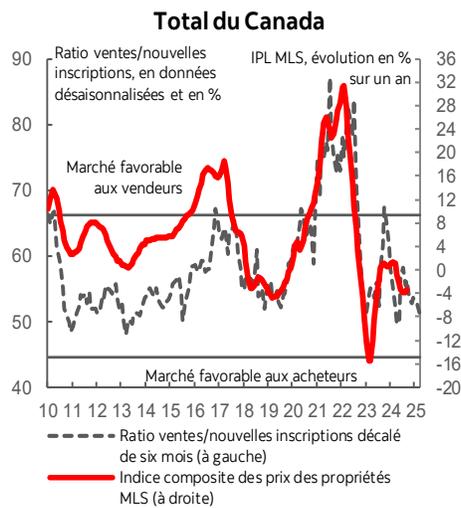
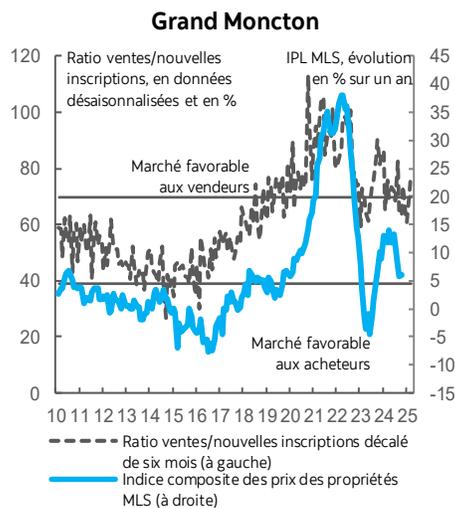
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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.