

Contributeurs

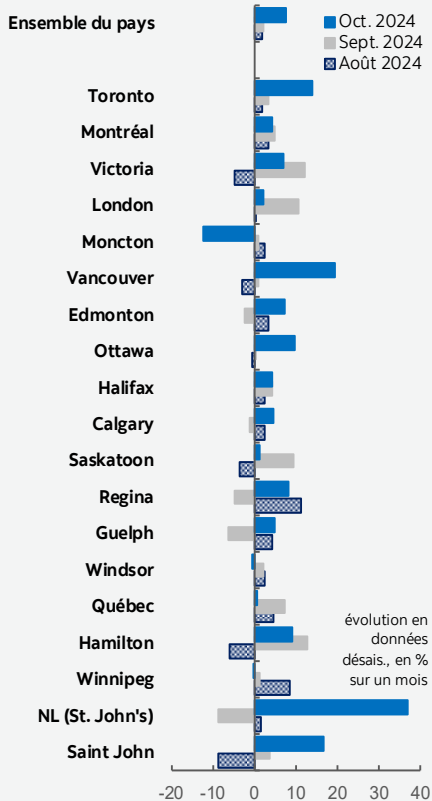
Patrick Perrier

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

Canada	Oct.-24	Sept.-24	Oct.-24
	m/m ¹	m/m ¹	yy ²
Ventes (variation en %)	7.7	2.1	30.0
Nouvelles inscriptions (variation en %)	-3.5	4.8	7.4
Prix moyen (variation en %)	2.2	1.3	4.6
IPL MLS (variation en %)	-0.1	0.0	-2.7
	Oct.-24	Sept.-24	Oct.-23
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	58.0	52.0	48.8
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	3.7	4.1	4.1

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 octobre 2024 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : LA CONJONCTURE DU MARCHÉ S'EST CONSIDÉRABLEMENT DURCIE EN OCTOBRE. ENCORE FAUT-IL QUE LES PRIX DES LOGEMENTS EMBOÎTENT LE PAS...

RÉSUMÉ

La conjoncture du marché national de la revente de logements s'est nettement durcie en octobre : les ventes ont fortement progressé et les nouvelles inscriptions ont baissé; or, le marché se situe toujours en territoire équilibré. Les ventes nationales ont crû de 7,7 % en octobre (sur un mois, en données désaisonnalisées), en enchaînant avec la tendance haussière qu'elles ont entamée au printemps cette année. Les ventes nationales d'octobre ont atteint leur plus haut niveau depuis le printemps 2022, soit la période au cours de laquelle la Banque du Canada a commencé à hausser son taux directeur.

De septembre à octobre, les nouvelles inscriptions nationales ont fléchi de 3,5 %, ce qui a en partie effacé la hausse de 4,8 % de septembre. Les nouvelles inscriptions nationales suivent toujours la tendance haussière qu'elles ont entamée au début de l'année. En octobre, les nouvelles inscriptions ont gagné 7,4 % sur le niveau atteint dans le même mois en 2023, alors que les ventes se sont envolées de 30 % (d'après les données non désaisonnalisées).

La baisse du nombre national de mois de stocks est un autre indicateur du durcissement de la conjoncture du marché en octobre : le nombre de mois de stocks est passé de 4,1 en septembre à 3,7 en octobre. Le niveau atteint en octobre est le plus faible depuis septembre 2023 et s'établit à 1,6 mois de moins que sa moyenne prépandémique à long terme. Dans toutes les provinces, les mois de stocks ont été inférieurs à leur moyenne à long terme, sauf en Ontario, province dans laquelle ils ont été égaux à cette moyenne. Comme dans les mois précédents, c'est au Québec et dans les provinces de l'Atlantique qu'on a observé en octobre les écarts les plus importants de cet indicateur par rapport à sa moyenne à long terme.

De septembre à octobre, la conjoncture du marché — d'après le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions — s'est durcie dans plus de 85 % des marchés que nous suivons.¹

Le nombre de marchés en territoire favorable aux vendeurs a augmenté pour passer de 6 à 8 au cours de cette période, alors que le nombre de marchés en territoire favorable aux acheteurs a baissé pour passer de 10 à 6.

Les ventes ont augmenté dans les trois quarts environ des marchés que nous suivons; les plus fortes hausses ont été observées à St. John's, Terre-Neuve (37 % sur un mois en données désaisonnalisées), à Peterborough (20,8 %), à Vancouver (19,6 %), dans la Vallée du Fraser-Abbotsford (19,5 %), à Saint-Jean (16,7 %) et à Toronto (14 %). C'est pourquoi dans tous ces centres, le marché s'est durci, puisque leur ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions a augmenté au cours de cette période.

De septembre à octobre, les nouvelles inscriptions ont reculé dans 70 % environ des marchés que nous suivons; les plus fortes baisses mensuelles ont été observées à Kingston (-10,3 % sur un mois en données désaisonnalisées), à St. Catharines (-9,2 %), à St. John's, Terre-Neuve (-8,6 %), à London (-8,5 %) et à Saskatoon (-8,4 %).

L'indice national des prix des propriétés MLS a baissé d'un cran, soit de 0,1 % (sur un mois en données désaisonnalisées), de septembre à octobre et a accusé un recul de 2,7 % sur son niveau d'octobre 2023 (en données non désaisonnalisées).

Cet indice de prix a gardé en octobre la stabilité relative dont il fait preuve depuis décembre 2023, malgré le durcissement de la conjoncture du marché national et de la plupart des villes que nous suivons. Or, comme nous le mentionnons dans la section « Les incidences » ci-après, la reprise tendancielle des ventes depuis le printemps devrait commencer à porter les prix à la hausse dans le court terme.

La légère baisse de l'IPM MLS national de septembre à octobre s'explique par les légers replis comptabilisés pour les habitations à deux étages et les appartements, qui l'ont emporté sur les légères hausses pour les habitations d'un niveau et pour les maisons en rangée. Comme dans les mois précédents, tous ces types de logements ont participé au déclin de l'IPM MLS national depuis octobre 2023.

¹Au moment de signer ce rapport, plusieurs indicateurs du mois d'octobre n'étaient pas disponibles pour l'Okanagan-Mainline (Kelowna). C'est pourquoi nous excluons de notre analyse et du rapport d'octobre l'information portant sur ce marché.

CONSÉQUENCES

Le taux directeur de la politique monétaire du Canada a atteint en juillet 2023 son pic cyclique de 5 % et a commencé à décrocher de ce niveau en juin cette année. Ce taux a été abaissé plusieurs fois depuis, pour inscrire une diminution cumulative de 125 points de base et se situe aujourd'hui à 3,75 %.

Les marchés financiers s'attendaient à cet abaissement du taux directeur monétaire, puisque les taux hypothécaires ont commencé à fléchir auparavant, soit essentiellement en décembre 2023 pour le taux hypothécaire traditionnel à 5 ans. Cette baisse des taux hypothécaires correspond aussi probablement à d'autres replis attendus dans le taux directeur, qui devrait s'établir à 3 % au deuxième trimestre de 2025 selon nos plus récentes prévisions économiques ([en date du 18 octobre 2024](#)).

Malgré la reprise des ventes nationales depuis le printemps 2024, la réaction discrète de l'IPP MLS pourrait paraître énigmatique. Or, ce n'est pas le cas selon le modèle macroéconomique des Études économiques de la Banque Scotia. Ce modèle capte et comptabilise les liens historiques estimés parmi les différents indicateurs économiques et financiers, notamment pour le marché du logement et les taux d'intérêt.

D'après ce modèle, une baisse des taux d'intérêt augmente peu à peu le niveau de la revente des logements, et produit son impact maximum après trois ou quatre trimestres environ. C'est pourquoi la baisse constatée du taux hypothécaire jusqu'au troisième trimestre de 2024 devrait produire son impact maximum sur la revente des logements d'ici au milieu de 2025. Toutes autres baisses du taux hypothécaire dans les prochains trimestres continueront bien entendu de rehausser les ventes au-delà du milieu de 2025.

L'impact estimé par notre modèle sur les prix des logements est plus progressif qu'il l'est pour la revente des logements et atteint un pic à environ six trimestres, sans toutefois produire d'impact sensible dans les deux premiers trimestres. Autrement dit, il faut du temps avant que la conjoncture du marché se durcisse après une baisse des taux hypothécaires, ce qui retarde l'impact produit par le fléchissement des taux d'intérêt sur les prix des logements. Par conséquent, la stabilité relative de l'indice des prix des propriétés MLS depuis le début de 2024 cadre avec ce que notre modèle laisse entendre. D'après ce modèle, nous devrions commencer à constater un impact sensible des précédentes baisses des taux d'intérêt sur l'IPP MLS avant la fin de l'année, et l'indice devrait produire un impact culminant dans le premier semestre de 2026.

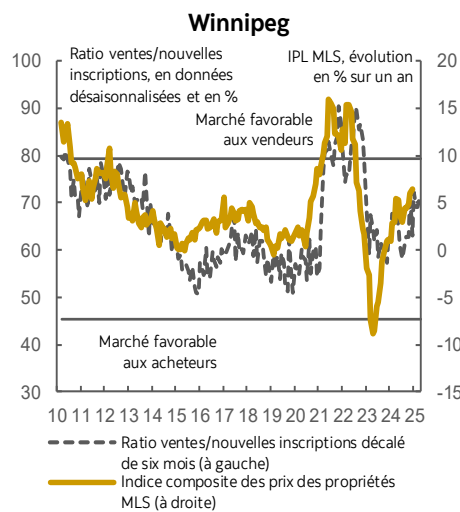
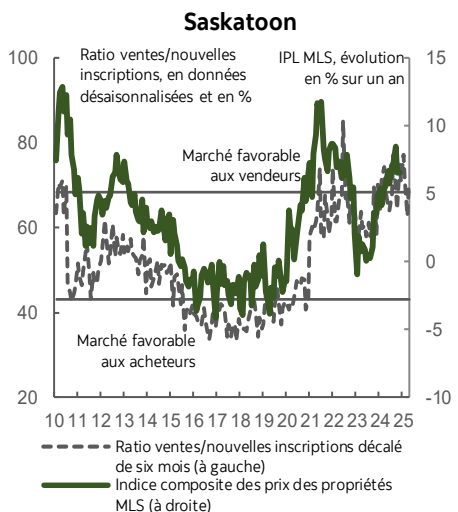
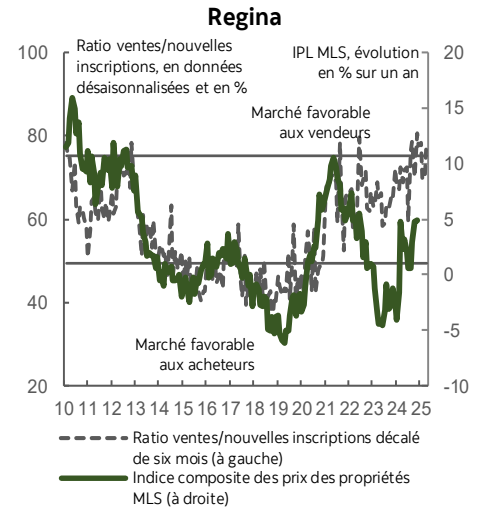
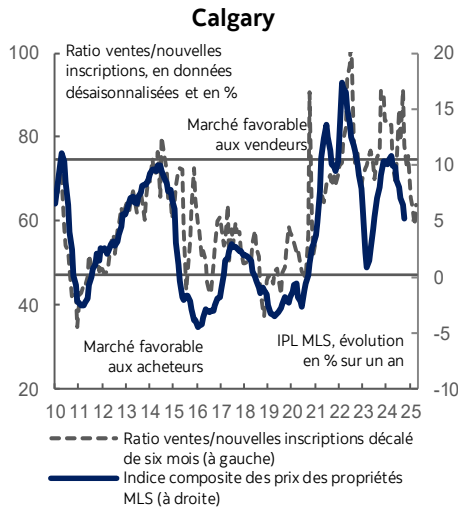
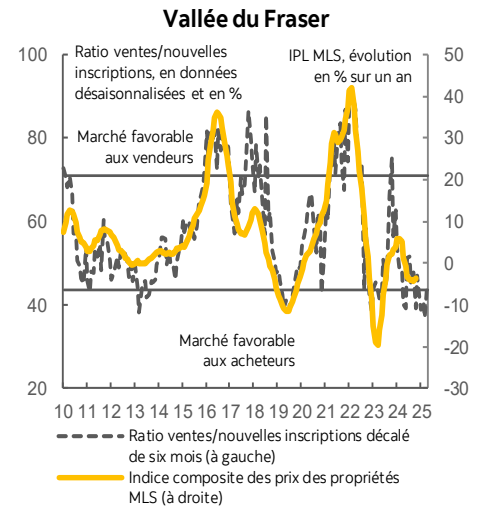
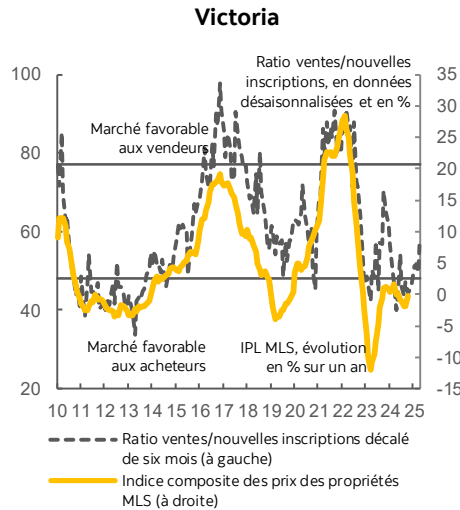
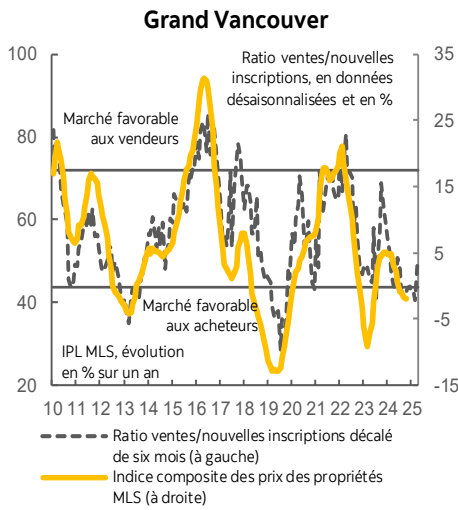
Le 15 novembre 2024

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — octobre 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	--	--	58.0	0.2	Équilibré		7.7	11.0	5.0	2.2	2.5	2.9	-3.5	5.7	11.8	
1	NL (St. John's)	14	↑ 13	74.8	2.2	Vendeurs		37.0	6.3	2.5	2.7	9.4	7.5	-8.6	1.8	4.1	
2	Quebec City	1	↓ 1	88.9	1.7	Vendeurs		0.8	19.8	12.4	1.0	11.5	9.5	7.0	3.7	5.2	
3	Saint John	5	↑ 2	78.8	1.7	Vendeurs		16.7	2.1	4.2	-3.8	13.6	10.9	3.9	3.7	2.1	
4	Saskatoon	6	↑ 2	76.8	1.7	Vendeurs		1.4	3.0	6.7	-1.6	8.4	5.7	-8.4	2.3	-1.9	
5	Regina	4	↓ 1	82.4	1.6	Vendeurs		8.1	8.1	14.5	-2.3	10.6	6.8	1.6	-1.3	1.3	
6	Sudbury	7	↑ 1	73.7	1.4	Vendeurs		0.9	13.1	10.1	1.9	6.8	5.2	-7.7	-8.4	5.2	
7	Edmonton	8	↑ 1	76.5	1.3	Vendeurs		7.4	19.0	25.9	0.6	11.3	8.0	0.8	4.8	6.9	
8	Halifax	11	↑ 3	80.2	1.2	Vendeurs		4.5	14.8	8.6	1.0	6.3	5.9	-4.8	8.3	7.7	
9	PEI (Charlottetown)	10	↑ 1	65.3	0.9	Équilibré		2.8	17.8	6.8	1.6	2.7	-0.3	0.4	0.6	7.6	
10	Winnipeg	12	↑ 2	75.3	0.8	Équilibré		-0.3	11.6	9.8	2.5	4.3	5.7	-5.3	-2.0	0.8	
11	Lethbridge	2	↓ 9	68.9	0.6	Équilibré		-9.4	5.3	5.2	-0.1	12.3	11.6	9.0	8.0	2.9	
12	Montreal	13	↑ 1	68.4	0.6	Équilibré		4.3	23.3	13.5	0.1	5.9	5.6	1.7	7.1	12.1	
13	Thunder Bay	3	↓ 10	70.4	0.5	Équilibré		2.9	2.1	1.1	13.8	1.1	6.0	19.6	-10.2	0.9	
14	Ottawa	16	↑ 2	60.0	0.2	Équilibré		9.8	19.4	8.4	-0.6	1.2	1.2	-1.5	3.8	13.1	
15	Calgary	15	↔ 0	63.8	0.2	Équilibré		4.7	-9.6	0.4	-0.1	14.7	12.8	-3.2	16.7	11.4	
16	Moncton	9	↓ 7	54.9	0.0	Équilibré		-12.2	3.5	3.6	1.7	8.8	10.1	8.8	13.8	18.2	
17	Kingston	17	↔ 0	47.8	-0.2	Équilibré		-0.4	10.9	7.4	1.0	2.2	-0.5	-10.3	0.3	13.2	
18	Peterborough	22	↑ 4	51.1	-0.4	Équilibré		20.8	-3.6	-15.5	0.5	-2.8	-0.8	-1.6	-2.4	-5.4	
19	London	19	↔ 0	50.9	-0.4	Équilibré		2.2	13.3	4.3	-1.1	-0.9	-0.6	-8.5	-0.7	9.0	
20	Victoria	20	↔ 0	57.0	-0.4	Équilibré		7.2	23.6	7.3	3.0	-3.3	0.2	-6.6	5.3	19.0	
21	Hamilton-Burlington	21	↔ 0	51.5	-0.6	Équilibré		9.2	11.9	-1.0	-0.1	4.6	2.0	-4.4	3.2	10.6	
22	Vancouver	29	↑ 7	50.1	-0.6	Équilibré		19.6	2.8	-1.8	-0.8	-3.3	2.3	-3.3	8.2	16.5	
23	St. Catharines	18	↓ 5	46.4	-0.6	Équilibré		-4.7	22.5	4.2	0.5	0.4	-1.3	-9.2	-2.9	10.0	
24	Brantford	23	↓ 1	48.5	-0.7	Équilibré		7.3	-3.2	-4.8	3.5	-5.9	-0.8	-4.9	-2.0	4.0	
25	Fraser Valley (Abbotsford)	30	↑ 5	45.1	-0.9	Équilibré		19.5	1.8	-2.5	-1.0	2.5	3.4	-2.2	11.7	18.8	
26	Guelph	28	↑ 2	50.3	-1.0	Acheteurs		4.9	18.2	2.5	2.0	1.7	1.1	-2.3	5.4	18.5	
27	Windsor	27	↔ 0	43.5	-1.0	Acheteurs		-0.4	10.8	1.0	-0.2	6.9	3.9	-5.8	12.4	11.0	
28	KW*	25	↓ 3	47.7	-1.0	Acheteurs		0.2	0.5	2.1	-0.8	2.1	0.0	-3.4	-3.1	16.8	
29	Toronto	31	↑ 2	44.8	-1.1	Acheteurs		14.0	14.1	0.2	1.5	-0.3	-0.2	-6.8	7.0	17.0	
30	Barrie	26	↓ 4	41.0	-1.1	Acheteurs		-2.1	43.1	4.1	-0.6	-1.6	-1.4	-5.2	25.7	22.6	

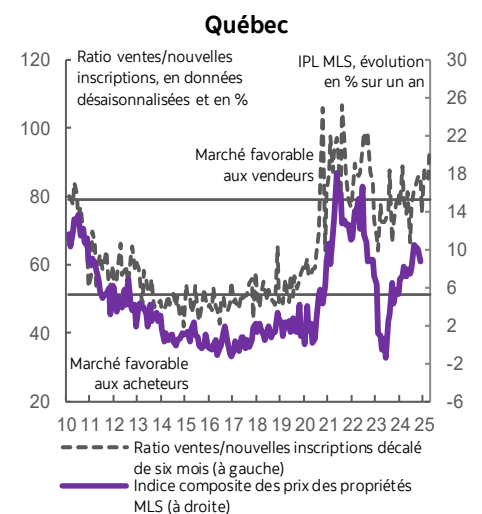
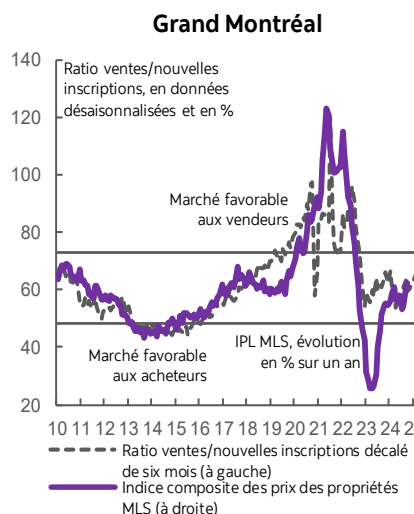
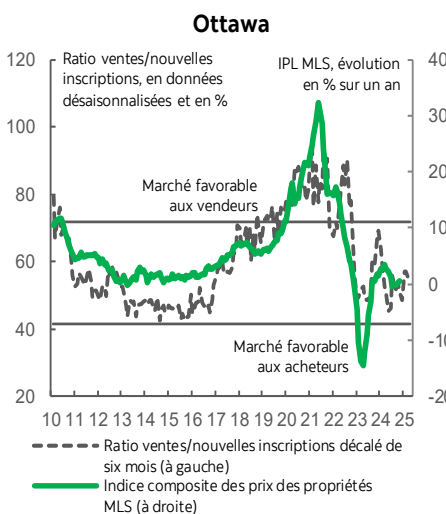
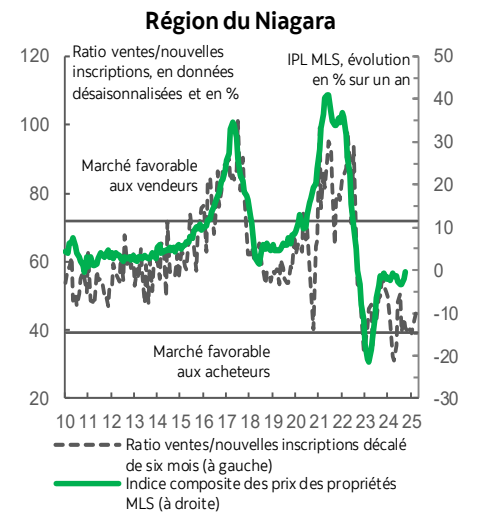
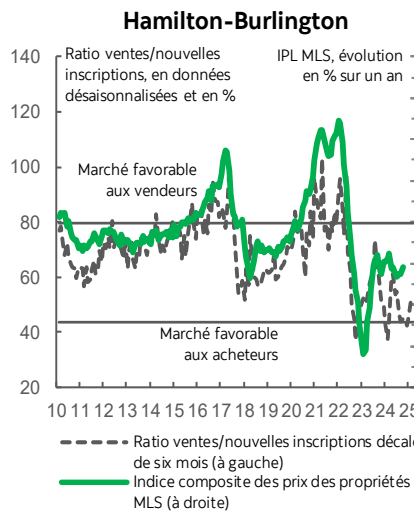
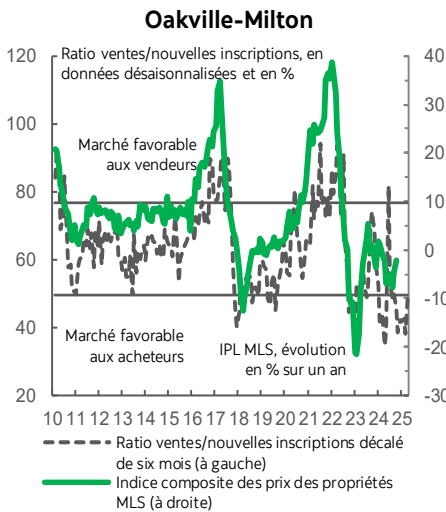
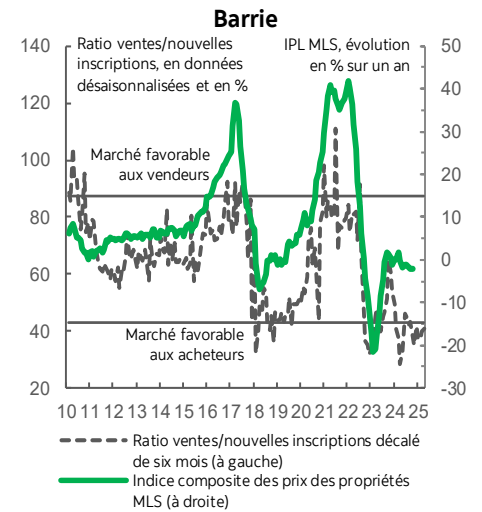
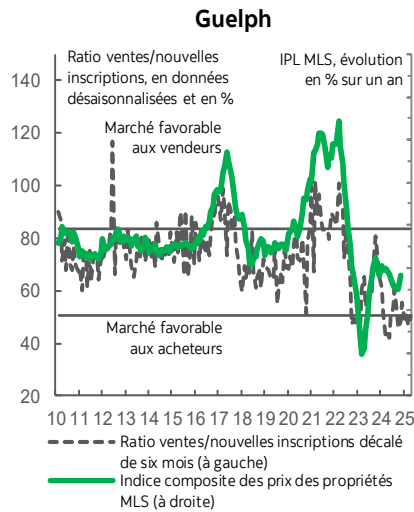
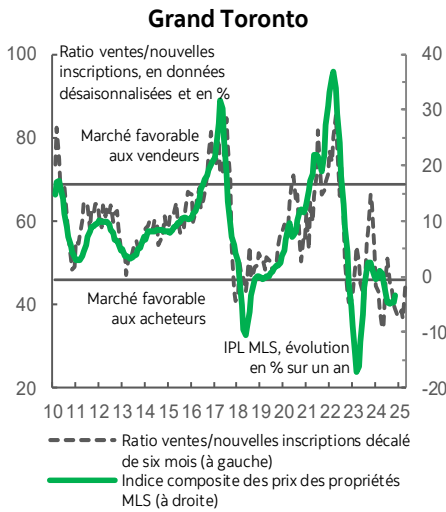
¹ D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. ² Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type.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



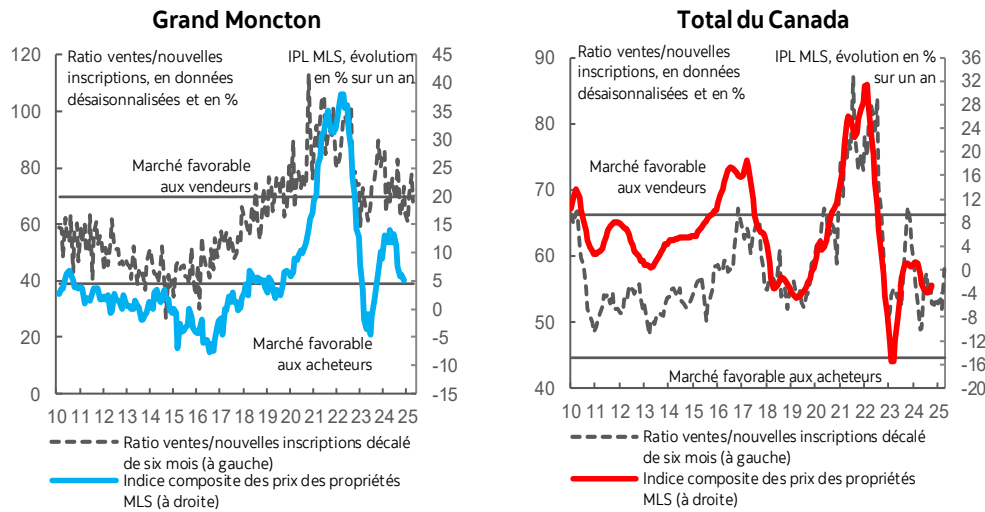
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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.