

Contributeurs

Patrick Perrier

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

Canada	Nov.-24	Oct.-24	Nov.-24
	m/m ¹	m/m ¹	yy ²
Ventes (variation en %)	2,8	6,8	26,0
Nouvelles inscriptions (variation en %)	-0,5	-3,0	2,4
Prix moyen (variation en %)	0,9	2,1	6,4
IPL MLS (variation en %)	0,6	0,0	-1,2
	Nov.-24	Oct.-24	Nov.-23
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	59,2	57,3	48,6
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	3,7	3,8	4,3

¹ Données désaisonnalisées ² Données non désaisonnalisées

Ventes de logements en novembre 2024 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : LA CONJONCTURE DU MARCHÉ S'EST ENCORE DURCIE EN NOVEMBRE, ET IL YA DES SIGNES QUE LES PRIX POURRAIENT REPRENDRE DU MIEUX

RÉSUMÉ

En novembre, la conjoncture nationale de la revente de logements s'est à nouveau durcie : les ventes ont continué d'augmenter, et les nouvelles inscriptions ont baissé. Amorcée au début de l'été cette année, la tendance haussière des ventes nationales s'est poursuivie en novembre : elles ont crû de 2,8 % (en données désaisonnalisées sur un mois), après avoir bondi de près de 7 % en octobre. Par rapport au même mois en 2023, les ventes nationales ont progressé de 26 % (d'après les chiffres non désaisonnalisés) en novembre. Depuis septembre 2024, les ventes nationales ont dépassé leur moyenne décennale d'avant la pandémie (2010-2019) qui était d'environ 40 000 logements par mois (en chiffres désaisonnalisés); elles sont ressorties à 44 600 logements en novembre. Les nouvelles inscriptions de novembre ont fléchi par rapport à octobre (-0,5 % sur un mois en données désaisonnalisées), pour inscrire une deuxième baisse mensuelle consécutive; elles ont toutefois décollé de 2,4 % par rapport à leur niveau de novembre 2023 (en chiffres non désaisonnalisés).

En raison de la forte hausse des ventes et de la baisse des nouvelles inscriptions, le ratio national des ventes sur les nouvelles inscriptions a progressé pour passer de 57,3 % en octobre à 59,2 % en novembre. Ce ratio s'inscrit aujourd'hui dans le haut de la fourchette de la zone de la conjoncture équilibrée (estimée entre 44,7 % et 66,1 %). Les mois de stocks ont aussi télégraphié que la conjoncture de la revente des logements s'est durcie en novembre par rapport à octobre, pour baisser de 3,8 à 3,7 mois dans cette période. Le niveau de novembre est le plus faible depuis septembre 2023 et accuse une baisse de 1,6 mois sur sa moyenne pré-pandémique à plus long terme. Comme dans le compte rendu précédent, les mois de stocks ont été inférieurs à leur moyenne à plus long terme dans toutes les provinces sauf l'Ontario (à 0,1 mois de plus que la moyenne), et on a à nouveau observé, pour le Québec et les provinces de l'Atlantique, les écarts les plus importants.

La conjoncture du marché — exprimée dans le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions — s'est durcie en novembre par rapport à octobre dans près de 60 % des marchés que nous suivons, alors que les deux tiers de ces marchés ont inscrit une hausse de leurs ventes au cours de cette période.¹

D'après le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, le nombre de marchés en territoire favorable aux vendeurs a augmenté pour passer de presque 25 % en octobre à près de 40 % en novembre, alors que le nombre de marchés en territoire favorable aux acheteurs a plongé pour se chiffrer à un seul marché, soit Toronto.

On a observé des hausses mensuelles des ventes de plus de 20 % pour Lethbridge (+25,9 % en données désaisonnalisées), Brantford (25,3 %) et Guelph (21,6 %). Leur ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions s'est également durci puisque ces marchés ont tous comptabilisé une baisse du nombre de leurs nouvelles inscriptions en novembre par rapport à octobre. Les replis mensuels les plus brusques dans les ventes ont été observés pour Terre-Neuve (St. John's; -14,5 %), London (-9 %) et Kingston (-8,2 %).

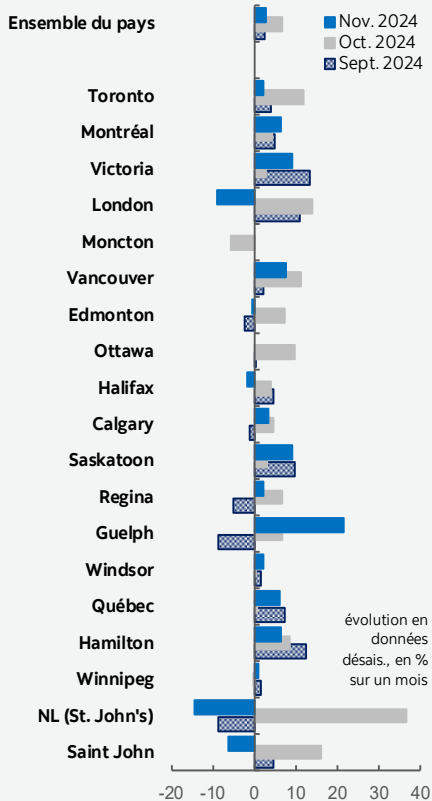
Les hausses mensuelles les plus fortes dans les nouvelles inscriptions ont été observées pour Saskatoon (6,5 % en données désaisonnalisées), Winnipeg (5,8 %) ainsi que pour Toronto et Kingston (4,4 % pour chacune de ces deux villes). Les baisses mensuelles les plus vives ont été observées pour Moncton (-10,8 %), Victoria (-10,6 %), Lethbridge (-6,4 %) et Saint John (-6,2 %).

En novembre, l'indice des prix des propriétés MLS (IPP MLS) pour l'ensemble du pays a affiché sa hausse mensuelle la plus solide (+0,6 % en données désaisonnalisées) depuis juillet 2023; il a toutefois baissé de -1,2 % par rapport à son niveau de novembre 2023 (en chiffres non désaisonnalisés).

Malgré l'importante hausse mensuelle de novembre, cet indice de prix ne fait toujours pas état d'une tendance haussière considérable depuis le début de l'année, alors que la tendance haussière des nouvelles inscriptions est venue apaiser les pressions exercées sur les marchés par l'augmentation des ventes depuis l'été. En novembre, l'IPP accusait toujours un recul de 13,4 % sur son niveau de mars 2022 (en chiffres désaisonnalisés), soit la période au cours de laquelle la Banque du Canada a commencé à relever son taux directeur pour réduire l'inflation.

¹ Au moment de signer ce rapport, plusieurs indicateurs du mois de novembre n'étaient pas disponibles pour Ottawa et St. Catharines. C'est pourquoi nous excluons de notre analyse et du rapport de novembre l'information portant sur ce marché.

Ventes de logements dans certaines villes



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

Le 16 décembre 2024

En novembre par rapport à octobre, l'IPP MLS a augmenté pour la plupart des types de logements, sauf les appartements, qui ont inscrit une baisse de -0,1 % (en données désaisonnalisées sur un mois). La hausse mensuelle de l'IPP MLS pour les habitations d'un niveau, les habitations à deux étages et les maisons en rangée s'est établie respectivement à 0,6 %, 0,8 % et 0,7 %. La baisse de 1,2 % par rapport à novembre 2023 (en chiffres désaisonnalisés) est imputable à la plupart des logements, sauf les habitations d'un niveau, dont l'IPP MLS a crû de 1,2 %.

CONSÉQUENCES

Comme attendu dans notre précédent compte rendu ([lien](#)), la tendance haussière des ventes et le durcissement du marché de la revente se sont enchaînés en novembre, étayés par l'assouplissement observé dans les taux directeurs des banques centrales et par son incidence sur les taux hypothécaires. L'assouplissement récent des conditions du crédit hypothécaire annoncé l'automne dernier par le gouvernement du Canada et qui a pris effet ce mois-ci viendra étayer encore la demande d'accès à la propriété.

Il est peut-être aussi encore trop tôt pour affirmer que les prix nationaux des logements — d'après l'IPP MLS — ont repris leur tendance haussière en novembre, compte tenu de leur progression mensuelle importante; toutefois, comme nous l'avons indiqué dans notre compte rendu de novembre, notre modèle macroéconomique de l'économie canadienne (et de l'économie américaine) permet de prédire que cette hausse tendancielle serait normalement en train de se dérouler. Ce modèle — qui capte les liens historiques entre plusieurs indicateurs de l'économie, des taux d'intérêt et du logement — permet de prédire que les prix des logements réagissent, avec un plus long décalage que les ventes, à une baisse soutenue des taux d'intérêt. Effectivement, ce modèle permet de prédire que nous sommes dans le même horizon temporel pour le début escompté de cette tendance haussière.

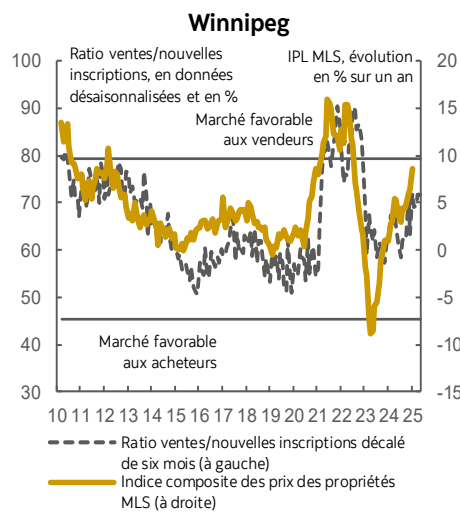
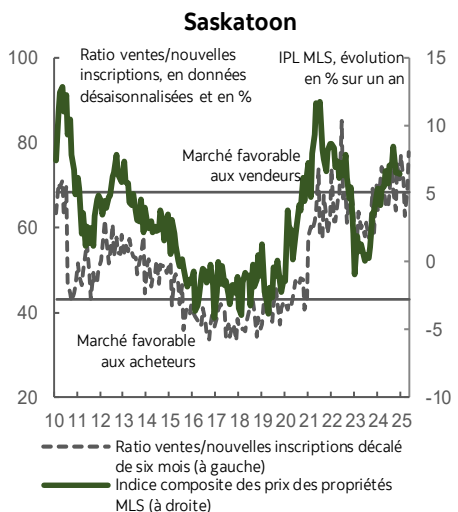
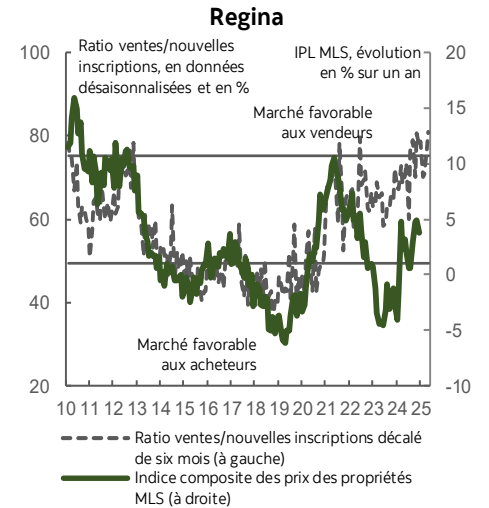
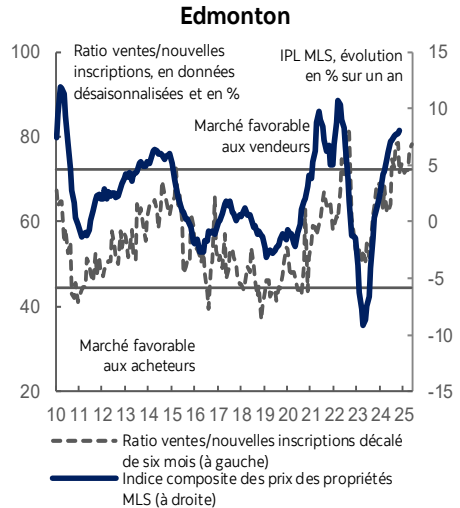
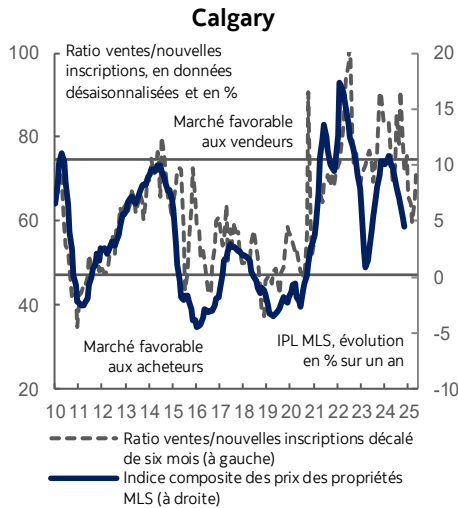
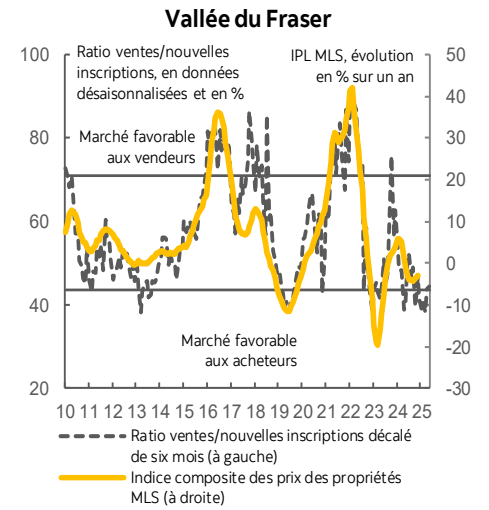
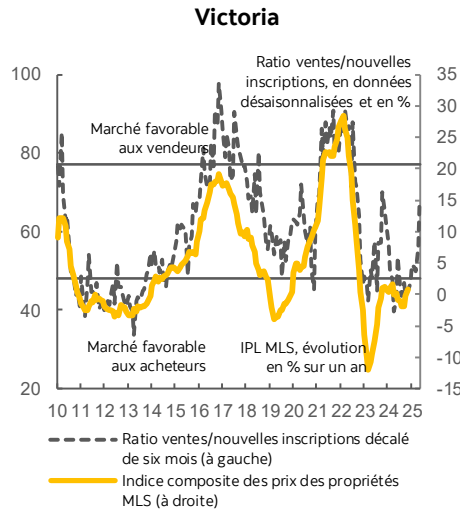
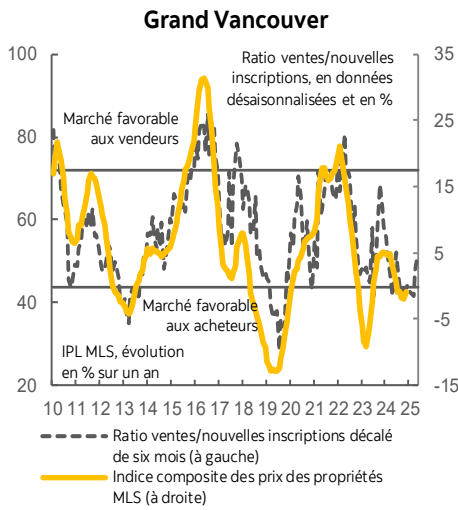
Il va de soi que des politiques économiques considérées soufflent des vents contraires, qui rendent les prévisions plus incertaines que de coutume, notamment pour les marchés du logement. Nous faisons état de ces risques dans notre récent numéro des Tableaux des prévisions ([lien](#)).

Le 16 décembre 2024

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — novembre 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	--	--	59.2	0.4	Équilibré		2.8	20.7	6.7	0.9	4.3	3.1	-0.5	6.3	11.1	
1	Lethbridge	12	↑ 11	92.0	2.3	Vendeurs		25.9	10.4	7.5	0.9	9.5	11.6	-6.4	8.1	1.9	
2	Quebec City	3	↑ 1	93.1	2.0	Vendeurs		6.0	37.2	16.4	0.0	12.9	10.0	1.2	5.0	5.1	
3	Saskatoon	2	↓ 1	79.6	1.9	Vendeurs		9.2	15.9	7.2	0.4	11.0	6.4	6.5	1.3	-2.1	
4	Saint John	4	↔ 0	77.5	1.6	Vendeurs		-6.4	6.8	1.6	-2.7	13.8	10.6	-6.2	2.7	1.6	
5	Edmonton	7	↑ 2	78.4	1.4	Vendeurs		-0.6	20.3	25.3	0.5	12.5	9.1	-2.5	2.8	6.4	
6	Regina	5	↓ 1	79.5	1.3	Vendeurs		2.2	11.6	14.2	-2.3	10.3	6.6	4.0	-2.8	1.8	
7	Thunder Bay	13	↑ 6	78.6	1.1	Vendeurs		7.3	4.7	2.7	-4.2	0.0	4.6	-2.4	-3.2	1.0	
8	NL (St. John's)	1	↓ 7	61.1	1.1	Vendeurs		-14.5	11.7	3.9	1.3	9.8	8.0	3.1	4.5	4.1	
9	Halifax	8	↓ 1	78.0	1.1	Vendeurs		-1.8	12.5	8.1	0.0	9.7	5.5	2.0	4.0	6.5	
10	Sudbury	6	↓ 4	69.4	1.1	Vendeurs		-2.6	17.3	10.3	1.0	13.2	6.6	3.5	-2.8	5.3	
11	Montreal	11	↔ 0	74.0	1.1	Vendeurs		6.5	47.9	17.1	1.5	8.3	6.3	-1.6	8.6	12.5	
12	Calgary	14	↑ 2	71.0	0.7	Équilibré		3.4	-3.3	0.0	1.5	13.8	13.0	-5.7	14.9	9.6	
13	Moncton	15	↑ 2	65.4	0.7	Équilibré		0.0	6.2	3.9	-1.2	9.9	10.5	-10.8	20.1	18.6	
14	PEI (Charlottetown)	9	↓ 5	61.0	0.7	Équilibré		-2.7	21.3	9.2	1.8	4.7	0.3	3.1	4.2	10.5	
15	Winnipeg	10	↓ 5	72.1	0.6	Équilibré		1.1	18.2	11.7	0.4	8.1	6.9	5.8	-1.1	1.3	
16	Victoria	20	↑ 4	68.0	0.4	Équilibré		9.1	39.2	9.8	-2.1	-1.7	-0.5	-10.6	3.5	16.9	
17	Brantford	25	↑ 8	60.4	0.0	Équilibré		25.3	11.8	-3.1	0.2	-2.2	-0.2	-0.9	-4.6	3.2	
18	Guelph	28	↑ 10	65.4	-0.1	Équilibré		21.6	30.2	6.7	-1.3	0.9	0.4	-5.8	1.3	16.5	
19	Hamilton-Burlington	21	↑ 2	55.4	-0.3	Équilibré		6.4	25.4	0.8	-1.7	4.5	2.3	-0.5	1.8	9.5	
20	Kingston	16	↓ 4	45.7	-0.4	Équilibré		-8.2	14.8	5.8	-1.1	3.4	-0.4	4.4	-11.5	6.4	
21	London	17	↓ 4	50.7	-0.4	Équilibré		-9.0	29.0	8.1	1.7	3.0	0.2	-3.2	3.9	10.3	
22	Vancouver	24	↑ 2	51.5	-0.5	Équilibré		7.7	18.8	-0.2	3.2	-2.8	1.7	0.3	9.2	16.5	
23	Peterborough	19	↓ 4	49.2	-0.5	Équilibré		-3.1	14.3	-12.8	-1.1	-2.9	-1.1	1.3	-1.0	-4.7	
24	Okanagan-Mainline (Kelowna)	22	↓ 2	41.6	-0.7	Équilibré		1.1	15.6	-4.4	-5.0	0.1	-0.2	1.4	-4.1	12.6	
25	KW*	27	↑ 2	50.5	-0.8	Équilibré		8.8	4.6	3.2	-1.0	2.7	0.2	3.7	-0.3	15.9	
26	Windsor	26	↔ 0	44.2	-0.9	Équilibré		2.1	17.3	2.6	3.0	8.9	4.6	1.0	14.5	10.7	
27	Fraser Valley (Abbotsford)	29	↑ 2	44.3	-1.0	Équilibré		5.1	17.7	-1.0	1.6	2.0	3.1	3.6	15.5	18.5	
28	Barrie	30	↑ 2	43.7	-1.0	Équilibré		9.9	59.2	9.3	1.1	-2.3	-1.0	3.7	23.5	23.1	
29	Toronto	31	↑ 2	43.3	-1.2	Acheteurs ¹		2.2	29.6	3.2	-0.5	0.6	0.0	4.4	9.3	16.4	

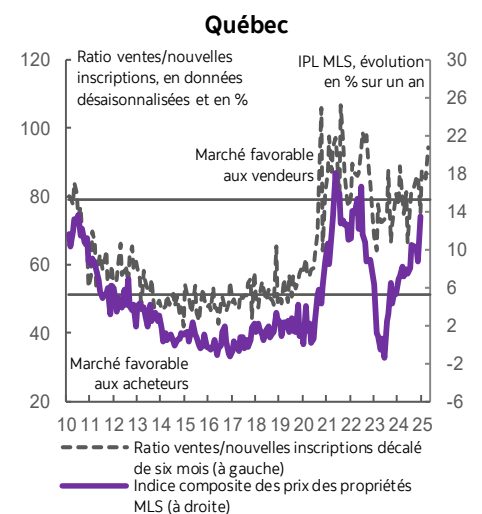
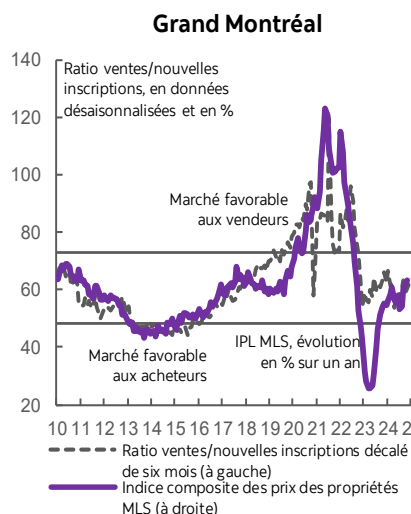
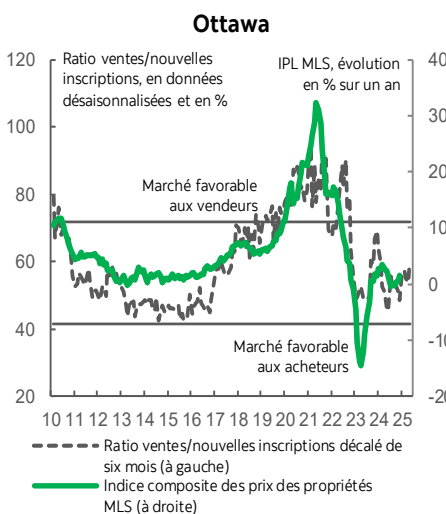
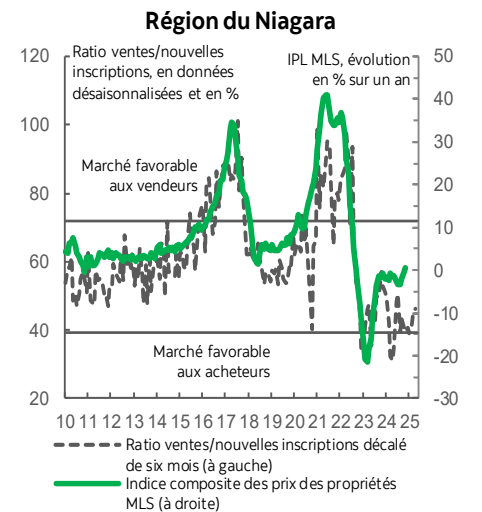
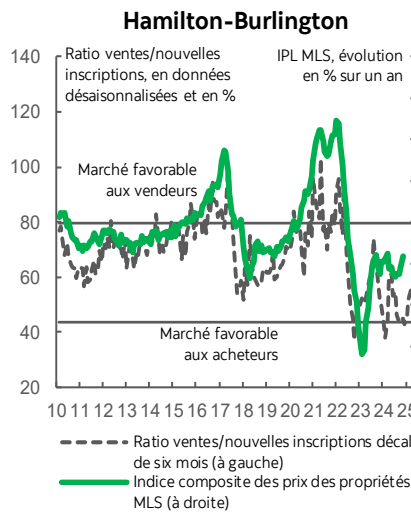
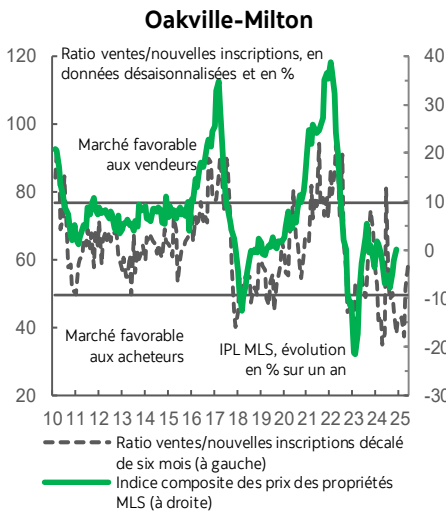
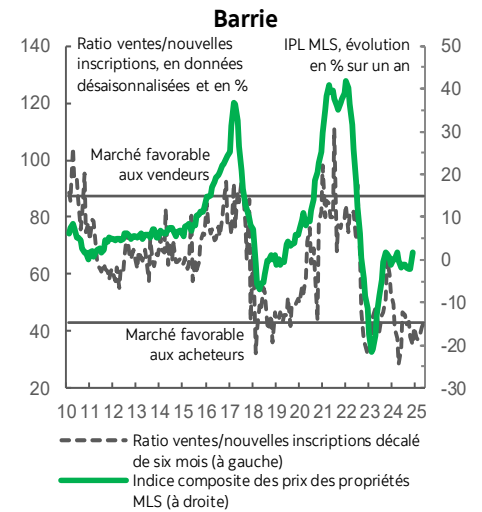
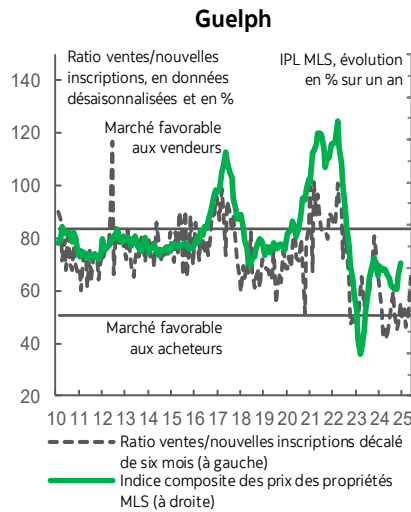
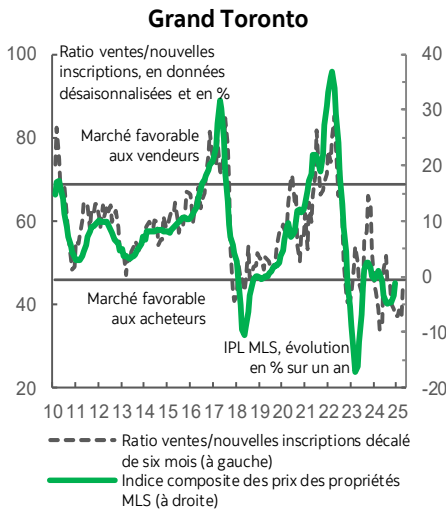
¹ D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. ² Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type.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



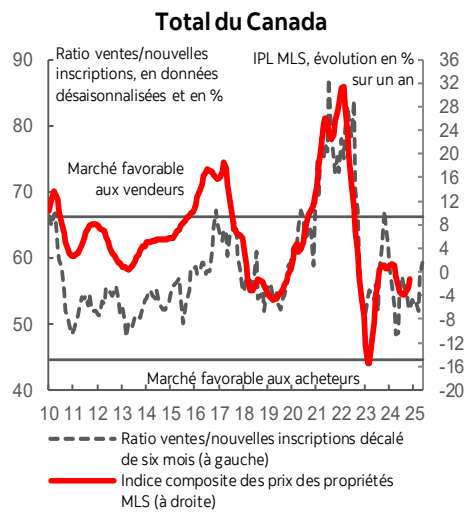
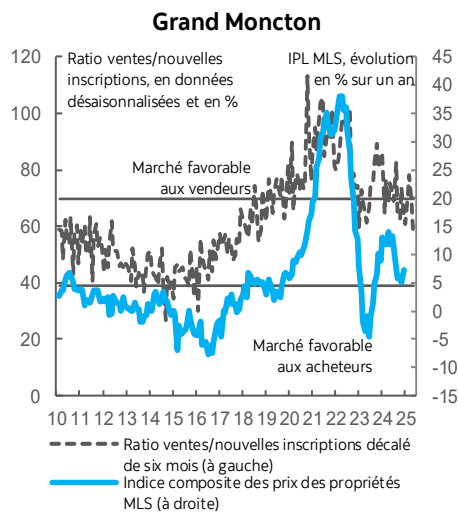
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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.