

La croissance du marché locatif au Canada — 1^{re} partie

- Parce que les prix des logements augmentent depuis des années, la propriété n'a jamais été aussi inaccessible, à l'échelle du pays, depuis une génération. Les tensions, très prononcées à Vancouver et à Toronto, deviennent plus évidentes dans certaines autres villes, essentiellement en Colombie-Britannique et dans le Grand Golden Horseshoe. Nous nous attendons à ce que l'accessibilité des prix du logement continue de se détériorer en 2018-2019, de concert avec la hausse des coûts du crédit et les nouvelles modifications apportées aux règles hypothécaires.
- La croissance du marché locatif est une solution potentielle pour résoudre le problème des pressions exercées par l'inaccessibilité croissante des prix sur les marchés urbains les plus chers du Canada. Du simple point de vue des prix du logement, il semble que la location soit une bonne solution de rechange pour bien des ménages. Il faudra se faire à l'idée : au lieu de privilégier l'accès à la propriété, on devra accepter de plus en plus de louer pour se loger à long terme.

LA PROPRIÉTÉ : DE MOINS EN MOINS ACCESSIBLE POUR CETTE GÉNÉRATION

Dans tout le Canada, la propriété n'a jamais été aussi inaccessible depuis une génération. Le coût hypothécaire en capital et en intérêts à consacrer à l'achat d'une maison à prix moyen, qui absorbe aujourd'hui presque 37 % du revenu médian des ménages, atteint presque son point culminant depuis près de trois décennies¹ (graphique 1). La copropriété, qui reste une option plus accessible pour l'acheteur, accapare toujours plus de 30 % du revenu des ménages.

Cette réalité globale à l'échelle du pays masque d'importantes différences régionales. Les contraintes qui pèsent sur l'accessibilité sont très prononcées sur les marchés du logement de Toronto et de Vancouver, qui sont les plus chers au Canada. Or, elles deviennent plus évidentes dans certaines autres villes, notamment Victoria, Surrey, Oakville et Hamilton, où les prix du logement sont supérieurs à la moyenne nationale et se sont fortement appréciés ces dernières années. Dans le même temps, l'accessibilité reste relativement satisfaisante dans de nombreuses grandes agglomérations comme Ottawa, Montréal et Calgary.

Cet indicateur de l'(in)accessibilité à la propriété est appelé à se détériorer encore en 2018-2019, puisque les coûts du crédit dérivent à la hausse. Les tests de résistance plus rigoureux pour les prêts hypothécaires non assurés à partir du 1^{er} janvier 2018 pèseront eux aussi sur l'accessibilité des prix. On estime qu'environ 10 % des demandes de crédit actuelles ne seraient plus admissibles en vertu des nouvelles règles.

Si les tensions qui pèsent sur l'accessibilité et l'évolution de l'humeur des marchés donnent lieu à un ralentissement considérable des ventes ou à une hausse substantielle des inscriptions, les prix moyens pourraient se rajuster à la baisse, ce qui serait de bon augure pour l'accessibilité des logements. Or, à notre avis, il est plus probable que les prix moyens des maisons continueront de remonter, puisque la demande et les évaluations restent solidement étayées par la vigueur des fondamentaux, dont le faible taux de chômage, l'accroissement de la population, les forts niveaux d'immigration, la hausse de la densité et des prix des terrains et l'afflux de capitaux étrangers. Après une correction temporaire à la baisse dans la foulée d'une série de modifications des politiques l'an dernier, les prix des maisons à Vancouver repartent à la hausse. Les prix des maisons dans le Grand Toronto, qui ont récemment fléchi dans la foulée des changements apportés à la politique du gouvernement de l'Ontario, semblent vouloir se stabiliser.

¹ Notre calcul de l'accessibilité se fonde sur le prix national MLS moyen de revente, en supposant une mise de fonds de 20 % et un délai de remboursement de 25 ans, ainsi que sur la moyenne du taux de base et du taux hypothécaire traditionnel à cinq ans.

RENSEIGNEMENTS

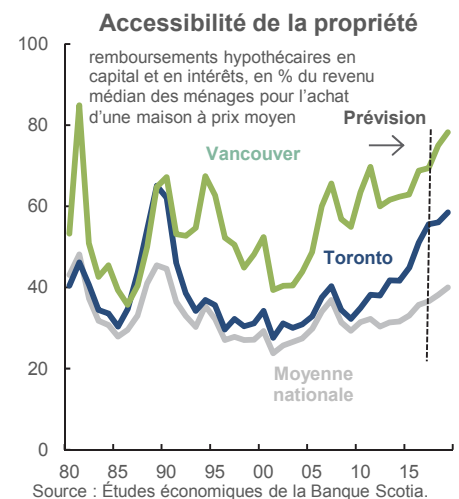
Adrienne Warren

416.866.4315

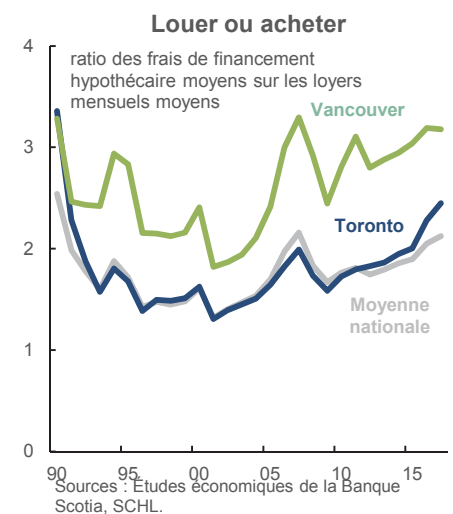
Études économiques de la Banque Scotia

adrienne.warren@scotiabank.com

Graphique 1



Graphique 2



Il ne sera pas facile de résoudre le problème de l'accessibilité du logement au Canada. À Toronto et à Vancouver, il faudrait que les prix moyens des maisons baissent d'environ 30 % et 25 % respectivement pour ramener les frais de financement hypothécaire par rapport aux revenus des ménages à leurs moyennes à long terme de 38 % et 54 % respectivement. Par contre, il faudrait compter au moins dix ans de stagnation des prix des maisons et de croissance modérée des revenus selon les taux d'intérêt en vigueur pour obtenir le même résultat.

À notre avis, ni l'une ni l'autre de ces deux éventualités n'est probable. À moyen et à plus long termes, la croissance de la population, la hausse de la densité et des prix des terrains et l'afflux de capitaux étrangers devraient continuer de faire monter les prix des maisons dans bien des plus grandes agglomérations du Canada. Il faudra se pencher sur des solutions de rechange afin de résoudre les problèmes d'accès à la propriété dans certaines villes.

LA PART GRANDISSANTE DE LA LOCATION DANS LA SOLUTION DE L'ACCESSIBILITÉ DU LOGEMENT

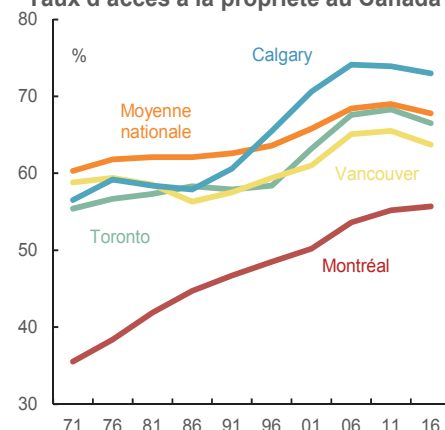
La croissance du marché locatif est une solution envisageable pour résoudre le problème des tensions qui pèsent de plus en plus sur l'accessibilité dans les marchés urbains les plus chers du Canada. Du simple point de vue du prix des logements, la location paraîtrait constituer une bonne solution de rechange pour bien des ménages. L'appréciation des prix des logements surclasse nettement la croissance des loyers depuis le début des années 2000, ce qui porte le ratio des frais de financement hypothécaire par rapport aux loyers à leur sommet depuis 1990 (graphique 2). L'écart est très considérable à Vancouver, ville dans laquelle les mensualités hypothécaires des acheteurs sont trois fois plus élevées que les loyers moyens.

Il faudra toutefois se faire à l'idée : pour que la location devienne une option viable, on devra, au lieu de privilégier l'accès à la propriété, accepter de plus en plus de louer pour se loger à long terme. L'accès à la propriété est encore une nette préférence pour la majorité des ménages canadiens, puisque près de 68 % préféreraient cette option à la location en 2016 (graphique 3). Même sur les marchés très chers comme Vancouver et Toronto, 63,7 % et 66,5 % respectivement des ménages étaient propriétaires.

Mondialement, les taux d'accès à la propriété au Canada sont élevés. Dans une enquête sur les taux d'accès à la propriété dans 34 grandes villes, nous avons constaté que les villes canadiennes se classaient parmi les premières, loin devant San Francisco (56 %), New York (50 %), Londres (50 %), Los Angeles (47 %) et Berlin (15 %). Bien que les villes dont le ratio prix/loyers est élevé ont généralement une plus forte propension à la location (graphique 4), on constate un penchant national pour la location ou la propriété, sans doute en raison de préférences culturelles ou de différences dans les structures réglementaires entre les pays.

Graphique 3

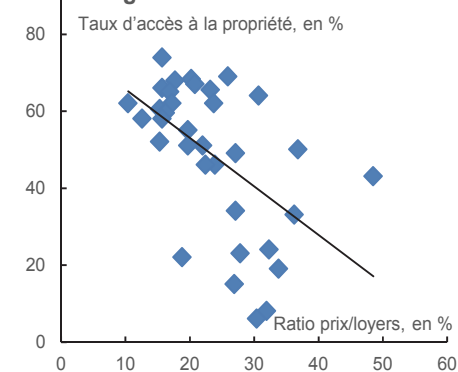
Taux d'accès à la propriété au Canada



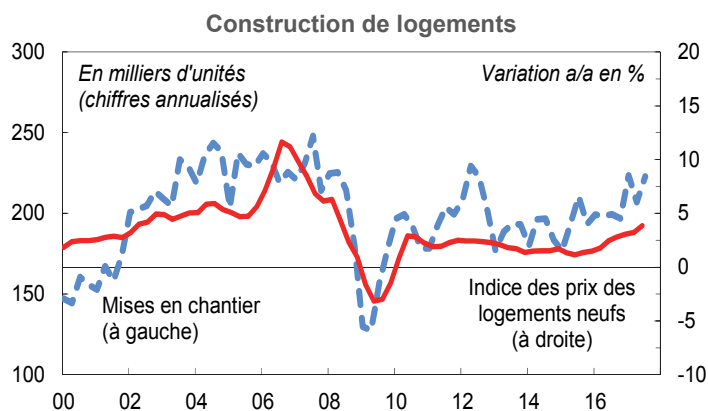
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Statistique Canada, SCHL.

Graphique 4

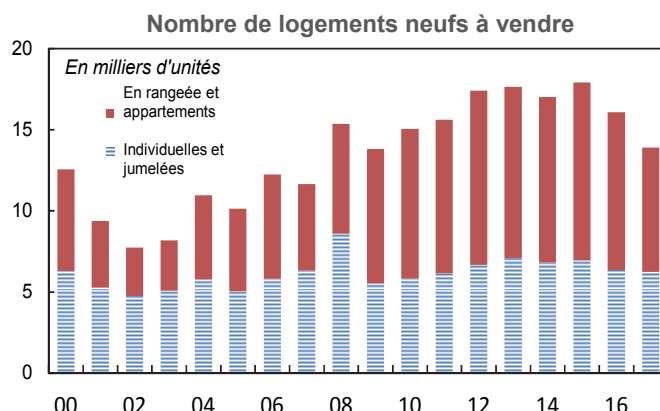
Taux d'accès à la propriété et ratios prix/loyers dans certaines grandes villes du monde



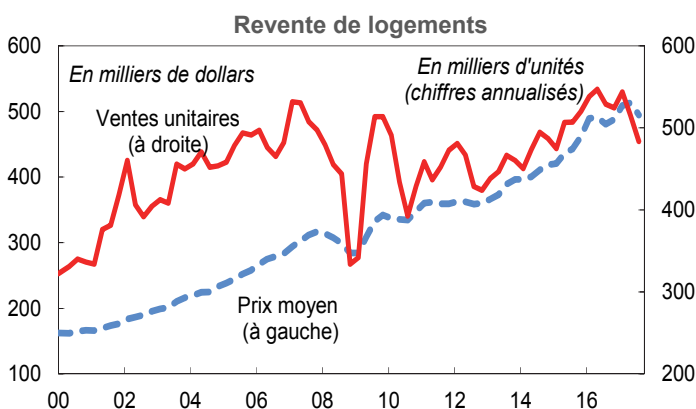
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Numbeo, CANCEA.

SECTEUR RÉSIDENTIEL - CANADA


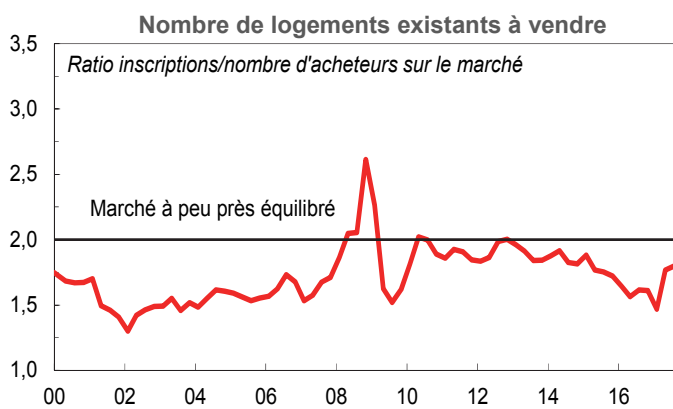
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, SCHL, Statistique Canada.



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, SCHL.



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

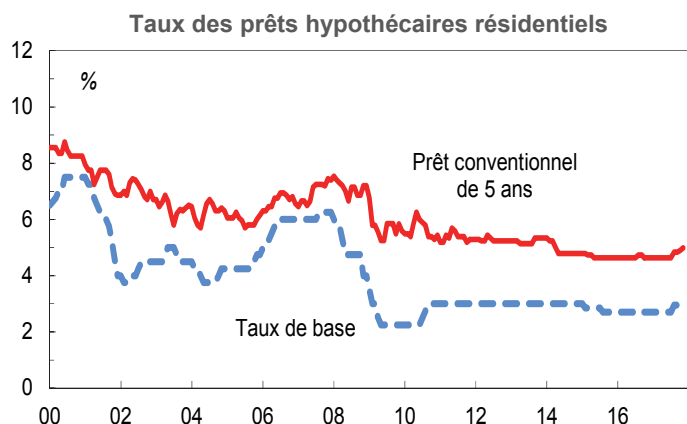
Mises en chantier

	Canada	C.-B.	Alberta	Sask.	Manitoba	Ontario	Québec	Atlantique
<i>(En milliers d'unités, chiffres annualisés désaisonnalisés)</i>								
2010	190	26	27	6	6	60	51	13
2011	194	26	26	7	6	68	48	13
2012	215	27	33	10	7	77	47	13
2013	188	27	36	8	7	61	38	10
2014	189	28	41	8	6	59	39	8
2015	196	31	37	5	6	70	38	8
2016	198	42	25	5	5	75	39	8
Cumul 2017	218	41	29	5	8	82	44	8
2017p	214	40	29	5	8	81	42	8
2018p	198	38	28	5	6	74	39	8
2019p	188	35	28	5	6	70	37	8
<i>(unités, chiffres non désaisonnalisés)</i>								
	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal	Halifax	St. John's
2010	15 217	9 262	9 959	29 195	6 446	22 001	2 390	1816
2011	17 867	9 292	9 332	39 745	5 794	22 719	2 954	1923
2012	19 027	12 841	12 837	48 105	6 026	20 591	2 754	2153
2013	18 696	12 584	14 689	33 547	6 560	15 632	2 439	1734
2014	19 212	17 131	13 872	28 929	5 762	18 672	1 757	1230
2015	20 863	13 033	17 050	42 287	4 972	18 744	2 599	985
2016	27 914	9 245	10 036	39 027	5 298	17 834	2 305	833
Cumul 2017	23 879	11 214	11 950	41 307	7 049	21 077	6 430	673

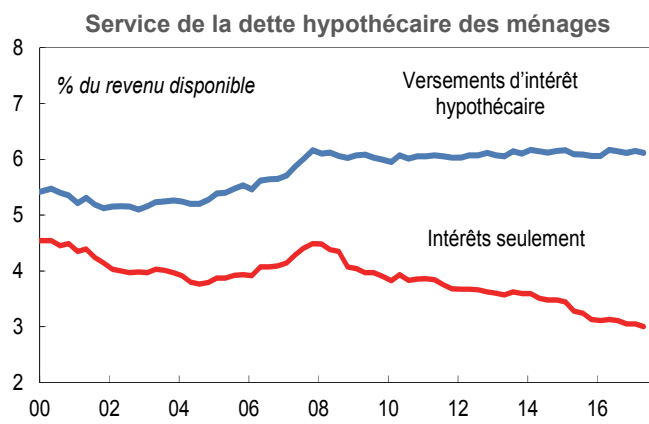
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Les données de cumul annuel sont exprimées selon les taux annuels.

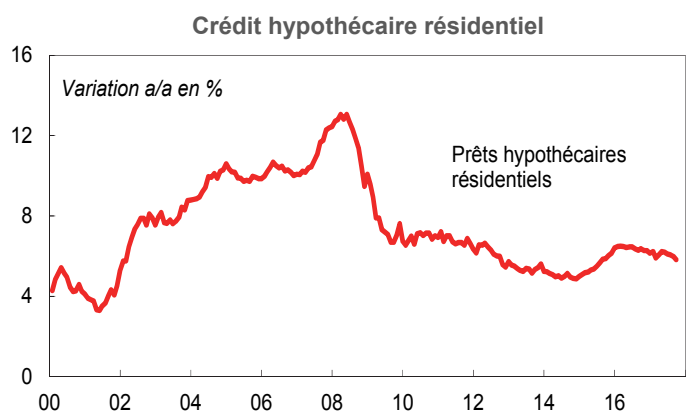
SECTEUR RÉSIDENTIEL - CANADA



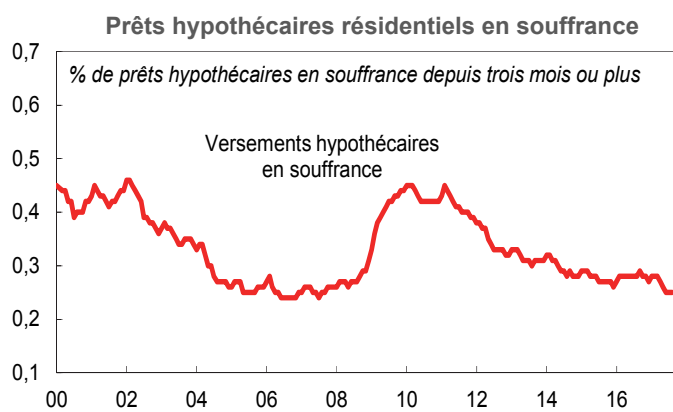
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Banque du Canada.



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Statistique Canada.



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Banque du Canada.



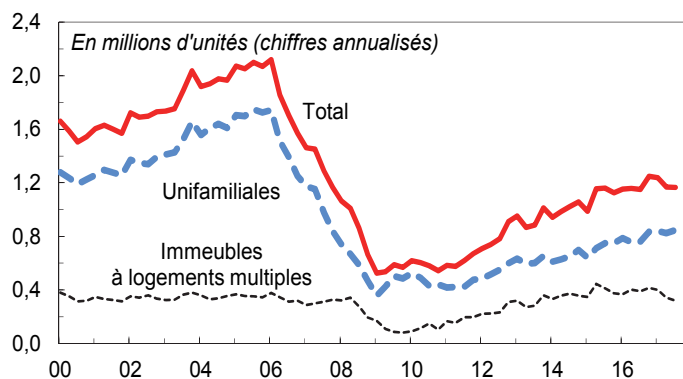
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Association des banquiers canadiens.

Ventes de logements

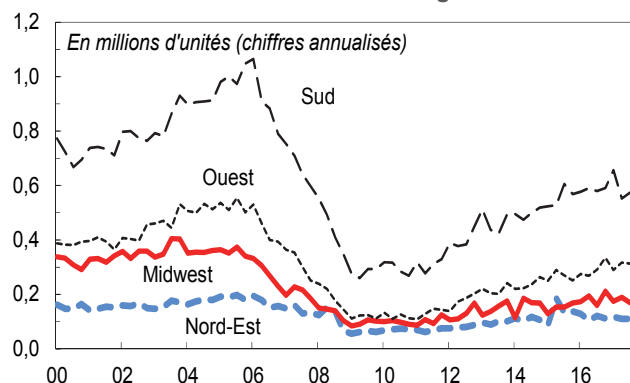
	Canada		Colombie-Britannique		Alberta		Man.-Sask.		Ontario		Québec		Atlantique	
	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités	Prix moyen	Unités
2010	339 701	437 206	505 511	74 555	352 488	50 030	232 270	23 885	343 679	185 840	242 257	80 024	192 406	22 439
2011	362 158	455 960	561 271	76 727	353 413	54 157	247 809	26 912	364 500	197 664	254 207	77 164	200 914	22 893
2012	363 128	451 050	514 849	67 634	363 340	60 590	262 723	27 602	383 501	194 625	264 096	77 372	208 305	22 769
2013	382 207	454 005	537 428	72 936	380 968	66 092	275 235	27 160	401 979	195 026	267 646	71 194	209 693	21 161
2014	407 392	477 706	568 391	84 054	400 588	71 788	282 973	27 530	429 771	202 478	271 212	70 620	209 280	20 778
2015	442 041	503 428	636 607	102 514	393 134	56 478	283 405	26 301	463 455	221 713	275 207	74 122	207 958	21 799
2016	490 030	535 214	691 111	112 211	394 513	52 167	287 485	25 895	534 848	242 720	283 306	78 146	205 405	23 465
Cumul 2017	505 313	514 216	691 318	101 496	397 420	56 436	288 120	25 624	580 525	224 301	294 280	81 965	207 765	23 740

	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
2010	675 853	31 144	398 764	20 996	328 803	16 403	432 264	88 214	328 439	14 586	294 602	42 298	250 871	5 782
2011	779 730	32 936	402 851	22 466	325 595	16 963	466 352	91 760	343 995	15 022	309 341	40 354	258 767	5 989
2012	730 063	25 445	412 315	26 634	334 318	17 641	498 973	88 157	352 175	14 695	322 148	40 086	268 692	6 081
2013	767 765	28 985	437 036	29 954	344 977	19 552	524 089	88 946	358 592	14 013	324 141	36 491	273 089	5 044
2014	812 653	33 693	460 584	33 615	362 657	19 857	566 491	93 278	362 525	14 122	331 772	35 753	273 983	4 749
2015	902 801	43 145	453 814	23 994	369 536	18 227	622 046	101 846	368 521	14 849	338 072	37 935	282 536	4 834
2016	1 017 228	40 880	463 047	22 522	369 365	16 990	729 591	113 725	374 586	15 617	349 793	39 926	286 967	5 151
Cumul 2017	998 760	35 709	467 179	23 997	375 067	18 884	817 369	95 787	390 000	17 232	366 527	42 447	287 764	5 307

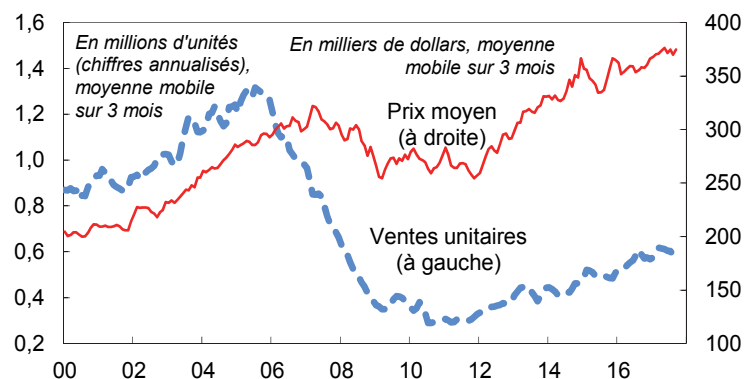
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Association canadienne de l'immeuble (ACI), FCIQ. Les données de cumul annuel sont exprimées selon les taux annuels avec redressement saisonnier.

SECTEUR RÉSIDENTIEL - ÉTATS-UNIS
Mises en chantier


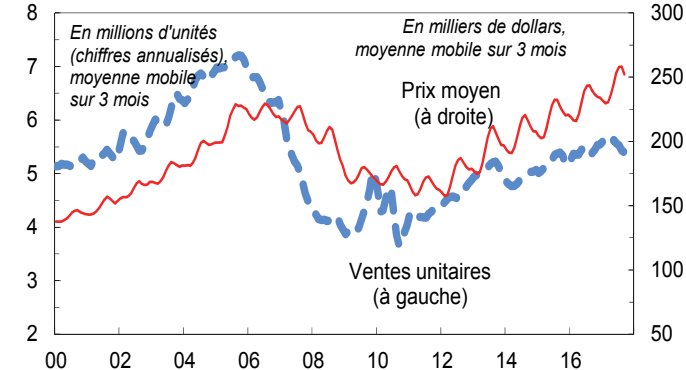
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Bureau du recensement des États-Unis.

Mises en chantier - régions


Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Bureau du recensement des États-Unis.

Ventes de logements neufs


Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Bureau du recensement des États-Unis.

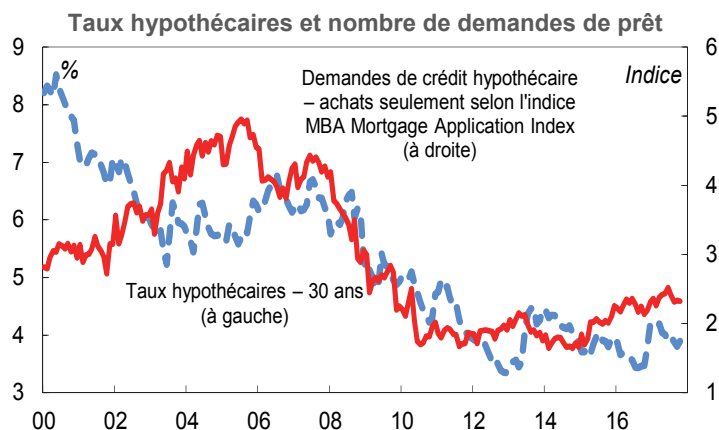
Logements à vendre sur le marché de la revente


Sources : Études économiques de la Banque Scotia, National Association of Realtors (NAR).

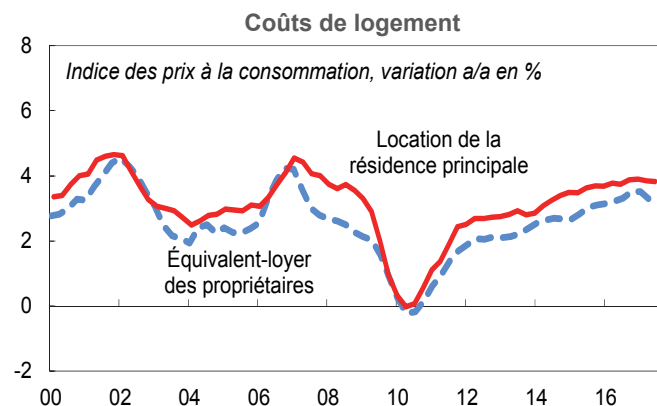
Mises en chantier

	Mises en chantier								Permis	
	Total	Unifamiliales	Immeubles à logements multiples	Ouest	Sud	Midwest	Nord-Est	Total	Maisons unifamiliales	Immeubles à logements multiples
	(En millions d'unités)									
2010	0,587	0,471	0,116	0,120	0,298	0,098	0,072	0,605	0,447	0,157
2011	0,609	0,431	0,178	0,133	0,308	0,101	0,068	0,624	0,418	0,206
2012	0,781	0,535	0,245	0,175	0,398	0,128	0,080	0,830	0,519	0,311
2013	0,925	0,618	0,307	0,215	0,464	0,150	0,097	0,991	0,621	0,370
2014	1,003	0,648	0,355	0,235	0,496	0,163	0,110	1,052	0,640	0,412
2015	1,112	0,715	0,397	0,266	0,556	0,153	0,138	1,183	0,696	0,487
2016	1,174	0,782	0,392	0,291	0,585	0,182	0,116	1,207	0,751	0,456
Cumul 2017	1,190	0,837	0,353	0,307	0,594	0,178	0,112	1,241	0,809	0,432
2017p	1,200									
2018p	1,250									
2019p	1,300									

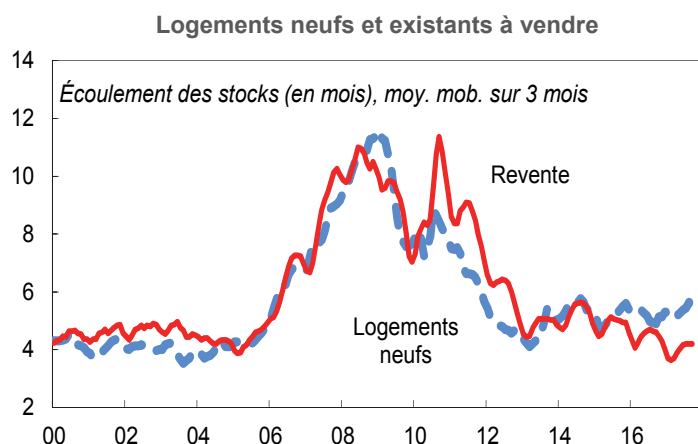
 Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Bureau du recensement des États-Unis.
 Les données de cumul annuel sont exprimées selon les taux annuels avec redressement saisonnier.

SECTEUR RÉSIDENTIEL - ÉTATS-UNIS


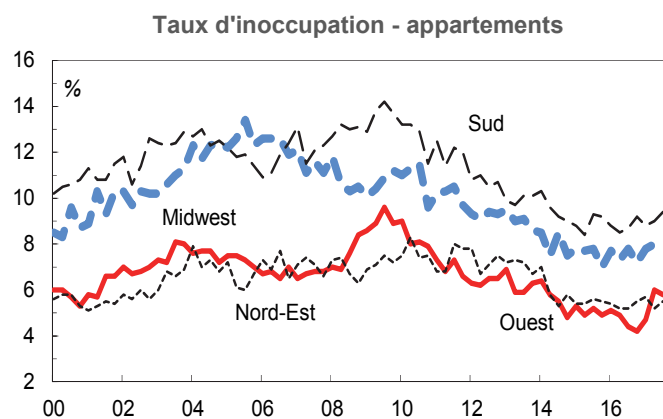
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Mortgage Bankers Association (MBA), FHLMC.



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, U.S. Bureau of Labor Statistics.



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Bureau du recensement des États-Unis, National Association of Realtors (NAR).



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Bureau du recensement des États-Unis,

Ventes de logements existants
Ventes de logements

	Ventes de logements existants			Ventes de logements						
	Total (chiffres désaisonnalisés)	Prix moyen (en milliers) (chiffres non désaisonnalisés)	Écoulement des stocks (en mois) (chiffres non désaisonnalisés)	Ouest	Sud	Midwest	Nord-Est	Total (en millions d'unités, chiffres annualisés, sauf mention contraire)	Prix moyen (en milliers)	Écoulement des stocks (en mois)
2010	4,190	220,0	9,4	1,080	1,630	0,910	0,570	0,321	271,5	8,0
2011	4,260	214,0	8,3	1,130	1,680	0,910	0,540	0,306	263,4	6,6
2012	4,660	225,4	5,9	1,160	1,840	1,070	0,590	0,368	285,4	4,8
2013	5,090	245,5	4,9	1,190	2,050	1,200	0,660	0,430	319,3	4,7
2014	4,940	255,3	5,2	1,100	2,050	1,140	0,640	0,440	341,8	5,5
2015	5,250	266,4	4,8	1,170	2,160	1,240	0,700	0,503	348,6	5,2
2016	5,450	276,0	4,4	1,190	2,220	1,300	0,740	0,561	359,3	5,2
Cumul 2017	5,526	287,0	4,0	1,228	2,277	1,288	0,733	0,609	372,4	5,3

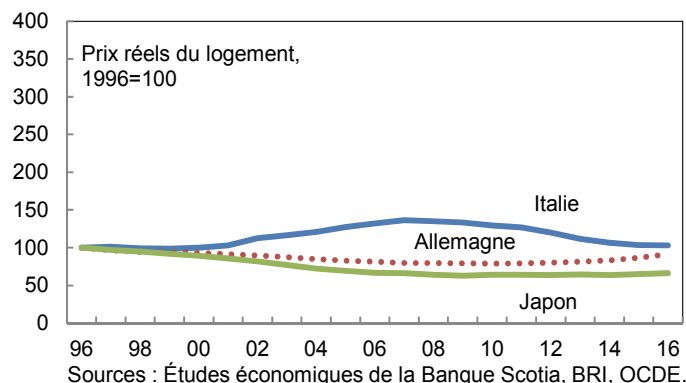
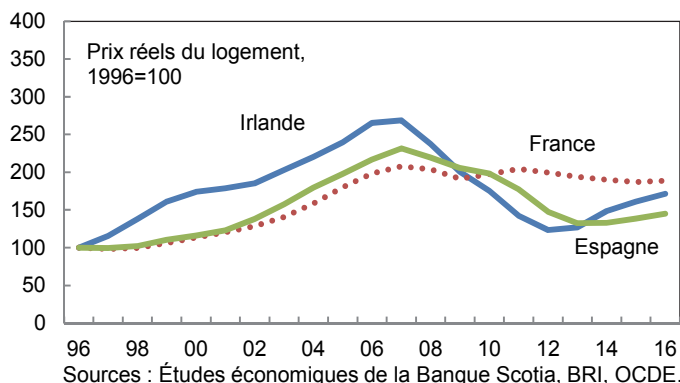
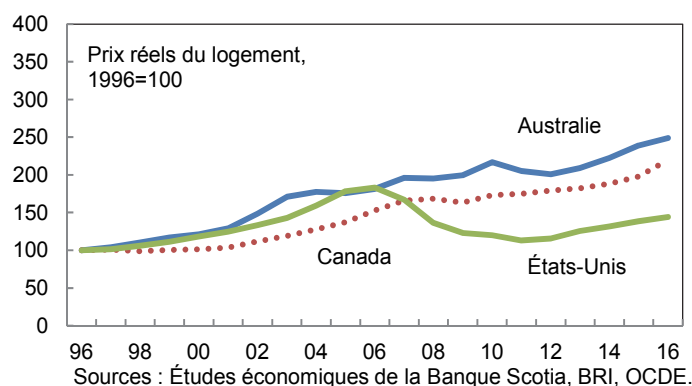
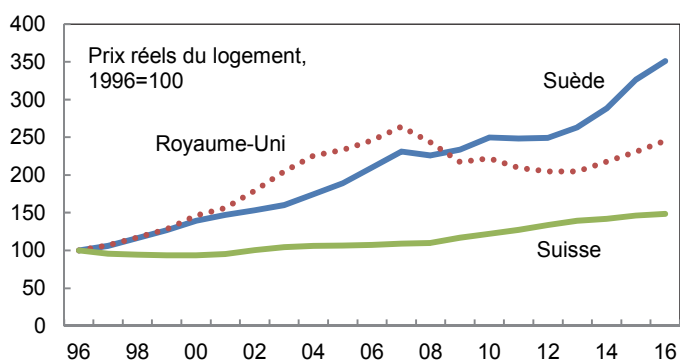
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, National Association of Realtors (NAR), bureau du recensement des États-Unis.
 Les données de cumul annuel sont exprimées selon les taux annuels avec redressement saisonnier.

MARCHÉS INTERNATIONAUX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL
Prix des logements sur les marchés internationaux

(Données corrigées de l'inflation*, variation annuelle en %)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	16T3	16T4	17T1	17T2
Australie	-0,3	2,2	8,5	-5,3	-2,1	4,1	6,4	7,4	4,2	2,2	6,1	7,9	---
Canada	1,4	-3,2	6,2	0,9	2,4	1,8	3,4	4,9	11,2	13,4	13,4	15,0	16,2
France	-1,9	-6,3	3,2	3,6	-2,4	-2,7	-2,1	-1,5	0,9	1,1	1,5	2,1	---
Allemagne	0,4	-0,7	-0,6	0,5	1,0	1,7	2,2	4,3	5,5	5,9	5,4	3,7	3,5
Irlande	-11,6	-15,7	-12,4	-18,9	-13,4	3,0	16,9	8,3	6,5	7,5	7,9	9,1	---
Italie	-0,7	-1,3	-2,9	-2,0	-5,7	-6,9	-4,6	-2,6	-0,7	-1,0	-0,5	-1,4	---
Japon	---	27,2	2,2	0,3	-0,8	1,3	-1,2	1,6	2,3	2,3	2,2	3,7	---
Espagne	-5,3	-6,3	-3,5	-10,5	-16,8	-10,4	0,5	4,1	4,8	4,2	3,4	2,5	---
Swède	-2,3	3,5	6,8	-0,4	0,3	5,5	9,6	13,2	7,6	6,0	5,0	5,1	---
Suisse	0,9	6,2	4,2	4,2	5,2	4,2	1,8	3,1	1,6	1,5	1,5	1,2	1,5
Royaume-Uni	-7,8	-10,8	2,3	-5,7	-2,3	0,0	6,5	5,9	6,3	5,9	4,1	2,3	2,2
États-Unis	-18,3	-9,7	-2,8	-5,8	2,6	8,4	4,8	5,4	4,0	4,1	3,5	3,6	---
Russie	9,1	-10,9	1,3	-27,0	9,5	-2,7	-6,0	-12,3	-11,6	-11,3	-9,3	-8,4	-7,6
Brésil	15,8	19,4	19,0	11,6	6,1	2,8	0,2	-8,0	-10,4	-10,4	-9,0	-7,1	-5,9
Chili	-8,9	1,5	6,0	2,0	2,3	6,2	1,8	4,3	-0,7	-3,5	-0,6	---	---
Colombie	9,3	4,9	5,4	4,2	7,2	7,6	4,9	4,5	4,5	3,2	5,2	2,7	---
Mexique	-0,5	0,1	-0,3	0,8	0,7	0,0	0,4	3,8	5,1	5,8	4,0	0,2	---
Pérou	20,7	14,0	9,3	13,2	17,5	13,7	9,2	2,6	2,4	1,2	3,1	-7,5	---
Chine	0,2	1,9	5,4	-1,2	-3,2	3,2	0,6	-5,2	4,5	6,2	8,6	9,2	---
Inde	---	---	8,5	11,3	15,5	7,8	7,8	8,3	1,6	2,4	4,4	6,7	---
Indonésie	-7,7	-2,7	-2,2	-0,7	0,6	5,3	0,6	-0,8	-0,4	-0,3	-0,9	-1,0	---
Corée du Sud	-0,6	-2,5	-0,5	1,2	0,7	-1,7	0,2	2,6	1,7	1,3	0,0	-0,8	-0,7
Thaïlande	---	6,1	-0,5	0,5	0,3	5,5	3,8	3,5	1,2	1,1	-1,1	-1,8	-3,2

Sources : Études économiques de la Banque Scotia, BRI.



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 Scotiabanc Inc., Citadel Hill Advisors L.L.C., The Bank of Nova Scotia Trust Company of New York, Scotiabank Europe plc, Scotiabank (Ireland) Limited, Scotiabank Inverlat S.A., Institución de Banca Múltiple, Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V., 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. 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.