

Contributeurs

Farah Omran

économiste

Études économiques de la Banque Scotia

416.866.4315

farah.omran@scotiabank.com

Canada	Dec-22	Nov-22	Dec-22
	m/m ¹	m/m ¹	y/y ²
Ventes (variation en %)	1.3	-3.5	-39.1
Nouvelles inscriptions (variation en %)	-6.4	-1.7	-14.3
Prix moyen (variation en %)	-0.3	-0.8	-8.6
IPL MLS (variation en %)	-1.6	-1.5	-7.5

	Dec-22	Nov-22	Dec-21
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	54.4	50.2	76.7
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	4.2	4.1	1.7

¹ Données désaisonnalisées ² Données non désaisonnalisées

Ventes de logements en décembre 2022 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : LE POINT SUR 2022

RÉSUMÉ

En décembre, les ventes de logements au Canada ont gagné 1,3 % (en données désaisonnalisées sur un mois), alors que les inscriptions ont accusé une forte baisse de 6,4 %. Indicateur de l'équilibre du marché, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions s'est hissé à 54,4 %; il reste toutefois inférieur à sa moyenne à long terme, et le marché national du logement est toujours en territoire équilibré. Les mois de stocks ont continué de progresser après avoir plongé à des creux absolus, pour se chiffrer à 4,2 mois : bien qu'il s'agisse d'une nette amélioration par rapport au creux sans précédent de 1,7 mois au début de l'année, cet indice se situe toujours à un mois franc de moins que sa moyenne à long terme.

Sur l'ensemble de l'année, les ventes ont baissé de 25 % par rapport à 2021, les inscriptions ont perdu 1,7 %, et les prix de vente moyens ont augmenté de 5,5 %.

Sur les 31 marchés locaux que nous suivons, 24 ont fini l'année en territoire équilibré, contre 28 en territoire vendeur au début de l'année. St. John's, Saint John et Moncton, dans les provinces de l'Atlantique, ainsi que Sudbury en Ontario sont restées en territoire vendeur, alors que les acheteurs ont maîtrisé le marché à Windsor, Barrie et Toronto.

Les prix ont à nouveau baissé en décembre, ce qui cadre avec le retour à l'équilibre des marchés.

L'indice des prix des propriétés (IPP) MLS a perdu 1,6 % (en données désaisonnalisées sur un mois) en décembre, pour finir l'année à 13 % de moins que son pic de février 2022. Les maisons unifamiliales ont continué de mener les baisses de prix mensuelles, en se repliant de 1,8 %, contre une baisse d'à peine 0,9 % pour les appartements. Par rapport à décembre 2021, l'IPP MLS composé (en chiffres non désaisonnalisés) a baissé de 7,5 % : les maisons unifamiliales ont perdu 9,2 % et les appartements n'ont à peu près pas bougé, en gagnant 0,1 %.

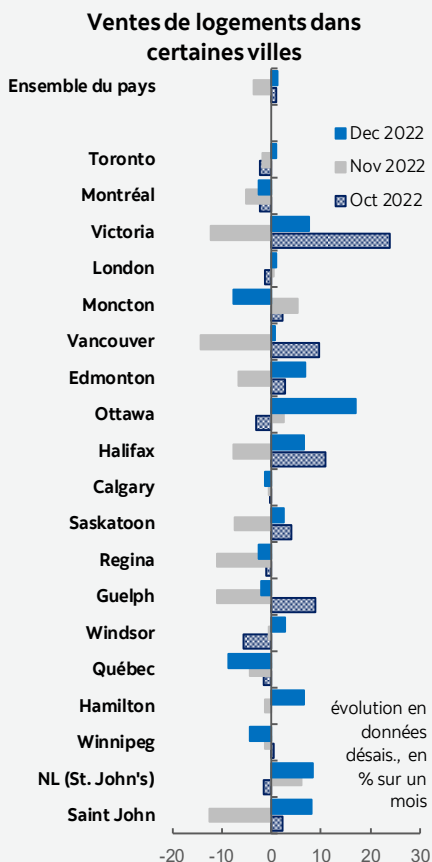
L'IPP MLS annuel moyen a progressé de 12 % en 2022 par rapport à 2021 : l'IPP des maisons unifamiliales a gagné aux alentours de 11 %, alors que les maisons en rangée et les appartements ont décollé de presque 15 %.

CONSÉQUENCES

Le marché canadien du logement n'a pas fini l'année 2022 comme il l'avait entamée.

Au début de l'année, la conjoncture des marchés était statistiquement tendue. Le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions atteignait des niveaux sans précédent; il en allait de même des gains de prix mensuels et annuels, alors que les mois de stocks se situaient à leur plus creux. La demande de logements était essentiellement portée par les faibles taux de crédit et par la crainte obsessionnelle de manquer à l'appel (COMA) qui dominait la psychologie du marché du logement. En février, la demande a plutôt été musclée par une ruée destinée à verrouiller des taux inférieurs alors qu'on s'attendait de plus en plus à une hausse du taux à un jour en mars, comme l'avait télégraphié la Banque du Canada dans ses efforts d'enrayer la flambée inflationniste sans précédent. Dans le même temps, les inscriptions étaient relativement malmenées et paralysées par des facteurs de grande envergure. Parmi ces facteurs, les Canadiens âgés et retraités gardaient les logements dont ils étaient propriétaires, l'érosion de l'abordabilité et les enchères virulentes réduisaient l'attrait pour les inscriptions et l'accès au marché pour les acheteurs, les prévisions sur l'augmentation soutenue des prix encourageaient les propriétaires de logements à reporter leurs inscriptions pour maximiser le rendement et enfin, en raison des taux conciliants et du très faible coût du crédit, l'achat, par les propriétaires, d'un bien neuf tout en conservant leur propriété, était plus attrayant et abordable, et permettait de louer leur ancien bien, type d'opération accentué par la pénurie de l'offre structurelle et par les perspectives de gains de capital escomptés.

Si les indicateurs économiques révélaient la vigueur de l'économie à cette étape, les baromètres du moral des consommateurs étaient généralement en baisse et les ménages étaient généralement lassés des mauvaises nouvelles après deux années de pandémie. L'invasion russe de l'Ukraine est venue faire augmenter encore les prix déjà en hausse, alors que les dépenses journalières, elles aussi en augmentation, accaparaient une plus large part des revenus des ménages. Nous avons commencé à constater un basculement de la psychologie du marché : les acheteurs faisaient de plus en plus preuve d'attentisme alors que les incertitudes se multipliaient et que les espoirs d'une normalisation des prix, en réaction à la hausse escomptée des taux de crédit, s'installaient.



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

La Banque du Canada a annoncé au début de mars son cycle de hausse des taux : si une seule et même hausse n'allait pas avoir d'impact considérable, c'est parce qu'on s'attendait à d'autres hausses, de concert avec la sensibilité accrue des taux et la détérioration de la conjoncture économique, dont l'effritement du pouvoir d'achat, la dégringolade des marchés boursiers et la hausse des coûts des intrants, que le marché s'est mis à bouger dans les mois suivants. Puisqu'il fallait emprunter toujours et encore plus pour s'offrir les prix astronomiques des logements après deux années d'augmentations intenable, les hausses marginales des taux de crédit ont eu pour effet d'augmenter relativement plus les mensualités hypothécaires et de réduire l'abordabilité des logements. C'est ce qui a accentué la réaction de la demande de logements aux hausses de taux de la Banque du Canada et à la hausse consécutive des taux hypothécaires et des seuils de contrôle de la résistance. En outre, si les ménages canadiens ont porté leur valeur nette à des hauts absolus pendant la pandémie, ils se sont aussi endettés, encouragés par les taux de crédit qui n'avaient jamais été aussi faibles et par la dette « bon marché ». C'est cette augmentation de l'endettement qui explique que les ratios de remboursement de la dette soient plus sensibles au renouvellement de ces emprunts à des taux supérieurs.

Malgré les facteurs ci-dessus, on s'attendait à ce que l'activité du marché du logement se normalise après avoir culminé en 2021. Le niveau des ventes de l'année a fracassé des records dans les annales, après avoir sombré à son plus creux dans l'histoire moderne du Canada du point de vue de la croissance de la population, qui avait en fait été nulle. C'est pourquoi la léthargie de 2022 s'explique aussi en partie parce qu'on a avancé en 2021 les achats qui n'auraient normalement pas eu lieu par la suite.

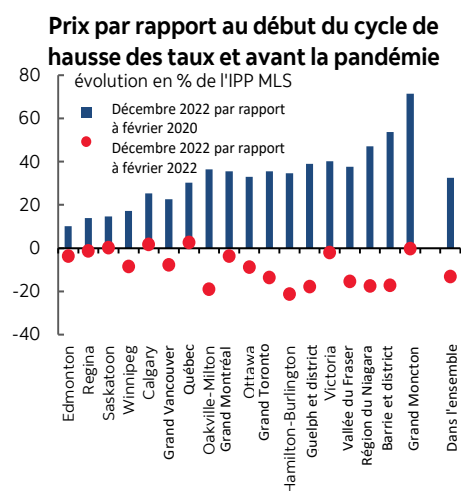
La conjoncture de l'offre et de la demande s'est apaisée dans de nombreuses régions du pays, et le marché national du logement a basculé en territoire équilibré après avoir réagi à une multitude de facteurs. Le rythme du rééquilibrage a d'abord paru alarmant; or, il s'est progressivement modéré, pour concorder avec les attentes alors que les fondamentaux de l'offre et de la demande limitées venaient amortir le choc. Effectivement, les baisses mensuelles ultérieures des ventes s'amenuisaient chaque mois, et les ventes ont même augmenté en octobre et en décembre.

À la fin de l'année, l'activité des ventes était inférieure aux moyennes à long terme, soit plus de 25 % en deçà du record établi en 2021 et presque 38 % de moins que les niveaux de février 2022. Le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions et les mois de stocks cadraient tous deux mieux avec les niveaux enregistrés dans les annales. À la fin de l'année, l'IPP MLS s'établissait à 13 % de moins de son pic de février 2022, mais se maintenait à 33 % de plus que les niveaux atteints avant la pandémie (graphique 1).

C'est pourquoi nous entrevoyons toujours une certaine marge pour la baisse des prix en 2023; or, l'importance et la durée de ces baisses varient énormément parmi les villes. Jusqu'à maintenant, les rajustements de prix ont été plus importants par rapport aux creux dans les villes dans lesquelles les prix ont le plus augmenté durant la pandémie (graphique 2). Par contre, dans certaines villes, les prix ont à peine baissé depuis l'an dernier, voire pas du tout. À Calgary par exemple, les prix sont toujours en train d'augmenter et sont aujourd'hui supérieurs à ce qu'ils étaient en février 2022. La population de l'Alberta a fracassé des records d'augmentation dans l'année écoulée, en partie grâce au coût de la vie moins cher, dont les frais de logement. De même, la part des nouveaux immigrants internationaux qui s'installent dans les provinces de l'Atlantique suit une trajectoire ascendante, ce qui explique probablement que les baisses de prix soient très faibles à Moncton, après avoir explosé de 80 % depuis le début de la pandémie.

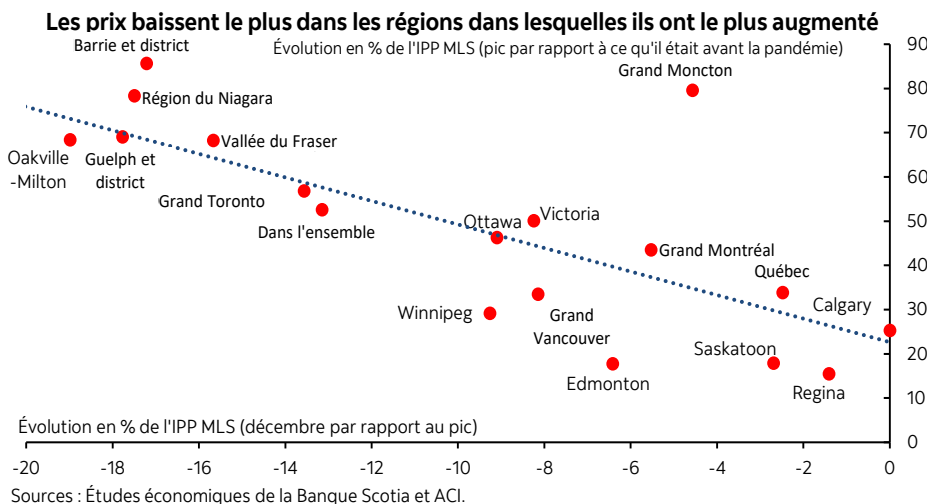
À terme, la dynamique des populations est appelée à continuer de jouer un rôle important. Nous connaissons aujourd'hui le rythme de croissance de la population le plus fulgurant en 50 ans. Le gouvernement fédéral continue de relever les cibles de l'immigration et a de plus la volonté d'augmenter l'immigration économique, ce qui donne une hausse de la croissance de la population et de la demande. Autrement dit, les déséquilibres entre l'offre et la demande qui viennent de se résorber sur le marché du logement au Canada pourraient s'infléchir si, dans le même temps, on ne progresse pas en augmentant le parc de logements offerts.

Graphique 1



Sources : Études économiques de la Banque Scotia et ACI.

Graphique 2



Sources : Études économiques de la Banque Scotia et ACI.

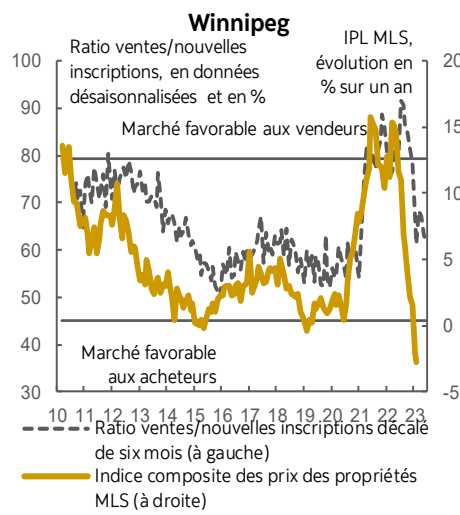
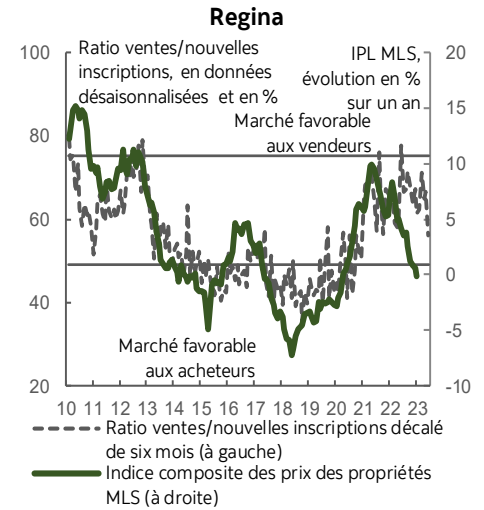
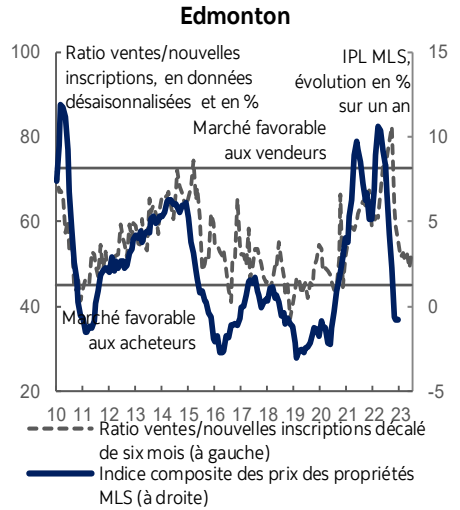
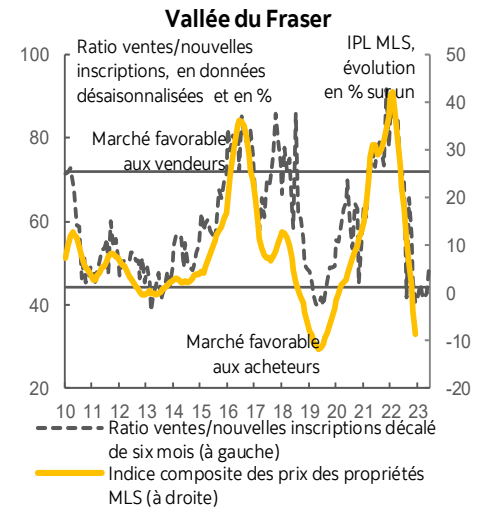
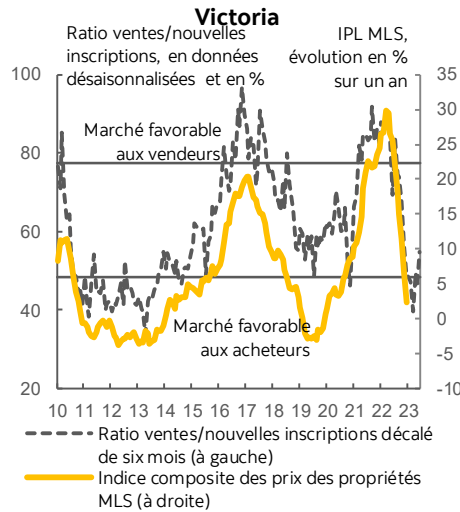
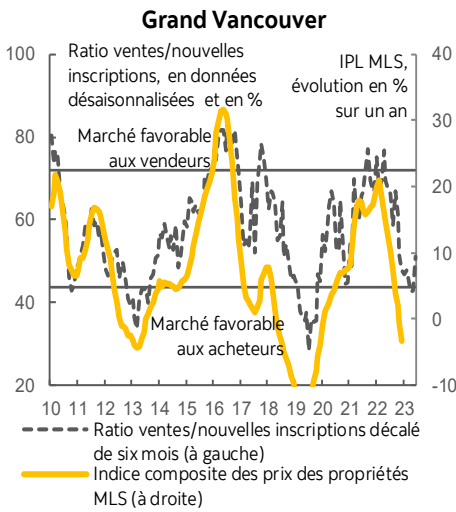
Le 16 janvier 2023

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — décembre 2022

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	--	--	54.4	-0.1	Équilibré		1.3	-38.0	-25.2	-0.3	-6.9	5.5	-6.4	-5.8	-1.7
1	NL (St. John's)	61	↑ 60	70.2	2.0	Vendeurs		8.3	-15.4	-7.1	3.2	6.5	7.1	-5.4	-0.1	-8.2
2	Saint John	55	↑ 53	72.9	1.5	Vendeurs		8.0	-34.8	-22.1	6.4	7.9	15.9	-18.4	-22.9	-9.4
3	Sudbury	64	↑ 61	73.5	1.4	Vendeurs		-4.1	-37.5	-18.9	-13.3	-5.5	14.2	-16.0	-20.7	-4.8
4	Moncton	65	↑ 61	70.2	1.2	Vendeurs		-7.6	-35.7	-23.0	-15.5	0.5	19.1	-14.8	0.0	-1.9
5	Quebec City	69	↑ 64	74.7	0.8	Équilibré		-8.8	-26.2	-13.3	-1.0	8.0	8.2	-16.1	0.4	-0.9
6	Lethbridge	63	↑ 57	68.3	0.7	Équilibré		7.8	-27.8	-13.1	5.8	4.5	6.9	-0.3	-16.7	-3.0
7	Calgary	71	↑ 64	68.1	0.6	Équilibré		-1.2	-23.9	3.5	1.7	3.7	5.6	3.0	-15.0	2.8
8	Halifax	71	↑ 63	75.1	0.5	Équilibré		6.6	-31.6	-26.2	-3.1	1.2	14.9	0.7	-17.6	-11.9
9	Saskatoon	55	↑ 46	60.3	0.4	Équilibré		2.6	-27.4	-14.6	4.8	-5.2	1.0	-6.7	-10.0	-10.3
10	Montreal	54	↑ 44	64.7	0.3	Équilibré		-2.5	-37.5	-21.9	-0.7	-1.5	7.7	-18.9	-2.7	1.6
11	Kingston	45	↑ 34	54.4	0.2	Équilibré		11.4	-32.6	-25.4	-10.2	-0.2	11.1	-8.7	28.6	7.4
12	Peterborough	47	↑ 35	58.3	0.1	Équilibré		25.0	-29.0	-25.3	-7.7	-16.7	5.8	1.2	32.9	8.7
13	Winnipeg	59	↑ 46	61.6	0.0	Équilibré		-4.4	-30.7	-19.8	0.6	-0.7	7.8	-8.2	-0.6	-3.8
14	Thunder Bay	77	↑ 63	61.5	-0.1	Équilibré		-16.8	-10.9	-6.4	-6.0	-1.4	10.7	4.2	0.2	5.7
15	PEI (Charlottetown)	63	↑ 48	50.4	-0.2	Équilibré		-24.9	-26.5	-17.9	13.4	5.3	13.9	-5.9	-10.5	-2.8
16	Ottawa	46	↑ 30	51.6	-0.3	Équilibré		17.1	-39.2	-24.7	-0.2	-2.6	5.7	4.8	8.7	0.4
17	KW*	48	↑ 31	57.5	-0.3	Équilibré		9.9	-42.1	-24.4	-2.3	-9.6	7.9	-7.5	-12.7	10.4
18	Edmonton	49	↑ 31	53.1	-0.4	Équilibré		6.9	-27.3	-4.5	1.1	-3.2	1.7	-1.2	-6.3	2.2
19	Regina	56	↑ 37	56.6	-0.4	Équilibré		-2.6	-23.3	-5.8	-5.1	-10.5	-2.3	-3.1	-12.4	-5.3
20	Vancouver	43	↑ 23	51.1	-0.5	Équilibré		0.8	-50.4	-34.8	-0.7	-2.4	5.7	-15.6	-16.4	-13.7
21	Victoria	46	↑ 25	54.7	-0.6	Équilibré		7.5	-34.6	-31.7	1.5	-6.9	9.0	-9.8	9.3	1.2
22	Okanagan-Mainline (Kelowna)	41	↑ 19	43.7	-0.6	Équilibré		3.7	-47.7	-32.7	-1.5	-1.6	11.5	-2.5	-6.5	6.6
23	Fraser Valley (Abbotsford)	43	↑ 20	49.8	-0.6	Équilibré		-1.5	-57.8	-44.9	0.9	-14.7	4.2	-15.1	-22.6	-10.0
24	London	44	↑ 20	46.7	-0.7	Équilibré		1.1	-41.2	-28.8	-1.0	-8.4	9.4	-5.0	7.2	12.1
25	Brantford	36	↑ 11	49.0	-0.7	Équilibré		39.7	-45.6	-25.2	-3.1	-16.2	5.9	1.5	5.9	17.2
26	Hamilton-Burlington	46	↑ 20	48.8	-0.7	Équilibré		6.6	-40.2	-30.2	0.5	-9.7	8.1	-0.4	0.5	5.6
27	St. Catharines	33	↑ 6	43.8	-0.8	Équilibré		23.5	-44.3	-34.3	-3.6	-12.4	6.8	-6.5	10.8	9.9
28	Guelph	46	↑ 18	51.1	-1.0	Équilibré		-2.0	-30.5	-26.6	-1.3	-12.0	9.8	-10.9	6.3	8.9
29	Windsor	42	↑ 13	42.1	-1.1	Acheteurs!		2.7	-45.7	-24.3	-5.9	-9.6	9.2	2.8	-12.7	12.1
30	Barrie	40	↑ 10	40.4	-1.2	Acheteurs!		6.1	-32.0	-31.9	2.1	-11.2	9.2	4.7	18.4	20.6
31	Toronto	40	↑ 9	40.9	-1.5	Acheteurs!		1.1	-49.2	-38.1	0.0	-7.4	6.1	-0.9	-13.4	-8.2

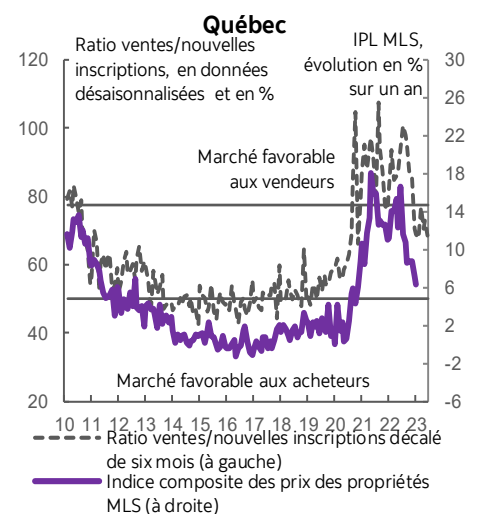
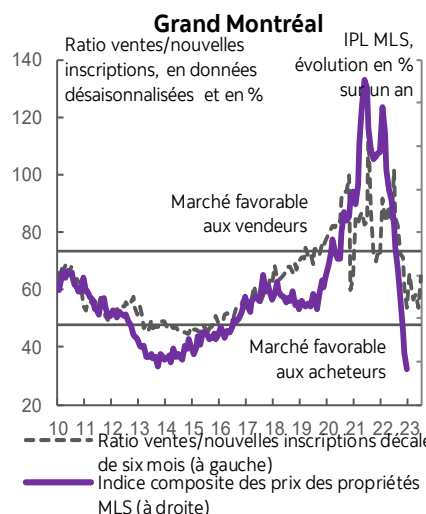
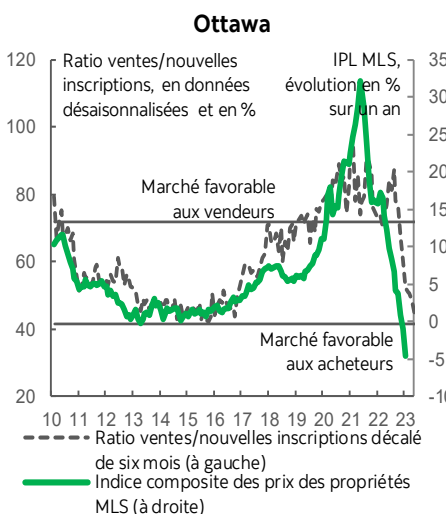
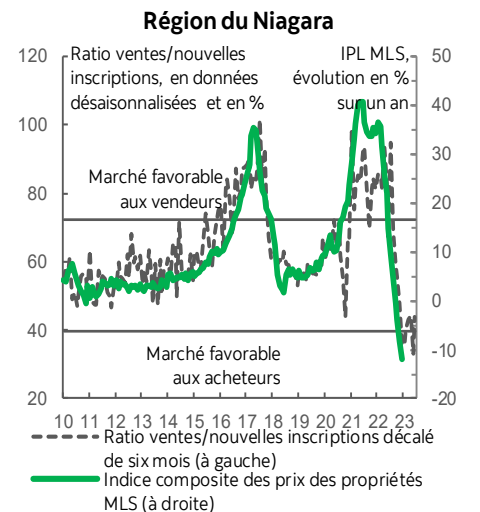
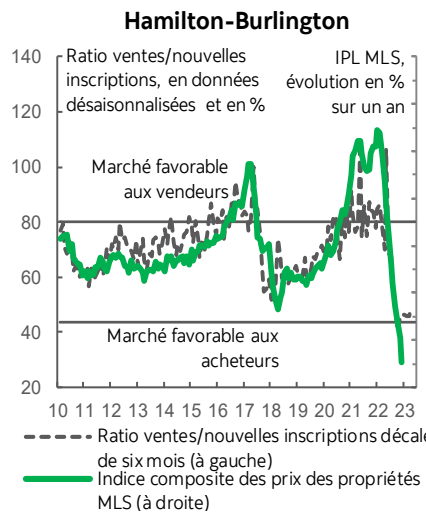
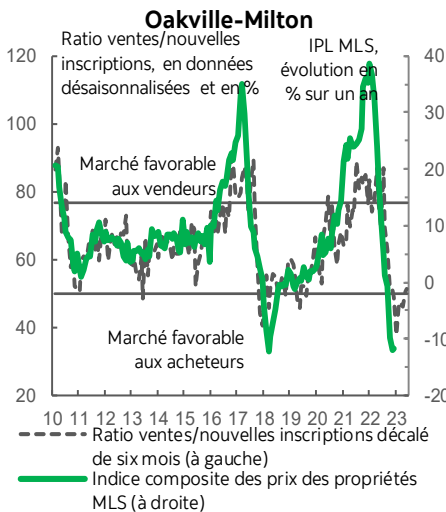
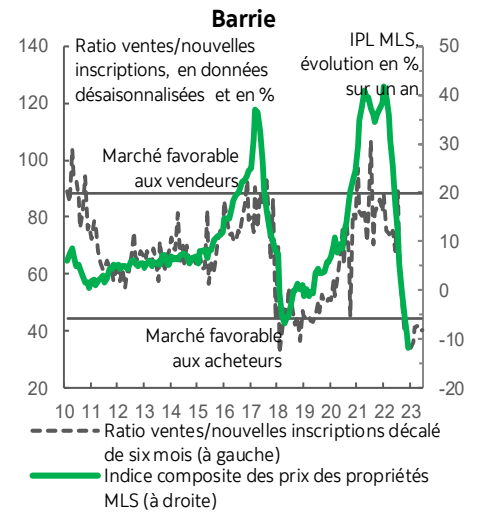
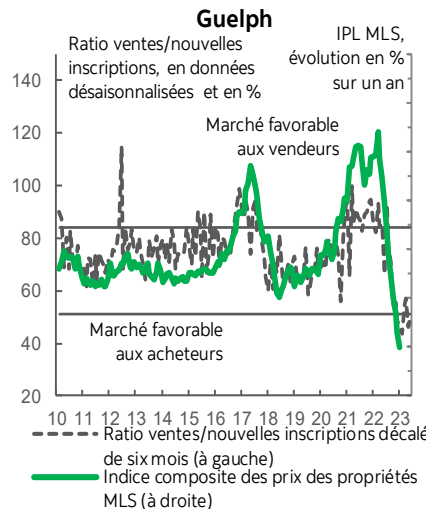
¹ D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. ² Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type.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



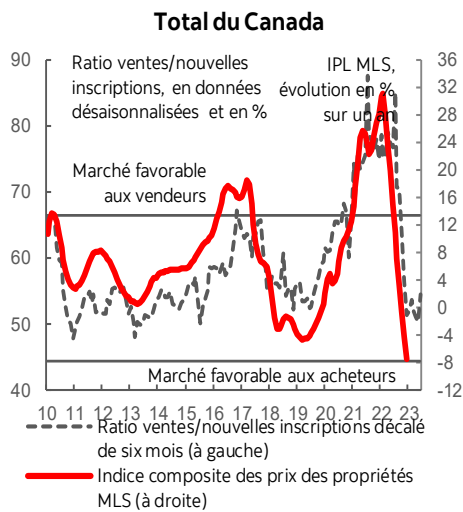
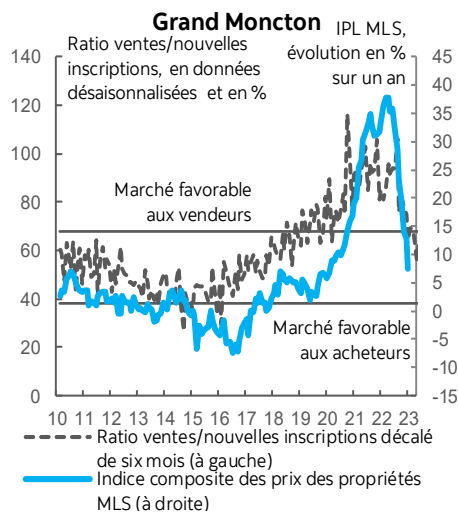
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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.