

LE LOGEMENT EN BREF

Le 15 mai 2025

Contributeurs

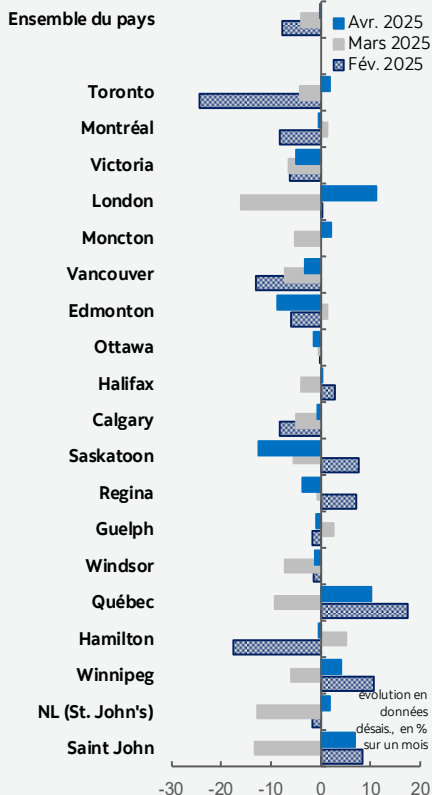
Patrick Perrier

Premier directeur, Prévisions économiques
Études économiques de la Banque Scotia
416.866.4733
patrick.perrier@scotiabank.com

Canada	Avr.-25	Mars-25	Avr.-25
	m/m ¹	m/m ¹	y/y ²
Ventes (variation en %)	-0.1	-3.9	-9.8
Nouvelles inscriptions (variation en %)	-1.0	3.3	1.2
Prix moyen (variation en %)	-0.1	0.3	-1.1
IPL MLS (variation en %)	-1.2	-1.0	-3.6
	Avr.-25	Mars-25	Avr.-24
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	46.8	46.4	53.0
Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹	5.1	5.0	4.1

¹ Données désaisonnalisées ² Données non désaisonnalisées

Ventes de logements dans certaines villes



Sources pour les graphiques et les tableaux : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Ventes de logements en avril 2025 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : L'INCERTITUDE COMMERCIALE ASSOMBRIT L'HORIZON DES REVENUS ET RÉDUIT LA DEMANDE DE LOGEMENTS

RÉSUMÉ

En avril par rapport à mars, les ventes nationales sont restées essentiellement inchangées, alors que les nouvelles inscriptions ont fléchi, ce qui a donné lieu à une légère hausse du ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions au cours de cette période. Malgré le relèvement de cet indicateur en avril, la conjoncture du marché s'est considérablement ralentie depuis le début de l'année, comme en témoignent la baisse tendancielle de cet indicateur et la hausse du nombre de mois de stocks, qui a quasiment atteint sa moyenne prépandémique.

Les ventes nationales de logements en avril par rapport à mars sont restées relativement stables; elles ont légèrement baissé (-0,1 % en chiffres désaisonnalisés), en mettant quasiment fin à leur recul constant depuis novembre 2024 (en accusant une baisse cumulative de 19,2 %), à l'époque où la prochaine administration américaine a clairement précisé que les importations du Canada et d'autres pays seraient soumises à des tarifs élevés, pour ensuite enchaîner avec cette intention affirmée. En avril, les ventes se sont chiffrées à presque 18 % de moins que leur niveau moyen pour la période de 2015 à 2024. Les ventes nationales ont perdu -9,8 % en avril (en chiffres non désaisonnalisés) par rapport à leur niveau du même mois en 2024.

Les nouvelles inscriptions ont flanché de -1,0 % (en chiffres désaisonnalisés) de mars à avril dans l'ensemble du pays, mais se situent toujours à des niveaux relativement élevés, puisqu'elles sont supérieures de 7,2 % environ à leur moyenne pour la période de 2015 à 2024. Elles ont gagné 1,2 % (en chiffres non désaisonnalisés) par rapport au même mois en 2024.

Même si le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions s'est légèrement relevé de mars à avril — pour passer de 46,4 % à 46,8 % (en chiffres désaisonnalisés) —, sa tendance depuis novembre l'an dernier se rapproche du seuil estimé pour la conjoncture favorable aux acheteurs. Effectivement, cet indicateur s'est considérablement assoupli depuis que la Banque du Canada a commencé à hausser son taux directeur en mars 2022 lorsque les ventes ont évolué tendanciellement en baisse à un rythme plus rapide (accusant un recul cumulatif de -38,3 % depuis février 2022 en chiffres désaisonnalisés) que les nouvelles inscriptions (-5,7 % au cours de cette même période).

Un autre indicateur de la conjoncture nationale du marché du logement — soit le nombre de mois de stocks — s'est aussi légèrement assoupli de mars à avril pour passer de 5,0 à 5,1 mois (en chiffres désaisonnalisés). De concert avec le ralentissement observé pour le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, cet autre indicateur de la conjoncture du marché s'est lui aussi assoupli tendanciellement (à la hausse) après avoir atteint son creux record de 1,6 mois au début de 2022 et a été légèrement inférieur à sa moyenne prépandémique de 5,2 mois en avril. Les mois de stocks ont été, en avril, inférieurs à la moyenne prépandémique à long terme correspondante dans la plupart des provinces, sauf l'Ontario (+2,5 mois) et la Colombie-Britannique (+2,1 mois); le Québec et les provinces de l'Atlantique ont comptabilisé les écarts négatifs les plus importants par rapport à leur moyenne à long terme.

L'indice des prix des propriétés MLS pour l'ensemble du pays a perdu -1,2 % (en chiffres désaisonnalisés) de mars à avril; tous les types de logements ont participé à cette baisse. Par rapport au même mois en 2024, cet indice a décroché de -3,6 % (en chiffres non désaisonnalisés) en avril, ce qui s'explique aussi par le recul de cet indice de prix pour tous les types de logements. Effectivement, après avoir été relativement stable pour l'ensemble de 2024, l'indice des propriétés MLS pour l'ensemble du pays (en chiffres désaisonnalisés) a décliné dans chacun des mois depuis le début de l'année, pour baisser cumulativement de 3,3 % (en chiffres désaisonnalisés) jusqu'en avril parce que la conjoncture du marché national s'est ralentie au cours de cette période. L'indice des prix des propriétés MLS pour l'ensemble du pays se situe aujourd'hui à son plus creux depuis mai 2021, et accuse un recul proche de 18 % par rapport au pic atteint juste avant que la Banque du Canada commence à hausser son taux directeur en mars 2022.

En avril, les ventes ont fléchi dans un peu plus de 60 % des marchés que nous suivons, alors que les nouvelles inscriptions ont baissé dans plus de 70 % de ces marchés. Le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions s'est assoupli (a baissé) dans 45 % de ces marchés. Il y a aujourd'hui 15 de ces marchés dont la conjoncture est favorable aux acheteurs contre seulement quatre en décembre 2024.

Le 15 mai 2025

Des baisses de plus de 10 % des ventes ont été observées en avril par rapport à mars à Brantford (-14,5 %; en chiffres désaisonnalisés) et à Saskatoon (-12,5 %). Les centres suivants ont constaté une hausse supérieure à 10 % de leurs ventes au cours de cette période : Sudbury (16,9 %), Kitchener-Waterloo (16,3 %), London (11,2 %) et Québec (10,2 %).

Les baisses mensuelles les plus brusques dans les nouvelles inscriptions — plus de 10 % — ont été observées à Peterborough (-15,9 %; en chiffres désaisonnalisés), à Brantford (-11,4 %) et à Lethbridge (-10,4 %). Les hausses les plus brusques des nouvelles inscriptions en avril par rapport à mars ont été observées pour Québec (+8,4 %) et Sudbury (+7,5 %).

CONSÉQUENCES

Les statistiques confirmant le ralentissement de la demande de logements continuent de se multiplier, ce qui n'est guère étonnant, compte tenu du freinage de la croissance de la population en raison de la révision des cibles migratoires annoncées l'automne dernier par le gouvernement fédéral et surtout du fait de la vive incertitude à laquelle sont actuellement confrontés les acheteurs potentiels en ce qui a trait à leur emploi et à leurs revenus éventuels en raison des tensions commerciales permanentes déclenchées par la nouvelle administration américaine. Il va de soi que ces tensions empêchent le marché canadien du logement de reprendre du mieux, même si l'économie et les marchés du logement ont probablement fini de s'adapter au cycle de hausse des intérêts et ont commencé à réagir à leur cycle de normalisation.

Tant que cette incertitude liée au commerce ne se dissipera pas et tant que le parcours futur de ces tarifs et leurs incidences potentielles sur l'économie du Canada et sur la conjoncture des revenus des acheteurs potentiels ne seront pas plus clairs, nous ne nous attendons pas à une forte reprise de la demande de logements et des prix au Canada. Ce contexte de vive incertitude peut bien entendu se prolonger et s'étendre sur une durée incertaine; autrement dit, l'acheteur potentiel moyen fera probablement preuve d'attentisme pendant cette durée inconnue.

Le 15 mai 2025

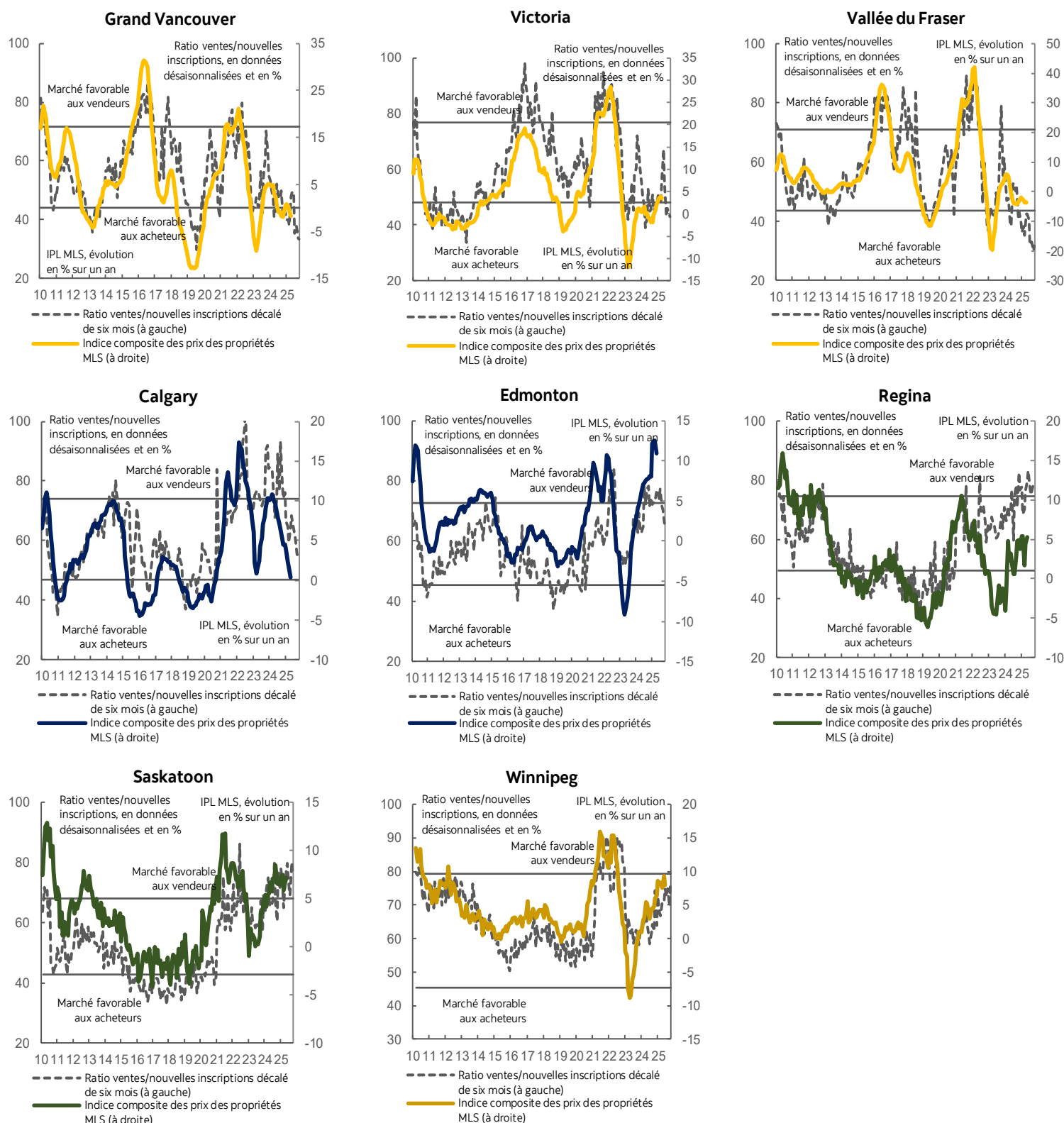
Veille du marché du logement de la Banque Scotia — avril 2025

Rang ¹	Association de l'immobilier	Rang mois préc.	Var. mens.	Ratio ventes/inscriptions nouvelles			Écart-type/moy. long terme ²	Type de marché	Évolution 24 mois	Ventes unitaires ³			Prix moyen de vente ³			Nouvelles inscriptions ³		
				Ratio ventes/nouv. inscr.						Dernier mois	Trois derniers mois	12 derniers mois	Dernier mois	Trois derniers mois	12 derniers mois	Dernier mois	Trois derniers mois	12 derniers mois
--	National	--	--	46.8	-0.8	I I	Équilibré			-0.1	-9.4	1.3	-0.1	-0.5	1.8	-1.0	5.0	7.6
1	Saskatoon	2	↑ 1	64.1	1.9	I I	Vendeurs			-12.5	-0.8	2.5	3.2	11.3	9.2	4.1	-7.1	-3.0
2	Lethbridge	5	↑ 3	85.0	1.7	I I	Vendeurs			-0.7	3.2	5.4	0.7	10.4	11.4	-10.4	6.8	4.2
3	Regina	4	↑ 1	75.3	1.4	I I	Vendeurs			-3.8	-7.0	3.3	-3.2	10.6	9.1	1.3	-6.9	-4.3
4	Quebec City	7	↑ 3	85.8	1.4	I I	Vendeurs			10.2	6.9	13.4	1.8	15.5	14.2	8.4	7.2	4.2
5	NL (St. John's)	1	↓ 4	64.8	1.3	I I	Vendeurs			1.9	12.1	8.9	-7.5	8.3	9.5	-3.9	-1.3	0.0
6	Edmonton	8	↑ 2	65.3	0.9	I I	Équilibré			-8.7	-6.6	10.1	-0.4	9.5	9.9	-1.2	1.9	4.4
7	Sudbury	11	↑ 4	65.6	0.6	I I	Équilibré			16.9	-8.2	4.9	-0.2	8.4	6.6	7.5	-7.1	-2.6
8	Halifax	10	↑ 2	74.3	0.6	I I	Équilibré			0.5	1.5	4.1	-1.5	4.2	5.2	-4.1	10.8	7.5
9	Saint John	3	↓ 6	69.3	0.5	I I	Équilibré			7.1	-3.4	2.1	3.1	17.3	13.8	-2.4	8.7	-0.2
10	Winnipeg	9	↓ 1	73.4	0.4	I I	Équilibré			4.1	7.8	9.4	-1.9	8.6	6.0	-0.8	-1.1	-2.2
11	Thunder Bay	6	↓ 5	80.0	0.2	I I	Équilibré			9.1	2.6	3.0	-2.6	-1.1	2.0	-7.8	-13.6	-4.5
12	PEI (Charlottetown)	13	↑ 1	51.8	0.2	I I	Équilibré			-6.5	8.1	6.9	-0.3	5.4	3.6	-6.4	8.8	7.3
13	Montreal	14	↑ 1	61.4	0.0	I I	Équilibré			-0.3	9.5	17.3	1.0	7.0	6.4	3.5	10.2	9.0
14	Moncton	12	↓ 2	62.1	0.0	I I	Équilibré			2.2	0.9	3.8	-1.6	2.5	7.0	-8.3	15.6	17.0
15	Ottawa	16	↑ 1	49.4	-0.4	I I	Équilibré			-1.3	-6.8	6.4	-0.1	0.1	1.0	1.5	5.3	13.1
16	Calgary	15	↓ 1	54.7	-0.4	I I	Équilibré			-0.8	-17.7	-10.1	1.0	5.8	10.8	0.6	16.0	13.2
17	Kingston	17	0	35.8	-1.1	I I	Acheteurs			-6.7	-14.6	1.0	-3.2	-1.0	0.8	-3.4	-5.9	-1.5
18	Okanagan-Mainline (Kelowna)	20	↑ 2	35.3	-1.1	I I	Acheteurs			-5.9	8.0	3.0	0.5	4.1	0.8	0.9	1.4	6.0
19	Peterborough	19	0	47.4	-1.1	I I	Acheteurs			-5.9	-15.9	-15.4	-5.4	-1.0	-2.2	-15.9	-2.8	-3.8
20	Brantford	22	↑ 2	38.1	-1.2	I I	Acheteurs			-14.5	-17.6	-8.2	-2.9	1.4	-2.5	-11.4	10.5	2.8
21	St. Catharines	26	↑ 5	35.0	-1.2	I I	Acheteurs			2.2	-36.1	-22.5	4.2	-1.3	-1.3	-6.8	-16.7	-14.3
22	Hamilton-Burlington	25	↑ 3	38.5	-1.3	I I	Acheteurs			-0.5	-19.1	-4.8	-1.2	-2.8	0.5	-0.8	17.1	11.5
23	Victoria	21	↓ 2	42.8	-1.3	I I	Acheteurs			-4.8	1.9	11.1	4.1	3.6	0.0	-2.5	8.0	11.2
24	London	18	↓ 6	41.9	-1.6	I I	Acheteurs			11.2	-19.7	-3.3	0.3	0.9	0.3	-5.1	-2.3	2.8
25	Barrie	23	↓ 2	27.9	-1.6	I I	Acheteurs			-7.0	-52.5	-15.5	10.5	-3.5	0.4	-4.5	-40.7	-8.4
26	Windsor	27	↑ 1	32.8	-1.7	I I	Acheteurs			-1.3	-11.7	-0.9	-0.6	-0.5	4.0	2.6	14.1	14.4
27	Vancouver	28	↑ 1	33.3	-1.8	I I	Acheteurs			-3.3	-16.8	-5.1	-1.2	-5.5	-1.5	-1.9	7.0	12.9
28	Guelph	24	↓ 4	38.0	-1.8	I I	Acheteurs			-1.0	-43.8	-9.5	-0.8	-1.8	-1.0	-5.5	-24.6	-2.6
29	KW*	30	↑ 1	41.9	-1.9	I I	Acheteurs			16.3	-19.1	-3.7	1.4	-2.0	0.2	-1.4	11.9	11.2
30	Fraser Valley (Abbotsford)	29	↓ 1	31.6	-2.0	I I	Acheteurs			-2.9	-27.9	-11.9	-2.1	-1.9	0.5	-8.0	5.2	12.8
31	Toronto	31	0	28.1	-2.5	I I	Acheteurs			1.8	-24.0	-6.7	-0.7	-3.0	-1.1	-0.7	16.2	15.7

¹ D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. ² Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type. Un ratio ventes/nouvelles inscriptions inférieur à la moyenne à long terme moins un écart-type est l'indice d'un marché favorable aux acheteurs et suivra probablement une tendance étale ou baissière dans les six prochains mois. On entend par « moyenne à long terme » la moyenne de 1990-2020. ³ Évolution en pourcentage sur un an. * Kitchener-Waterloo. Sources : Études économiques de la Banque Scotia et ACI.

Le 15 mai 2025

Indice des prix des logements (IPL) MLS — ouest du Canada

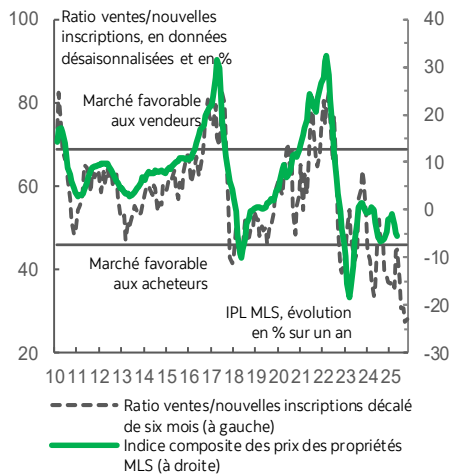


Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

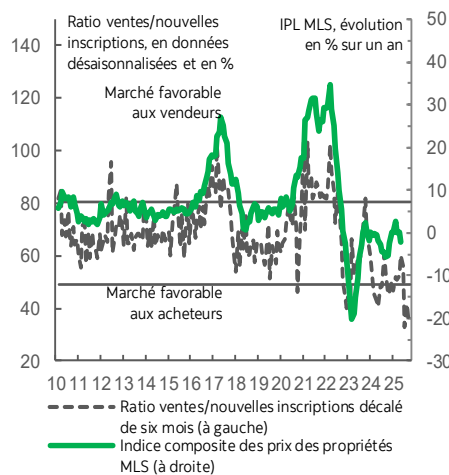
Le 15 mai 2025

Indices des prix des logements MLS (suite) — est du Canada

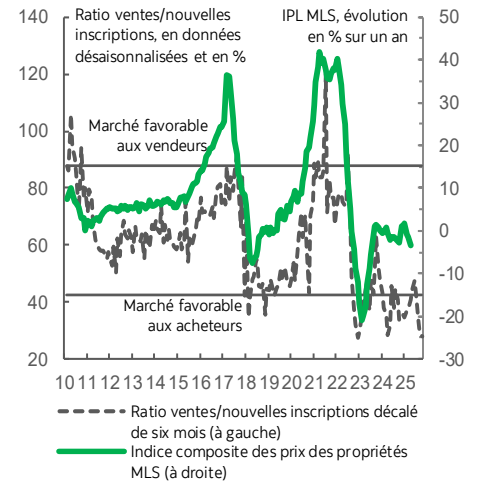
Grand Toronto



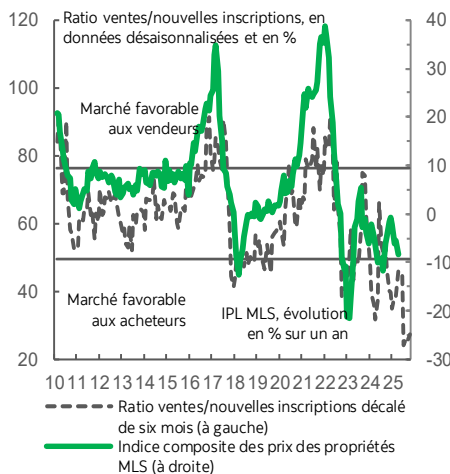
Guelph



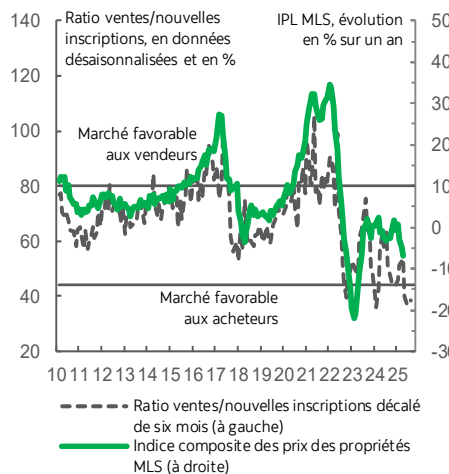
Barrie



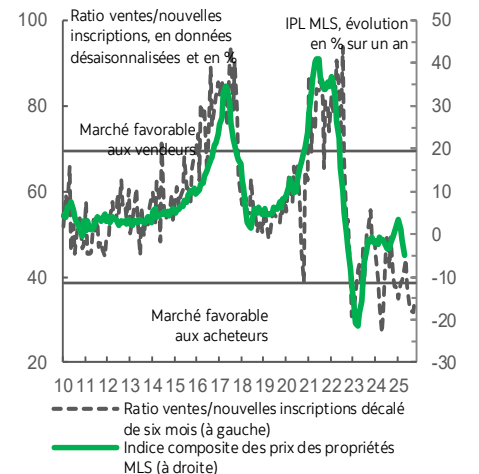
Oakville-Milton



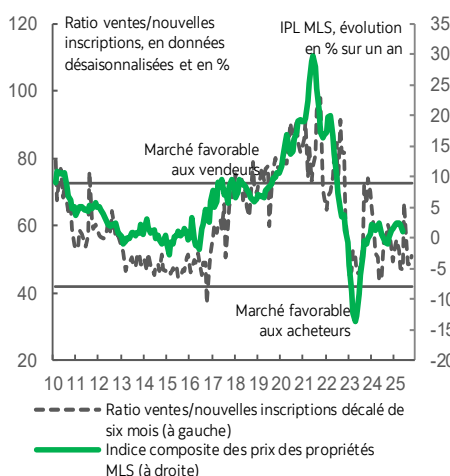
Hamilton-Burlington



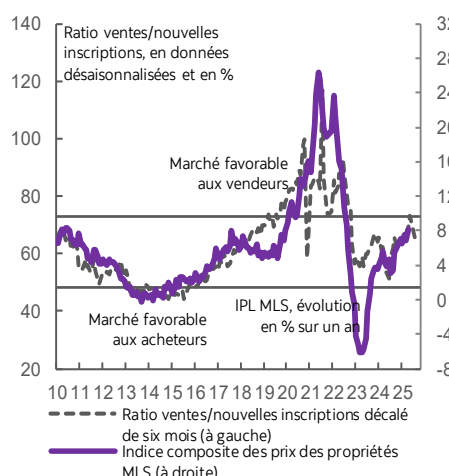
Région du Niagara



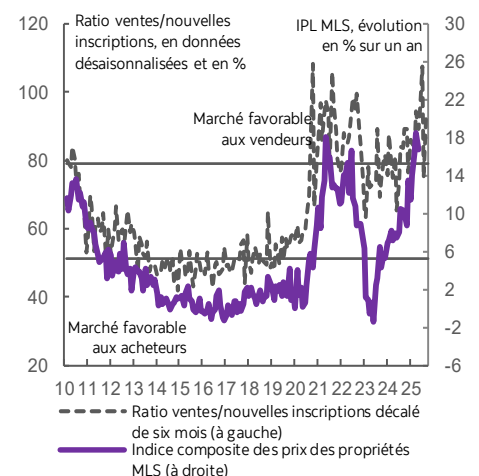
Ottawa



Grand Montréal

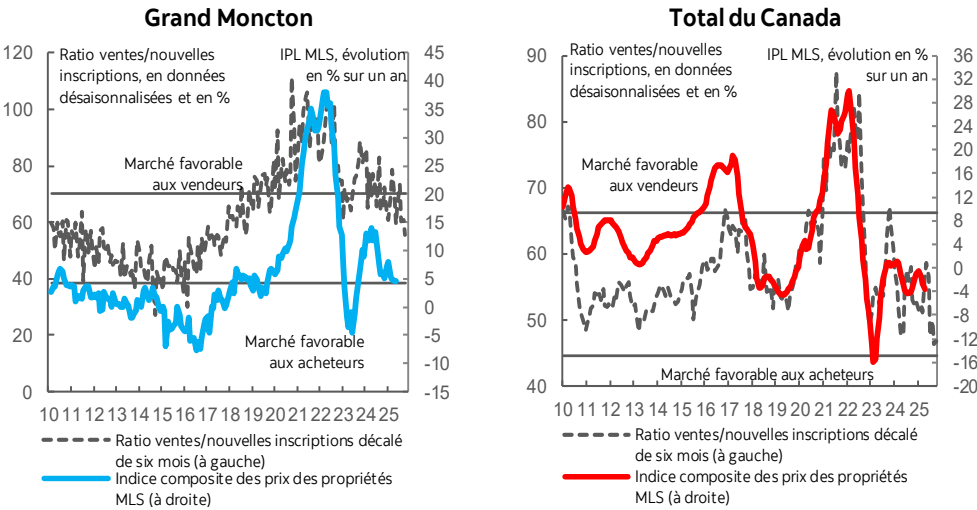


Québec



Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Indices des prix des logements MLS (suite) — est du Canada et total du Canada



Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

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 cocheffs 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

Scotiabank Europe plc; Scotiabank (Ireland) Designated Activity Company; Scotiabank Inverlat S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, 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., de Grupo Financiero Scotiabank Inverlat 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.