

Ventes de logements en septembre au Canada

RÉSUMÉ

- Selon les [données](#) pour septembre de l'Association canadienne de l'immeuble, le prix d'achat moyen des logements a augmenté de 0,6 % au pays, le nombre de nouvelles inscriptions a crû de 3,0 % et les ventes de logements résidentiels ont reculé de 0,4 %¹. En outre, l'Indice des prix des propriétés MLS global et composé a grimpé de 2,3 % au cours du mois (données non désaisonnalisées, en glissement annuel – voir le graphique).
- Dans le Grand Toronto, les ventes de logements résidentielles ont enregistré un premier recul depuis avril et les prix de vente, un deuxième recul mensuel consécutif. Les achats de logements ont également connu une baisse à Durham (-1 %) et à St.Catharines (-15 %), mais ils sont restés stables à Kitchener-Waterloo. À Hamilton, ils ont enregistré une croissance modérée de 2,4 % (données désaisonnalisées, en glissement mensuel) ». De plus, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions s'est établi à 68 % (données désaisonnalisées), faisant de cette ville la seule du Grand Golden Horseshoe où le marché était vendeur.
- Dans le Grand Vancouver, les achats de logements ont reculé de 1,5 %, après avoir progressé de 1,9 % le mois précédent. La deuxième hausse mensuelle consécutive des nouvelles inscriptions a fait glisser le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions à 42 % (données désaisonnalisées), son niveau le plus bas depuis 2013 (voir le graphique 1). Les ventes se sont accrues à Victoria (+4,3 %), dans la vallée du Fraser (+8 %) et à Chilliwack (+2,6 %).
- Les ventes ont été anémiques dans les centres urbains des régions productrices nettes de pétrole du Canada. Elles ont reculé à Calgary (-1,7 %), à Edmonton (-3,7 %), à Saskatoon (-1,9 %) et à St. John's (-2,5 %). Le prix de vente moyen a chuté en septembre (données non désaisonnalisées, en glissement annuel, depuis le début de l'année) dans ces quatre villes, ainsi qu'à Regina. Les ratios des ventes sur les nouvelles inscriptions font état de conditions du marché équilibrées, avec toutefois une légère inclinaison du côté acheteur, dans toutes ces villes à l'exception de St. John's, où le ratio a chuté pour s'établir à 30 % en septembre.
- La hausse des prix enregistrée depuis le début de l'année a été plus marquée dans les catégories de logements abordables, mais elle semble s'essouffler dans toutes les catégories (voir le graphique 2).

CONSÉQUENCES

- Les résultats obtenus dans la région du Grand Vancouver brossent un tableau sombre de la situation. L'accroissement des ventes en août donne à penser que le marché a atteint un tournant. Les données de ce mois révèlent que les acheteurs et les vendeurs continuent de s'ajuster au resserrement des règles d'admissibilité à un prêt hypothécaire entré en vigueur le 1^{er} janvier, à des politiques provinciales ciblant la frange supérieure du marché et à la hausse des taux d'intérêt. Par contre, la croissance des ventes autour du Grand Vancouver, qui fait suite à une hausse similaire durant le mois précédent, se veut une nouvelle plus réjouissante.
- Le recul des ventes de logements dans le Grand Toronto constitue également, dans une certaine mesure, une mauvaise nouvelle. Toutefois, compte tenu du redressement constaté au cours des derniers mois, un certain ralentissement des activités de vente était prévisible.
- Selon la tendance suivie par l'Indice des prix des propriétés MLS, les acheteurs du sud de la Colombie-Britannique et du Grand Toronto continuent à privilégier les logements abordables en réponse aux pressions sur les prix. Le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions se situe entre 40 % et 50 % dans ces deux régions urbaines, annonçant une modeste hausse du prix des logements à court terme. Nous prévoyons néanmoins que l'insuffisance de l'offre cumulée de logements rendra les logements moins abordables au cours des prochaines années, même si la construction résidentielle demeure vigoureuse.

RENSEIGNEMENTS

Marc Desormeaux, Économiste provincial

416.866.4733

Études économiques de la Banque Scotia

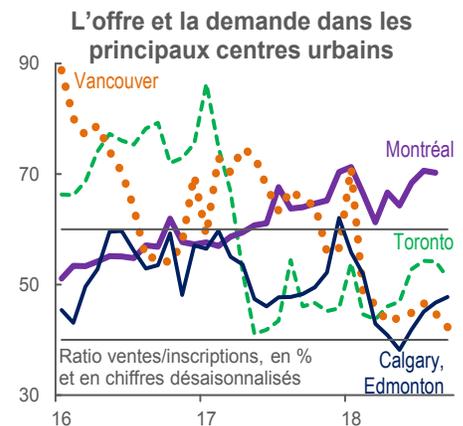
marc.desormeaux@scotiabank.com

Canada	sept-18	août-18	sept-18
	m/m ¹	m/m ¹	a/a ²
Ventes (variation en %)	-0,4	1,0	-8,9
Nouvelles inscriptions (variation en %)	3,0	0,8	-3,2
Prix moyen (variation en %)	0,6	0,9	0,2
IPL MLS (variation en %) ²	-0,3	-0,6	2,3

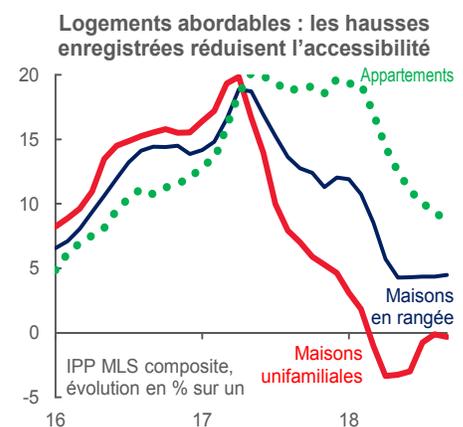
	sept-18	août-18	sept-17
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (n)	54,4	56,2	55,9
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	5,3	5,2	5,5

¹ Données désaisonnalisées ² Données non désaisonnalisées

Graphique 1



Graphique 2



Sources des graphiques et du tableau : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

¹ Sauf indication contraire, toutes les données sont désaisonnalisées, en glissement mensuel.

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.