

Contributeurs

Farah Omran

économiste

Études économiques de la Banque Scotia

416.866.4315

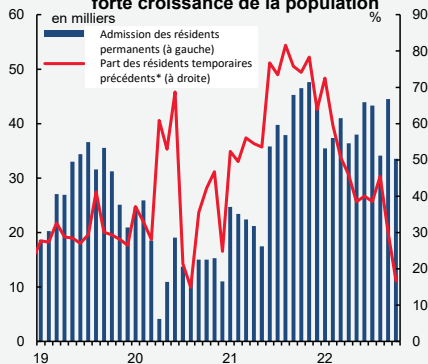
farah.omran@scotiabank.com

Canada	Nov-22	Oct-22	Nov-22
	m/m ¹	m/m ¹	y/y ²
Ventes (variation en %)	-3.3	1.3	-38.9
Nouvelles inscriptions (variation en %)	-1.3	2.2	-6.1
Prix moyen (variation en %)	-0.8	-0.6	-12.0
IPL MLS (variation en %)	-1.4	-1.3	-4.2
	Nov-22	Oct-22	Nov-21
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	49.9	50.9	76.6
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	4.2	3.9	1.8

¹ Données désaisonnalisées ² Données non désaisonnalisées

Graphique 1

Hausse des cibles de l'immigration et plus forte croissance de la population



*Dont les résidents permanents qui étaient titulaires de permis d'études et de permis de travailleurs étrangers temporaires, de permis dans le cadre du Programme de mobilité internationale et de permis de travail pour les étudiants du deuxième cycle universitaire.

Sources : Études économiques de la Banque Scotia, IRCC.

Remarque : En raison de difficultés techniques, nous sommes dans l'impossibilité de mettre à jour le graphique des Ventes de logements dans certaines villes dans cette page, le tableau de la Veille du marché du logement de la Banque Scotia à la page 3 et les graphiques qui suivent dans les pages 4 à 6. Nous nous excusons des inconvénients.

Ventes de logements en novembre 2022 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : PAS DE SURPRISES SOUS L'ARBRE DE NOËL

RÉSUMÉ

En novembre, les ventes de logements au Canada ont perdu 3,3 % (en données désaisonnalisées sur un mois), de concert avec une baisse de 1,3 % (en données désaisonnalisées sur un mois) des inscriptions. Les ventes ont donc plus baissé que les inscriptions, ce qui est venu encore abaisser le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, indicateur de l'équilibre du marché, à 49,9 % — ce qui est inférieur à sa moyenne à long terme de 55,1 % et ce qui place le marché national du logement en territoire équilibré. Ce retour à l'équilibre a aussi permis de relever le nombre de mois de stocks, qui a continué d'augmenter après avoir atteint des creux sans précédent, pour s'établir à 4,2 mois en novembre : il s'agit d'un gain considérable par rapport au creux sans précédent de 1,7 mois au début de l'année, or, c'est aussi un mois complet de moins que la moyenne à long terme de l'indicateur.

La conjoncture du marché a donc continué de se détendre et de mieux s'équilibrer dans l'ensemble, grâce à une autre baisse de l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS composé, qui a reculé de 1,4 % (en données désaisonnalisées sur un mois) en novembre. Les maisons unifamiliales ont continué de mener les baisses de prix — selon l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS —, alors que les prix des appartements se sont montrés plus tenaces. L'IPP MLS des maisons unifamiliales a baissé de 1,6 % (en données désaisonnalisées sur un mois), contre une baisse d'à peine 0,5 % pour les appartements. Par rapport à il y a un an, l'IPP MLS composé a perdu 4,2 % (en données non désaisonnalisées sur un an) et s'inscrit à 11,5 % de moins que le pic de février 2022.

CONSÉQUENCES

En novembre, l'activité dans les ventes de logements s'est à nouveau ralentie, pour reprendre une tendance baissière après avoir ouvert une parenthèse en octobre dans la foulée de sept baisses mensuelles consécutives, depuis que la Banque du Canada a entamé son cycle de hausses de taux, de concert avec la détérioration de la conjoncture économique. En octobre, nous avons signalé qu'il serait prématuré d'annoncer le début de la fin de la correction tant attendue en cours en s'en remettant à un point statistique d'un seul mois. La même logique s'applique en novembre : les changements d'un mois au suivant peuvent s'expliquer par de nombreux facteurs. Par exemple, la baisse des ventes en novembre a été accompagnée ou peut-être même suivie d'une régression des inscriptions, tout comme la hausse des inscriptions dans le mois précédent a pu favoriser une partie du relèvement des ventes.

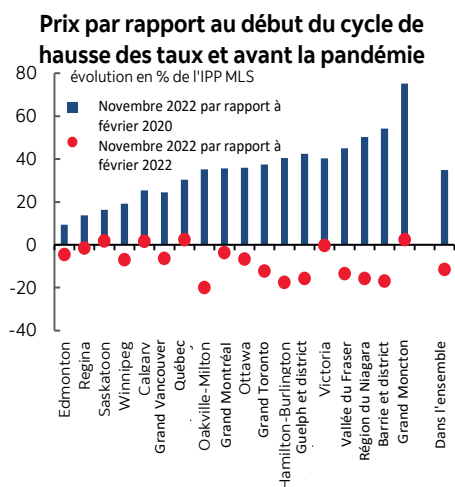
Toujours est-il qu'un vaste examen de l'activité du logement des derniers mois continue de permettre de croire que le rythme de la correction se modère, puisque la baisse de novembre a été moindre que celle de septembre et qu'il s'agit d'un thème continu depuis que les ventes ont commencé à fléchir en mars.

Dans l'ensemble du pays, les ventes de logements se situent aux alentours de 38 % de moins que leur niveau de février 2022, juste avant que la Banque du Canada commence à hausser son taux à un jour, et que leur moyenne pré-pandémique à long terme. D'autres facteurs expliquent aussi cette récente atonie du marché, dont la montée de l'incertitude, l'érosion de l'abordabilité des logements et l'effritement du pouvoir d'achat, puisque les prix ont augmenté plus rapidement que les revenus et que les marchés boursiers ont plongé. Il faut aussi dire que l'on s'attendait à une certaine normalisation de l'activité sur le marché du logement depuis le rythme fulgurant qui a marqué 2021, même si cette année a été la plus anémique, dans les annales modernes du Canada, du point de vue de la croissance de la population, qui a en fait été nulle. C'est pourquoi la mollesse du marché depuis le début de l'année est aussi en partie le résultat d'un devancement, en 2021, des achats qui auraient normalement eu lieu cette année ou l'an prochain.

Or, cette tendance devrait commencer à s'infléchir, puisque la croissance de la population reprend du mieux en raison de la hausse des cibles de l'immigration annoncée le mois dernier par le gouvernement fédéral, qui continue de prioriser les admissions dans la catégorie économique et l'augmentation du pourcentage des nouveaux arrivants pour atteindre ces cibles (graphique 1), ce qui donne lieu à un relèvement de la croissance de la population et de la demande de logements. Autrement dit, toutes les améliorations récentes des déséquilibres de l'offre et de la demande sur le marché du logement au Canada s'inverseront si aucun progrès n'est accompli dans l'augmentation du stock de logements offerts sur le marché.

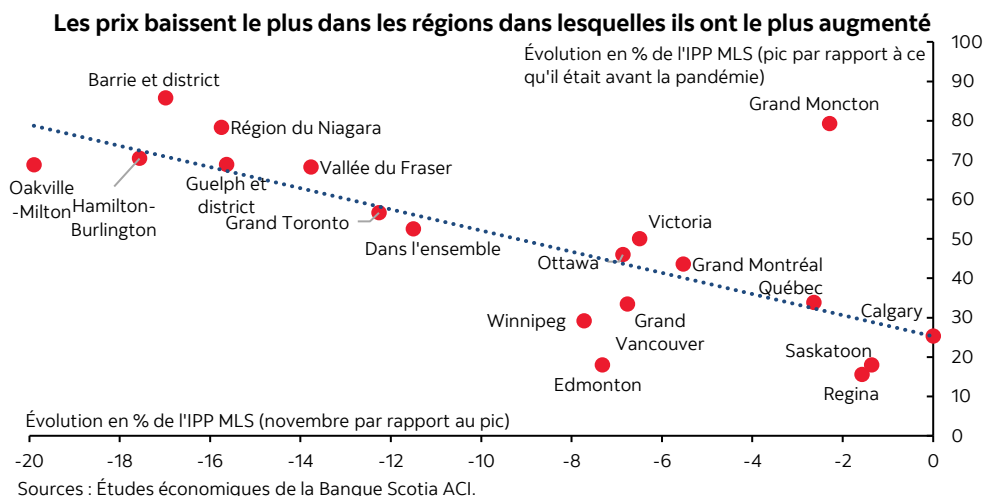
En novembre, les prix ont continué de subir une baisse comparable à celle des ventes, en s'amenuisant peu à peu chaque mois — à nouveau selon un point de vue attentif. Mesurés d'après l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS, les prix devraient continuer de fléchir, du moins à court terme. Comme nous l'avons expliqué dans les précédents rapports, nous mettons l'accent sur l'IPP MLS, plutôt que sur le prix de vente moyen, qui est facilement influencé par la composition des ventes. En raison de la baisse de novembre, l'IPP MLS s'inscrit (seulement) à 11,5 % de moins que le niveau de février 2022 (à l'époque où la Banque du Canada a commencé à relever les taux d'intérêt) et continue de s'inscrire à 35 % de plus que les niveaux pré-pandémiques, avec des variations parmi les villes. Le graphique 2 nous rappelle à juste titre que les écarts sont très importants entre les villes. À Calgary par exemple, les prix ont continué de grimper lorsque la Banque du Canada a commencé à hausser ses taux, et après trois légères baisses mensuelles, ils se sont mis à remonter et se situent aujourd'hui au-delà de leur niveau de février 2022. C'est ce qu'indique le graphique 3, qui trace l'évolution des prix de novembre par rapport au pic atteint dans chaque ville au début de 2022 (axe horizontal) contre le pic de chaque ville relativement aux prix pré-pandémiques (axe vertical) : on peut constater qu'en novembre, les prix ont culminé à Calgary. Le graphique 3 vise aussi à expliquer que les villes dans lesquelles les prix ont plus augmenté durant la pandémie subissent des rajustements de prix plus importants en baisse par rapport aux pics.

Graphique 2



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Graphique 3



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.