

Canada: Bond important du prix des logements en juillet

Par Daren King

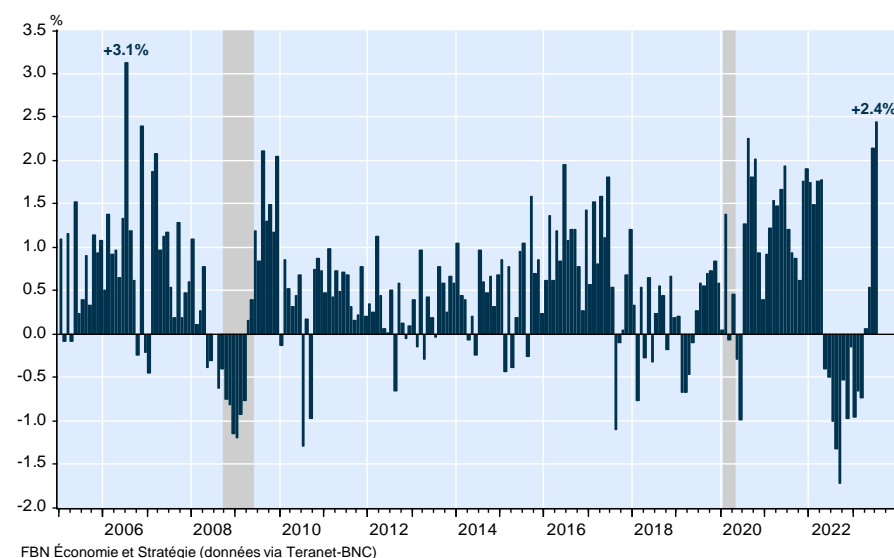
À la suite de la reprise du marché immobilier résidentiel au cours des derniers mois, l'indice composite Teranet-Banque Nationale a bondi de 2.4% de juin à juillet, soit une quatrième hausse mensuelle consécutive, mais aussi la deuxième augmentation des prix la plus importante jamais enregistrée en un seul mois après celle observée en juillet 2006 (graphique de gauche). Après avoir connu un déclin cumulatif de 8.6% depuis le sommet atteint en avril 2022, les récentes hausses de l'indice composite ont permis d'effacer une partie de cette correction qui n'est désormais que de 3.8%. Il est intéressant de noter que la remontée récente des prix a été plus importante dans les villes ayant connu les corrections les plus importantes (graphique de droite). Toutefois, seulement quatre villes parmi les 32 RMR couvertes ont complètement effacé leur diminution de prix, soit Saint John, Lethbridge, Québec et Trois-Rivières. Les prix pourraient continuer leur progression au troisième trimestre, soutenus par la forte croissance démographique et le manque d'offre de propriétés sur le marché. Cela dit, la détérioration de l'abordabilité avec les récentes hausses de taux d'intérêt dans un contexte économique moins porteur devrait représenter un vent de face pour les prix des logements par la suite.

FAITS SAILLANTS :

- L'Indice composite national de prix de maison Teranet-Banque Nationale^{MC} a connu une hausse de 2.4% en juillet après correction des effets saisonniers.
- Après correction des effets saisonniers, 8 des 11 marchés de l'indice composite étaient en hausse au cours du mois: Halifax (+4.9%), Hamilton (+4.4%), Vancouver (+3.9%), Toronto (+3.5%), Victoria (+1.6%), Winnipeg (+1.3%), Ottawa-Gatineau (+0.6%) et Edmonton (+0.3%). À l'inverse, les prix ont diminué à Québec (-1.2%), Montréal (-0.9%) et Calgary (-0.3%).
- De juillet 2022 à juillet 2023, l'indice composite a diminué de 1.9%, une contraction moins importante que le mois précédent. Les croissances des prix à Calgary (+3.3%), Halifax (+2.1%) et Québec (+1.1%) ont été plus que compensées par des baisses à Edmonton (-0.1%), Vancouver (-0.6%), Toronto (-2.1%), Montréal (-2.6%), Victoria (-2.7%), Winnipeg (-5.2%), Ottawa-Gatineau (-5.4%) et Hamilton (-7.9%).

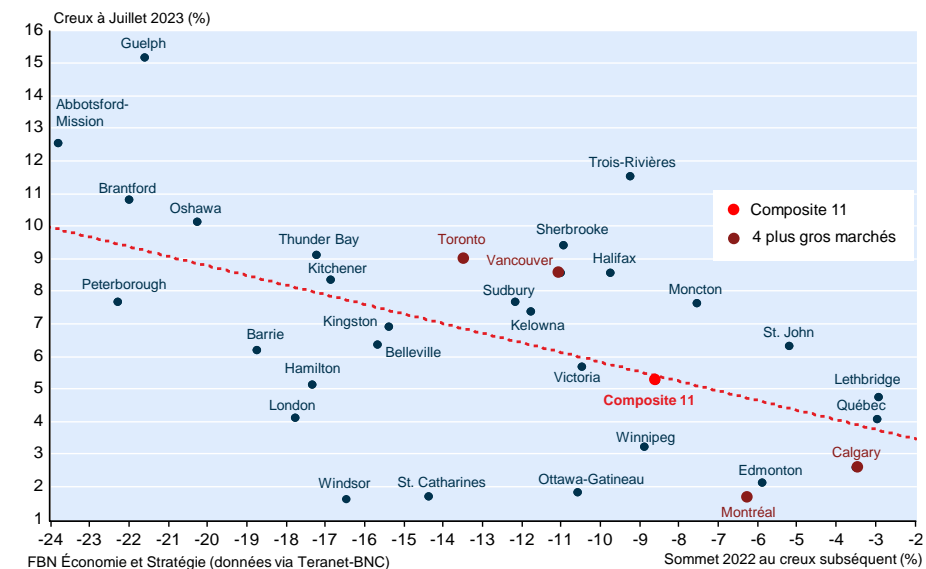
Canada : Rebond mensuelle le plus important depuis juillet 2006

Variation mensuelle de l'IPM Teranet-BNC, désaisonnalisée



Canada: Hausses importantes dans les villes avec de fortes corrections

Variation des prix entre le sommet de 2022 et le creux subséquent (%) et entre le creux et juillet 2023

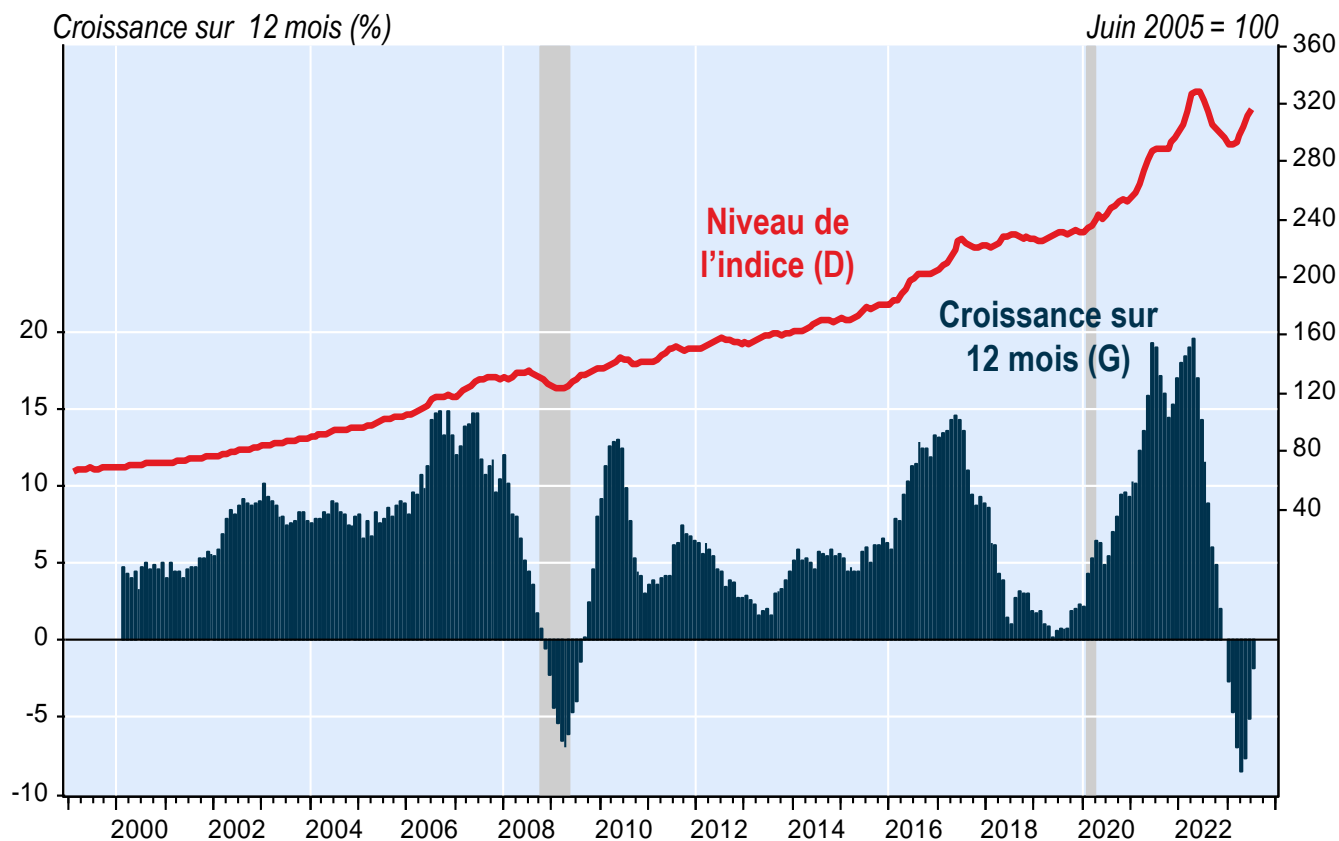


NOTE MÉTHODOLOGIQUE :

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.

Depuis septembre 2022, les indices de prix de maison Teranet – Banque Nationale^{MC} sont présentés de façon brute (non lissée), tandis que leur variation était précédemment lissée sur trois mois pour adoucir les fluctuations mensuelles. La version non lissée des mesures de prix permet de détecter plus rapidement les changements des conditions du marché. La présentation d'une version non lissée des indices Teranet – Banque Nationale^{MC} permet aussi aux utilisateurs d'ajuster les données à leurs besoins particuliers.

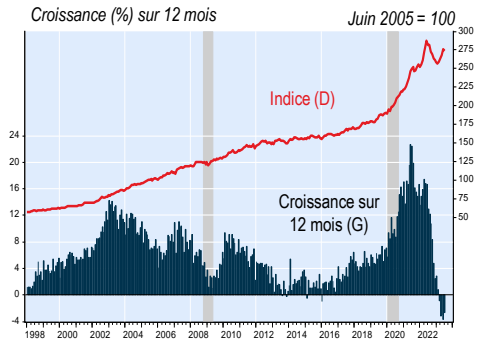
Indice Composite National de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale^{MC}



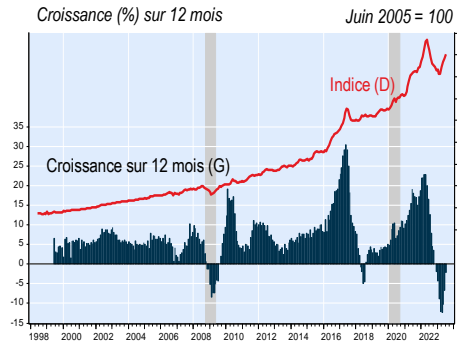
Région métropolitaine	Niveau de l'indice* Juillet 2023	Var. (%) m/m, N. désai.	Var. (%) m/m, Désai.	Mois préc. Var. (%) m/m, Désai.	Var. (%) a/a, N. désai.	Du dernier sommet, Désai.	Date du sommet, Désai.
Composé 11	315.88	1.8%	2.4%	2.1%	-1.9%	-3.8%	2022-04
Victoria	294.80	1.5%	1.6%	1.7%	-2.7%	-5.4%	2022-05
Vancouver	365.76	2.8%	3.9%	2.9%	-0.6%	-3.4%	2022-04
Calgary	219.37	0.9%	-0.3%	2.1%	3.3%	-1.0%	2022-10
Edmonton	191.78	1.3%	0.3%	0.2%	-0.1%	-3.9%	2022-11
Winnipeg	260.24	3.9%	1.3%	-0.2%	-5.2%	-6.0%	2022-05
Hamilton	376.58	3.2%	4.4%	0.1%	-7.9%	-13.1%	2022-05
Toronto	360.78	2.2%	3.5%	2.6%	-2.1%	-5.7%	2022-04
Ottawa - Gatineau	258.98	1.6%	0.6%	1.2%	-5.4%	-8.9%	2022-04
Montréal	273.59	-0.9%	-0.9%	1.5%	-2.6%	-4.7%	2022-06
Québec	242.62	-0.4%	-1.2%	2.3%	1.1%	-1.2%	2023-06
Halifax	286.15	2.5%	4.9%	2.4%	2.1%	-2.0%	2022-05
Autres régions métropolitaines							
Abbotsford-Mission, C.-B.	361.79	4.8%	7.2%	1.6%	-4.8%	-14.2%	2022-04
Kelowna, C.-B.	303.91	-0.3%	-0.5%	0.2%	-5.2%	-5.3%	2022-07
Lethbridge, Alb.	210.14	4.6%	1.9%	2.3%	7.2%	0.0%	2023-07
Barrie, Ont.	343.42	0.7%	1.8%	1.7%	-8.0%	-13.7%	2022-05
Guelph, Ont.	356.40	4.4%	6.0%	0.5%	-4.4%	-9.7%	2022-02
Brantford, Ont.	363.73	3.7%	1.9%	8.8%	-9.1%	-13.6%	2022-05
Kitchener, Ont.	364.74	1.8%	2.6%	4.3%	-4.2%	-9.9%	2022-04
St. Catharines, Ont.	346.38	3.2%	1.7%	-1.4%	-10.5%	-12.9%	2022-06
Oshawa, Ont.	368.24	0.7%	2.5%	4.2%	-5.6%	-12.2%	2022-05
Peterborough, Ont.	334.53	4.1%	2.8%	0.0%	-6.7%	-16.3%	2022-05
London, Ont.	322.02	1.2%	1.9%	-0.5%	-9.3%	-14.4%	2022-04
Kingston, Ont.	274.87	0.5%	1.3%	0.9%	-5.7%	-9.5%	2022-05
Belleville, Ont.	312.46	0.3%	1.3%	0.1%	-7.8%	-10.3%	2022-04
Sudbury, Ont.	305.87	3.0%	3.0%	1.0%	-2.5%	-5.4%	2022-04
Thunder Bay, Ont.	262.38	-0.1%	0.4%	2.1%	-2.6%	-9.7%	2022-02
Windsor, Ont.	300.58	-0.1%	0.3%	1.3%	-6.6%	-15.1%	2022-05
Trois-Rivières, Qc	294.58	0.1%	-0.5%	1.3%	5.8%	-2.0%	2023-04
Sherbrooke, Qc	272.49	-2.2%	-3.8%	5.4%	-0.6%	-3.8%	2023-06
Saint John, N.-B., Juin 2018=100	170.01	5.9%	6.3%	-4.0%	1.0%	0.0%	2023-07
Moncton, N.-B., Juin 2018=100	187.08	1.8%	1.3%	1.0%	-0.2%	-0.5%	2022-07

*Juin 2005 =100 sauf indication contraire.

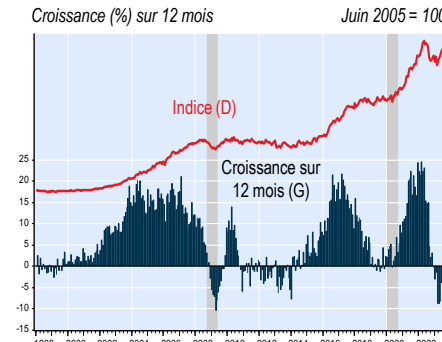
Montréal



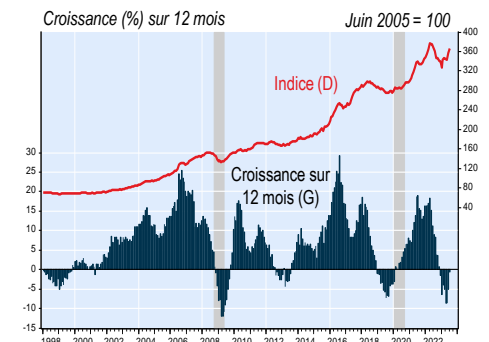
Toronto



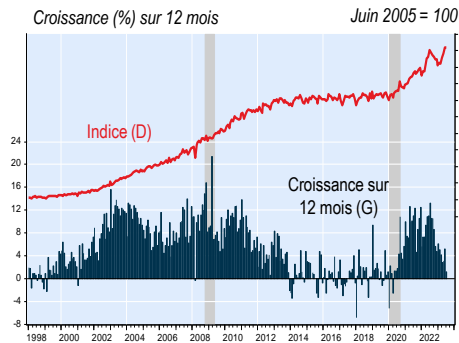
Victoria



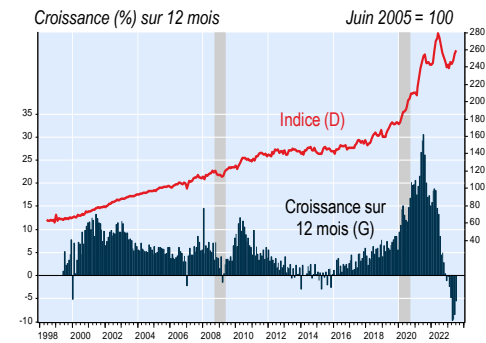
Vancouver



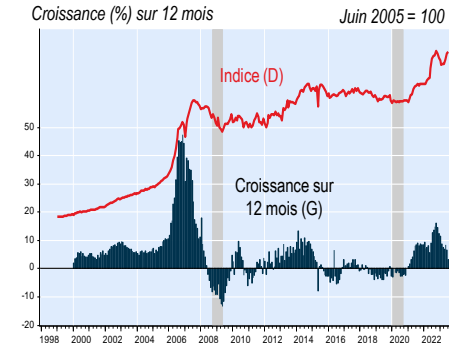
Québec



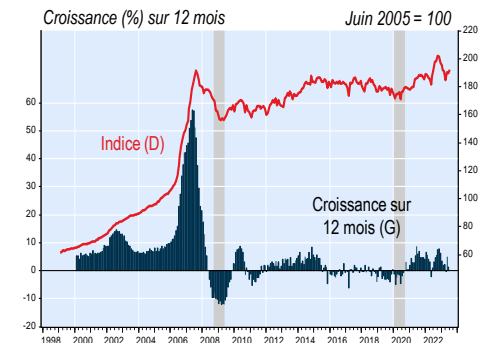
Ottawa – Gatineau



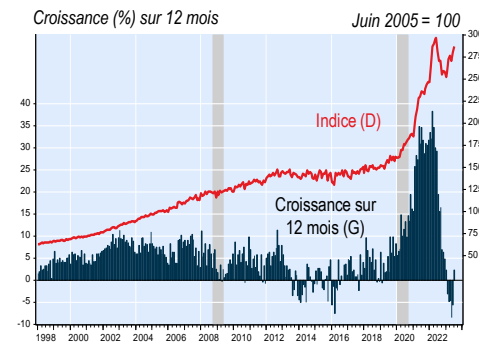
Calgary



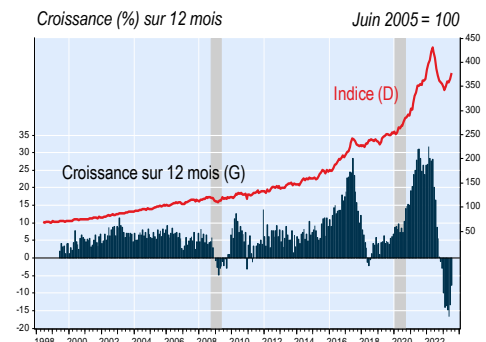
Edmonton



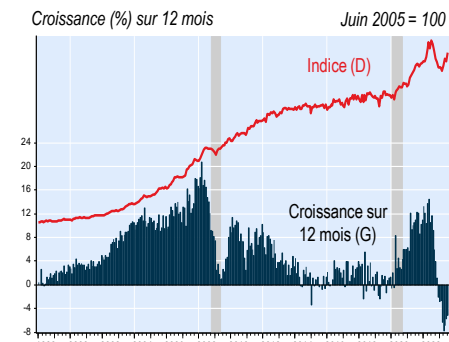
Halifax



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

Kyle Dahms

Économiste

kyle.dahms@bnc.ca

Daren King, CFA

Économiste

daren.king@bnc.ca

Jocelyn Paquet

Économiste

jocelyn.paquet@bnc.ca

Alexandra Ducharme

Économiste

alexandra.ducharme@bnc.ca

Angelo Katsoras

Analyste géopolitique

angelo.katsoras@bnc.ca

Bureau Toronto

416 869-8598

Warren Lovely

Stratège principal, Taux d'intérêt et secteur public

warren.lovely@bnc.ca

Taylor Schleich

Stratège, Taux d'intérêt

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 à son siège social au 70 St. Mary Axe, London, EC3A 8BE.

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 SCF 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 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 indiciaires et les informations et éléments connexes (« données indiciaires ») 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 Enterprises 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 indiciaires »). Sans limiter la portée générale de ce qui précède, les données indiciaires et autres éléments de propriété intellectuelle des fournisseurs de données indiciaires 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 indiciaires. Vous convenez et reconnaissez qu'aucun droit ni aucune licence sur le contenu de ce rapport ne vous sera acquis. Les données indiciaires sont présentées à des fins d'information seulement et l'utilisateur des informations contenues dans les données indiciaires assume la totalité des risques liés à l'usage qu'il fait des données indiciaires. Vous comprenez et acceptez que les données indiciaires 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 indiciaires. Les données indiciaires 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 indiciaires 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 indiciaires sans l'autorisation écrite préalable des fournisseurs de données indiciaires est strictement interdite. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, les données indiciaires et autres éléments de propriété intellectuelle des fournisseurs de données indiciaires 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 indiciaires. 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 indiciaires (collectivement, les « parties liées aux fournisseurs de données indiciaires ») 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 indiciaires 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.