

**Contributeurs**

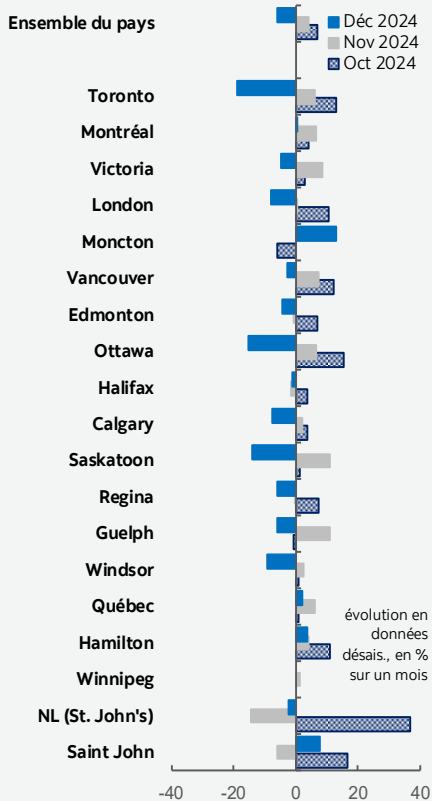
**Farah Omran**

Économiste principal  
Études économiques de la Banque Scotia  
416.866.4315  
[farah.omran@scotiabank.com](mailto:farah.omran@scotiabank.com)

Canada	Dec-24	Nov-24	Dec-24
	m/m <sup>1</sup>	m/m <sup>1</sup>	y/y <sup>2</sup>
Ventes (variation en %)	-5.8	4.0	19.2
Nouvelles inscriptions (variation en %)	-1.7	-0.3	10.4
Prix moyen (variation en %)	-2.2	0.7	3.3
IPL MLS (variation en %)	0.3	0.5	-0.2
	Dec-24	Nov-24	Dec-23
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) <sup>1</sup>	56.9	59.3	55.8
Mois d'inscriptions actives (niveau) <sup>1</sup>	3.9	3.6	4.0

<sup>1</sup> Données désaisonnalisées <sup>2</sup> 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 décembre 2024 au Canada**

**LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : RETOUR SUR L'ANNÉE ÉCOULÉE**

**RÉSUMÉ**

**Au Canada, le marché national du logement s'est ralenti à la fin de 2024. Les ventes nationales ont perdu 5,8 % (en données désaisonnalisées sur un mois) en décembre. Les nouvelles inscriptions, qui ont continué de se replier, ont enchaîné une troisième baisse mensuelle, en reculant de 1,7 %.**

Les ventes nationales de décembre 2024 ont augmenté de 19 % par rapport au même mois en 2023; les nouvelles inscriptions ont progressé de 10 %. Malgré la baisse de décembre, les ventes du dernier trimestre de l'année ont gagné 10 % sur celles du trimestre précédent.

En raison de la plus forte baisse des ventes par rapport aux inscriptions, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, baromètre du durcissement du marché par rapport aux moyennes statistiques et aux écarts, s'est à nouveau replié après avoir inscrit de brusques hausses dans les deux mois précédents. Ce ratio s'est établi à 56,9 % en décembre, contre 59,3 % en novembre, et a été légèrement supérieur au point milieu de la zone de la conjoncture équilibrée (estimée entre 44,7 % et 66,1 %). Les mois de stocks ont aussi télégraphié une détente dans la foulée des mouvements du marché national en décembre, en se hissant à 3,9 contre le récent creux de 3,6 en novembre, ce qui est toutefois encore inférieur à la moyenne à long terme de cinq mois de stocks. Or, selon l'ACI, le chiffre de 3,9 pour décembre se situe dans la fourchette inférieure pour un marché équilibré d'après un écart type, de sorte que tout ce qui est inférieur à 3,6 mois se situe en territoire acheteur.

**Sur l'ensemble de l'année, les ventes ont progressé de 7,3 % par rapport à 2023, les inscriptions ont crû de 11,2 %, et le prix de vente moyen a décollé de 0,9 % — soit le contraire du résultat de 2023, puisque tous les baromètres ont été inférieurs à leur moyenne de l'année précédente. La seule exception est le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, qui a continué de se ralentir après avoir culminé à 77,9 % en 2021. Les ventes de 2024 ont accusé une baisse d'à peine -0,1 % sur leur moyenne annuelle entre 2010 et 2019, alors que les inscriptions ont augmenté de 2,6 % sur leur moyenne annuelle.**

**Les écarts régionaux masqués par les résultats de décembre pour l'ensemble du pays**

En décembre, la conjoncture des marchés — mesurée d'après le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions — s'est durcie dans 11 des 31 marchés que nous suivons et a continué de se détendre dans d'autres marchés. D'après le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions de décembre, seulement un tiers des marchés que nous suivons se sont situés en territoire vendeur, contre 40 % environ en novembre. Thunder Bay, Halifax et Montréal sont entrés en territoire équilibré en décembre, après avoir été en territoire vendeur en novembre. Toronto était le seul marché en territoire acheteur en novembre; en décembre, Guelph, Fraser Valley et Windsor ont rejoint Toronto.

**L'indice des prix des propriétés (IPP) MLS pour l'ensemble du pays constitue notre baromètre privilégié pour les prix des logements. Il a inscrit une autre forte hausse mensuelle (+0,3 % en données désaisonnalisées), dans la foulée d'un gain de 0,5 % en novembre, soit la hausse la plus importante depuis juillet 2023.**

Malgré ces hausses adossées, cet indice des prix n'a essentiellement pas bougé sur l'ensemble de 2024 : la tendance haussière des nouvelles inscriptions depuis le début de 2024 est venue alléger les pressions qui pèsent sur les marchés en raison de la hausse des ventes depuis l'été. En décembre, l'IPP composé a fléchi de 13,3 % par rapport à son pic de février 2022, juste avant que la Banque du Canada commence à hausser son taux directeur pour réduire l'inflation. L'indice se situe toujours à 34 % de plus que ses niveaux prépandémiques.

Pour une première fois depuis juin 2023, la hausse mensuelle de l'IPP a été portée par le segment des appartements, qui a gagné 0,5 % en décembre. Ce segment accuse aujourd'hui un recul de 8,9 % sur son pic de mars 2022 et a augmenté de 21 % par rapport à ses niveaux prépandémiques. Les maisons unifamiliales ont emboîté le pas, en progressant de 0,4 %, alors que les maisons en rangée ont crû de 0,2 %.

**En moyenne, l'IPP composé a baissé de 1,9 % en 2024 par rapport à 2023. Or, il s'est maintenu à 4,6 % de plus qu'en 2021 et à 37,6 % de plus qu'en 2019. En 2024, l'IPP des maisons unifamiliales a baissé de 1,5 % par rapport à 2023, alors que les maisons en rangée ont perdu 2,0 %, et les appartements, 1,6 % : il s'agit de différentiels nettement moindres que ceux de l'année précédente.**

## CONSÉQUENCES

Essentiellement, 2024 s'est déroulée sous le signe de l'équilibre et de la stabilité pour le marché national du logement, même si on le doit plus à l'incertitude avivée qu'à l'amélioration des fondamentaux portés par les politiques de l'État. Il va de soi que différentes explications se font jour si nous cernons certains segments; pour l'essentiel toutefois, le marché national du logement s'est situé en territoire équilibré dans l'ensemble de l'année; la hausse des ventes a été absorbée par la vigueur du niveau des inscriptions, puis par la stabilité des prix (mesurés selon l'IPP MLS).

Après un étonnant bond des ventes en janvier 2024, les ventes ont comptabilisé, dans le semestre qui a suivi, des mouvements haussiers et baissiers qui se sont annulés au fil des mois. Le marché a donc évolué en zigzag à des niveaux inférieurs aux moyennes statistiques, lestés par les taux élevés du crédit, la flambée des prix, la grande incertitude et les enjeux élevés.

En juin 2024, la Banque du Canada a commencé à abaisser son taux directeur alors que dans l'anticipation de cette baisse, les taux fixes se sont mis à se calmer. Or, en raison de l'incertitude qui assombrissait l'horizon, la baisse de juin et la réduction des taux fixes n'ont pas tout de suite donné lieu à un regain de l'activité. À la fin de l'année, la Bdc avait réduit son taux directeur de 175 points de base cumulatifs. L'activité des ventes a commencé à se redresser durant cette période, en inscrivant des hausses adossées qui ont lentement ramené le niveau des ventes mensuelles à leurs moyennes à long terme. Si on a comptabilisé en décembre une baisse mensuelle pour clore l'année après deux fortes hausses en octobre et en novembre, le niveau des ventes de décembre est quand même ressorti à 13 % de plus que son niveau de mai. Le niveau des ventes de décembre 2024 s'est encore inscrit à 4,4 % de plus que la moyenne observée pour ce mois entre 2010 et 2019 et à 5,7 % de plus que la moyenne annuelle observée durant la même décennie prépandémique. Dans l'ensemble, en 2024, l'activité des ventes s'est située dans la moyenne de 2000-2019 : l'année d'activité a donc été normale par rapport aux normes historiques. Or, si la remontée postpandémique est le point de comparaison, on pourrait être déçu du résultat de l'année.

Selon presque toutes les prévisions, dont la nôtre, l'activité de cette période ne se répétera pas de sitôt. Du point de vue de la planification organisationnelle, il serait prudent de se recentrer sur des attentes qui cadrent mieux avec la moyenne statistique. Ceci dit, nous nous attendons effectivement à un vigoureux niveau d'activité en 2025, porté par l'amélioration de l'abordabilité puisque les taux de crédit ont baissé alors que les prix sont restés relativement stables. Un ralentissement de la croissance de la population compte tenu des mutations de la politique de l'État effacera en quelque sorte ce regain de l'activité. C'est pourquoi les prix devraient inscrire une modeste reprise par rapport à 2024.

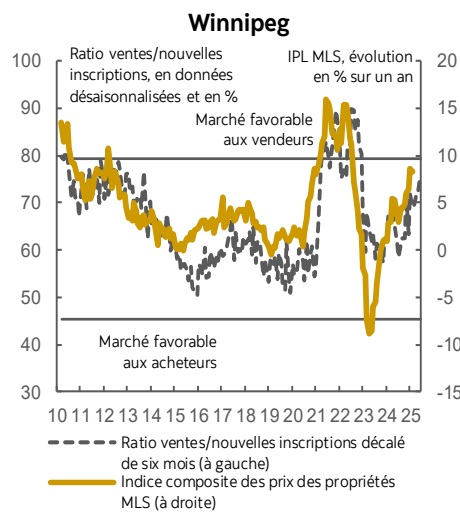
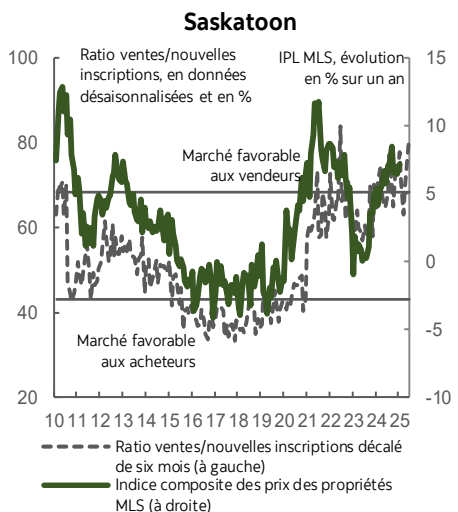
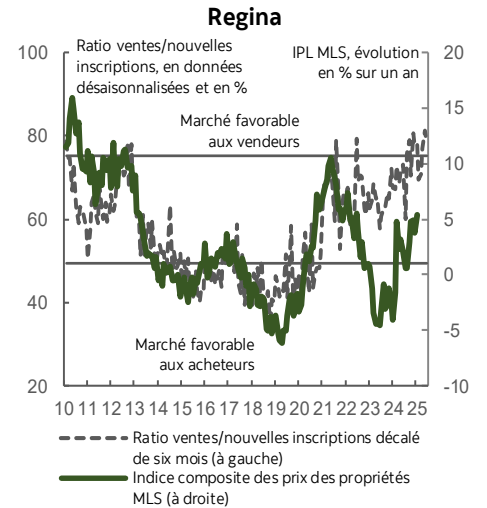
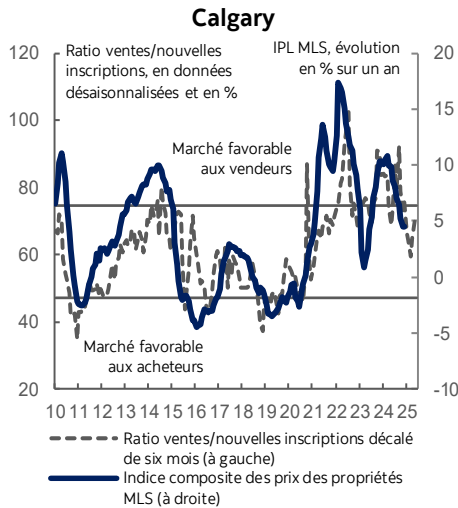
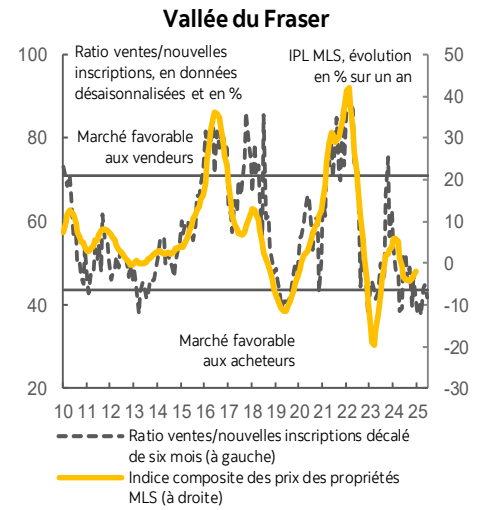
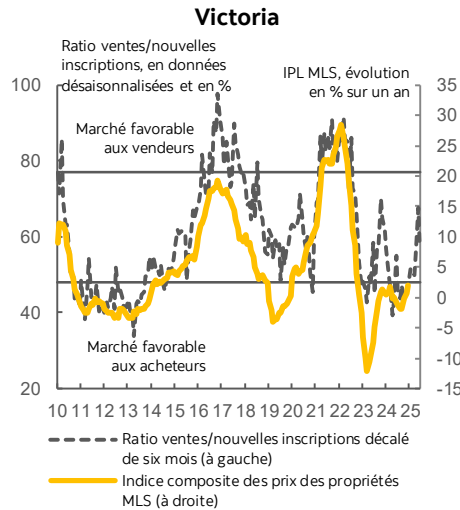
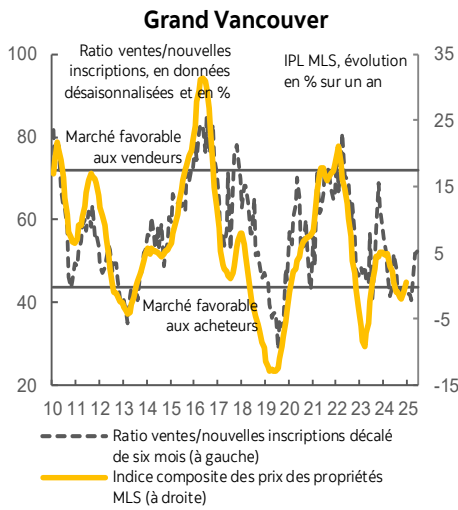
Il va de soi que le facteur le plus constant est l'incertitude récalcitrante à laquelle sont soumises ces prévisions et d'autres prévisions économiques. L'horizon est assombri par l'incertitude qui règne sur l'économie mondiale en raison des politiques commerciales projetées et des tarifs douaniers potentiels, auxquels le Canada est particulièrement vulnérable. Bien des facteurs dépendent de la portée réelle, du calendrier et de la permanence de ces tarifs douaniers, ainsi que de la stratégie de riposte que choisira le Canada. En raison de ce foisonnement des scénarios potentiels, les prévisions de 2025 sont essentiellement une cible mobile, sur laquelle influenceront le parcours de la croissance économique, l'inflation et le taux directeur en réaction à différents dénouements.

Le 15 janvier 2025

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — décembre 2024																		
Rang <sup>1</sup>	Association de l'immobilier	Rang mois préc.	Var. mens.	Ratio ventes/inscriptions nouvelles				Type de marché	Évolution 24 mois	Ventes unitaires <sup>3</sup>			Prix moyen de vente <sup>3</sup>			Nouvelles inscriptions <sup>3</sup>		
				Ratio ventes/nouv. Inscr.	Écart-type/moy. long terme <sup>2</sup>	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	--	--	56.9	0.1	Équilibré		-5.8	26.4	7.3	-2.2	4.6	2.9	-1.7	6.3	11.2		
1	Quebec City	2	↑ 1	110.1	3.1	Vendeurs		2.2	38.5	18.6	4.0	14.8	11.2	-13.5	6.0	4.4		
2	Lethbridge	1	↓ 1	90.3	2.0	Vendeurs		-20.3	12.3	7.6	-2.6	10.0	12.2	-16.3	5.8	0.7		
3	Sudbury	8	↑ 5	85.0	2.0	Vendeurs		-4.8	16.2	11.5	-2.8	10.5	5.6	-20.9	-5.3	4.8		
4	Saint John	4	↔ 0	81.8	1.8	Vendeurs		7.8	20.1	4.2	7.5	17.1	13.2	3.5	10.7	4.0		
5	Saskatoon	3	↓ 2	72.4	1.3	Vendeurs		-13.9	18.2	7.0	0.1	8.9	7.3	-4.9	-1.5	-2.4		
6	Regina	6	↔ 0	78.0	1.2	Vendeurs		-5.9	12.7	13.2	3.0	8.9	6.4	-4.9	-5.3	-0.2		
7	NL (St. John's)	10	↑ 3	62.7	1.2	Vendeurs		-2.2	20.4	6.1	-1.8	11.1	8.7	-4.9	1.4	3.8		
8	Moncton	13	↑ 5	73.1	1.2	Vendeurs		13.0	8.4	5.1	-0.4	7.9	9.8	1.2	20.1	18.2		
9	Edmonton	5	↓ 4	74.9	1.1	Vendeurs		-4.2	24.3	24.8	1.3	13.3	9.8	-0.1	0.8	5.1		
10	Montreal	9	↓ 1	72.8	1.0	Équilibré		0.6	47.8	20.6	-1.2	8.4	6.3	2.3	8.9	12.7		
11	Halifax	11	↔ 0	77.2	0.9	Équilibré		-1.0	10.9	8.5	0.7	9.3	5.4	1.8	5.5	7.1		
12	PEI (Charlottetown)	15	↑ 3	64.3	0.7	Équilibré		-4.5	23.9	8.7	0.3	8.7	2.5	-7.0	3.7	9.3		
13	Winnipeg	16	↑ 3	73.9	0.7	Équilibré		0.0	20.1	12.3	-0.4	8.2	6.5	-2.1	-4.4	1.1		
14	Thunder Bay	7	↓ 7	71.1	0.5	Équilibré		-6.2	10.2	2.6	3.9	6.3	4.1	5.3	8.5	2.0		
15	Calgary	14	↓ 1	67.8	0.5	Équilibré		-7.5	1.5	-0.6	-1.7	12.7	13.2	-4.4	10.9	8.9		
16	Ottawa	12	↓ 4	55.6	-0.1	Équilibré		-15.3	38.0	11.6	-0.2	2.8	1.8	6.2	20.7	19.1		
17	Victoria	17	↔ 0	58.4	-0.3	Équilibré		-4.6	44.2	10.9	1.3	0.1	-0.6	10.6	1.0	17.1		
18	KW*	27	↑ 9	57.6	-0.3	Équilibré		-3.0	12.4	5.1	3.1	5.2	1.0	-11.7	7.7	16.3		
19	Hamilton-Burlington	22	↑ 3	56.1	-0.3	Équilibré		3.7	30.3	2.8	-0.5	4.4	2.1	2.3	3.4	11.3		
20	Vancouver	24	↑ 4	52.3	-0.4	Équilibré		-2.6	31.1	1.3	1.8	-0.5	1.5	-3.6	10.4	17.3		
21	Peterborough	23	↑ 2	50.6	-0.4	Équilibré		-3.6	26.6	-12.0	10.5	0.8	-0.2	-2.7	3.2	-4.1		
22	London	20	↓ 2	48.8	-0.5	Équilibré		-8.1	32.4	9.2	-0.6	3.5	0.3	-0.5	6.1	11.2		
23	Okanagan-Mainline (Kelowna)	26	↑ 3	43.4	-0.6	Équilibré		-4.0	23.3	-2.6	3.6	-0.1	-1.0	-2.3	0.0	11.9		
24	Brantford	18	↓ 6	50.0	-0.6	Équilibré		-5.2	21.0	-2.1	-0.5	-1.1	-2.5	13.9	2.5	4.6		
25	Barrie	30	↑ 5	45.3	-0.9	Équilibré		-2.4	50.0	-8.9	0.7	0.0	0.8	-6.1	10.1	6.7		
26	Kingston	19	↓ 7	37.7	-0.9	Équilibré		-3.8	25.2	8.7	1.3	5.3	0.9	23.4	-6.8	7.5		
27	St. Catharines	25	↓ 2	38.4	-1.0	Équilibré		-12.9	12.9	-4.2	3.2	2.1	-1.9	6.8	-17.2	-0.9		
28	Guelph	21	↓ 7	48.5	-1.1	Acheteurs <sup>1</sup>		-5.8	26.2	4.9	0.1	3.3	0.8	17.6	0.6	14.5		
29	Fraser Valley (Abbotsford)	29	↔ 0	42.0	-1.1	Acheteurs <sup>1</sup>		-1.1	29.9	-0.8	1.8	5.2	3.7	5.3	19.2	19.5		
30	Windsor	28	↓ 2	40.9	-1.2	Acheteurs <sup>1</sup>		-9.1	14.3	3.2	1.7	11.2	5.0	-0.3	12.4	12.4		
31	Toronto	31	↔ 0	38.6	-1.6	Acheteurs <sup>1</sup>		-18.7	28.9	2.5	-0.2	0.5	-0.4	-5.8	9.7	17.2		

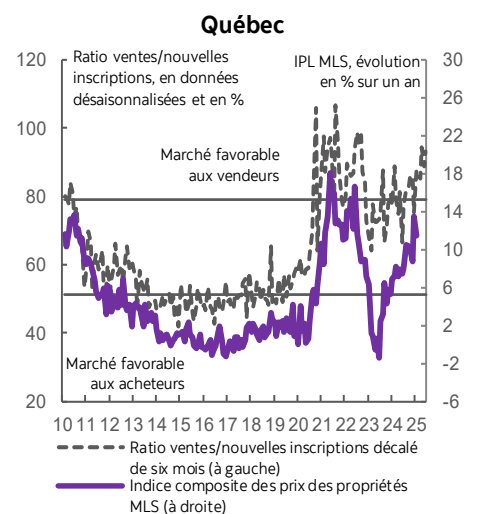
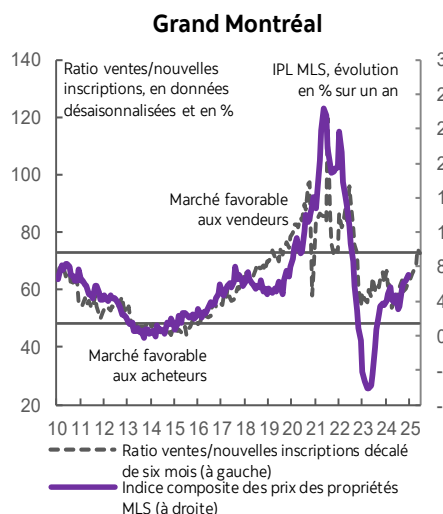
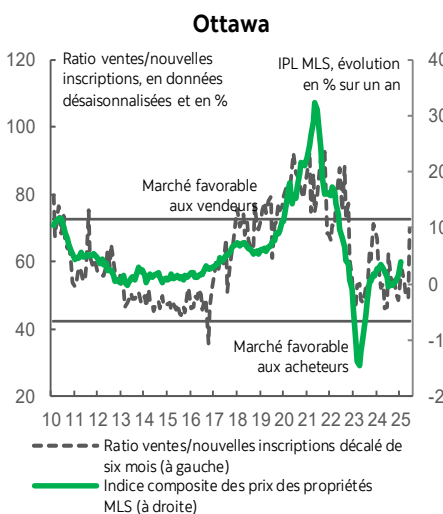
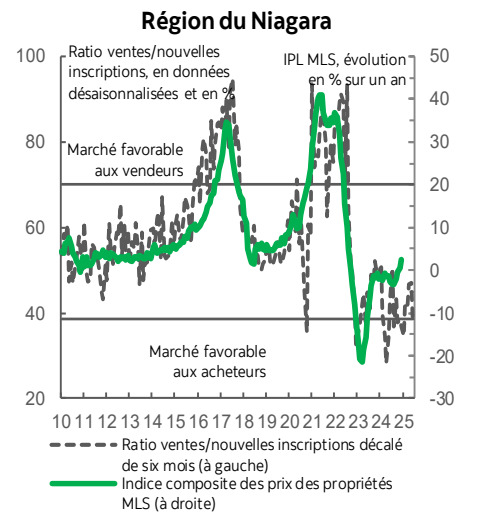
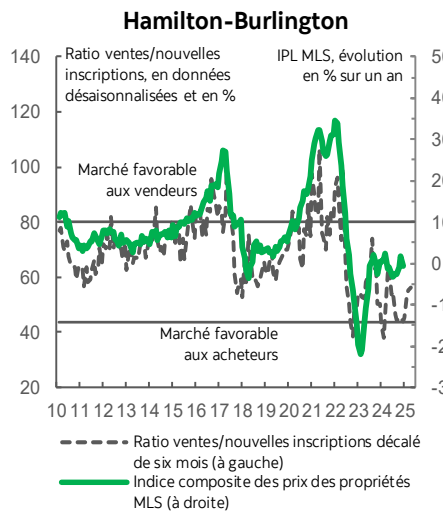
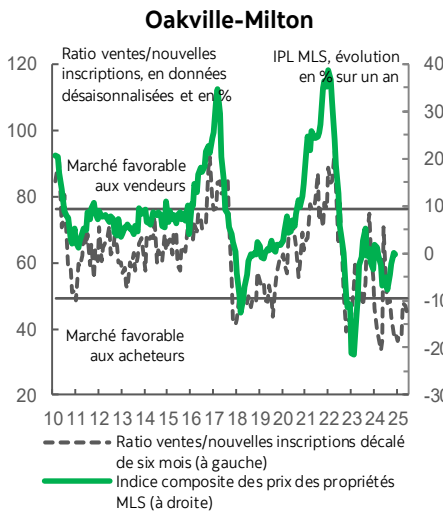
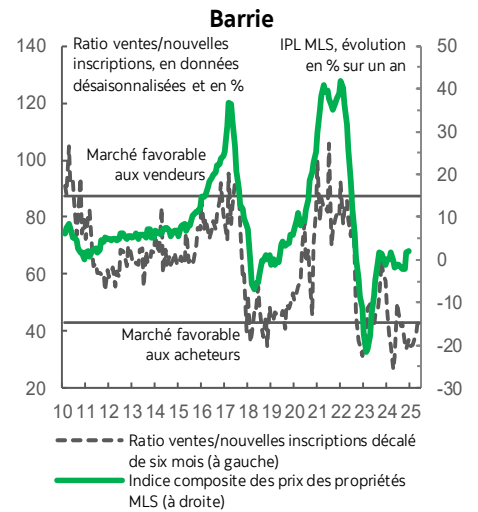
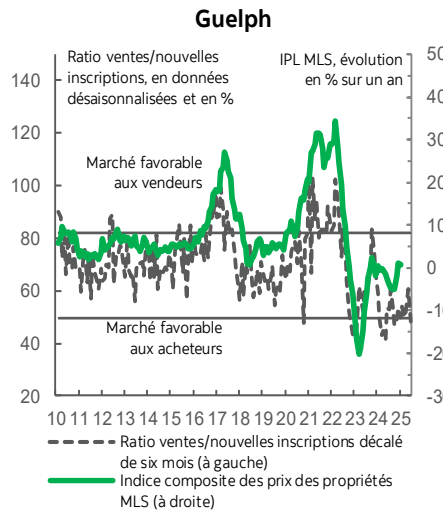
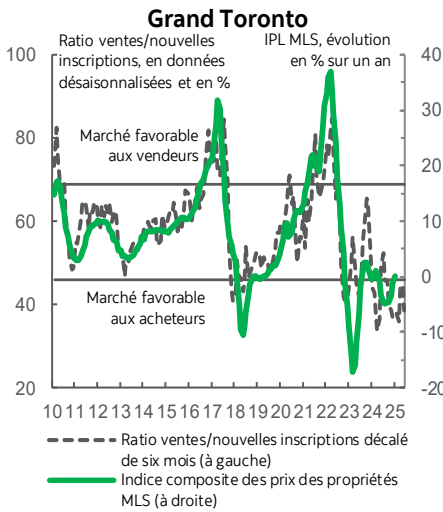
<sup>1</sup> D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. <sup>2</sup> Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne 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. <sup>3</sup> 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



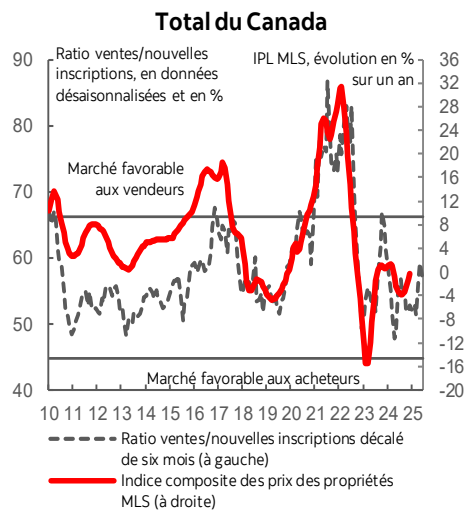
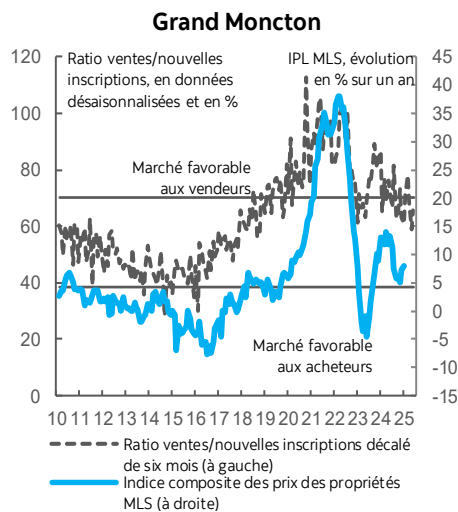
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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.**

<sup>MD</sup> 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.