

Contributeurs

Farah Omran

économiste

Études économiques de la Banque Scotia

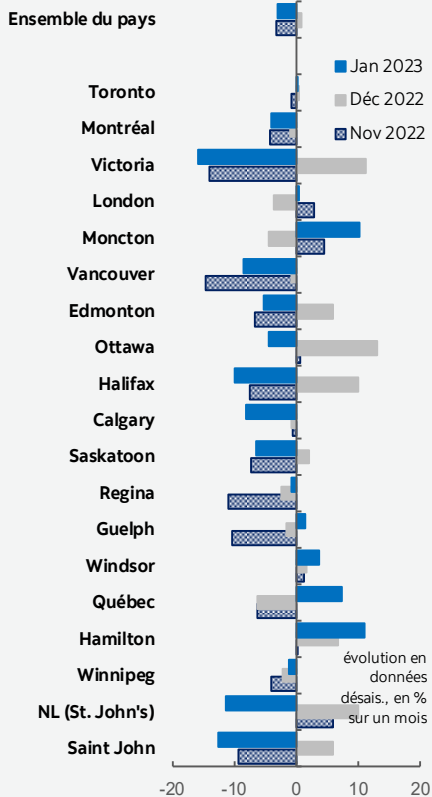
416.866.4315

farah.omran@scotiabank.com

| Canada | Jan-23 | Déc-22 | Jan-23 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| | m/m ¹ | m/m ¹ | y/y ² |
| Ventes (variation en %) | -3.0 | 1.0 | -37.1 |
| Nouvelles inscriptions (variation en %) | 3.3 | -6.0 | -1.1 |
| Prix moyen (variation en %) | -1.8 | -0.6 | -14.8 |
| IPL MLS (variation en %) | -1.9 | -1.7 | -12.6 |
| | Jan-23 | Déc-22 | Jan-22 |
| Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹ | 50.7 | 54.0 | 81.3 |
| Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹ | 4.3 | 4.1 | 1.7 |

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 janvier 2023 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : PAS DE RÉOLUTIONS DU NOUVEL AN

RÉSUMÉ

En janvier, les ventes de logements au Canada ont perdu 3 % (en données désaisonnalisées sur un mois), alors que les inscriptions ont évolué dans l'autre sens, en gagnant 3,3 %, pour récupérer seulement la moitié de la baisse du mois précédent. Ce repli des ventes, de concert avec la hausse des inscriptions, a fait baisser à 50,7 % le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, indicateur de la tension du marché, pour pousser encore plus loin en territoire équilibré le marché national du logement. Les mois d'inventaire ont continué d'augmenter après avoir atteint des creux absolus, pour s'établir à 4,3 mois : il s'agit d'une nette amélioration par rapport au creux absolu de 1,7 mois au début de 2022; or, c'est toujours un mois complet de moins que la moyenne à long terme de cet indicateur.

Parmi les 31 marchés locaux que nous suivons, 19 ont entamé l'année en territoire équilibré, alors qu'il y en avait 24 à la fin de 2022. Trois marchés, soit Vancouver, Victoria et Okanagan-Mainline, ont rejoint Toronto, Barrie et Windsor en territoire acheteur, alors que Lethbridge et Québec ont joint les rangs des marchés vendeurs.

Les prix ont à nouveau reculé en janvier, ce qui cadre avec un meilleur équilibre du marché. L'indice des prix des propriétés (IPP) MLS composé a fléchi de 1,9 % (en données désaisonnalisées sur un mois) en janvier, pour commencer l'année à 15 % de moins que son pic de février 2022 et à 30 % de plus que les niveaux atteints avant la pandémie. Les habitations unifamiliales ont continué de mener la baisse mensuelle des prix, en perdant 2,3 %, alors que le segment plus important des habitations à deux étages a reculé de 2,5 %, contre des baisses d'à peine 1,5 % et 1,1 % respectivement pour les habitations en rangée et les appartements. Par rapport à janvier 2022, l'indice IPP MLS composé (en chiffres non désaisonnalisés) a baissé de 12,8 % : les habitations unifamiliales ont perdu 14,8 %, et les appartements, 3,8 %. C'est la première fois que ce segment comptabilise une baisse annuelle depuis septembre 2019.

CONSÉQUENCES

Enfin, le marché du logement et bien des gens au Canada ont des points communs : aucune grande résolution pour la nouvelle année 2023. (Le lecteur est invité à consulter le [rapport](#) du mois dernier pour une synthèse complète du marché du logement 2022.)

Le marché canadien du logement a entamé l'année en enchaînant essentiellement avec la tendance des derniers mois. Les ventes ont baissé alors que les inscriptions se sont faites rares même si elles ont augmenté en janvier, puisque de nombreux vendeurs sont restés en touche en raison des prix et de l'incertitude générale qui plombe la conjoncture économique. Les inscriptions statistiquement anémiques abiment probablement les ventes, tout comme l'impact de la léthargie de la demande sur les prix.

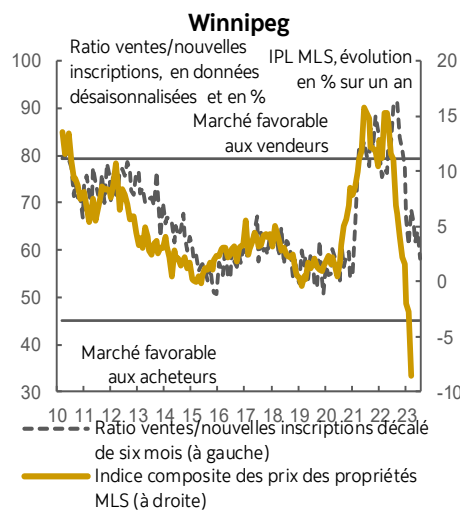
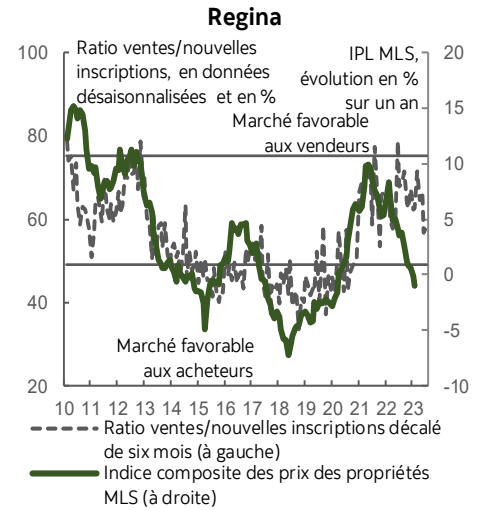
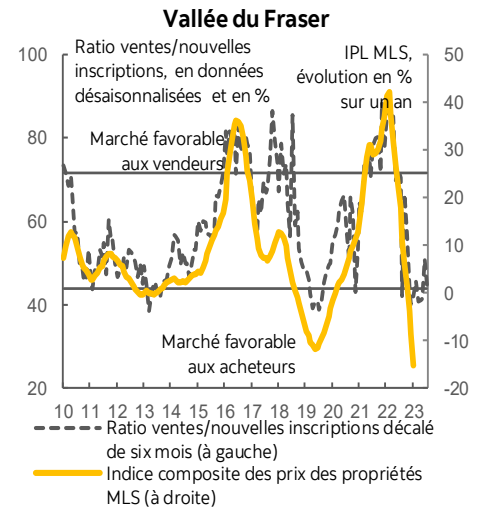
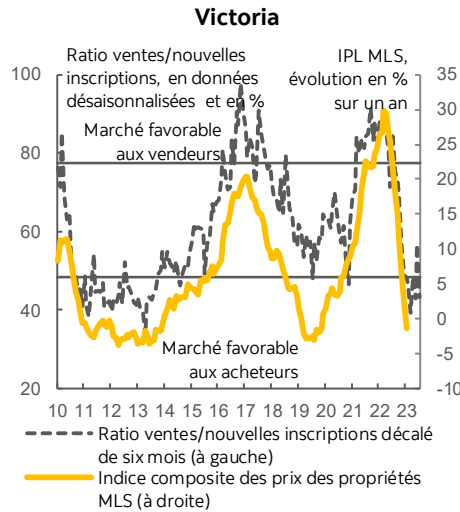
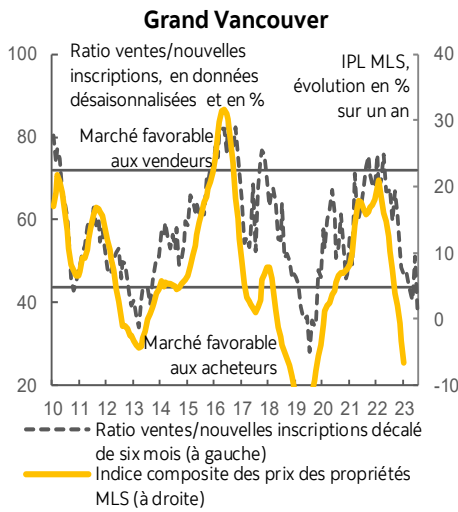
Nous continuons d'entrevoir encore une marge pour la baisse des prix sur certains marchés. Porté par la croissance de la population, la résilience des marchés du travail et la stabilisation escomptée du taux directeur de la Banque du Canada, de concert avec le fléchissement prédit de l'inflation, les blocages de l'offre, ainsi que le vieillissement de la population et les obstacles qui empêchent d'accroître le parc de logements existant, le relèvement ultime attendu de la demande devrait étayer à plus long terme la croissance des prix des logements.

Le 15 février 2023

| Veille du marché du logement de la Banque Scotia — janvier 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------------|------------|---------------------------|---|----------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------|--|--|
| 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 | -- | -- | 50.7 | -0.4 | Équilibré | | -3.0 | -38.6 | -26.7 | -1.8 | -10.3 | 2.5 | 3.3 | -6.3 | -1.2 | | |
| 1 | Lethbridge | 5 | ↑ 4 | 87.0 | 2.0 | Vendeurs | | 11.4 | -25.7 | -13.7 | -10.3 | 1.4 | 5.6 | -9.0 | -12.8 | -2.7 | | |
| 2 | Saint John | 2 | → 0 | 78.2 | 1.8 | Vendeurs | | -12.5 | -37.7 | -23.3 | -13.8 | 5.7 | 12.9 | -15.8 | -12.5 | -9.1 | | |
| 3 | NL (St. John's) | 1 | ↓ 2 | 67.0 | 1.6 | Vendeurs | | -11.5 | -17.9 | -10.0 | -2.9 | 6.5 | 6.8 | -5.8 | -5.8 | -8.6 | | |
| 4 | Quebec City | 6 | ↑ 2 | 83.5 | 1.4 | Vendeurs | | 7.5 | -28.9 | -13.8 | -2.8 | 4.9 | 7.3 | -4.6 | -6.4 | -1.7 | | |
| 5 | Moncton | 4 | ↓ 1 | 73.5 | 1.3 | Vendeurs | | 10.3 | -28.9 | -23.0 | 1.0 | -5.7 | 14.3 | 4.2 | 3.3 | 0.0 | | |
| 6 | Thunder Bay | 10 | ↑ 4 | 80.9 | 1.3 | Vendeurs | | 15.6 | -17.8 | -8.6 | -0.9 | -7.9 | 6.6 | -6.4 | -12.6 | 4.7 | | |
| 7 | Calgary | 7 | → 0 | 69.0 | 0.6 | Équilibré | | -8.1 | -31.9 | -1.7 | -0.4 | 1.9 | 4.6 | -8.7 | -18.9 | 1.1 | | |
| 8 | Halifax | 8 | → 0 | 75.3 | 0.4 | Équilibré | | -9.8 | -30.6 | -26.0 | 8.3 | -2.7 | 12.0 | -6.9 | -12.1 | -10.6 | | |
| 9 | Peterborough | 13 | ↑ 4 | 62.6 | 0.3 | Équilibré | | 2.5 | -22.4 | -25.0 | -3.1 | -24.1 | 0.4 | -4.4 | 29.2 | 10.5 | | |
| 10 | Sudbury | 3 | ↓ 7 | 55.3 | 0.2 | Équilibré | | -2.6 | -36.7 | -20.3 | -0.7 | -9.6 | 10.0 | 30.1 | -16.5 | -5.1 | | |
| 11 | Saskatoon | 9 | ↓ 2 | 57.6 | 0.2 | Équilibré | | -6.5 | -29.4 | -15.0 | -1.8 | -2.1 | 1.0 | -3.6 | -7.2 | -8.8 | | |
| 12 | Winnipeg | 14 | ↑ 2 | 64.2 | 0.1 | Équilibré | | -1.1 | -26.8 | -19.1 | -1.8 | -2.4 | 6.4 | -4.0 | 10.5 | -0.7 | | |
| 13 | Regina | 16 | ↑ 3 | 60.5 | -0.1 | Équilibré | | -0.7 | -29.1 | -5.9 | 2.6 | -13.5 | -4.6 | -4.5 | -7.7 | -5.0 | | |
| 14 | Kingston | 11 | ↓ 3 | 48.6 | -0.2 | Équilibré | | -6.7 | -33.9 | -26.6 | 3.2 | -4.9 | 7.8 | 2.0 | 28.2 | 9.0 | | |
| 15 | Montreal | 12 | ↓ 3 | 55.8 | -0.4 | Équilibré | | -4.0 | -38.1 | -22.3 | -0.9 | -3.3 | 6.0 | 6.3 | -5.1 | 1.2 | | |
| 16 | PEI (Charlottetown) | 15 | ↓ 1 | 45.9 | -0.4 | Équilibré | | 6.0 | -31.9 | -20.8 | -10.2 | 8.5 | 12.9 | 12.5 | 5.4 | -1.0 | | |
| 17 | Hamilton-Burlington | 24 | ↑ 7 | 53.5 | -0.5 | Équilibré | | 11.1 | -34.7 | -30.6 | -6.9 | -16.2 | 2.9 | 5.2 | 4.9 | 7.5 | | |
| 18 | Edmonton | 18 | → 0 | 50.3 | -0.6 | Équilibré | | -5.3 | -29.6 | -6.2 | -2.6 | -5.6 | 0.9 | -1.3 | -3.1 | 3.5 | | |
| 19 | Ottawa | 22 | ↑ 3 | 46.7 | -0.7 | Équilibré | | -4.4 | -37.0 | -26.2 | -2.0 | -4.9 | 3.7 | -1.5 | 14.0 | 1.2 | | |
| 20 | Guelph | 28 | ↑ 8 | 55.0 | -0.7 | Équilibré | | 1.5 | -33.7 | -28.7 | -3.3 | -18.5 | 3.4 | -1.6 | 0.0 | 8.4 | | |
| 21 | London | 27 | ↑ 6 | 43.4 | -0.9 | Équilibré | | 0.4 | -40.3 | -31.1 | -9.0 | -15.4 | 4.5 | 2.9 | 10.3 | 12.8 | | |
| 22 | St. Catharines | 26 | ↑ 4 | 41.3 | -0.9 | Équilibré | | -4.6 | -43.2 | -35.1 | -2.7 | -17.2 | 2.3 | -0.9 | 17.2 | 13.0 | | |
| 23 | Brantford | 25 | ↑ 2 | 44.7 | -0.9 | Équilibré | | -7.7 | -39.6 | -27.7 | -1.5 | -22.0 | 0.3 | 3.0 | 17.9 | 16.6 | | |
| 24 | Fraser Valley (Abbotsford) | 19 | ↓ 5 | 44.2 | -1.0 | Équilibré | | 2.6 | -58.0 | -46.6 | -4.7 | -21.0 | -0.8 | 18.3 | -30.0 | -10.0 | | |
| 25 | KW* | 21 | ↓ 4 | 48.1 | -1.0 | Équilibré | | -5.5 | -44.0 | -27.6 | -0.7 | -14.9 | 2.8 | 8.7 | -13.8 | 8.9 | | |
| 26 | Barrie | 30 | ↑ 4 | 42.2 | -1.1 | Acheteurs! | | 2.3 | -33.7 | -33.0 | -5.9 | -15.8 | 3.9 | -6.5 | 21.8 | 21.9 | | |
| 27 | Okanagan-Mainline (Kelowna) | 23 | ↓ 4 | 34.7 | -1.1 | Acheteurs! | | -9.4 | -50.5 | -34.9 | -0.5 | -4.3 | 9.0 | 13.4 | -4.4 | 8.4 | | |
| 28 | Windsor | 29 | ↑ 1 | 41.4 | -1.2 | Acheteurs! | | 3.8 | -43.5 | -26.5 | 0.0 | -15.6 | 5.3 | 7.6 | -5.5 | 12.0 | | |
| 29 | Victoria | 17 | ↓ 12 | 43.4 | -1.3 | Acheteurs! | | -15.9 | -37.0 | -32.6 | -2.8 | -8.8 | 6.9 | 10.1 | 7.9 | 4.1 | | |
| 30 | Vancouver | 20 | ↓ 10 | 37.7 | -1.4 | Acheteurs! | | -8.6 | -53.8 | -37.5 | -1.6 | -5.5 | 3.6 | 23.6 | -24.4 | -14.5 | | |
| 31 | Toronto | 31 | → 0 | 39.3 | -1.6 | Acheteurs! | | 0.3 | -48.0 | -39.5 | -3.0 | -11.1 | 2.4 | 2.8 | -11.0 | -7.6 | | |

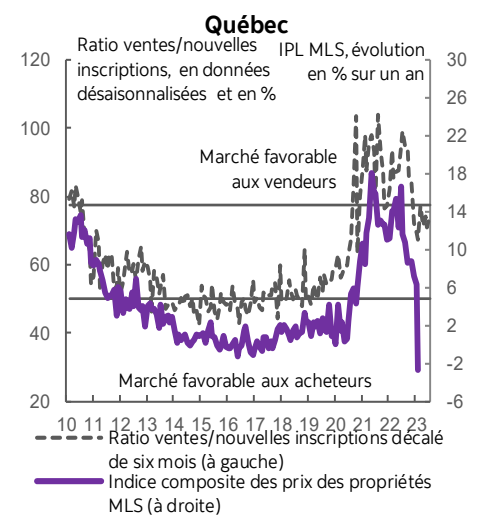
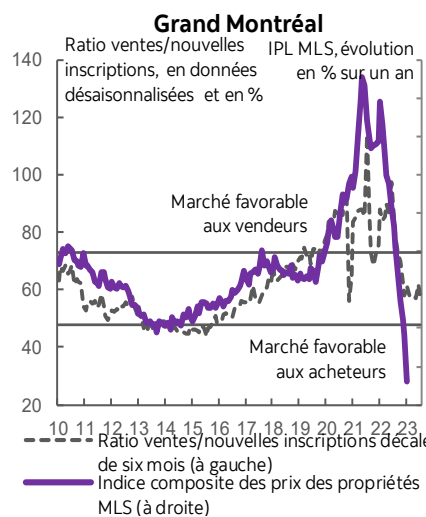
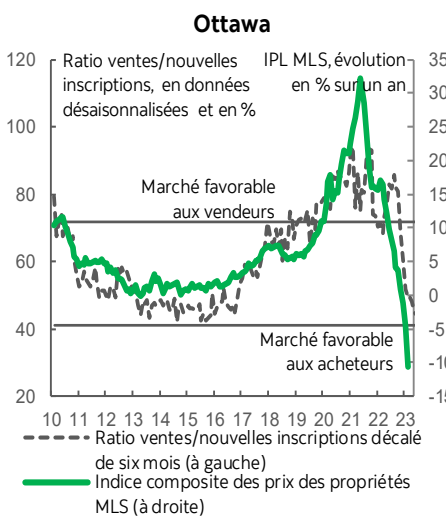
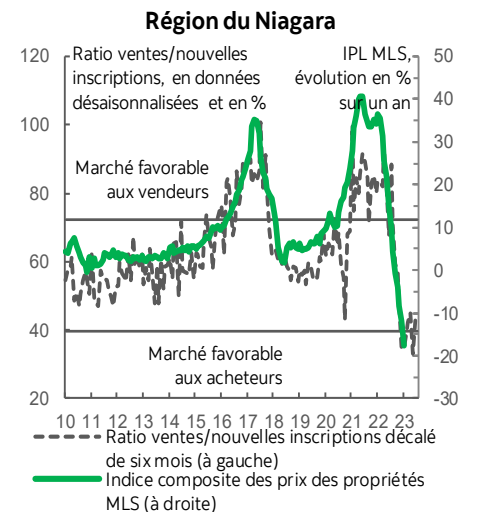
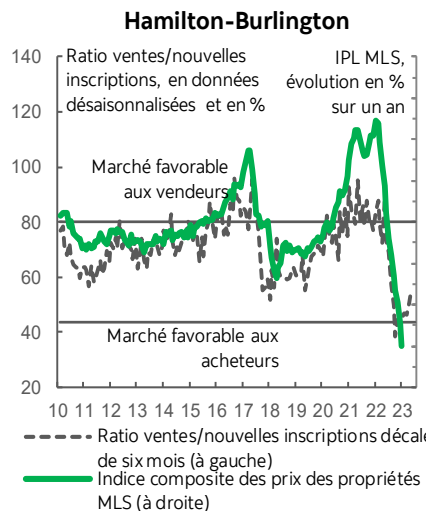
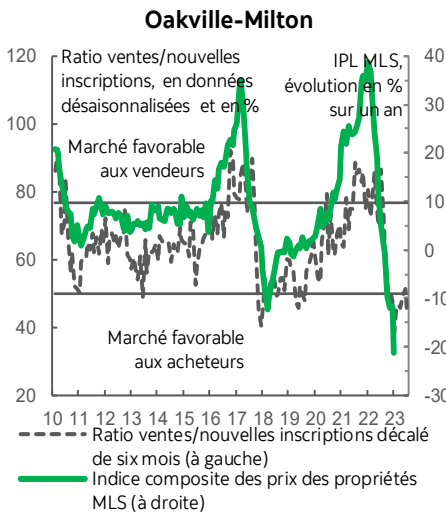
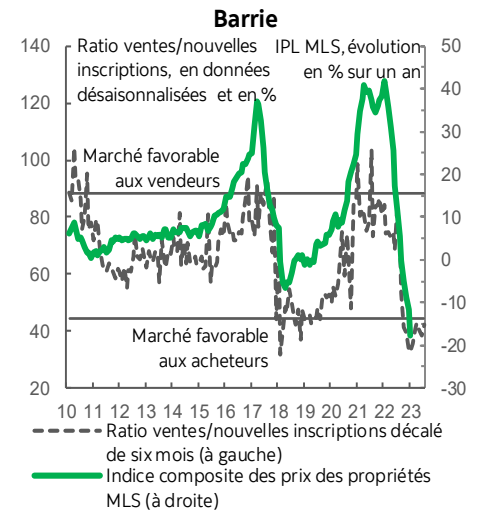
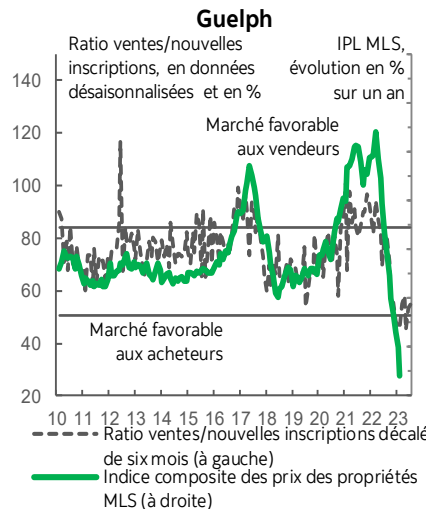
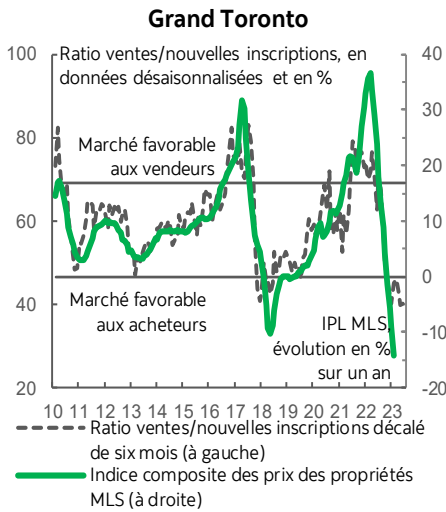
¹ D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. ² Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type.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



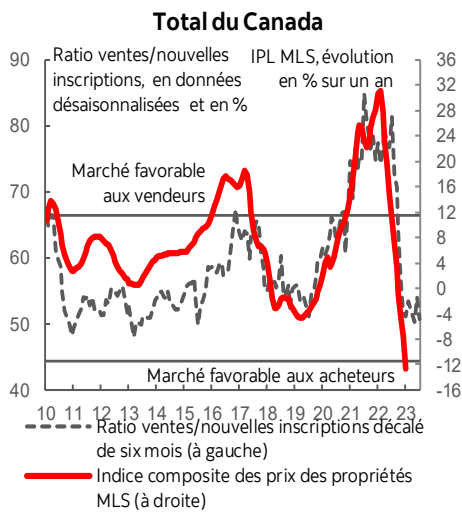
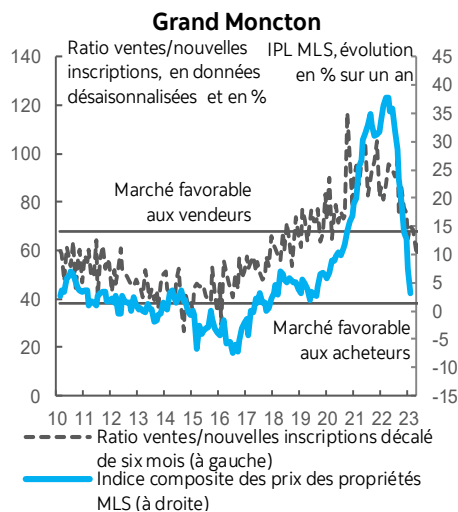
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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.