

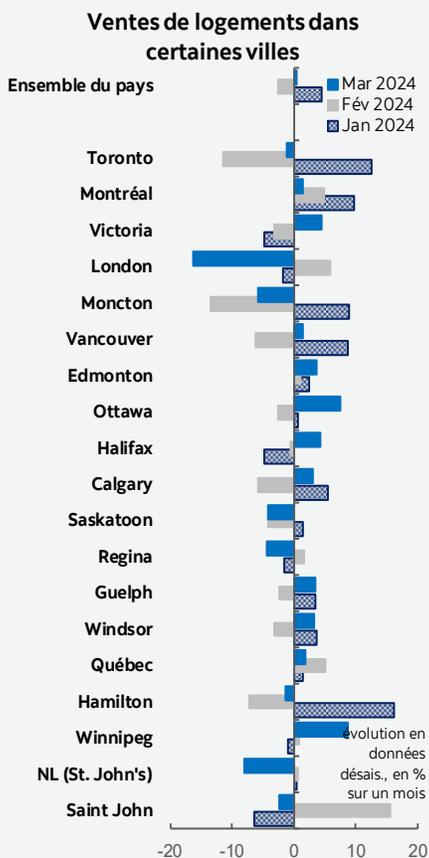
Contributeurs

Farah Omran

Économiste principal
Études économiques de la Banque Scotia
416.866.4315
farah.omran@scotiabank.com

Canada	Mar-24	Fév-24	Mar-24
	m/m ¹	m/m ¹	y/y ²
Ventes (variation en %)	0.5	-2.6	1.7
Nouvelles inscriptions (variation en %)	-1.6	1.7	10.1
Prix moyen (variation en %)	0.2	-1.9	4.6
IPL MLS (variation en %)	-0.3	0.0	0.7
	Mar-24	Fév-24	Mar-23
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	57.4	56.2	62.6
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	3.8	3.8	3.8

¹Données désaisonnalisées ²Données non désaisonnalisées



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

Ventes de logements en mars 2024 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : À PAS FEUTRÉS

RÉSUMÉ

En mars, les ventes de logements au Canada ont arraché un gain de 0,5 % (en données désaisonnalisées sur un mois), alors que les nouvelles inscriptions ont éclipsé la hausse de février, en perdant 1,6 %. Le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, indicateur de l'équilibre du marché, a donc fléchi à 57,4 %. Ce ratio, qui se situe toujours dans la fourchette qui cadre avec la situation du marché national en territoire « équilibré » (du moins d'après les moyennes à long terme et les écarts types), est toutefois légèrement supérieur à sa moyenne à long terme de 55 %. Le marché a comptabilisé 3,8 mois de stock – et n'a donc pas bougé depuis février : il accuse donc une baisse de plus d'un mois par rapport à sa moyenne à long terme, qui est de l'ordre de cinq mois. Les mois de stock du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse et de Terre-Neuve-et-Labrador accusent toujours une baisse de cinq mois sur leurs moyennes à long terme, alors qu'en Colombie-Britannique et en Ontario, les mois de stock ont plongé à 0,2 mois en deçà de leurs moyennes à long terme.

Les ventes ont progressé dans plus de la moitié des 31 marchés locaux que nous suivons. Brantford a mené la hausse des ventes, en rattrapant toute sa baisse de février, à 11,2 % (en données désaisonnalisées sur un mois); cette ville a été talonnée par Charlottetown et Winnipeg, dont les ventes ont augmenté de 10 % et de 9 %. Ailleurs, les progrès ont été modestes. Ces hausses viennent à peine compenser les baisses dans les 13 autres marchés : London et Peterborough ont plongé de 16 % alors que les ventes de Kingston ont perdu 12 %.

Le premier trimestre de 2024 a inscrit une hausse de plus de 8 % des ventes par rapport au précédent trimestre (en données désaisonnalisées) et a progressé de 12 % par rapport au même trimestre l'an dernier. Cette progression trimestrielle a été essentiellement menée par une augmentation de 24 % des ventes dans la vallée du Fraser en Colombie-Britannique et par d'importantes hausses dans les deux chiffres sur de nombreux marchés de l'Ontario. De concert avec les enjeux de l'abordabilité et de l'offre, cette augmentation explique peut-être la lenteur constatée vers la fin du trimestre dans ces provinces.

Les marchés dont les inscriptions ont augmenté ont été presque aussi nombreux que ceux dont les inscriptions ont fléchi. Le nombre de propriétés nouvellement inscrites a crû de 26 % (en données désaisonnalisées sur un mois) à Charlottetown et a inscrit une progression comprise entre 10 % et 17 % à Peterborough, Kingston et Guelph. Or, cette augmentation a été largement masquée par les baisses comptabilisées ailleurs : les nouvelles inscriptions à Calgary et St. Catharines ont mené le bal, en plongeant de 15 % et de 13 %. Compte tenu de l'évolution des ventes et des inscriptions, 24 marchés se situaient en territoire équilibré en mars contre 19 en février, cinq se situaient en territoire vendeur par rapport à huit en février, et seulement un est resté en territoire acheteur contre quatre en février.

Pour l'ensemble du trimestre, les inscriptions du T1 de 2024 ont baissé de 2 % par rapport au trimestre précédent; elles ont toutefois augmenté de 14 % par rapport au même trimestre l'an dernier.

Mesurés selon l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS, les prix ont chuté d'à peine 0,3 % (en données désaisonnalisées sur un mois) en mars. La baisse de mars a été portée par un recul de 0,7 % de l'IPP des appartements et de 0,1 % des maisons en rangée, alors que le segment des maisons unifamiliales n'a pas bougé. Or, en examinant plus attentivement ce segment, on constate que les maisons unifamiliales d'un étage ont progressé de 0,4 %, ce qui a été masqué par une baisse de 0,3 % des maisons à deux étages.

CONSÉQUENCES

Il faut admettre que c'est l'incertitude qui règne. Les marchés évoluent dans un sens durant un mois et dans un autre sens le mois suivant (en deçà et au-delà de la frontière, ce qui a d'énormes incidences ici). Les prévisions de croissance sont sans cesse révisées. (La Banque du Canada vient elle-même de relever de près du double ses prévisions de croissance pour 2024.) Les attentes vis-à-vis des taux d'intérêt changent sans cesse, et tout se répercute sur les prévisions de taux, qu'il s'agisse du rendement économique des États-Unis, de la croissance des salaires au Canada ou du marché du logement lui-même. On ne peut pas dire que la conjoncture économique se prête très facilement à prendre des décisions financières (et émotives) absolument cruciales. La situation est déjà assez stressante dans une journée normale en temps régulier.

Le 12 avril 2024

Il ne fait aucun doute qu'il y a une demande de logements. Mais d'où sortez-vous ça? D'autant plus que les ventes de logements sont inférieures aux moyennes à long terme et que la croissance démographique atteint des sommets. Or, il n'est guère étonnant que les acheteurs ne se précipitent pas massivement sur le marché du logement à l'heure actuelle. Il faut donc s'attendre, çà et là, à de légères progressions (ou régressions). Et rappelons-nous que lorsqu'on affirme que les ventes ont augmenté ou diminué d'un mois au suivant, en réalité, des milliers de ventes continuent de se dérouler chaque mois. (Veuillez cliquer sur ce [lien](#) pour prendre connaissance de la volatilité mensuelle régulière du marché du logement.) Or, l'incertitude fait probablement taire une partie de la demande qui se serait normalement exprimée, et normalement, les augmentations mensuelles devraient être un peu plus importantes, compte tenu de la croissance démographique (qui n'est toutefois pas plus importante que pendant la folie de la pandémie; heureusement, cette période est aujourd'hui révolue).

En outre, mars a été un mois exceptionnel cette année, en confondant les équations des corrections dans les variations saisonnières, puisque la fin de semaine de Pâques tombait cette année en mars plutôt qu'en avril, comme elle le fait généralement. Les corrections des variations saisonnières visent à contrôler les variations relevées dans les données mensuelles et attribuables à des faits qui se reproduisent en même temps chaque année, par exemple la météo et les jours fériés. C'est peut-être ce qui a eu pour effet de distordre les données de mars (à la baisse), puisqu'on ne peut pas vraiment corriger les variations saisonnières d'un fait qui se produit une fois tous les quatre ou cinq ans.

Ceci dit, l'ACI a effectivement noté que le suivi hebdomadaire des données fait état d'une plus grande vigueur vers la fin de mars. Les inscriptions ont rebondi dans la deuxième semaine de mars, ce qui s'est enchaîné, dans la semaine suivante, avec un relèvement des ventes. Le suivi hebdomadaire d'un bond des inscriptions dans la première semaine d'avril, selon les comptes rendus de l'ACI, pourrait alors pointer un relèvement de l'activité des ventes vers la fin d'avril, lorsque les acheteurs absorbent l'offre nouvelle qui déferle sur le marché. Les chiffres d'avril par rapport à mars pourraient être rehaussés par le reliquat des corrections des variations saisonnières de Pâques qui seront appliquées aux données d'avril.

Le 12 avril 2024

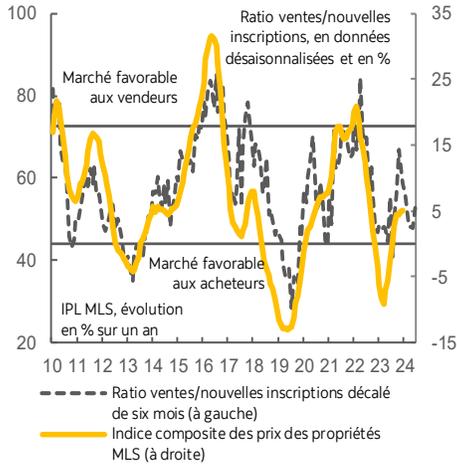
Veille du marché du logement de la Banque Scotia — mars 2024

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	--	--	57.4	0.2	Équilibré		0.5	12.1	2.1	0.2	5.2	2.7	-1.6	14.4	0.6
1	Calgary	3	↑ 2	100.9	2.9	Vendeurs		3.0	19.7	8.4	1.7	13.3	8.7	-14.9	4.0	0.1
2	Lethbridge	1	↓ 1	94.8	2.5	Vendeurs		6.6	9.9	-0.5	-2.4	13.8	6.2	2.9	-6.2	-10.7
3	Halifax	5	↑ 2	94.0	2.1	Vendeurs		4.3	18.0	-4.6	-1.5	5.4	6.4	-8.1	5.9	-7.7
4	Saint John	2	↓ 2	76.6	1.6	Vendeurs		-2.3	3.7	-13.1	7.8	18.8	9.1	0.0	9.8	-12.9
5	Quebec City	6	↑ 1	85.6	1.5	Vendeurs		1.8	20.6	6.5	1.0	8.7	5.6	-1.9	8.7	-0.9
6	Edmonton	10	↑ 4	77.9	1.4	Vendeurs		3.7	41.4	10.7	0.3	10.4	2.0	-4.9	3.8	-6.7
7	NL (St. John's)	4	↓ 3	58.7	0.9	Équilibré		-8.0	-5.0	-12.5	-1.8	8.5	2.1	2.7	9.5	0.8
8	Sudbury	9	↑ 1	66.1	0.9	Équilibré		-5.1	9.2	-9.1	4.9	5.3	3.9	-3.7	2.0	-3.6
9	Winnipeg	16	↑ 7	72.4	0.6	Équilibré		8.6	13.1	-4.6	1.1	8.5	1.6	-5.2	2.4	-3.4
10	Saskatoon	8	↓ 2	62.1	0.5	Équilibré		-4.3	10.2	6.0	0.4	4.6	2.3	4.7	-4.0	-4.0
11	Regina	7	↓ 4	68.6	0.5	Équilibré		-4.3	18.2	2.4	-3.4	2.2	-0.3	9.1	-0.2	-6.2
12	Moncton	11	↓ 1	61.5	0.5	Équilibré		-5.8	-0.1	-5.8	-3.1	13.9	7.2	-6.9	20.3	-8.2
13	Thunder Bay	12	↓ 1	69.5	0.4	Équilibré		6.2	-4.3	-7.2	-0.1	5.7	5.7	2.1	3.3	-3.4
14	Montreal	15	↑ 1	63.7	0.2	Équilibré		1.4	19.9	-0.7	0.7	7.4	2.3	-2.4	20.4	0.2
15	Ottawa	18	↑ 3	54.9	-0.1	Équilibré		7.6	15.0	3.6	1.8	2.5	0.3	3.6	18.7	-0.2
16	PEI (Charlottetown)	13	↓ 3	46.1	-0.2	Équilibré		9.9	13.1	5.9	-5.3	1.1	-1.9	26.3	18.6	2.7
17	Hamilton-Burlington	20	↑ 3	57.8	-0.2	Équilibré		-1.3	6.6	1.1	3.4	3.0	-0.9	-4.6	11.2	-3.2
18	Fraser Valley (Abbotsford)	22	↑ 4	52.9	-0.3	Équilibré		0.1	16.1	19.7	2.1	10.4	4.7	-7.7	27.4	9.0
19	Brantford	25	↑ 6	50.8	-0.6	Équilibré		11.2	-1.6	1.4	0.9	1.4	0.2	0.0	6.1	-1.4
20	St. Catharines	28	↑ 8	44.2	-0.7	Équilibré		-3.1	10.3	5.0	0.0	-0.4	-2.1	-12.7	19.6	6.6
21	KW*	23	↑ 2	51.5	-0.7	Équilibré		5.0	8.0	-0.1	3.6	1.9	-0.1	7.8	18.8	-1.7
22	Peterborough	14	↓ 8	44.9	-0.8	Équilibré		-15.9	-6.8	-11.6	-0.9	2.9	-3.2	10.4	-4.8	-8.8
23	Toronto	24	↑ 1	48.4	-0.8	Équilibré		-1.1	10.9	4.9	0.7	0.4	0.6	-3.0	20.5	6.1
24	Guelph	21	↓ 3	53.5	-0.8	Équilibré		3.4	3.6	1.8	-0.8	5.3	0.6	17.4	16.4	0.7
25	Vancouver	26	↑ 1	45.8	-0.9	Équilibré		1.4	9.8	9.6	1.1	5.4	4.6	-0.2	17.1	5.7
26	London	17	↓ 9	43.6	-0.9	Équilibré		-16.3	10.2	1.0	0.4	1.7	-1.9	2.1	18.8	-1.2
27	Barrie	29	↑ 2	45.6	-0.9	Équilibré		7.3	-6.9	-6.6	2.4	-0.4	-4.1	1.4	2.9	-12.8
28	Windsor	27	↓ 1	44.4	-0.9	Équilibré		3.2	4.2	-2.5	-3.0	6.2	0.3	3.2	3.3	-8.2
29	Victoria	30	↑ 1	48.6	-1.0	Équilibré		4.5	5.5	2.6	2.1	3.0	1.5	-3.1	21.0	3.6
30	Kingston	19	↓ 11	36.6	-1.0	Équilibré		-11.9	3.1	-7.9	3.6	-2.3	-3.9	12.7	16.6	6.2
31	Okanagan-Mainline (Kelowna)	31	↔ 0	27.9	-1.6	Acheteurs		-8.9	-14.4	-5.5	7.7	-0.7	-1.6	-0.5	19.8	0.9

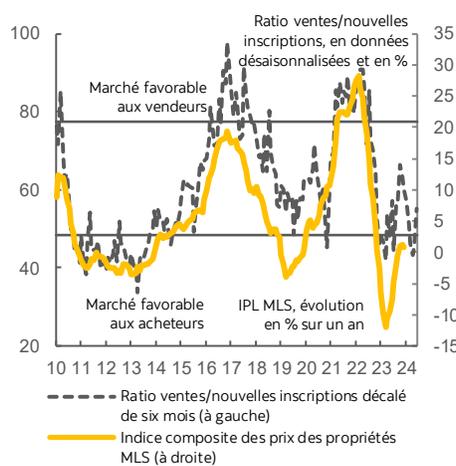
¹ D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. ² Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type.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

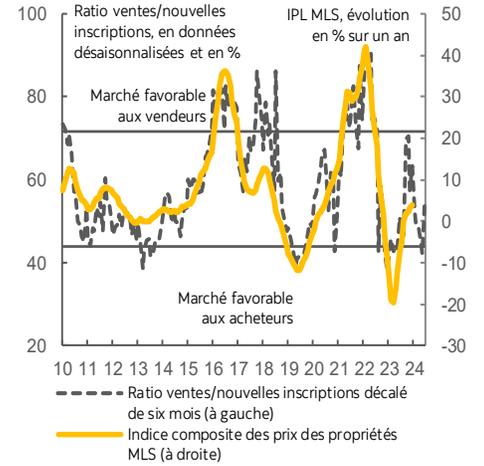
Grand Vancouver



Victoria



Vallée du Fraser



Calgary



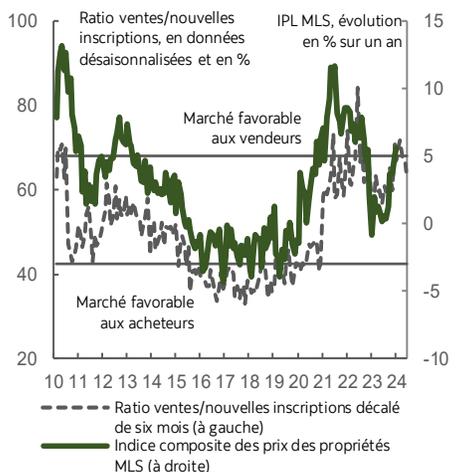
Edmonton



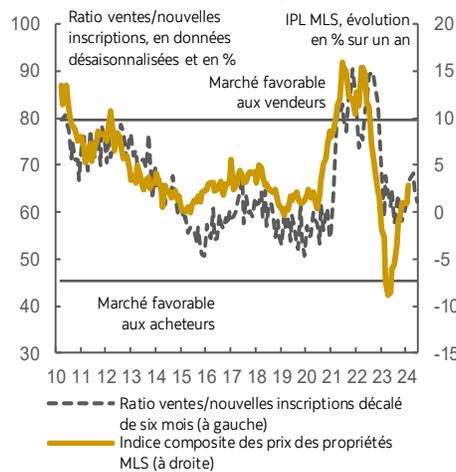
Regina



Saskatoon

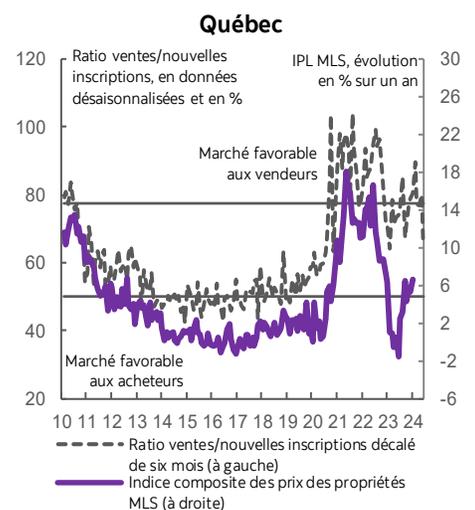
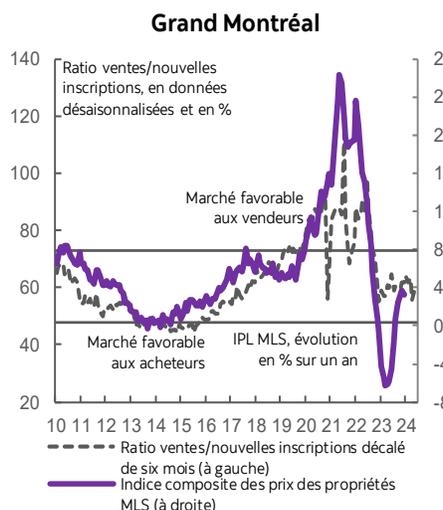
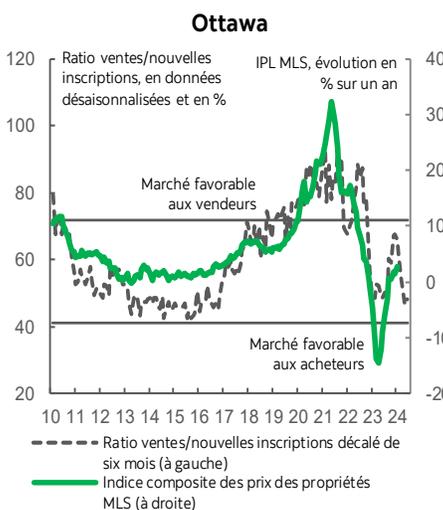
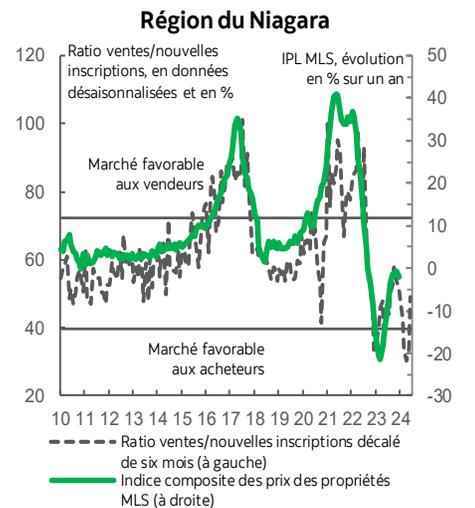
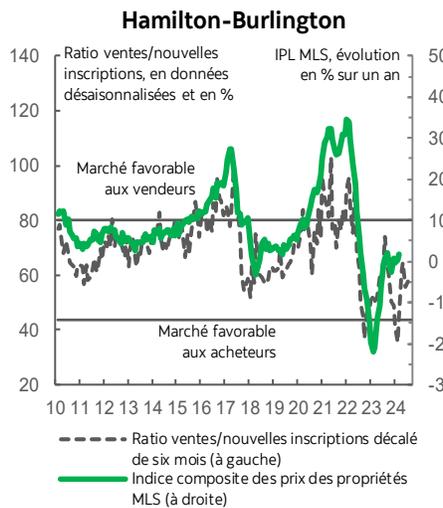
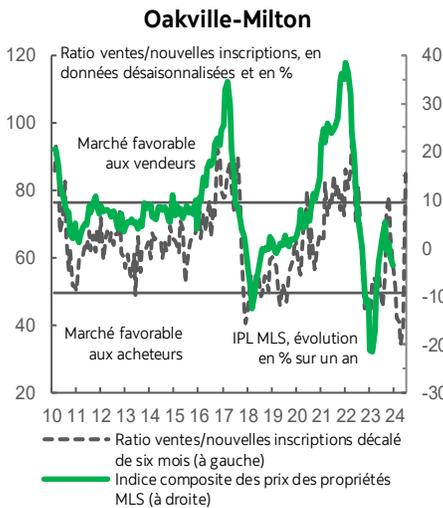
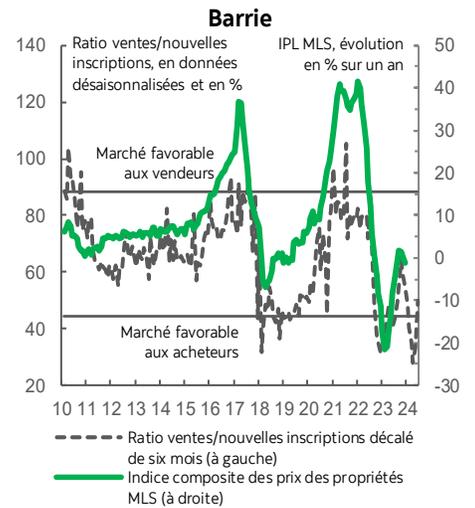
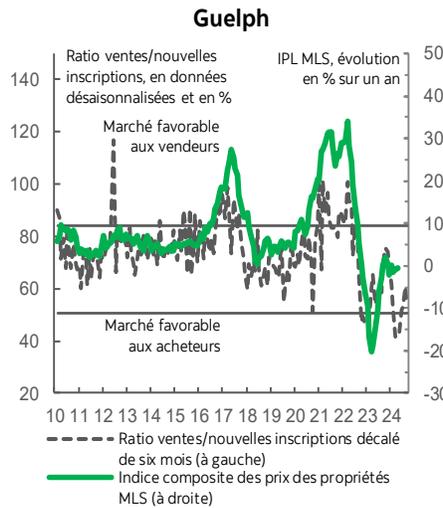
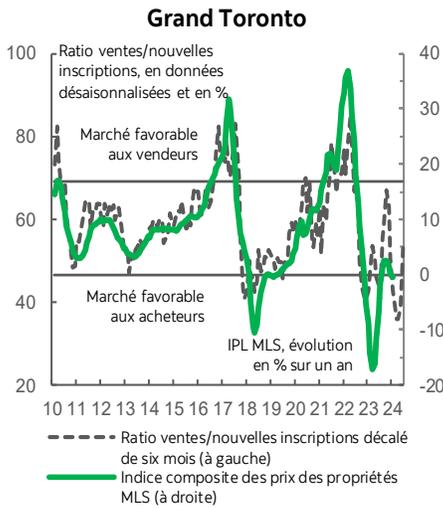


Winnipeg



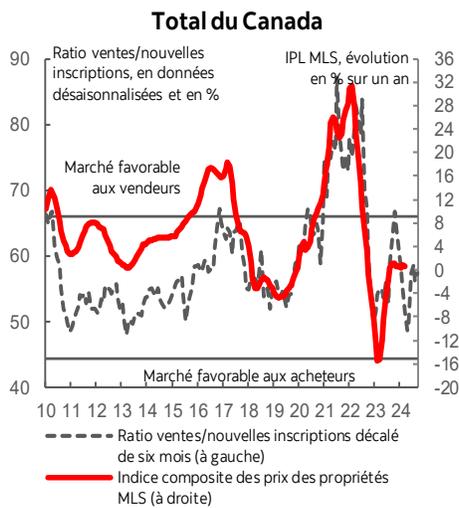
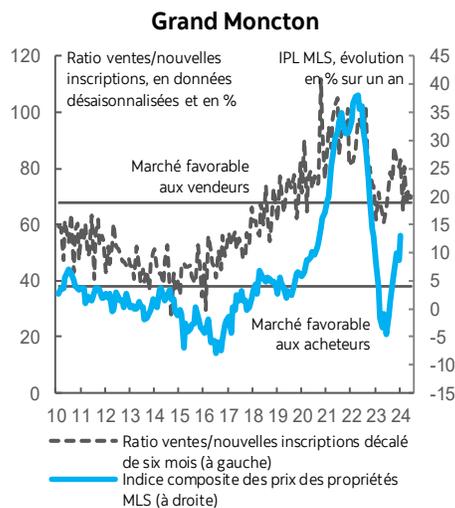
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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.