

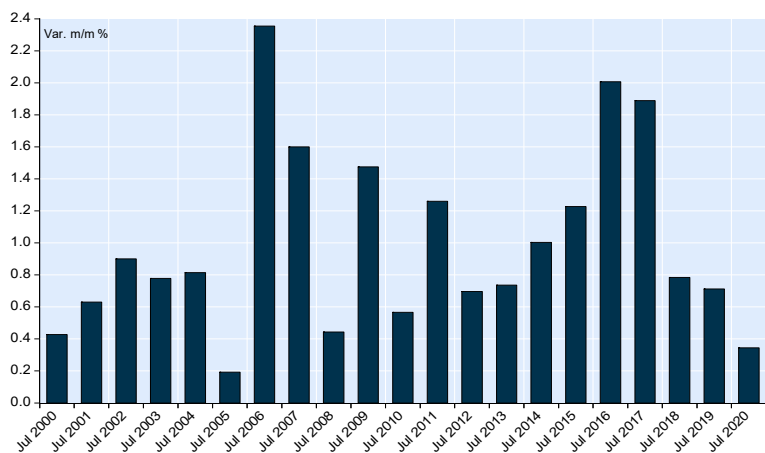
## Des signaux contrastés pour le marché immobilier résidentiel en pandémie

Par Kyle Dahms

La progression de l'indice composé le mois dernier était la plus faible pour un mois de juillet en 15 ans (graphique de gauche). Cela marque le deuxième mois où des indices révèlent que le confinement a eu un impact sur l'activité qui ralentissait le marché immobilier résidentiel. On notera que l'Indice composite de prix de maison Teranet-Banque Nationale est lissé par l'utilisation de la moyenne mobile de trois mois et emploie les données du registre foncier. Cela signifie qu'il reflète actuellement l'évolution du prix des maisons alors que le secteur était encore en ralenti (voir la note sur la méthodologie à la page suivante). L'indice brut corrigé des effets saisonniers de juillet dénote plutôt un rebond de 0.9% après deux baisses consécutives, ce qui concorde avec le solide rebond des ventes de maisons qui se produit depuis avril. Cela signifie-t-il que le marché immobilier résidentiel sera à l'abri des difficultés dans cette récession? Pas si vite. La demande latente accumulée pendant le confinement a gonflé les chiffres de ventes de juin et de juillet. Un examen de la moyenne mobile sur 5 mois révèle que l'activité sur le marché de la revente de maisons était plutôt faible depuis mars (graphique de droite). En ce sens, nous pensons toujours que le marché immobilier résidentiel butera contre certaines difficultés. En fait, les ménages n'ont pas encore souffert des conséquences des difficultés économiques actuelles. Les consommateurs ont bénéficié de reports de remboursements de dettes et les programmes d'aide au revenu établis par les divers paliers de gouvernement ont largement compensé les pertes sur le marché du travail. La fin de ces programmes et un marché du travail encore en convalescence pourraient soulever des obstacles.

### Plus faible augmentation des prix en 15 ans pour un mois de juillet

Variation mensuelle pour un mois de juillet de l'indice composite



FBN Économie et Stratégie (données de l'IPM Teranet-Banque Nationale)

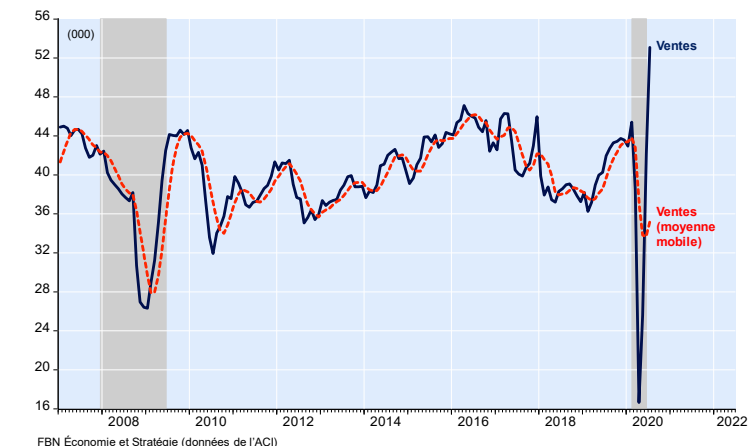
### FAITS SAILLANTS :

- L'Indice composite de prix de maison Teranet-Banque Nationale<sup>MC</sup> a progressé de 0.3% en juillet, soit la plus faible progression pour un mois de juillet depuis 2005.
- Sur une base mensuelle, l'indice a augmenté dans 9 des 11 marchés couverts : Québec (+1.4%), Ottawa-Gatineau (+1.2%), Winnipeg (+1.1%), Halifax (+1.0%), Montréal (+0.8%), Hamilton (+0.5%), Toronto (+0.3%), Edmonton (+0.3%) et Calgary (+0.1%). Les prix étaient stationnaires pendant le mois à Vancouver et ont chuté à Victoria (-0.3%).
- De juillet 2019 à juillet 2020, l'Indice composé a augmenté de 5.5%, entraîné par Ottawa-Gatineau (+12.1%), Halifax (+11.1%), Montréal (+9.3%), Toronto (+8.1%) et Hamilton (+7.5%). Winnipeg (+3.3%), Vancouver (+2.2%), Québec (+1.4%) et Victoria (+1.2%) accusaient un retard sur la moyenne nationale. Calgary (-1.9%) et Edmonton (-2.6%) ont enregistré une déflation sur les 12 mois.

Voir le tableau et les graphiques aux pages 2 et 3.

### Explosion de la demande ou demande latente des mois de confinement?

Ventes de maisons (dernières données : juillet)



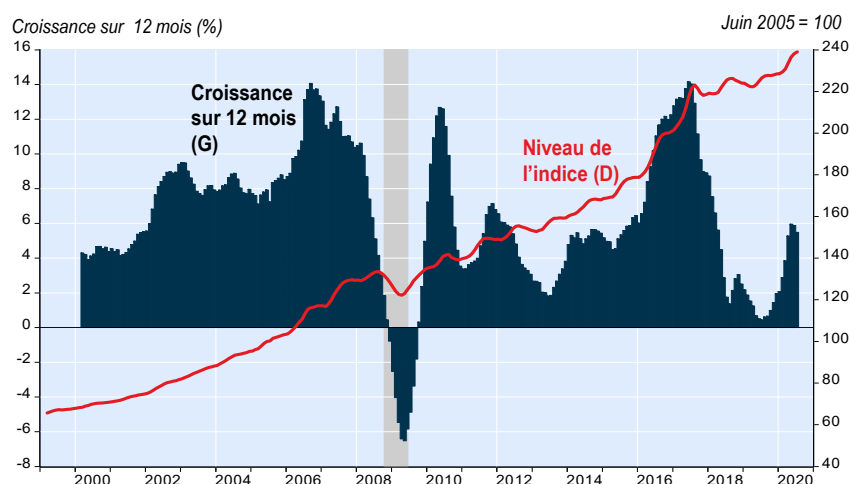
FBN Économie et Stratégie (données de l'ACI)

## NOTE MÉTHODOLOGIQUE :

L'indice Teranet-Banque Nationale est basé sur la méthodologie des ventes répétées. La variation mensuelle de l'indice est basée sur la croissance du prix d'un logement observé entre les deux dernières ventes de ce logement, telles que rapportées dans les registres fonciers.

Les indices des 11 régions métropolitaines comprises dans l'indice composite de prix de maison Teranet – Banque Nationale<sup>MC</sup> sont lissés. Chaque mois, la moyenne des taux de croissance des indices bruts (non lissés) estimés pour chacun des trois derniers mois devient la croissance mensuelle de l'indice publié du mois. Ce procédé permet d'adoucir les fluctuations mensuelles.

**Indice Composite National de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale<sup>MC</sup>**

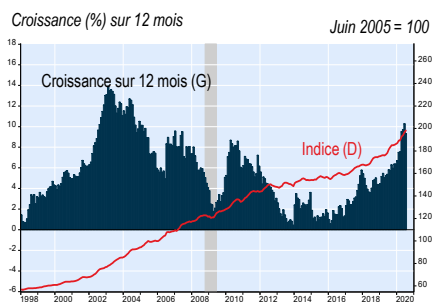


Région métropolitaine	Niveau de l'indice Juillet 2020	Var. (%) m/m	Var. (%) a/a	Du dernier sommet	Date du sommet
Composé 11	239.01	0.3%	5.5%	0.0%	2020-07
Victoria	212.31	-0.3%	1.2%	-0.3%	2020-06
Vancouver	281.67	0.0%	2.2%	-4.2%	2018-07
Calgary	172.93	0.1%	-1.9%	-8.2%	2014-10
Edmonton	172.43	0.3%	-2.6%	-8.2%	2007-09
Winnipeg	216.76	1.1%	3.3%	0.0%	2020-07
Hamilton	262.82	0.5%	7.5%	0.0%	2020-07
Toronto	272.98	0.3%	8.1%	0.0%	2020-07
Ottawa - Gatineau	188.80	1.2%	12.1%	0.0%	2020-07
Montréal	198.25	0.8%	9.3%	0.0%	2020-07
Québec	187.25	1.4%	1.4%	0.0%	2020-07
Halifax	171.80	1.0%	11.1%	0.0%	2020-07

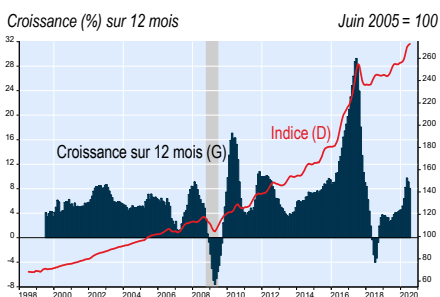
# Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale

Économie et Stratégie

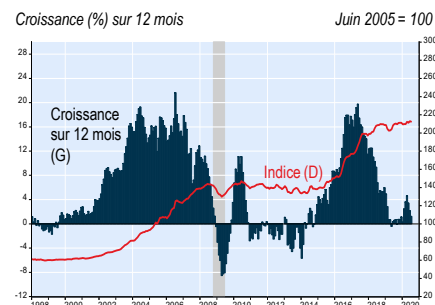
## Montréal



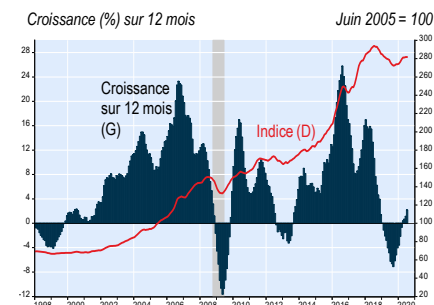
## Toronto



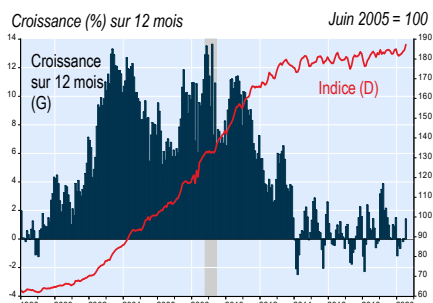
## Victoria



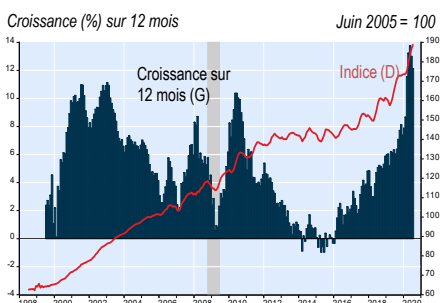
## Vancouver



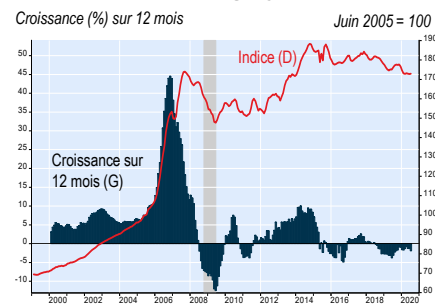
## Québec



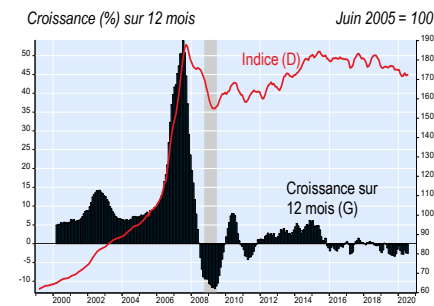
## Ottawa – Gatineau



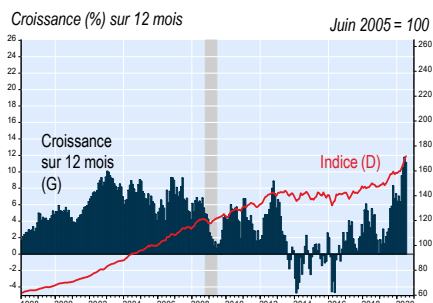
## Calgary



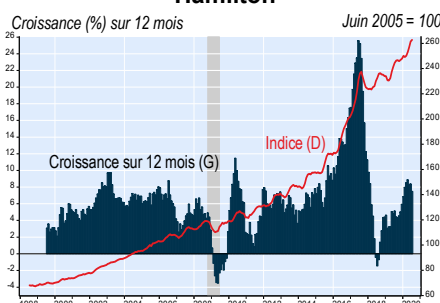
## Edmonton



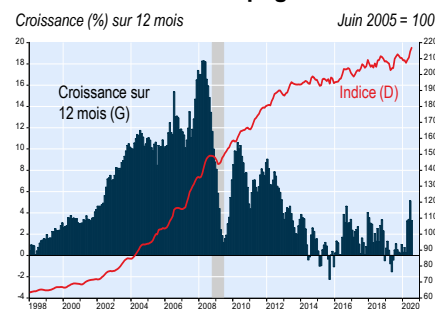
## Halifax



## Hamilton



## Winnipeg



## Économie et Stratégie

### Bureau Montréal

514 879-2529

#### Stéfane Marion

*Économiste et stratège en chef*

stefane.marion@bnc.ca

#### Matthieu Arseneau

*Chef économiste adjoint*

matthieu.arseneau@bnc.ca

#### Krishen Rangasamy

*Économiste principal*

krishen.rangasamy@bnc.ca

#### Paul-André Pinsonnault

*Économiste principal*

paulandre.pinsonnault@bnc.ca

#### Marc Pinsonneault

*Économiste principal*

marc.pinsonneault@bnc.ca

#### Kyle Dahms

*Économiste*

kyle.dahms@bnc.ca

#### Jocelyn Paquet

*Économiste*

jocelyn.paquet@bnc.ca

#### Angelo Katsoras

*Analyste géopolitique*

angelo.katsoras@bnc.ca

### Bureau Toronto

416 869-8598

#### Warren Lovely

*Stratège principal Taux d'intérêt, Économie et Stratégie*

warren.lovely@bnc.ca

#### Taylor Schleich

*Associé Stratégie Taux d'intérêt, Économie et Stratégie*

taylor.schleich@bnc.ca

#### Général

Le présent rapport a été élaboré par Financière Banque Nationale inc. (FBN), (courtier en valeurs mobilières canadien, membre de l'OCRCVM), filiale en propriété exclusive indirecte de la Banque Nationale du Canada. La Banque Nationale du Canada est une société ouverte inscrite à la Bourse de Toronto.

Les renseignements contenus aux présentes ont été obtenus de sources que nous croyons fiables, mais ils ne sont pas garantis, peuvent être incomplets et modifiés sans préavis. Les renseignements sont à jour à la date indiquée dans le présent document. Ni le ou les auteurs ni FBN n'assument quelque obligation que ce soit de mettre ces renseignements à jour ou de communiquer tout fait nouveau concernant les sujets ou les titres évoqués. Les opinions exprimées sont fondées sur l'analyse et l'interprétation du ou des auteurs de ces renseignements, et elles ne doivent pas être interprétées comme une sollicitation ou une offre visant l'achat ou la vente des titres mentionnés dans les présentes, et rien dans le présent rapport ne constitue une déclaration selon laquelle toute stratégie ou recommandation de placement contenue aux présentes convient à la situation individuelle d'un destinataire. Dans tous les cas, les investisseurs doivent mener leurs propres vérifications et analyses de ces renseignements avant de prendre ou d'omettre de prendre toute mesure que ce soit en lien avec les titres ou les marchés qui sont analysés dans le présent rapport. Il importe de ne pas fonder de décisions de placement sur ce seul rapport, qui ne remplace pas un contrôle préalable ou les travaux d'analyse exigés de votre part pour motiver une décision de placement.

Le présent rapport ne peut être distribué que dans les cas permis par la loi applicable. Le présent rapport ne s'adresse pas à vous si FBN ou toute société affiliée distribuant le présent rapport fait l'objet d'interdiction ou de restriction de le mettre à votre disposition par quelque loi ou règlement que ce soit dans quelque territoire que ce soit. Avant de lire le présent rapport, vous devriez vous assurer que FBN a l'autorisation de vous le fournir en vertu des lois et règlements en vigueur.

Marchés financiers Banque Nationale du Canada est une marque de commerce utilisée par Financière Banque Nationale et National Bank of Canada Financial Inc.

#### Résidents du Canada

FBN ou ses sociétés affiliées peuvent appliquer toute stratégie de négociation décrite dans les présentes pour leur propre compte ou sur une base discrétionnaire pour le compte de certains clients; elles peuvent, à mesure que les conditions du marché changent, modifier leur stratégie de placement, notamment en procédant à un désinvestissement intégral. Les positions de négociation de FBN et de ses sociétés affiliées peuvent également être contraires aux opinions exprimées dans le présent rapport.

FBN ou ses sociétés affiliées peuvent intervenir comme conseillers financiers, placeurs pour compte ou preneurs fermes pour certains émetteurs mentionnés dans les présentes et recevoir une rémunération pour ces services. De plus, FBN et ses sociétés affiliées, leurs dirigeants, administrateurs, représentants ou adjoints peuvent détenir une position sur les titres mentionnés dans les présentes et effectuer des achats ou des ventes de ces titres à l'occasion, sur les marchés publics ou autrement. FBN, ses sociétés affiliées peuvent agir à titre de teneurs de marché relativement aux titres mentionnés dans le présent rapport. Le présent rapport ne peut pas être considéré comme indépendant des intérêts exclusifs de FBN et de ses sociétés affiliées.

Le présent rapport n'est pas considéré comme un produit de recherche en vertu des lois et règlements canadiens. Par conséquent, ce document n'est pas régi par les règles applicables à la publication et à la distribution de rapports de recherche, notamment les restrictions ou renseignements à fournir pertinents qui doivent être inclus dans les rapports de recherche.

#### Résidents du Royaume-Uni

Le présent rapport est un document de marketing. Il n'a pas été préparé conformément aux exigences prévues par les lois de l'Union européenne établies pour promouvoir l'indépendance de la recherche en matière de placement, et il ne fait l'objet d'aucune interdiction concernant la négociation préalable à la diffusion de la recherche en matière de placement. FBN a approuvé le contenu du présent rapport, dans le cadre de sa distribution aux résidents du Royaume-Uni (notamment pour l'application, au besoin, du paragraphe 21(1) de la Financial Services and Markets Act 2000). Le présent rapport est fourni à titre indicatif seulement et ne constitue en aucun cas une recommandation personnalisée ni des conseils juridiques, fiscaux ou de placement. FBN et sa société mère, ou des sociétés de la Banque Nationale du Canada ou membres du même groupe qu'elle, ou leurs administrateurs, dirigeants et employés peuvent détenir des participations ou des positions vendeur ou acheteur à l'égard des placements ou des placements connexes qui font l'objet du présent rapport, ou ils peuvent avoir détenu de telles participations ou positions. Ces personnes peuvent à tout moment effectuer des ventes ou des achats à l'égard des placements ou placements connexes en question, que ce soit à titre de contrepartistes ou de mandataires. Elles peuvent agir à titre de teneurs de marché pour ces placements connexes ou avoir déjà agi à ce titre, ou peuvent agir à titre de banque d'investissement ou de banque commerciale à l'égard de ceux-ci ou avoir déjà agi à ce titre. La valeur des placements et les revenus qui en découlent peuvent autant baisser qu'augmenter, et il se peut que vous ne récupériez pas la somme investie. Le rendement passé n'est pas garant du rendement futur. Si un placement est libellé en

devises, les variations de change peuvent avoir un effet défavorable sur la valeur du placement. Il peut s'avérer difficile de vendre ou de réaliser des placements non liquides, ainsi que d'obtenir de l'information fiable concernant leur valeur ou l'étendue des risques auxquels ils sont exposés. Certaines opérations, notamment celles qui concernent les contrats à terme, les swaps, et autres produits dérivés, soulèvent un risque sérieux et ne conviennent pas à tous les investisseurs.

Les placements prévus dans le présent rapport ne sont pas offerts aux clients particuliers, et le présent rapport ne doit pas leur être distribué (au sens des règles de la Financial Conduct Authority). Les clients particuliers ne devraient pas agir en fonction des renseignements contenus dans le présent rapport ou s'y fier. Le présent rapport ne constitue pas une offre de vente ou de souscription, ni la sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription des titres décrits dans les présentes, ni n'en fait partie. On ne doit pas non plus se fonder sur le présent rapport dans le cadre d'un contrat ou d'un engagement quelconque et il ne sert pas, ni ne servira de base ou de fondement pour de tels contrats ou engagements.

Les présents renseignements ne doivent être communiqués qu'aux contreparties admissibles et clients professionnels du Royaume-Uni au sens des règles de la Financial Conduct Authority. FBN est autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority au Royaume-Uni, et a son siège social au 71 Fenchurch Street, Londres, EC3M 4HD.

FBN n'est pas autorisée par la Prudential Regulation Authority ou par la Financial Conduct Authority à accepter des dépôts au Royaume-Uni.

### Résidents des États-Unis

En ce qui concerne la distribution du présent rapport aux États-Unis, National Bank of Canada Financial Inc. (« NBCFI ») qui est réglementée par la Financial Industry Regulatory Authority (FINRA) et est membre de la Securities Investor Protection Corporation (SIPC), membre du groupe de FBN, endosse la responsabilité du contenu du présent rapport, sous réserve des modalités susmentionnées. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet du présent rapport, les résidents des États-Unis doivent communiquer avec leur représentant inscrit de NBCFI.

Ce rapport n'est pas un rapport de recherche et ne s'adresse qu'aux grands investisseurs institutionnels des États-Unis. Ce rapport n'est pas assujéti aux normes d'indépendance et d'informations à fournir aux États-Unis applicables aux rapports de recherche.

### Résidents de HK

En ce qui concerne la diffusion de ce document à Hong Kong par NBC Financial Markets Asia Limited (« NBCFMA »), titulaire d'un permis de la Securities and Futures Commission (« SFC ») qui l'autorise à mener des activités réglementées de type 1 (négociation de valeurs mobilières) et de type 3 (négociation avec effet de levier sur le marché de change), le contenu de cette publication est uniquement présenté à titre d'information. Il n'a pas été approuvé, examiné ni vérifié par aucune autorité de réglementation de Hong Kong, ni n'a été déposé auprès d'une telle autorité. Rien dans ce document ne constitue une recommandation, un avis, une offre ou une sollicitation en vue de l'achat ou de la vente d'un produit ou d'un service, ni une confirmation officielle d'aucune transaction. Aucun des émetteurs de produits, ni NBCFMA ni aucun membre de son groupe, ni aucune autre personne ou entité désignée dans les présentes n'est obligé de vous aviser de modifications de quelque information que ce soit et aucun des susmentionnés n'assume aucune perte que vous auriez subie en vous en fondant sur ces informations.

Ce document peut contenir des informations au sujet de produits de placement dont l'offre au public de Hong Kong n'est pas autorisée par la SFC et ces informations seront uniquement mises à la disposition de personnes qui sont des investisseurs professionnels [au sens de « Professional Investors », tel que défini par la Securities and Futures Ordinance of Hong Kong (« SFO »)]. Si vous avez des doutes quant à votre statut, vous devriez consulter un conseiller financier ou communiquer avec nous. Ce document n'est pas un document de marketing et n'est pas destiné à une distribution publique. Veuillez noter que ni ce document ni le produit qui y est mentionné ne sont visés par une autorisation de vente de la SFC. Prière de vous reporter au prospectus du produit pour des renseignements plus détaillés.

Des conflits d'intérêts concernant NBCFMA ou les activités de membres de son groupe sont possibles. Ces activités et intérêts comprennent des intérêts multiples en termes de conseils, transactionnels et financiers, dans les valeurs mobilières et instruments qui peuvent être achetés ou vendus par NBCFMA ou les membres de son groupe, ou dans d'autres instruments de placement qui sont gérés par NBCFMA ou les membres de son groupe qui peuvent acheter ou vendre de telles valeurs mobilières ou de tels instruments. Aucune autre entité au sein du groupe de la Banque Nationale du Canada, y compris la Banque Nationale du Canada et Financière Banque Nationale Inc., n'est titulaire d'un permis de la SFC ni n'est inscrite auprès de la SFC. Par conséquent, ces entités et leurs employés ne sont pas autorisés à ni n'ont l'intention de : (i) se livrer à une activité réglementée à Hong Kong; (ii) se présenter comme s'ils se livraient à une activité réglementée à Hong Kong; (iii) commercialiser activement leurs services auprès du public de Hong Kong.

### Droits d'auteur

Le présent rapport ne peut être reproduit en totalité ou en partie, ni distribué, publié ou mentionné de quelque manière que ce soit, ni ne le peuvent les renseignements, les opinions ou les conclusions qu'il contient sans, dans chaque cas, obtenir le consentement préalable et écrit de la FBN.

### Mentions juridiques : Prix de Maison Teranet-Banque Nationale

Les données indicielles et les informations et éléments connexes (« données indicielles ») sont protégés par le droit d'auteur, à la fois individuellement et comme œuvres collectives ou compilations, ainsi que par la législation des marques de commerce et d'autres lois applicables. La Banque Nationale du Canada (« BNC ») et Teranet Entreprises Inc. (« Teranet ») vous accordent un droit limité non exclusif et non transférable de consulter, copier et imprimer ce rapport, sous réserve que toutes les copies que vous ferez soient destinées à un usage exclusivement non commercial, personnel, et conservent toutes les mentions de protection du droit d'auteur et tous les autres avis requis. Sauf tel qu'indiqué dans la phrase qui précède, vous n'êtes pas autorisé (ni à des fins commerciales ni autres) à utiliser le contenu du présent rapport, le distribuer, le vendre, le modifier, le transmettre, le réviser, le soumettre à une ingénierie inverse, le republier, l'afficher ou en créer des œuvres dérivées (le cas échéant) sans le consentement écrit préalable de Teranet et de BNC (collectivement désignées dans les présentes les « fournisseurs de données indicielles »). Sans limiter la portée générale de ce qui précède, les données indicielles et autres éléments de propriété intellectuelle des fournisseurs de données indicielles contenus dans ce rapport ne peuvent pas être utilisés comme base d'instruments ou de produits financiers (y compris, sans limite, les fonds gérés passivement et les titres dérivés liés à des indices), ou utilisés pour confirmer ou corriger des données de toute autre compilation de données ou de tout autre indice, ou utilisés pour créer toutes autres données ou tout autre indice (particularisé ou autrement), sans l'autorisation écrite préalable des fournisseurs de données indicielles. Vous convenez et reconnaissez qu'aucun droit ni aucune licence sur le contenu de ce rapport ne vous sera acquis. Les données indicielles sont présentées à des fins d'information seulement et l'utilisateur des informations contenues dans les données indicielles assume la totalité des risques liés à l'usage qu'il fait des données indicielles. Vous comprenez et acceptez que les données indicielles sont fournies « telles quelles » et que ni BNC ni Teranet n'en garantissent l'exactitude, l'exhaustivité, l'absence de toute violation de droits, l'originalité, l'actualité ou toute autre caractéristique des données de données indicielles. Les données indicielles ne constituent pas une offre ni une recommandation d'acheter ou de vendre ni une sollicitation d'offre d'acheter ou de vendre aucun titre ou instrument ni de participer à aucune stratégie de négociation particulière. En outre, aucune des données indicielles n'est destinée à constituer un conseil en placement ou une recommandation de prendre (ou de ne pas prendre) une décision de placement quelle qu'en soit la forme et ne permet de s'en remettre à elle. La reproduction, la redistribution ou toute autre forme de copie ou de transmission des données indicielles sans l'autorisation écrite préalable des fournisseurs de données indicielles est strictement interdite. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, les données indicielles et autres éléments de propriété intellectuelle des fournisseurs de données indicielles ne peuvent être utilisés comme base d'aucun instrument ou produit financier (y compris, sans limite, les fonds gérés passivement et titres dérivés liés à des indices) ni utilisés pour confirmer ou corriger toute autre compilation de données ou tout autre indice ni utilisés pour créer d'autres données ou un autre indice (particularisé ou autrement) sans l'autorisation écrite préalable des fournisseurs de données indicielles. En aucun cas, BNC, Teranet, les membres respectifs de leurs groupes, ou leurs fournisseurs d'informations directs ou indirects, pas plus qu'aucun autre tiers participant ou relié à la compilation, au calcul ou à la création de données indicielles (collectivement, les « parties liées aux fournisseurs de données indicielles ») n'assument aucune responsabilité envers aucune personne ou entité à l'égard de tous dommages-intérêts, directs, indirects, particuliers, accessoires, punitifs, consécutifs (y compris sans limite, la perte d'usage, le manque à gagner ou la perte de profits ou toute autre perte économique) découlant de quelque manière que ce soit de l'utilisation des données indicielles contenues dans ce rapport ou de l'incapacité de les utiliser, même si cette partie peut avoir anticipé ou mentionné la possibilité de tels dommages ou avoir donné un avertissement dans ce sens.