

# Tendances immobilières **mondiales**

Adrienne Warren 416-866-4315  
[adrienne.warren@scotiabank.com](mailto:adrienne.warren@scotiabank.com)

## Le Canada se maintient dans le peloton de tête d'un marché immobilier mondial qui ralentit

Les marchés immobiliers mondiaux sont de plus en plus nombreux à ressentir une tension grandissante qui fait écho au ralentissement de la croissance économique à l'échelle internationale. Les conditions d'établissement des prix se sont dégradées au dernier trimestre de 2011 sur la majorité des marchés que nous suivons. Les inquiétudes associées à la dette souveraine, l'ampleur du chômage, la méfiance des consommateurs et, dans certains cas, l'offre excédentaire et le resserrement du crédit, continuent à réprimer la demande et à peser sur les prix.

L'amélioration récente apparente de l'activité économique mondiale et la diminution de la volatilité sur les marchés financiers laissent au moins espérer une stabilisation dans le secteur résidentiel en 2012. Les taux d'intérêt resteront vraisemblablement extrêmement bas jusqu'en 2013. Mais simultanément, les compressions budgétaires à travers les pays développeront limiteront la croissance des revenus, ce qui risque de retarder la reprise.

Le malaise s'est intensifié dans la majeure partie de l'Europe occidentale, en particulier dans les pays en difficulté de la périphérie. Parmi les pays visés par notre enquête, c'est en **Irlande** que l'effondrement du marché du logement reste le plus brutal. Le prix moyen des logements, corrigé de l'inflation, y a chuté de 17 % en glissement annuel au quatrième trimestre (graphique 1), ce qui a porté le recul cumulatif à plus de 45 % par rapport aux sommets du début 2007.

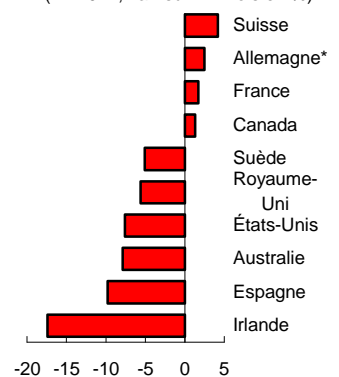
La baisse des prix s'est aussi accélérée en **Espagne**, où elle a atteint 10 % en glissement annuel durant les derniers mois de 2011. À l'issue de quatre années de recul pratiquement constant, la valeur moyenne des maisons s'inscrit environ 25 % au-dessous de son point culminant. Au **Royaume-Uni**, les prix des logements ont poursuivi leur glissade à un rythme constant de 6 % en glissement annuel. Sur le marché **suédois**, qui compte parmi les plus performants de la région ces dernières années, les prix moyens ont chuté de 5 % en glissement annuel au quatrième trimestre.

En **France**, le marché immobilier reste relativement ferme, notamment grâce à l'étroitesse de l'offre de logements. Il n'en demeure pas moins que le rythme d'appréciation a ralenti au deuxième semestre, pour tomber à un peu moins de 2 % en glissement annuel au quatrième trimestre. En Europe, la **Suisse** a été le seul pays visé par notre enquête à avoir connu une accélération (certes modeste) au quatrième trimestre, avec des prix moyens en hausse de 4 % sur 12 mois.

En revanche, la longue débâcle du marché du logement **allemand** pourrait tirer à sa fin, grâce à la robustesse de la croissance intérieure et à la faiblesse du chômage, qui soulèvent la demande. Les prix de l'immobilier ont grimpé en 2011, pour la deuxième année de suite (les données officielles ne sont publiées qu'annuellement). Auparavant, les prix reculaient constamment depuis le milieu des années 1990, partiellement en raison de l'activité de construction excessive, principalement dans l'Est, après la réunification. Le revirement a beau être encourageant, la contraction de la population ne laisse augurer qu'un potentiel limité de véritable appréciation des prix à l'avenir.

En **Australie**, l'explosion du marché du logement s'est interrompue soudainement, car les logements de moins en moins abordables et le ralentissement du marché du travail ont écarté les acheteurs potentiels. Les prix fléchissent constamment depuis un an, à tel point que le recul atteignait 8 % en glissement annuel durant les derniers mois de 2011. Cette correction demeure cependant assez négligeable à la lumière des nombreuses années de forte appréciation, et la conjoncture économique intérieure reste globalement relativement solide.

GRAPHIQUE 1 - PRIX DES MAISONS  
(T4 2011, var. sur 12 mois en %)



Source : Études économiques Scotia.  
\*moyenne 2011

### Études économiques Scotia

Scotia Plaza, 40, rue King Ouest, 63<sup>e</sup> étage  
 Toronto (Ontario) Canada M5H 1H1  
 Tél. : 416-866-6253 Téléc. : 416-866-2829  
 Courriel : [scotia.economics@scotiabank.com](mailto:scotia.economics@scotiabank.com)

Le présent document a été préparé par Études économiques Scotia, comme ressource pour les clients de la Banque Scotia. Les opinions, les estimations et les projections contenues dans le présent document sont les nôtres à la date de ce dernier et sont sujettes à changement sans préavis. Les renseignements et les opinions présents dans ce document sont tirés de sources considérées comme fiables, mais aucune garantie n'est donnée concernant leur exactitude et leur exhaustivité. Ni la Banque Scotia ni ses sociétés affiliées n'acceptent de responsabilité en cas de pertes résultant de l'utilisation du présent document ou de son contenu.

<sup>MC</sup> Marque de commerce de La Banque de Nouvelle-Écosse. Utilisée sous licence, s'il y a lieu.

## Tendances immobilières mondiales

Aux **États-Unis**, la reprise du logement est obstinément décevante. Malgré un léger redressement de la demande depuis le milieu de 2011, les ventes de propriétaires en difficultés continuent à peser sur les prix. Le prix moyen des logements existants, corrigé de l'inflation, a cédé près de 8 % en glissement annuel au quatrième trimestre et atteint de nouveaux creux du cycle. Le recul a effacé toute une décennie d'appréciation et, en termes réels, les valeurs moyennes sont comparables à ce qu'elles étaient au milieu des années 1990.

L'abordabilité record des logements et le raffermissement du marché de l'emploi devraient faciliter une légère reprise de la demande de logements aux États-Unis en 2012. Les taux de défaut et de saisie sur les hypothèques, quoique toujours élevés, sont en train de reculer. Il n'en demeure pas moins que la reprise restera freinée par l'offre excessive de logements, à laquelle il faut ajouter les biens immobiliers « hors marché », ainsi que par le fort taux de chômage, la croissance timide des revenus et la prudence dont font toujours preuve les prêteurs hypothécaires.

Même au **Canada**, le marché du logement a renoncé à son exubérance antérieure. Les prix des logements se sont nivelés au cours des six derniers mois sous l'influence des conditions plus équilibrées sur les marchés et tandis que les prix élevés, les règlements hypothécaires plus exigeants et le ralentissement de la croissance des emplois ont calmé la demande. Le prix moyen, corrigé de l'inflation, a grimpé d'à peine 1 % en glissement annuel au quatrième trimestre.

Selon nous, les ventes et les prix seront relativement stables durant l'année à venir. En dépit de la faiblesse prévue des taux d'intérêt jusqu'à la fin de l'année, et au-delà, les compressions budgétaires dans le secteur public et l'absence de demande comprimée modéreront l'activité des accédants à la propriété et des acheteurs de logements d'un cran supérieur. Sur le plan régional, la fermeté du marché du travail, les meilleures hausses de revenus et les tendances démographiques favorisent les marchés résidentiels de l'Ouest canadien par rapport à ceux du Centre et de l'Est.

Cette période de décélération est une étape importante du rééquilibrage des valeurs des logements, qui permet aux fondamentaux comme le revenu de rattraper le retard pris sur les prix. Nous maintenons qu'une correction majeure des prix est peu probable, sauf en cas de perturbation majeure de la situation économique ou financière. Il ne nous semble pas vraiment que le marché soit en proie à des activités généralisées de construction excessive ou d'achats spéculatifs. Le marché hypothécaire est solide au Canada et les taux de défaillance sont bas.

### Belles perspectives pour les constructeurs d'habitations canadiens

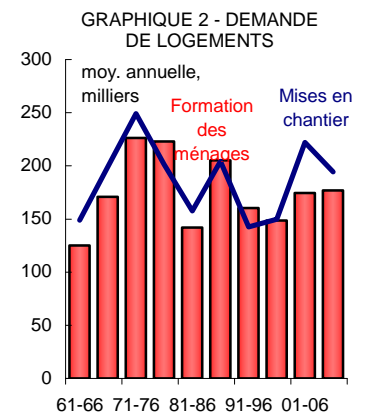
Les signes convaincants de ralentissement du marché de la revente de logement au Canada ne semblent pas coïncider avec une tendance similaire de la construction de logements neufs. Les mises en chantier ont légèrement fléchi au cours des derniers mois, mais la demande de permis pour de nouveaux logements est repartie vers le haut. L'activité est concentrée sur la construction de logements collectifs, ce qui laisse craindre une offre excédentaire dans plusieurs grandes agglomérations, comme Toronto et Vancouver.

La surconstruction ne semble pas généralisée, sachant que la construction d'habitations au Canada ne dépasse que modérément les besoins démographiques sous-jacents. La formation annuelle des ménages s'est établie en moyenne à 177 000 de 2006 à 2011, soit en légère hausse par rapport au taux annuel de 175 000 de la période quinquennale précédente (graphique 2). L'ajout d'environ 10 000 unités annuelles de remplacement de la demande (construction sur terrains intercalaires) porte à environ 185 000 à 190 000 le niveau actuel viable des mises en chantier. Or, les mises en chantier se sont chiffrées en moyennes à un peu moins de 195 000 unités par an de 2006 à 2011, et continuent à flirter avec ce niveau. Le nombre de nouvelles unités a essentiellement reflété les tendances de formation des ménages dans les provinces (voir en annexe, page 4).

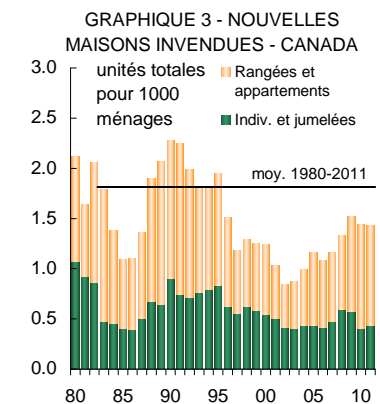
Nous nous attendons à ce que les mises en chantier retombent aux alentours de 185 000 unités sur l'année à venir. Les constructeurs de maisons neuves sont en concurrence avec le marché de la revente en matière de ventes, mais leurs points d'inflexion surviennent généralement plus tard. Le retour d'un marché de la revente plus équilibré, affichant une amélioration du point de vue de la sélection et des prix, devrait modérer les prix des logements neufs et les raisons d'ajouter au parc.

Le parc résidentiel canadien n'est pas notablement saturé. Le stock de nouvelles maisons invendues est supérieur à la moyenne à long terme, mais semble se stabiliser bien au-dessous des sommets du début des années 1990. Par ailleurs, en considération de la croissance du nombre de ménages privés, le parc résidentiel est légèrement moins ample que sa tendance historique (graphique 3).

Toutefois, la composition du parc de logements neufs au Canada a considérablement évolué vers les habitations à forte densité au cours de la dernière décennie. Le nombre important d'unités condominiales



Source: Statistique Canada, SCHL, Études économiques Scotia



Source: Statistique Canada, SCHL, Études économiques Scotia

## Tendances immobilières mondiales

en cours de construction dans plusieurs grandes agglomérations, ainsi que l'augmentation du parc d'unités condominiales non écoulées, masquent l'étroitesse des mises en chantier et du parc de logements à faible densité. Les mises en chantier d'appartements représentent 35 à 40 % de l'ensemble des nouvelles constructions ces dernières années, contre 20 à 25 % il y a 10 ans. Les constructions de maisons individuelles non attenantes classiques sont, de leur côté, passées de 60 % du total des mises en chantier à environ 40 à 45 %.

La popularité croissante des logements à forte densité s'explique par plusieurs facteurs, dont la meilleure abordabilité. Le prix moyen d'un condominium typique dans les plus grandes agglomérations canadiennes est de 300 000 \$, soit d'environ 200 000 \$ inférieur au prix moyen d'une maison unifamiliale. Sans surprise, les constructions de condominium sont plus courantes sur les marchés du logement les plus vastes et les plus coûteux du Canada, comme Toronto et Vancouver. À en juger par les prix élevés des logements et les règles hypothécaires plus rigoureuses, l'abordabilité sera encore plus problématique quand les taux d'intérêt remonteront, en particulier pour les acquéreurs d'une première maison.

Certains éléments liés au mode de vie entrent en ligne de compte; le désir de réduire la durée des déplacements quotidiens favorise notamment les centres-ville. Les tendances démographiques, comme l'arrivée à l'âge adulte des membres de la génération Y, le vieillissement et la décroissance de la population, la hausse du nombre de ménages d'une personne et l'augmentation de l'immigration contribuent à la croissance de la demande de condominiums. Du point de vue de l'offre, la densité accrue de la population, la hausse des prix des terrains et les restrictions visant l'aménagement des terrains créent des conditions propices à la construction de tours d'habitation. Tous ces facteurs suggèrent que les grandes agglomérations urbaines et les quartiers périphériques sont capables de soutenir un parc résidentiel de condominiums beaucoup plus important qu'auparavant.

L'ampleur de la construction de condominiums et du parc résidentiel, combinée aux valeurs élevées, suggèrent que les prix sont exposés à un risque accru en cas de fléchissement de la demande. Mais une correction brutale est improbable. Les prêteurs exigent habituellement un taux élevé de prévente, de l'ordre de 70 %, ce qui modère l'ardeur des constructeurs. La réglementation plus stricte qui vise le crédit hypothécaire depuis le début de 2010 en exigeant un dépôt initial d'au moins 20 % pour les achats des investisseurs restreint aussi les opérations spéculatives.

L'étroitesse des marchés locatifs a par ailleurs facilité l'écoulement des unités inoccupées. Le taux d'inoccupation moyen des appartements au Canada atteignait à peine 2,2 % en octobre 2011, contre 2,6 % un an plus tôt. Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer s'inscrivait au-dessous de 2 % dans 7 des 11 grandes agglomérations visées par une enquête de la SCHL. Compte tenu du nombre restreint d'appartements sur mesure construits depuis le début des années 1990, les condominiums représentent une part de plus en plus importante du parc locatif au Canada.

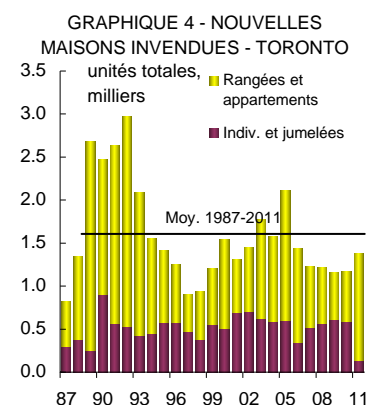
L'essor actuel des condominiums à Toronto a suscité une attention toute particulière. Les constructeurs ont mis en chantier 22 000 nouvelles unités dans la région métropolitaine de recensement de Toronto l'an dernier, contre 13 000 unités en 2010, ce qui frôle donc le record absolu de 24 000 unités atteint en 2008. Compte tenu de la vigueur constante des ventes de condominiums et des projets de construction annoncés, nous pensons que les mises en chantier d'appartements resteront importantes en 2012.

Cependant, les projets bien en vue à forte densité éclipsent la faiblesse de la construction de maisons individuelles et jumelées. Les appartements ont représenté environ la moitié de toutes les mises en chantier à Toronto ces dernières années, comparativement à moins d'un tiers il y a dix ans. Sachant que, d'après les prévisions, la population de la région du Grand Toronto augmentera de plus d'un million au cours de la prochaine décennie, et en considération de la montée des prix des logements et des terrains, il faut s'attendre à ce que les logements à forte densité soient de plus en plus courants.

Tous types de logements confondus, les mises en chantier à Toronto se sont chiffrées en moyenne à environ 34 000 unités par an au cours des cinq dernières années. Durant la même période, près de 38 000 ménages se sont formés chaque année, ce qui suggère que l'expansion du parc résidentiel n'a pas suivi le rythme des besoins démographiques sous-jacents. Le niveau actuel des mises en chantier, de l'ordre de 40 000, est à peine supérieur aux tendances de formation des ménages.

Le parc immobilier reflète cette réorientation vers les logements à forte densité. L'augmentation du parc de maisons en rangée et d'appartements masque l'étroitesse exceptionnelle du parc de maisons individuelles et jumelées (graphique 4). Le parc global de logements invendus est restreint selon les normes historiques.

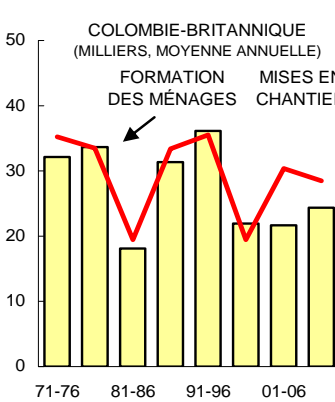
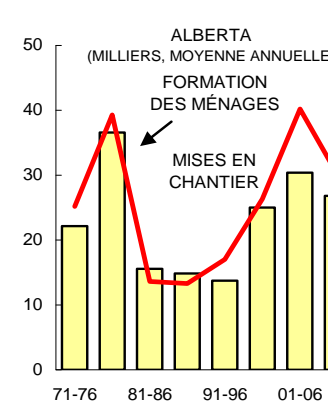
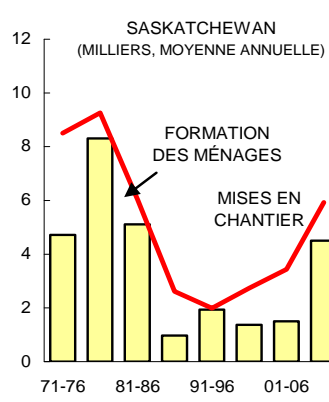
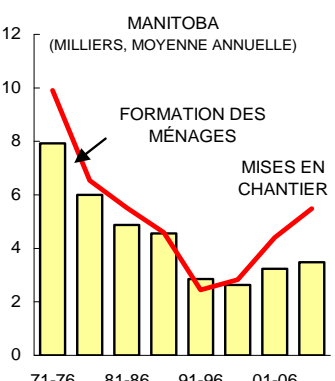
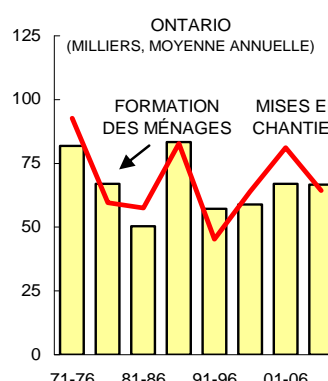
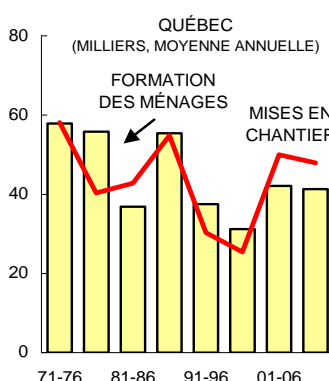
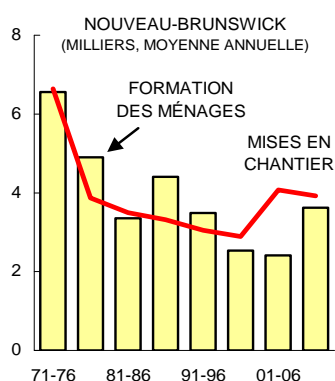
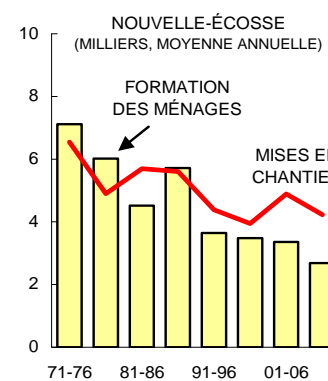
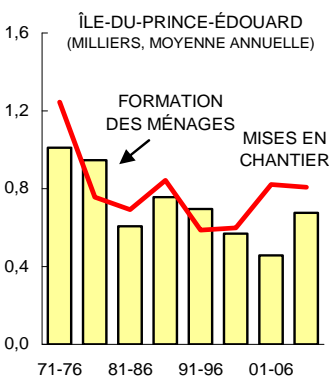
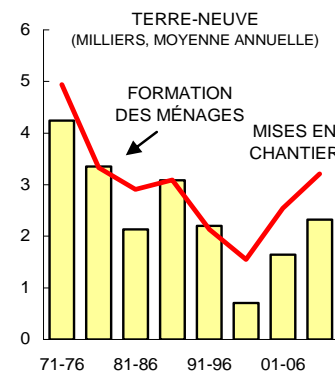
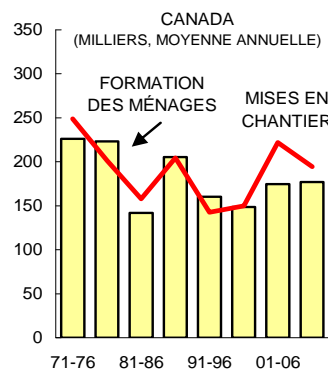
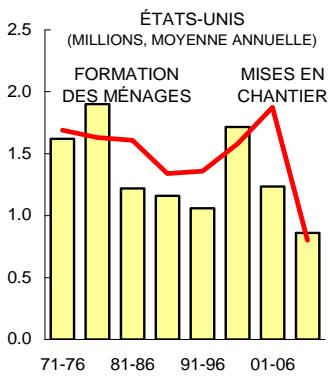
Certains éléments indiquent que les investisseurs représentent une part importante des ventes de condominiums à Toronto, en particulier préalablement à la construction. De nombreuses unités actuellement en construction pourraient ne pas être écoulées, mais se retrouver sur le marché locatif. Il s'agirait d'une très bonne nouvelle pour les locataires, sachant que dans la région métropolitaine de recensement de Toronto le taux d'inoccupation des appartements est parmi les plus faibles du pays (1,4 %). Le taux d'inoccupation des condominiums à louer est d'à peine 1.1 %. Pour les investisseurs, cependant, l'arrivée de nouveaux logements locatifs exercera sans doute une pression à la baisse sur les loyers et les rendements locatifs.



Source: SCHL, Études économiques Scotia

Tendances immobilières mondiales

ANNEXE – FORMATION DES MÉNAGES ET MISES EN CHANTIER

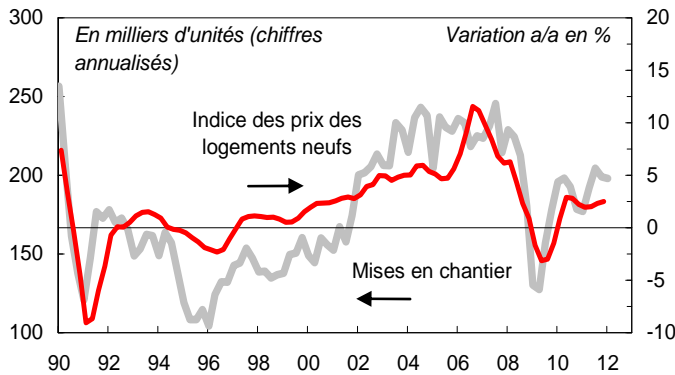


Source : U.S. Census Bureau, Statistique Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Études économiques Scotia

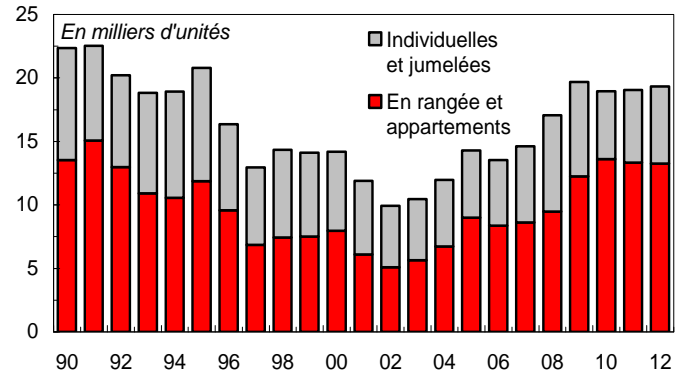
## Tendances immobilières mondiales

### Secteur résidentiel - Canada

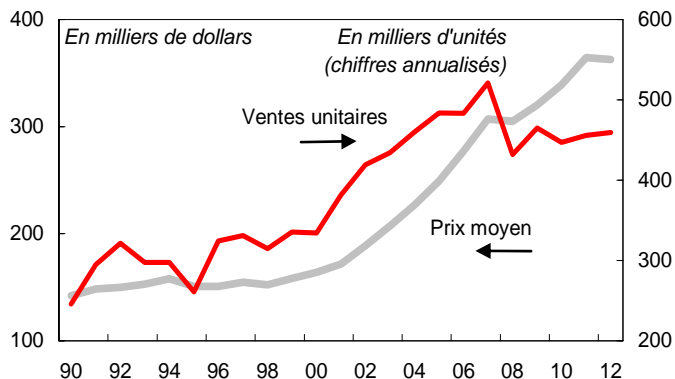
**Construction de logements**



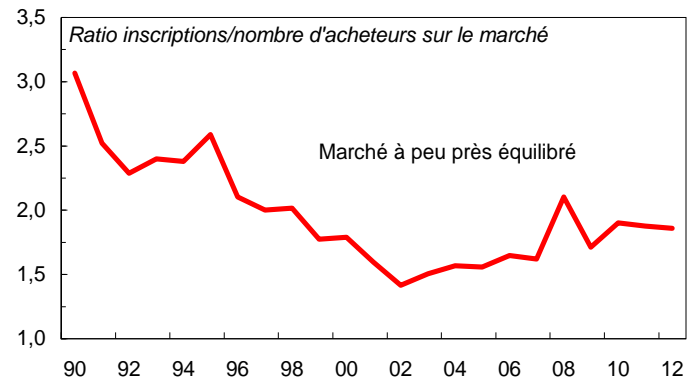
**Nombre de logements neufs à vendre**



**Revente de logements**



**Nombre de logements existants à vendre**



#### Mises en chantier

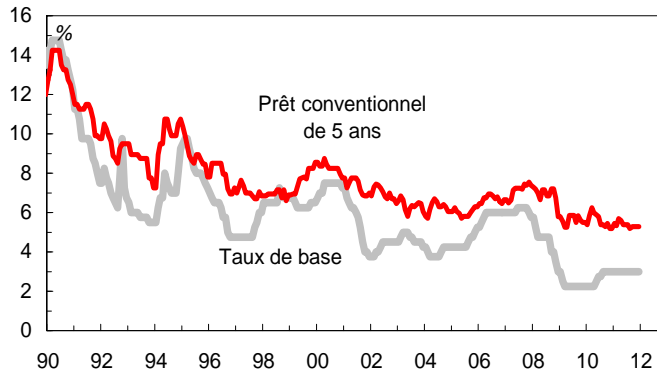
	Canada	C.-B.	Alberta	Sask.	Manitoba	Ontario	Québec	Atlantique
<i>(En milliers d'unités, chiffres annualisés désaisonnalisés)</i>								
2007	228	39,2	48,3	6,0	5,7	68,1	48,6	12,4
2008	211	34,3	29,2	6,8	5,5	75,1	47,9	12,2
2009	149	16,1	20,3	3,9	4,2	50,4	43,4	10,9
2010	190	26,5	27,1	5,9	5,9	60,4	51,4	12,8
2011	194	26,4	25,7	7,0	6,1	67,8	48,4	12,5
Cumul 2012	198	29,3	25,4	8,6	7,0	79,5	35,5	12,6
2012p	188	27	27	7	5	65	45	11
2013p	178	26	28	6	5	62	41	11
<i>(unités, chiffres non désaisonnalisés)</i>								
	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal	Halifax	St. John's
2007	20 736	13 505	14 888	33 293	9 294	23 233	2 489	1 480
2008	19 591	11 438	6 615	42 212	10 302	21 927	2 096	1 863
2008	8 339	6 318	6 317	25 949	8 930	19 251	1 733	1 703
2010	15 217	9 262	9 959	29 195	9 133	22 001	2 390	1 816
2011	17 867	9 292	9 332	39 745	8 214	22 719	2 954	1 923
Cumul 2012	18 660	9 432	6 936	45 732	5 808	11 484	924	2 148

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), calculs et prévisions des Études économiques Scotia. Les données de cumul annuel sont exprimées selon les taux annuels.

Tendances immobilières mondiales

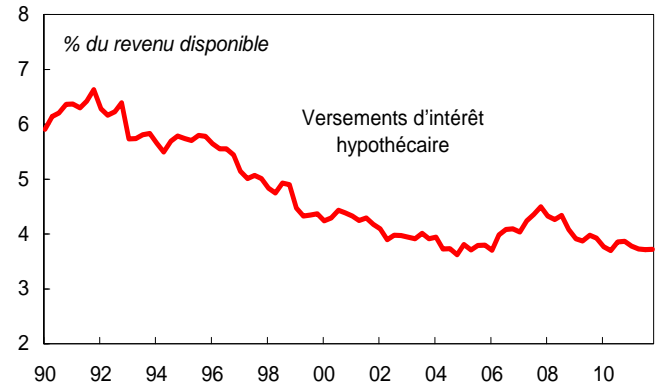
Secteur résidentiel - Canada

Taux des prêts hypothécaires résidentiels



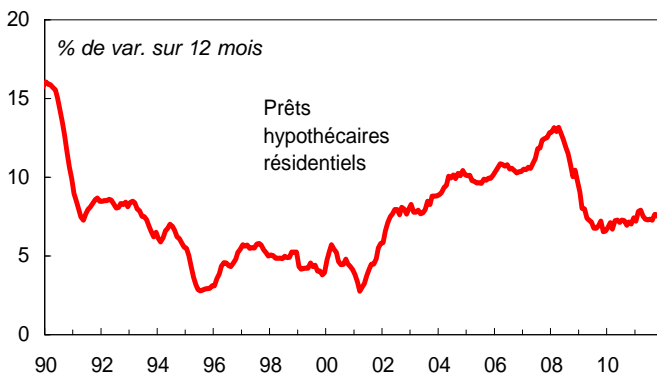
Source : Banque du Canada

Service de la dette hypothécaire des ménages



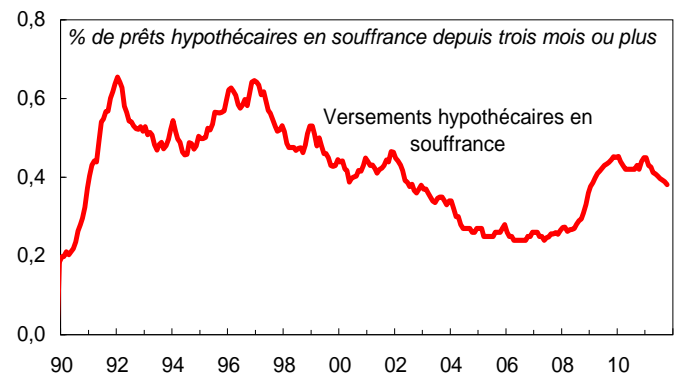
Source : Statistique Canada

Crédit hypothécaire résidentiel



Source : Banque du Canada

Prêts hypothécaires résidentiels en souffrance



Source : Association des banquiers canadiens

Ventes de logements

	Canada		Colombie-Britannique		Alberta		Man.-Sask.		Ontario		Québec		Atlantique	
	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités
2007	307 089	521 059	439 119	102 805	357 483	70 954	171 526	26 468	299 544	213 379	209 465	80 647	158 589	26 258
2008	304 971	431 804	454 599	68 923	353 748	56 045	205 026	24 063	302 354	181 001	220 090	76 753	171 258	24 532
2009	320 364	465 065	465 725	85 028	341 818	57 543	215 814	24 181	318 366	195 840	230 217	79 108	182 640	22 844
2010	339 049	446 913	505 178	74 640	352 301	49 723	231 235	24 036	342 245	195 591	248 685	80 029	193 174	22 461
2011	363 346	456 749	561 304	76 721	355 808	53 146	245 600	25 935	366 272	200 334	261 114	78 871	201 009	22 912
Cumul 2012	362 556	459 528	540 564	73 704	346 965	53 976	252 790	28 944	376 736	200 736	267 495	77 640	209 716	24 084

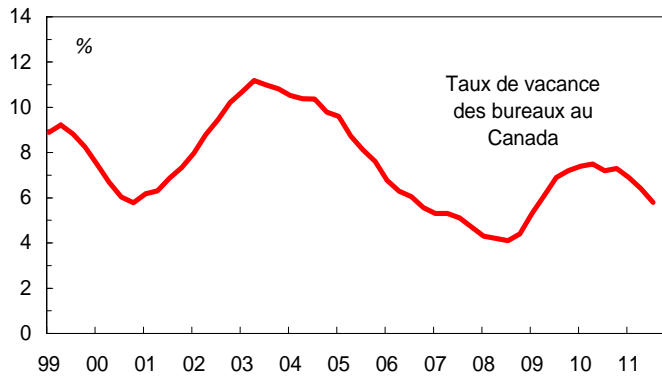
  

	Vancouver		Calgary		Edmonton		Toronto		Ottawa		Montréal		Halifax	
	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités
2007	570 795	38 978	414 066	32 176	338 636	20 427	377 029	95 164	273 058	14 739	250 213	43 666	216 339	7 261
2008	593 767	25 149	405 267	23 136	332 852	17 369	379 943	76 387	290 483	13 908	259 046	40 440	232 106	6 472
2009	592 441	36 257	385 882	24 880	320 378	19 139	396 154	89 255	304 801	14 923	271 677	41 753	239 158	6 062
2010	675 853	31 144	398 764	20 996	328 803	16 403	432 264	88 214	328 439	14 586	292 920	42 299	253 610	5 944
2011	779 730	32 936	402 851	22 466	325 595	16 963	466 352	91 760	344 791	14 551	307 488	40 403	260 950	6 119
Cumul 2012	755 850	30 348	386 628	21 396	324 674	17 028	486 654	91 644	353 081	14 244	299 948	29 640	264 385	6 468

Source : L'Association canadienne de l'immeuble (ACI), calculs des Études économiques Scotia.  
 Les données de cumul annuel sont exprimées selon les taux annuels avec redressement saisonnier.

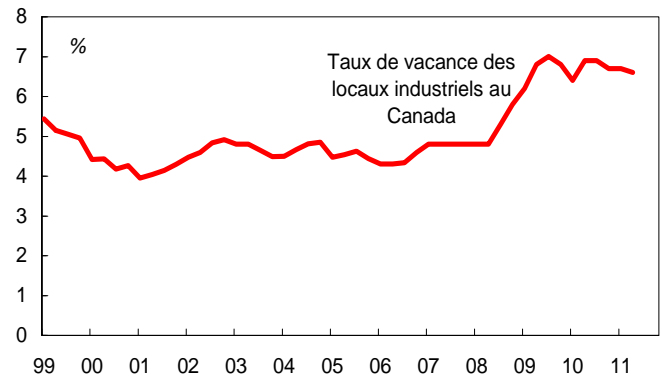
**Secteur non résidentiel - Canada**

**Bureaux**



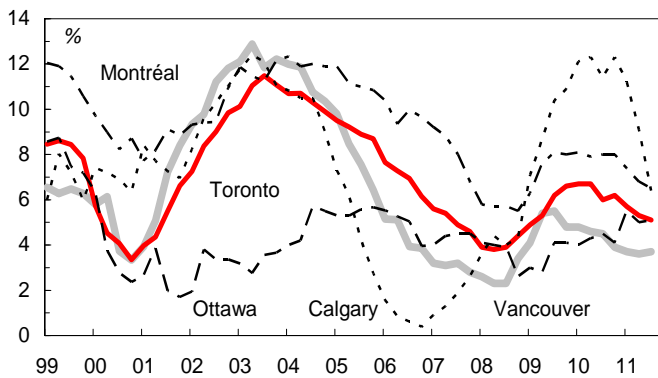
Source : Cushman and Wakefield LePage

**Bâtiments industriels**



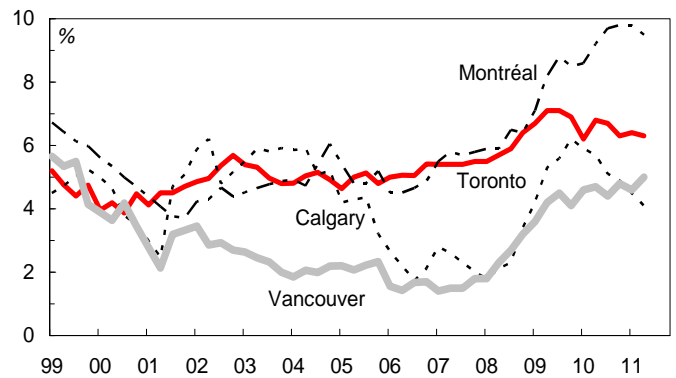
Source : Cushman and Wakefield LePage

**Taux d'inoccupation - bureaux**  
Cinq principaux marchés



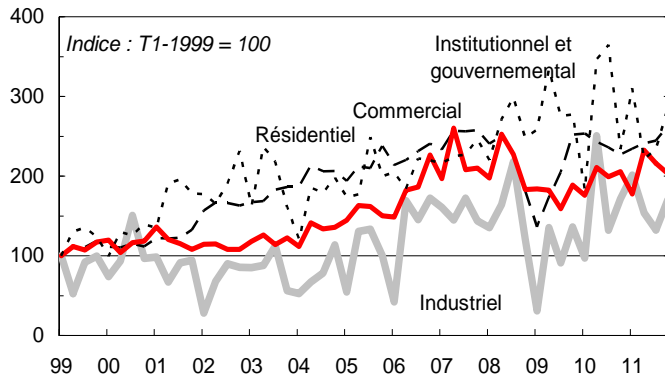
Source : Cushman and Wakefield LePage

**Taux d'inoccupation - bâtiments industriels**  
Quatre principaux marchés



Source : Cushman and Wakefield LePage

**Permis de construire**



Source : Statistique Canada

**Permis de construire**

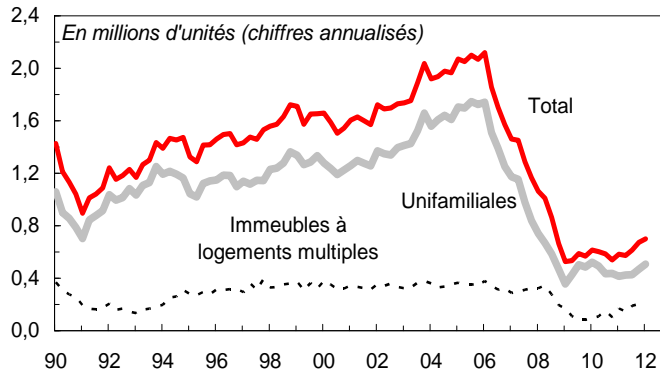
	Total	Rés.	Indust.	Comm.	Inst. et gouv.
(En milliards de dollars canadiens)					
2006	66,3	41,1	4,5	14,4	6,2
2007	74,4	45,5	5,0	17,0	6,9
2008	70,4	40,9	5,1	16,7	7,8
2009	61,0	34,7	3,9	13,8	8,6
2010	72,4	43,5	5,1	15,4	8,5
Cumul 2011	73,6	44,5	5,2	16,1	7,9

Source : Statistique Canada. Les données de cumul annuel sont exprimées selon les taux annuels avec redressement saisonnier.

## Tendances immobilières mondiales

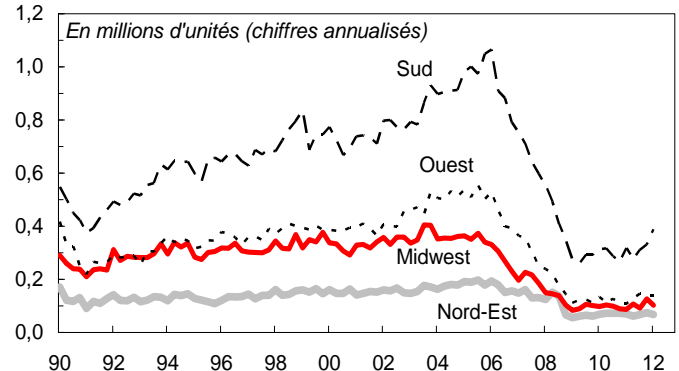
### Secteur résidentiel - États-Unis

Mises en chantier



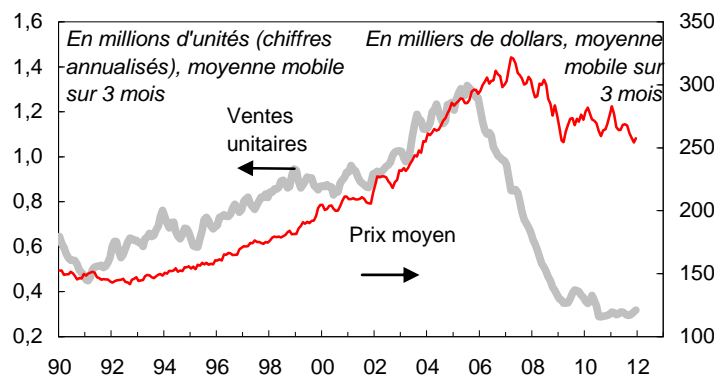
Source : Bureau du recensement des États-Unis

Mises en chantier - régions



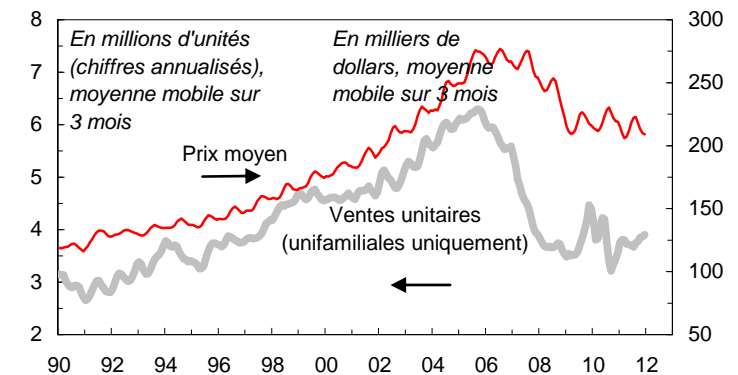
Source : Bureau du recensement des États-Unis

Ventes de logements neufs



Source : Bureau du recensement des États-Unis

Logements à vendre sur le marché de la revente



Source : National Association of Realtors (NAR)

Mises en chantier

	Total	Unifamiliales	Immeubles à logements multiples	Ouest	Sud	Midwest	Nord-Est
	(En millions d'unités)						
2007	1,355	1,046	0,309	0,321	0,681	0,210	0,143
2008	0,906	0,622	0,284	0,196	0,453	0,135	0,121
2009	0,554	0,445	0,109	0,117	0,278	0,097	0,062
2010	0,587	0,471	0,116	0,120	0,297	0,098	0,071
2011	0,607	0,429	0,178	0,133	0,307	0,100	0,067
Cumul 2012	0,699	0,508	0,191	0,141	0,388	0,102	0,068
2012p	0,71						
2013p	0,80						

Permis

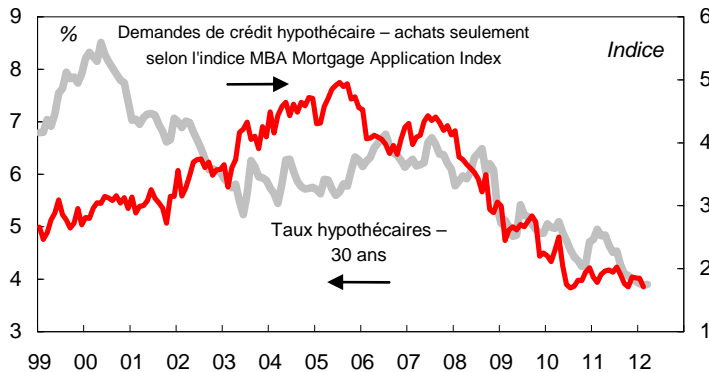
	Total	Maisons unifamiliales	Immeubles à logements multiples
	(En millions d'unités)		
2007	1,398	0,980	0,419
2008	0,905	0,576	0,330
2009	0,583	0,441	0,142
2010	0,605	0,447	0,157
2011	0,611	0,413	0,198
Cumul 2012	0,676	0,445	0,231
2012p			
2013p			

Source : Bureau du recensement des États-Unis, calculs et prévisions d'Études économiques Scotia. Les données de cumul annuel sont exprimées selon les taux annuels avec redressement saisonnier.

Tendances immobilières mondiales

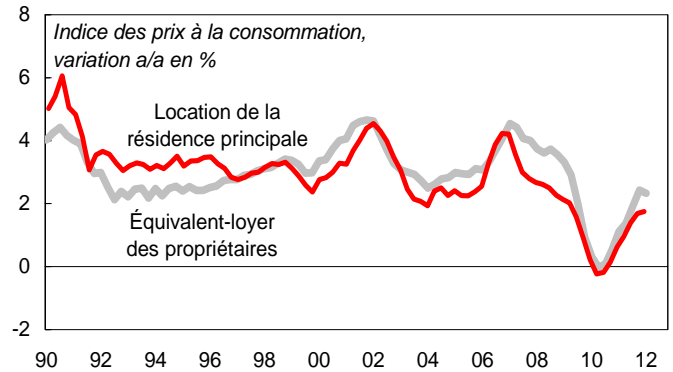
Secteur résidentiel - États-Unis

Taux hypothécaires et nombre de demandes de prêt



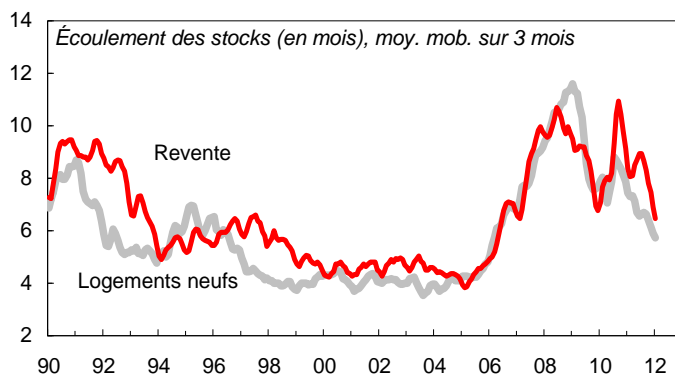
Source : Mortgage Bankers Association (MBA), FHLMC

Coûts de logement



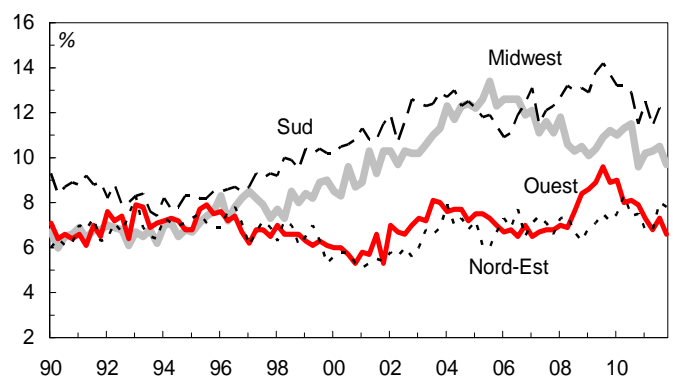
Source : U.S. Bureau of Labor Statistics

Logements neufs et existants à vendre



Source : Bureau du recensement des États-Unis, National Association of Realtors (NAR)

Taux d'inoccupation - appartements



Source : Bureau du recensement des États-Unis

Ventes de logements existants

Ventes de logements neufs

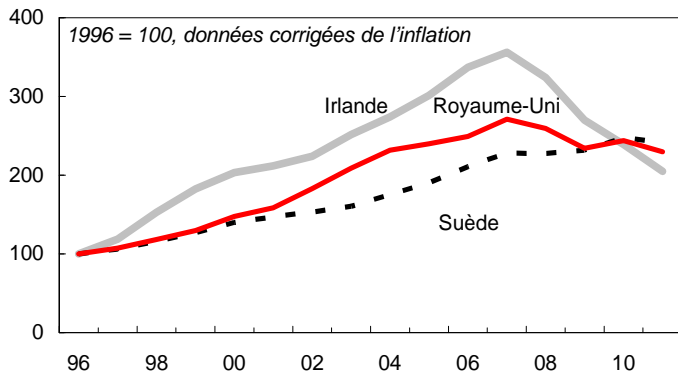
	Ventes de logements existants				Ventes de logements neufs						
	Total (chiffres désaisonnalisés)	Prix moyen (en milliers) (chiffres non désaisonnalisés)	Écoulement des stocks (en mois) (chiffres non désaisonnalisés)	Ouest	Sud	Midwest	Nord-Est	Total	Prix moyen (en milliers)	Écoulement des stocks (en mois)	
2007	5,040	263,8	8,7	1,070	2,070	1,190	0,720	0,769	308,8	8,4	
2008	4,110	240,4	10,0	0,990	1,590	0,950	0,570	0,482	288,9	10,7	
2009	4,340	217,1	8,3	1,130	1,640	0,980	0,590	0,374	268,2	9,0	
2010	4,190	220,2	9,1	1,080	1,630	0,910	0,570	0,321	271,5	8,0	
2011	4,260	212,9	8,1	1,130	1,680	0,910	0,540	0,303	263,3	6,7	
Cumul 2012	4,570	201,1	6,1	1,230	1,760	0,980	0,600	0,321	261,6	5,6	

Source : National Association of Realtors (NAR), bureau du recensement des États-Unis, calculs d'Études économiques Scotia.  
Les données de cumul annuel sont exprimées selon les taux annuels avec redressement saisonnier.

Tendances immobilières mondiales

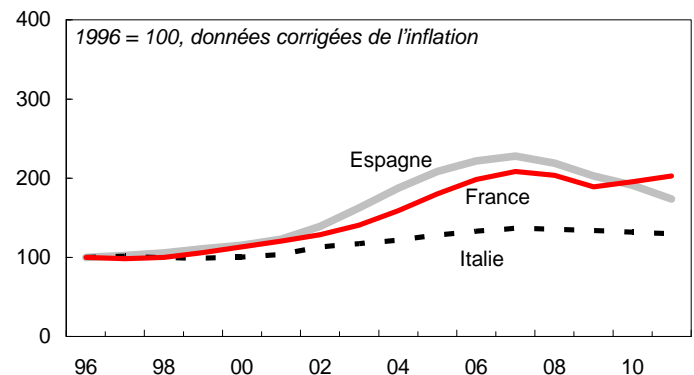
Marchés internationaux de l'immobilier résidentiel

Prix des logements corrigés de l'inflation



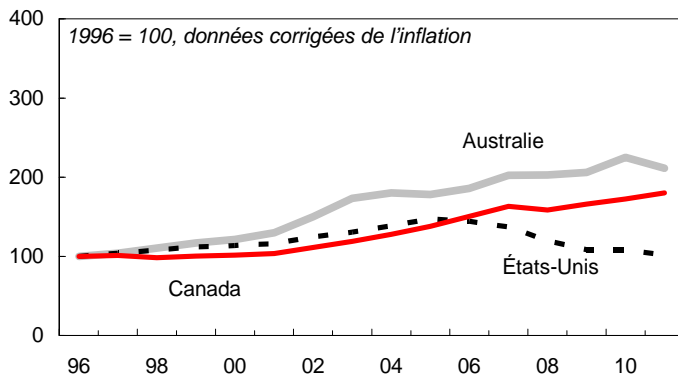
Source : Études économiques Scotia

Prix des logements corrigés de l'inflation



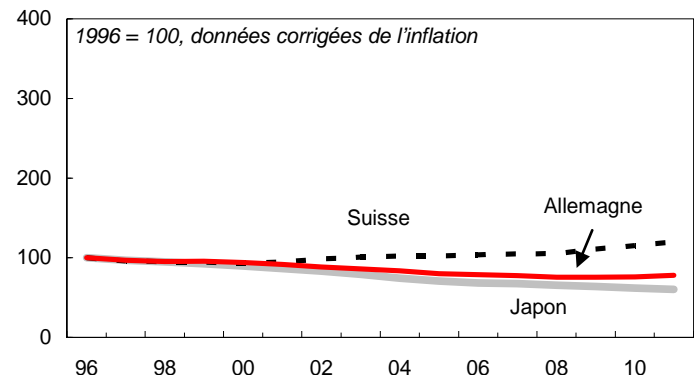
Source : Études économiques Scotia

Prix des logements corrigés de l'inflation



Source : Études économiques Scotia

Prix des logements corrigés de l'inflation



Source : Études économiques Scotia

Prix des logements sur les marchés internationaux  
(Données corrigées de l'inflation (variation annuelle en %))

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	11T1	11T2	11T3	11T4
Australie	15,4	4,2	-1,2	4,2	9,0	0,1	1,6	9,2	-6,1	-3,2	-6,3	-6,9	-7,9
Canada	6,9	7,4	7,8	9,2	8,7	-3,1	4,7	4,0	4,3	5,3	5,1	4,8	1,3
France	9,6	12,8	13,5	10,2	5,0	-2,3	-7,2	3,4	3,9	5,0	4,8	4,0	1,7
Allemagne	-3,0	-2,8	-3,9	-1,8	-1,2	-2,8	-0,2	0,9	2,5	..	..	..	..
Irlande	12,3	8,9	10,0	11,8	5,6	-9,0	-16,6	-11,6	-14,3	-11,9	-13,7	-14,7	-17,4
Italie	3,4	3,8	5,5	3,6	2,9	-0,9	-1,2	-1,5	..	-1,2	..	..	..
Japon	-5,0	-6,2	-4,8	-3,6	-1,1	-2,6	-2,4	-3,1	-2,9	-2,7	..	-3,3	..
Espagne	16,9	15,3	11,2	6,5	2,6	-3,9	-7,3	-5,7	-9,2	-8,5	-9,5	-8,9	-9,8
Swède	4,7	9,0	8,6	10,8	8,2	-0,2	1,9	6,6	-1,8	1,1	-1,2	-2,1	-5,1
Suisse	2,3	1,6	-0,1	1,4	1,3	0,3	5,5	4,0	3,9	3,8	4,2	3,3	4,2
Royaume-Uni	14,2	10,8	3,5	3,9	8,8	-4,3	-9,7	4,2	-5,8	-4,5	-6,4	-6,7	-5,6
États-Unis	4,8	6,3	6,1	-2,0	-5,0	-12,7	-9,3	-0,2	-6,3	-4,7	-5,6	-7,5	-7,6

Sources : OECD, Australian Bureau of Statistics, Association canadienne de l'immobilier, Statistique Canada, INSEE, Irish Department of the Environment, Heritage and Local Government, Eurostat, Japan Real Estate Institute, Japanese Ministry of Internal Affairs and Communications, Banco de España, Instituto Nacional de Estadística, Statistiska Sveriges, Riksbank, Banque nationale suisse, Statistiques Suisse, U.K. Office for National Statistics, U.S. National Association of Realtors, U.S. Bureau of Labor Statistics, Études économiques Scotia.