

**Contributeurs**

**Farah Omran**

économiste

Études économiques de la Banque Scotia

416.866.4315

[farah.omran@scotiabank.com](mailto:farah.omran@scotiabank.com)

Canada	Mar-23	Fév-23	Mar-23
	m/m <sup>1</sup>	m/m <sup>1</sup>	y/y <sup>2</sup>
Ventes (variation en %)	1.4	1.5	-34.4
Nouvelles inscriptions (variation en %)	-5.8	-8.4	-27.4
Prix moyen (variation en %)	2.0	0.8	-12.2
IPL MLS (variation en %)	0.2	-0.8	-15.5
	Mar-23	Fév-23	Mar-22
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) <sup>1</sup>	63.5	59.0	68.5
Mois d'inscriptions actives (niveau) <sup>1</sup>	3.9	4.1	2.0

<sup>1</sup> Données désaisonnalisées <sup>2</sup> Données non désaisonnalisées

## Ventes de logements en mars 2023 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : VIVE LE PRINTEMPS (ET LA HAUSSE DU MARCHÉ)!

### RÉSUMÉ

**En mars, les ventes de logements au Canada ont crû de 1,4 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois), même si les inscriptions ont baissé de 5,8 %, après avoir perdu près de 8 % dans le mois précédent.** Grâce à deux hausses mensuelles consécutives comparables des ventes et à deux baisses mensuelles d'affilée nettement plus importantes des inscriptions, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, indicateur de la tension du marché, s'est hissé à 63,5 % — son plus haut depuis avril l'an dernier et ce qui est supérieur à la moyenne à long terme de 55,1 %. Le marché national du logement est toutefois resté en territoire équilibré. Les mois de stocks ont fléchi pour un deuxième mois d'affilée, en inversant une détente tendancielle qui s'était mise en branle depuis l'automne 2021 : l'indice a plongé à 3,9 mois — ce qui représente plus d'un mois franc en deçà de sa moyenne à long terme.

**Les marchés dont les ventes ont augmenté ont été presque aussi nombreux que ceux dont les ventes ont diminué; dans le même temps, la baisse des inscriptions a été plus généralisée.** Les ventes ont progressé dans 17 des 31 marchés locaux que nous suivons : elles ont inscrit une hausse particulièrement importante dans la vallée du Fraser en Colombie-Britannique et des progrès dans les deux chiffres à Saint John, dans l'Okanagan-Mainline et à Guelph, ce qui a compensé largement les baisses comptabilisées ailleurs. Les ventes ont augmenté dans la plupart des grands centres urbains de l'Ontario, ce qui fait de la Colombie-Britannique et de l'Ontario les meneurs de l'activité nationale pour mars. Par contre, les inscriptions ont reculé dans 26 des marchés locaux, dont neuf ont accusé des baisses dans les deux chiffres.

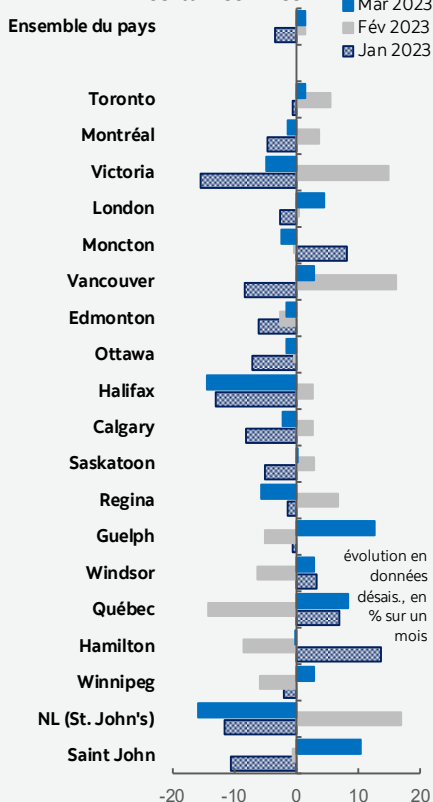
**Les prix se sont envolés en mars; toutefois, leur très faible hausse pourrait être effacée lorsque les données seront révisées le mois prochain.** Toujours est-il qu'en mars, les prix, mesurés selon l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS, n'auront au moins pas baissé pour la première fois depuis février 2022. L'IPP MLS a monté de 0,2 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois), grâce aux segments des maisons unifamiliales, puisque l'IPP des appartements et des maisons en rangée a de nouveau fléchi en mars, même s'il s'agit du recul le plus modeste depuis octobre 2022. Grâce aux résultats de mars 2023, l'IPP MLS s'inscrit toujours à 30 % de plus que ce qu'il était avant la pandémie; il a accusé une baisse de 16 % sur le pic atteint en février 2022.

### CONSÉQUENCES

Les ventes de logements dans l'ensemble du pays ont redécollé en mars, en inscrivant une hausse comparable à celle du mois précédent : il s'agit des deux premières hausses mensuelles consécutives depuis que le marché du logement a amorcé sa correction en février 2022. Ce redécollage coïncide avec deux baisses mensuelles consécutives relativement importantes des inscriptions, ce qui a haussé la tension du marché et ce qui est venu étayer les prix — en laissant l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS relativement inchangé (sur un léger gain de 0,2 %) par rapport au mois précédent, après avoir enregistré des baisses mensuelles constantes depuis février 2022.

En octobre 2022, quand les ventes de logements ont remonté après avoir baissé pendant sept mois consécutifs, nous nous demandions si ce regain pouvait marquer le commencement de la fin de la correction du marché du logement déclenchée par les acheteurs qui interprétaient le relèvement de ce mois comme la fin du creux. Nous avons toutefois lancé une mise en garde contre une interprétation hâtive à partir d'un seul point de données. Depuis, d'autres signes d'une inversion possible se sont fait jour, puisque les ventes ont augmenté dans trois des cinq mois qui ont suivi octobre 2022. Le relèvement des prix en mars, même s'il a été modeste, augmente la probabilité qu'il puisse s'agir du début du stade de la « reprise ». Puisque les acheteurs entrevoient les signes d'une hausse de l'activité et des prix, ils pourraient être incités à revenir sur le marché avant que les prix se mettent à remonter, pour ensuite augmenter la pression qui pèse sur l'activité et sur les prix. Si cette tendance se poursuit, on pourrait plutôt dire qu'il s'agit d'une inversion plutôt que d'une reprise, puisque le rétablissement de la demande ne correspond pas à une augmentation significative de l'offre. Parce qu'une seule colonne du grand livre reprend du mieux, cette évolution aurait pour effet de redéséquilibrer le marché et d'effacer une partie des gains constatés dans la dernière année dans un retour à l'équilibre et à la durabilité du marché et de la conjoncture. L'amélioration nécessaire des conditions propices à l'abordabilité du logement sera donc à nouveau retardée.

### Ventes de logements dans certaines villes



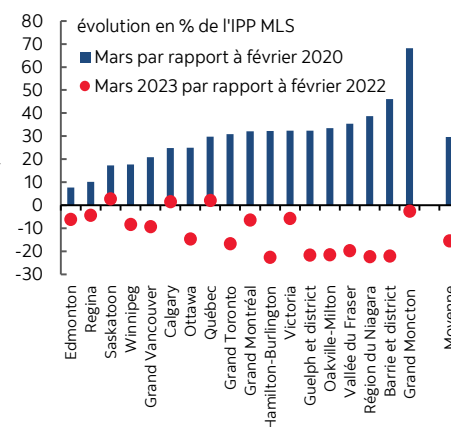
Sources pour les graphiques et les tableaux : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Si nous continuons de croire que les prix baisseront un peu plus, nous sommes moins rassurés sur cette éventualité en raison des signes d'un rebond de la demande et des stocks toujours aussi faibles. Par contre, les prix sont encore appelés à baisser en réaction aux répercussions décalées de la hausse des taux : si nous nous attendons à ce que la Banque du Canada maintienne son taux directeur à 4,5 % jusqu'à la fin de l'année, la baisse projetée du taux d'inflation laisse entendre que le taux directeur réel — corrigé de l'inflation —, qui est celui qui compte pour la conjoncture économique, continuera d'augmenter cette année. (Veuillez cliquer sur [ce lien](#).) Le taux directeur réel et le ralentissement économique projeté d'ici la fin de l'année (en se souvenant que nous tâchons toujours de structurer une légère récession pour ramener l'inflation sur la cible de 2 %) freineraient l'activité par rapport à ce qu'elle serait normalement compte tenu de la demande refoulée de logements et de la forte croissance de la population attribuable aux cibles élevées de l'immigration. Par contre, cette demande refoulée et le redressement de la conjoncture à l'heure où le ratio des ventes sur les inscriptions augmente à vive allure, de concert avec la baisse des taux sur les prêts hypothécaires à taux fixe, pourraient ramener les prix sur une trajectoire de hausse plus tôt que ce à quoi nous nous attendions.

Malgré ces nouvelles baisses potentielles, les prix resteront supérieurs à ce qu'ils étaient avant la pandémie. (Veuillez cliquer sur [ce lien](#).) En fait, malgré le fléchissement des prix depuis février 2022, l'IPP MLS continue de s'inscrire à 30 % de plus que ce qu'il était avant la pandémie (graphique 1). Et avec l'apaisement de la conjoncture financière auquel on s'attend finalement l'an prochain, de concert avec la réduction des prix qui s'est déjà produite, l'abordabilité est appelée à s'améliorer lorsque la demande sera refoulée du fait de l'érosion de l'abordabilité jusqu'alors (avec la hausse des taux hypothécaires qui masque largement les baisses de prix) et en raison de la forte croissance de la population, ce qui permet à nouveau de croire à la stabilisation de l'activité sur le marché du logement, qui est étayée par les récentes données, ainsi qu'à un relèvement ultime de la demande et des prix à l'aube de la nouvelle année.

Graphique 1

## Point de vue sur les prix



Sources : Études économiques de la Banque Scotia et ACI.

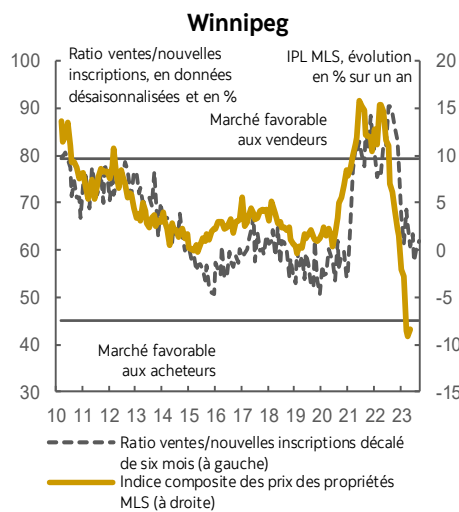
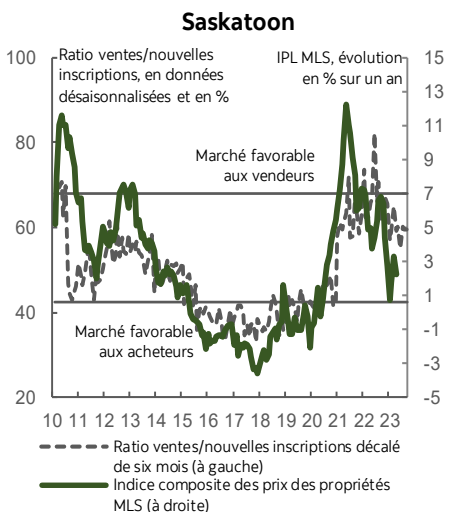
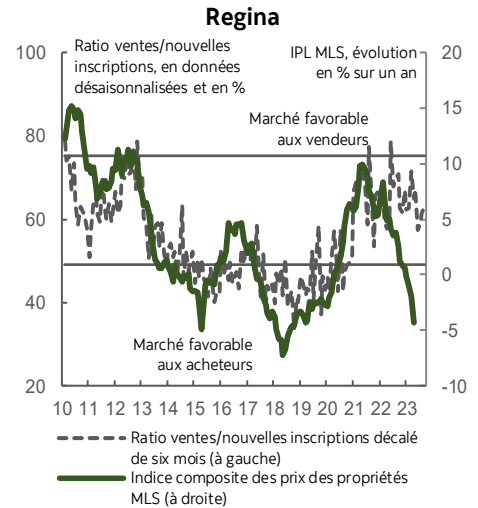
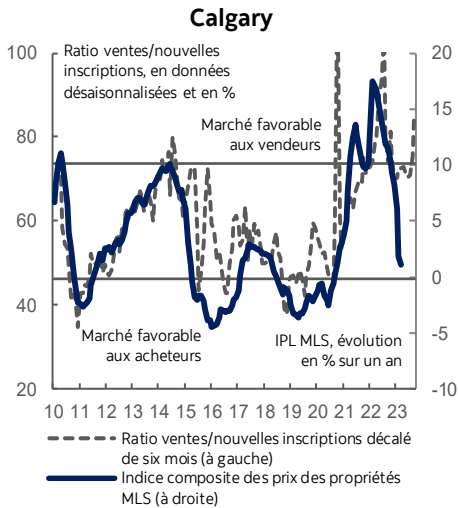
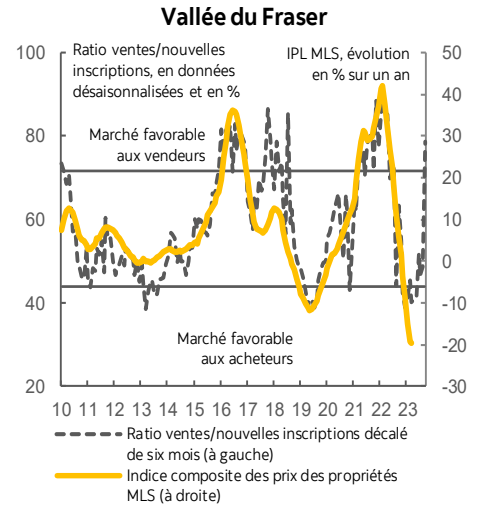
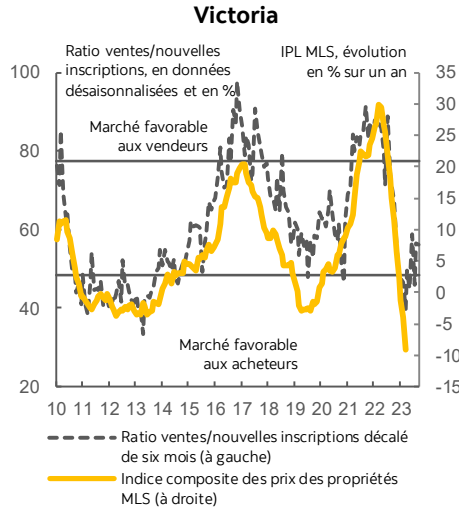
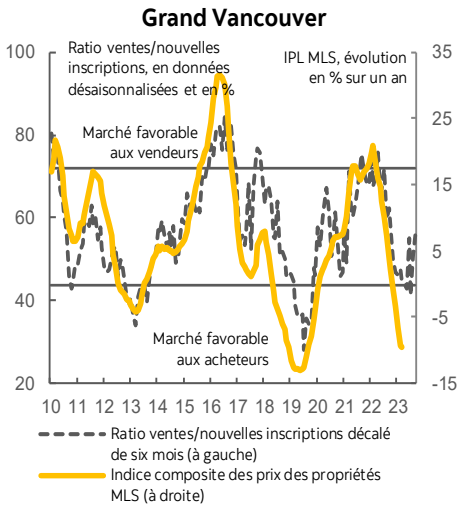
Le 14 avril 2023

## Veille du marché du logement de la Banque Scotia — mars 2023

Rang <sup>1</sup>	Association de l'immobilier	Ratio ventes/inscriptions nouvelles						Ventes unitaires <sup>3</sup>			Prix moyen de vente <sup>3</sup>			Nouvelles inscriptions <sup>3</sup>		
		Rang mois préc.	Var. mens.	Ratio ventes/nouv. Inscr.	Écart-type/moy. long terme <sup>2</sup>	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	--	--	63.5	0.7	Équilibré		1.4	-37.0	-31.2	2.0	-14.2	-3.3	-5.8	-21.2	-5.3
1	Saint John	76	↑ 75	86.2	2.3	Vendeurs		10.5	-33.7	-26.0	19.9	-8.9	6.6	-2.5	-27.4	-12.5
2	Moncton	74	↑ 72	84.4	2.0	Vendeurs		-2.4	-13.3	-21.5	5.1	-12.0	5.7	-14.4	-7.1	0.6
3	Lethbridge	79	↑ 76	83.9	1.8	Vendeurs		2.8	-29.3	-20.8	0.0	0.2	4.8	-3.0	-20.9	-6.1
4	Calgary	75	↑ 71	84.5	1.7	Vendeurs		-2.3	-44.0	-19.6	2.0	-3.4	2.0	-12.7	-39.0	-16.2
5	NL (St. John's)	81	↑ 76	68.4	1.7	Vendeurs		-15.8	-20.7	-12.2	-2.9	3.0	5.9	0.0	-20.3	-11.2
6	Fraser Valley (Abbotsford)	49	↑ 43	78.7	1.5	Vendeurs		39.9	-46.0	-50.6	0.6	-24.7	-9.3	-13.6	-45.0	-21.5
7	Sudbury	78	↑ 71	71.9	1.3	Vendeurs		-1.1	-38.4	-24.6	-1.7	-15.1	1.8	7.8	-25.8	-9.1
8	Thunder Bay	64	↑ 56	74.1	0.8	Équilibré		4.0	-24.9	-11.0	10.5	-16.9	0.2	-9.8	-6.2	6.3
9	Saskatoon	59	↑ 50	64.4	0.7	Équilibré		0.2	-21.8	-16.5	4.1	-0.8	-0.1	-7.4	-14.8	-9.5
10	Toronto	58	↑ 48	63.8	0.5	Équilibré		1.6	-42.5	-43.3	0.8	-16.4	-4.3	-7.3	-35.4	-14.6
11	Hamilton-Burlington	63	↑ 52	70.4	0.5	Équilibré		-0.2	-32.3	-34.6	0.1	-22.4	-5.4	-10.3	-23.2	1.4
12	Peterborough	69	↑ 57	63.9	0.4	Équilibré		-18.8	-40.3	-32.9	4.1	-24.8	-7.4	-12.2	-20.8	3.6
13	London	58	↑ 45	61.2	0.3	Équilibré		4.5	-39.2	-36.6	3.0	-23.7	-5.0	-1.2	-16.5	6.2
14	Ottawa	61	↑ 47	60.9	0.3	Équilibré		-1.6	-39.2	-32.2	-1.8	-13.9	-1.9	-2.1	-13.8	-2.6
15	Quebec City	64	↑ 49	68.3	0.3	Équilibré		8.4	-24.9	-16.6	3.3	0.0	5.4	1.5	-8.5	0.8
16	KW*	62	↑ 46	66.0	0.2	Équilibré		2.8	-43.1	-32.7	2.0	-21.5	-6.2	-3.1	-34.0	1.9
17	Guelph	60	↑ 43	70.9	0.2	Équilibré		12.8	-35.1	-32.8	2.5	-24.2	-5.3	-5.1	-24.3	3.1
18	Kingston	50	↑ 32	54.6	0.2	Équilibré		-2.5	-32.2	-27.5	-0.9	-14.9	0.2	-10.7	12.6	16.5
19	Halifax	73	↑ 54	70.5	0.2	Équilibré		-14.4	-30.7	-25.8	-2.6	-7.7	5.2	-11.6	-16.6	-10.0
20	Edmonton	53	↑ 33	60.0	0.1	Équilibré		-1.6	-40.0	-19.3	2.3	-9.9	-2.4	-12.8	-12.4	-1.0
21	Brantford	52	↑ 31	62.2	0.1	Équilibré		0.7	-36.0	-34.3	0.5	-25.4	-9.0	-16.3	-17.2	8.2
22	Regina	63	↑ 41	62.9	0.1	Équilibré		-5.8	-18.1	-8.4	-2.8	-6.8	-5.4	-5.4	-10.7	-4.2
23	St. Catharines	50	↑ 27	54.1	-0.1	Équilibré		2.4	-33.0	-38.7	2.7	-21.8	-5.7	-5.1	-9.0	9.1
24	Vancouver	51	↑ 27	56.2	-0.1	Équilibré		3.0	-47.3	-43.1	1.9	-7.6	-0.1	-6.9	-31.7	-19.8
25	PEI (Charlottetown)	53	↑ 28	53.0	-0.1	Équilibré		0.0	-34.0	-24.6	6.5	2.2	10.2	0.8	3.8	-2.5
26	Okanagan-Mainline (Kelowna)	42	↑ 16	51.2	-0.1	Équilibré		10.8	-44.6	-38.5	0.0	-11.9	1.5	-9.8	-7.6	7.0
27	Montreal	59	↑ 32	57.5	-0.3	Équilibré		-1.3	-31.1	-25.7	1.7	-6.5	2.2	0.4	-7.3	1.3
28	Winnipeg	57	↑ 29	57.7	-0.3	Équilibré		2.9	-25.8	-19.8	-1.0	-9.2	2.0	1.3	8.9	4.5
29	Barrie	50	↑ 21	56.2	-0.4	Équilibré		5.1	-35.4	-34.6	1.2	-21.6	-5.6	-6.6	-18.3	18.2
30	Victoria	57	↑ 27	56.1	-0.5	Équilibré		-4.9	-33.9	-34.4	-2.4	-10.7	1.5	-4.0	-5.7	4.6
31	Windsor	44	↑ 13	48.7	-0.6	Équilibré		3.0	-41.8	-34.9	0.9	-22.5	-5.8	-6.5	-9.5	6.1

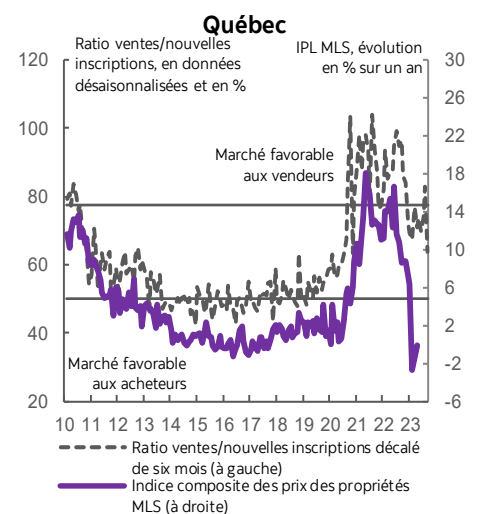
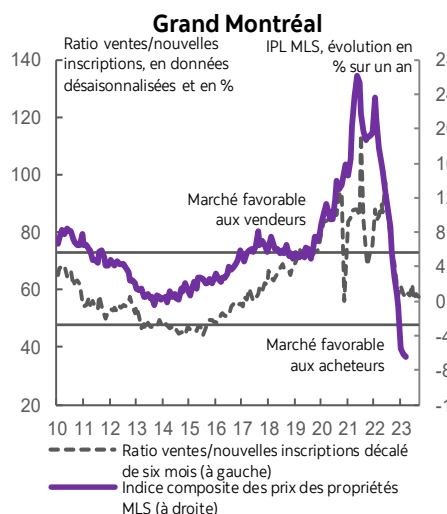
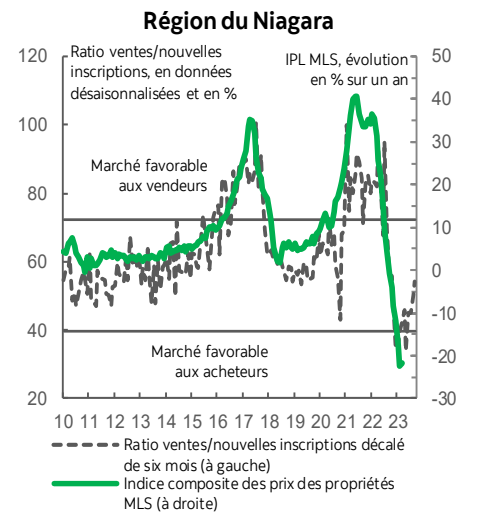
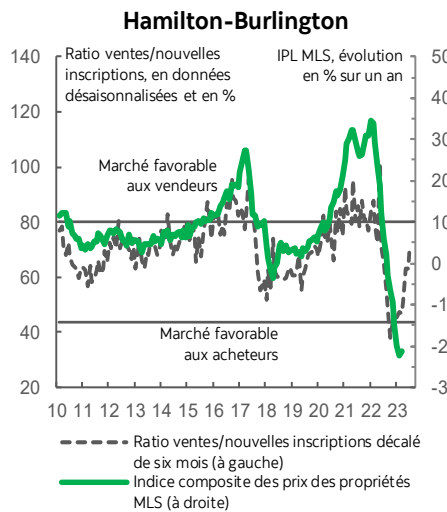
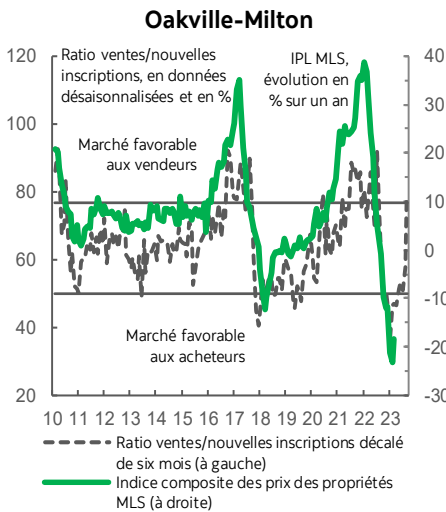
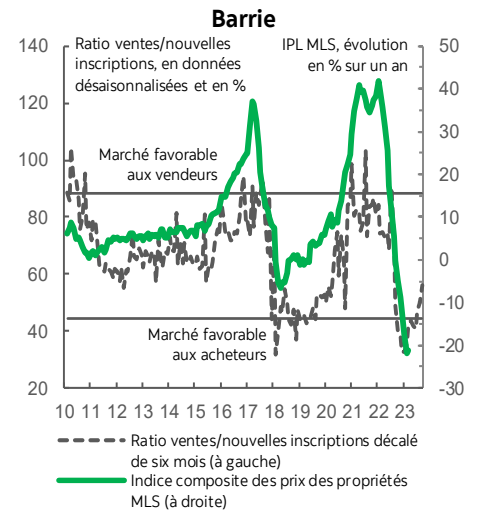
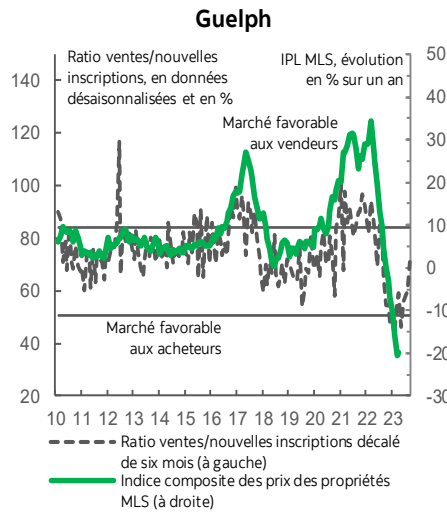
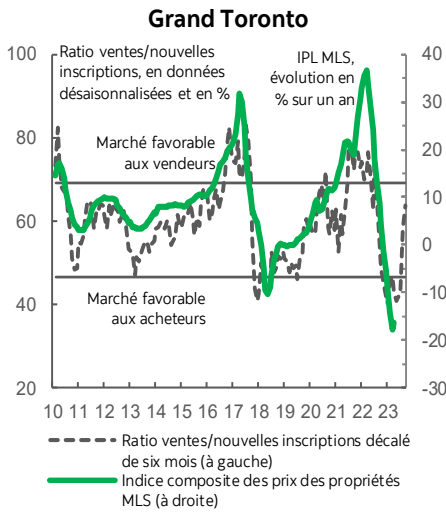
<sup>1</sup> D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. <sup>2</sup> Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne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



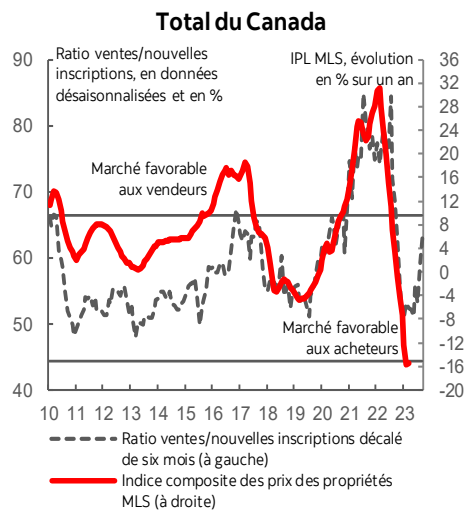
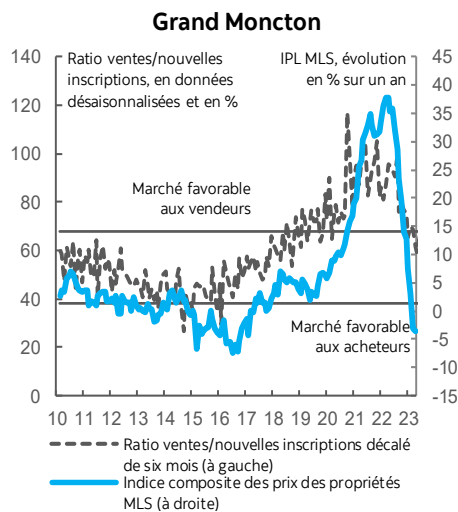
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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.