

LE LOGEMENT EN BREF

Le 16 juin 2025

Contributeurs

Patrick Perrier

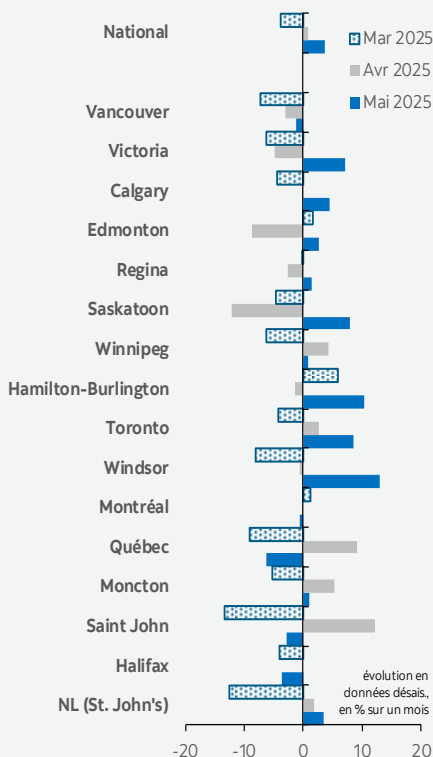
Premier directeur, Prévisions économiques
Études économiques de la Banque Scotia
416.866.4733

patrick.perrier@scotiabank.com

Canada	Mai-25	Avr.-25	Mai-24
	m/m ¹	m/m ¹	a/a ²
Ventes (% de variation)	3,6	0,8	-4,3
Nouvelles inscriptions (% de changement)	3,1	-0,6	8,0
Prix moyen (% de variation)	1,9	0,0	0,0
MLS HPI (% de variation)	-0,2	-1,0	-3,5
	Mai-25	Avr.-25	Mai-24
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	47,0	46,8	52,3
Inventaire mensuel (niveau) ¹	4,9	5,0	4,3

¹ désaisonnalisé ² non désaisonnalisé
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, CREA.

Ventes de maisons pour certaines villes



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, CREA.

Ventes de logements en mai 2025 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : L'ACTIVITÉ DE REVENTE DE LOGEMENTS A REPRIS DU MIEUX EN MAI 2025... ASSISTONS-NOUS À UN RALENTISSEMENT DES EFFETS DE L'INCERTITUDE LIÉE AU COMMERCE QUI PÈSE SUR LA DEMANDE DE LOGEMENTS?

RÉSUMÉ

En mai par rapport à avril, l'activité de revente de logements a progressé à l'échelle nationale : les ventes comme les nouvelles inscriptions ont augmenté, et la conjoncture du marché a relativement peu bougé au cours de cette période.

En mai par rapport à avril, les ventes ont crû de 3,6 % (en chiffres désaisonnalisés) dans l'ensemble du pays, après avoir gagné 0,8 % en avril par rapport à mars (après révision de la baisse de -0,1 % publiée à l'origine). Même si elles ont augmenté dans les deux derniers mois, les ventes nationales ont fléchi de -4,3 % (en données non désaisonnalisées) en mai 2025 par rapport à mai 2024. En mai 2025, les ventes nationales ont baissé d'environ 35 % sur leur niveau de février 2022, soit le mois qui a précédé celui au cours duquel la Banque du Canada a entamé le cycle de durcissement de son taux directeur.

À l'échelle nationale, les nouvelles inscriptions ont bondi de 3,1 % (sur un mois en données désaisonnalisées) en mai et se sont relevées de 8 % (en données non désaisonnalisées) par rapport à leur niveau du même mois en 2024. En mai, les nouvelles inscriptions ont continué de monter tendanciellement par rapport à leur récent creux de mars 2023. Depuis cette période jusqu'en mai 2025, les nouvelles inscriptions ont augmenté, à l'échelle nationale, de plus de 40 % (en chiffres désaisonnalisés).

Parce que les ventes nationales ont progressé un peu plus que les nouvelles inscriptions, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions s'est resserré très modestement, pour passer de 46,8 % à 47,0 % d'avril à mai, ce qui laisse entendre que la conjoncture de la revente est restée essentiellement la même au cours de cette période et qu'elle se situe toujours dans la fourchette estimative d'une conjoncture équilibrée, quoique très proche de la zone de la conjoncture favorable aux acheteurs. Effectivement, les niveaux observés (en données désaisonnalisées) pour cet indicateur dans les trois derniers mois ont atteint leur plus creux depuis février 2009.

Les mois de stocks, autre indicateur de la conjoncture du marché, se sont eux aussi durcis très marginalement d'avril à mai dans l'ensemble du pays, pour passer de 5,0 à 4,9 mois (en chiffres désaisonnalisés), et sont toujours proches de la moyenne de 5,2 mois de mai au cours de la période prépandémique. Comme ils l'avaient été en avril, les mois de stocks ont été inférieurs à leur moyenne à long terme (prépandémique) dans toutes les provinces sauf la Colombie-Britannique (+2 mois) et l'Ontario (+1,8 mois); le Québec et les provinces de l'Atlantique accusent toujours les écarts négatifs les plus considérables par rapport à leur moyenne à long terme; l'écart le plus important a été relevé au Nouveau-Brunswick (à -5,5 mois).

L'indice national des prix des propriétés MLS a perdu -0,2 % (en données désaisonnalisées) en mai par rapport à avril; il s'agit de la plus faible baisse mensuelle depuis janvier cette année. Par rapport au même mois en 2024, cet indice des prix s'est replié de -3,5 % (en données non désaisonnalisées) en mai. D'avril à mai, la plupart des types de logements — sauf le logement d'un étage — expliquent la baisse mensuelle de cet indice des prix du logement, alors qu'ils ont tous participé à sa baisse depuis mai 2024. Cet indice des prix suit une tendance baissière depuis août 2023, et en mai 2025, il a plongé à son plus creux (en données désaisonnalisées) depuis mai 2021 et a perdu 17,5 % par rapport au pic atteint en février 2022.

En avril, les ventes ont augmenté dans les trois quarts environ des marchés que nous suivons, alors que les nouvelles inscriptions ont progressé dans 60 % d'entre eux.¹ La conjoncture du marché du logement — mesurée d'après le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions — s'est durcie dans un peu plus de 70 % des marchés suivis. En mai, on jugeait que cette conjoncture était équilibrée pour 40 % de ces marchés et qu'elle était favorable aux acheteurs pour 36 % d'entre eux.

On a relevé une hausse des ventes mensuelles de plus de 10 % pour Brantford (24,3 %, en chiffres désaisonnalisés), Thunder Bay (18,1 %), Windsor (13 %) et Hamilton-Burlington (10,4 %). On a relevé une baisse mensuelle des ventes pour le quart des marchés que nous suivons; c'est pour Québec (-7,2 %), Halifax (-3,7 %) et Lethbridge (-3,3 %) qu'on a constaté les plus fortes baisses.

¹Au moment de rédiger ce rapport, l'information de mai 2025 était incomplète pour Guelph, Kingston, London, Ottawa, Peterborough et St. Catharines. C'est pourquoi ces marchés ne font pas partie du tableau de la Veille du marché du logement.

Le 16 juin 2025

On a observé, en mai par rapport à avril, une hausse de plus de 10 % des nouvelles inscriptions pour Thunder Bay (16,7 %, en données désaisonnalisées), Edmonton (12,2 %), Barrie (12,1 %), Brantford (11,7 %) et Regina (10,7 %). C'est pour Lethbridge (-9,8 %), Moncton (-6,7 %) et St. John's (TNL, -6,3 %) qu'on a observé les plus fortes baisses dans les nouvelles inscriptions au cours de cette période.

CONSÉQUENCES

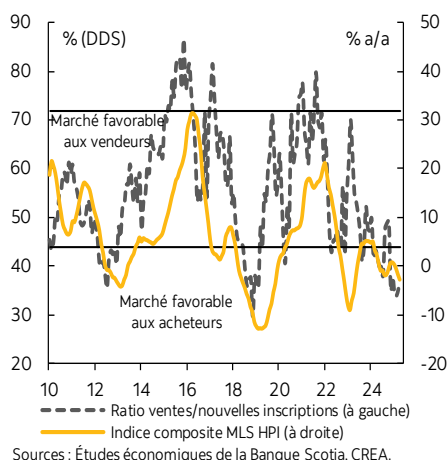
Les ventes de logements ont repris du mieux en mai, et cette reprise a été constatée dans la plupart des marchés comptabilisés que nous suivons, ce qui est encourageant pour ceux et celles qui souhaitent que la conjoncture du marché du logement se durcisse et que les prix augmentent. Comme on l'a signalé dans les précédents rapports, les vents contraires que fait souffler, sur la demande de logements, la guerre commerciale en cours déclenchée par l'administration américaine ont jusqu'à maintenant compensé les vents favorables de la baisse de 225 points de base du taux directeur de la politique monétaire pour la période comprise entre juin 2024 et mars 2025, ainsi que des récentes initiatives de l'État pour les primo-accédants. À l'évidence, si l'incertitude que suscitent les éventuelles tensions commerciales et leur impact sur la conjoncture de l'emploi et les revenus commence à s'apaiser voire à se stabiliser, nous nous attendons à un durcissement soutenu de la conjoncture de la revente de logements, ce qui relancera la tendance haussière à long terme de l'IPP MLS. Or, il est probablement trop tôt pour déclarer victoire compte tenu des tensions qui perdurent pour le commerce mondial et en raison de la volatilité des données sur la revente de logements.

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — mai 2025												
Association de l'immobilier	Ratio ventes/nouvelles inscriptions (% DD) ¹						Ventes unitaires (%)		Prix moyen de vente (%)		Nouvelles inscriptions (%)	
	Mois récent	Variation		Écart-type ²	Conditions de marché	Type de marché	Variation		Variation		Variation	
		Mensuelle	Annuelle				Mensuelle	Annuelle	Mensuelle	Annuelle	Mensuelle	Annuelle
		(points de pourcentage)					(DD)	(DND)	(DD)	(DND)	(DD)	(DND)
National	47.0	0.2	-5.3	-0.8		Équilibré	3.6	-4.3	1.9	0.0	3.1	8.0
Colombie-Britannique												
Vallée du Fraser	32.2	-0.6	-10.4	-1.8		Acheteurs'	6.0	-21.4	-1.3	-6.5	8.0	5.6
Okanagan-Mainline	38.9	2.8	2.3	-0.8		Équilibré	2.4	-2.0	1.3	4.4	-4.9	-5.4
Vancouver	35.3	1.4	-7.9	-1.6		Acheteurs'	-1.2	-17.5	1.6	-5.6	-5.2	2.8
Victoria	45.4	1.9	-0.8	-1.2		Acheteurs'	7.2	-1.4	-4.0	-1.1	2.6	1.7
Alberta												
Calgary	55.1	0.3	-19.6	-0.4		Équilibré	4.5	-15.2	0.2	5.1	3.9	13.1
Edmonton	58.6	-5.4	-14.8	-0.1		Équilibré	2.7	-8.2	-1.1	5.5	12.2	14.2
Lethbridge	92.6	6.2	13.3	2.2		Vendeurs	-3.3	-5.9	-1.3	8.5	-9.8	-16.8
Saskatchewan												
Regina	69.0	-6.4	-8.4	0.5		Équilibré	1.4	-2.1	-4.1	0.1	10.7	9.4
Saskatoon	63.0	-0.8	-10.3	0.6		Équilibré	8.0	-5.0	1.2	12.3	9.4	9.0
Manitoba												
Winnipeg	73.1	0.2	0.4	0.6		Équilibré	0.9	3.5	1.2	8.6	0.7	3.6
Ontario												
Barrie	25.7	-2.2	-8.6	-1.7		Acheteurs'	3.3	-57.9	-2.7	2.2	12.1	-42.2
Brantford	41.4	4.2	-3.9	-1.1		Acheteurs'	24.3	2.8	-1.2	-1.1	11.7	15.9
Hamilton-Burlington	39.5	1.5	-8.6	-1.2		Acheteurs'	10.4	0.1	0.5	-2.5	6.1	25.4
Kitchener-Waterloo	42.6	0.5	-4.3	-1.4		Acheteurs'	4.0	-6.2	0.1	-3.0	2.9	6.6
Sudbury	65.2	-0.2	-2.8	0.8		Équilibré	0.9	-4.1	1.5	9.3	1.2	2.7
Thunder Bay	78.8	1.0	11.5	1.1		Vendeurs	18.1	29.1	18.8	18.9	16.7	10.9
Toronto	29.5	1.4	-8.8	-2.4		Acheteurs'	8.4	-11.0	0.3	-3.9	3.2	17.2
Windsor	37.5	4.4	-2.1	-1.4		Acheteurs'	13.0	3.3	-2.6	-2.1	-0.2	11.5
Québec												
Montréal	62.6	0.5	0.2	-0.2		Équilibré	-0.6	10.2	0.0	7.5	-1.4	11.5
Ville de Québec	81.6	-4.1	5.1	1.1		Vendeurs	-6.2	6.4	2.3	15.2	-1.5	6.0
Nouveau-Brunswick												
Moncton	70.7	5.4	9.8	1.0		Vendeurs	1.1	11.9	1.9	2.5	-6.7	-2.2
Saint John	74.4	1.3	2.2	1.3		Vendeurs	-2.8	0.5	-3.6	6.6	-4.6	-3.6
Nouvelle-Écosse												
Halifax	65.9	-8.9	-7.7	0.3		Équilibré	-3.7	-1.0	4.1	4.7	9.2	11.1
Île-du-Prince-Édouard												
ÎPÉ (Charlottetown)	57.5	5.0	3.6	0.5		Équilibré	5.1	6.9	-1.8	5.3	-3.9	0.2
Terre-Neuve et Labrador												
TNL (St. John's)	71.4	6.7	11.2	1.9		Vendeurs	3.4	8.0	3.3	10.3	-6.3	-8.2
¹ DD utilisé pour données désaisonnalisées et DND pour données non-désaisonnalisées. 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 baissière dans les six prochains mois. Sources : Études économiques de la Banque Scotia et ACI.												

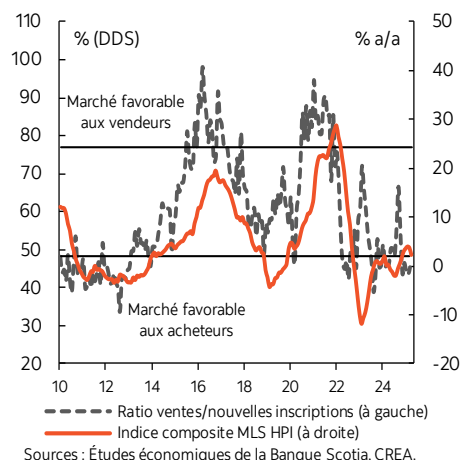
Le 16 juin 2025

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

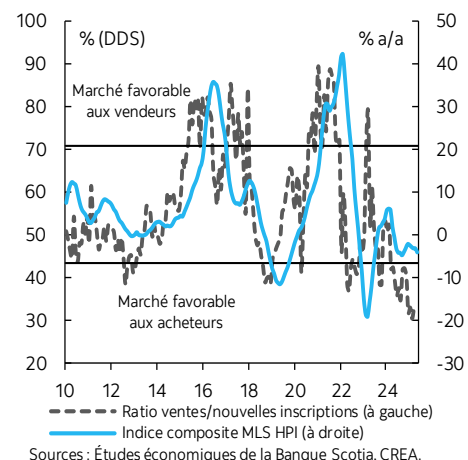
Grand Vancouver



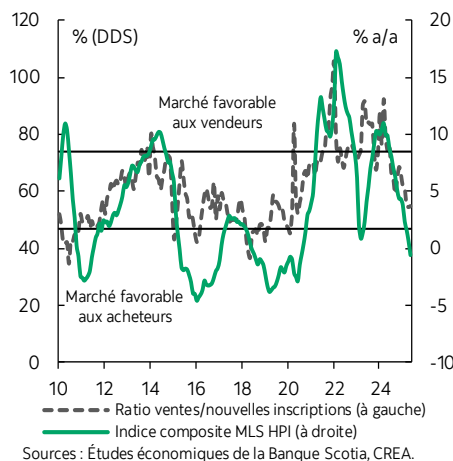
Victoria



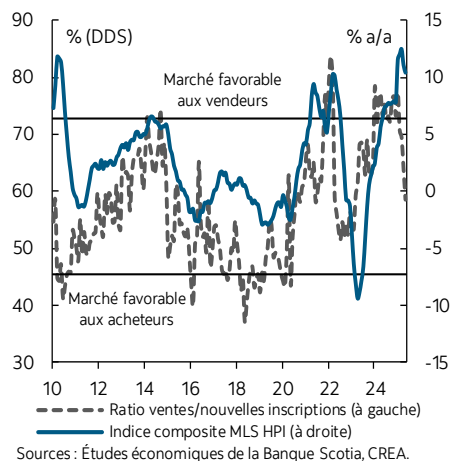
Vallée du Fraser



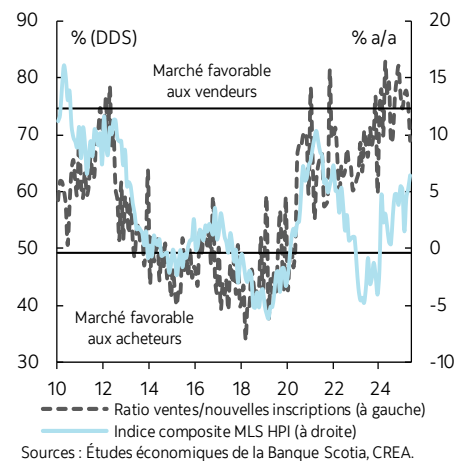
Calgary



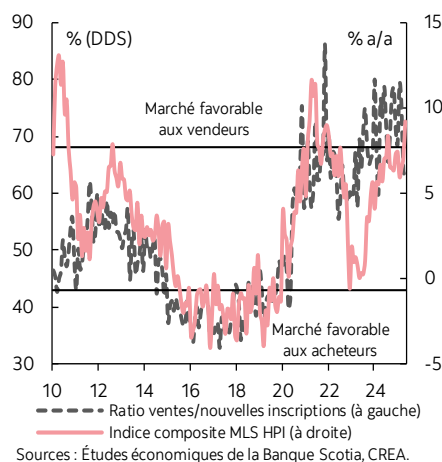
Edmonton



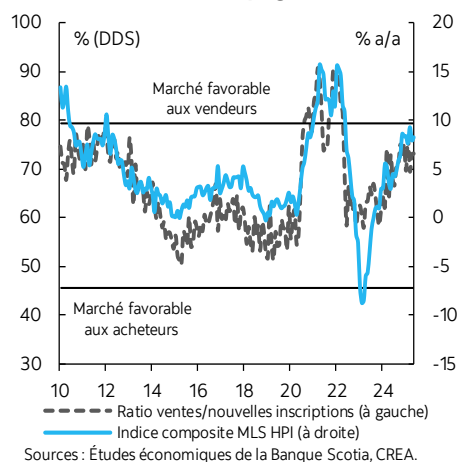
Regina



Saskatoon



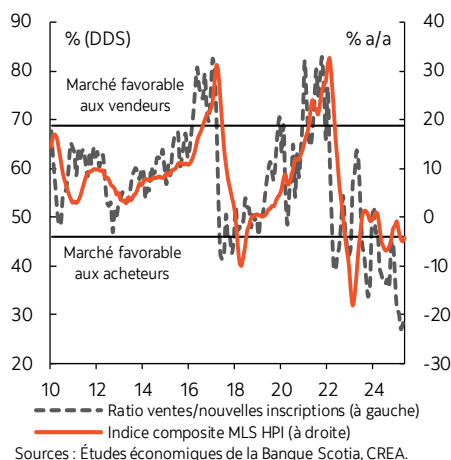
Winnipeg



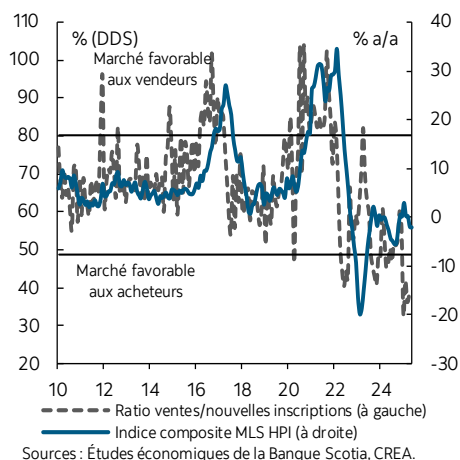
Le 16 juin 2025

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

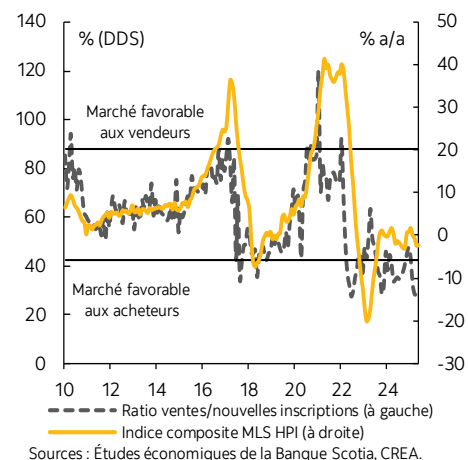
Grand Toronto



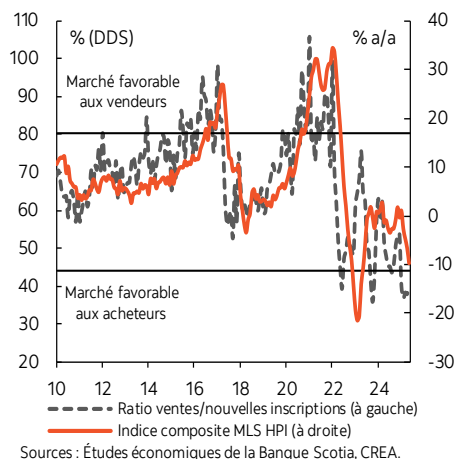
Guelph



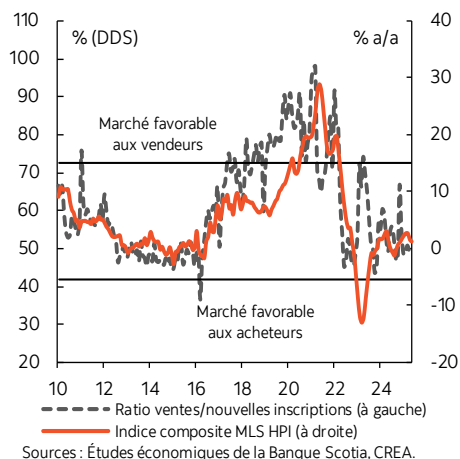
Barrie



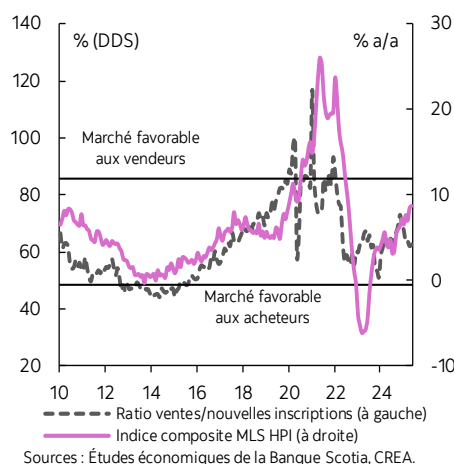
Hamilton-Burlington



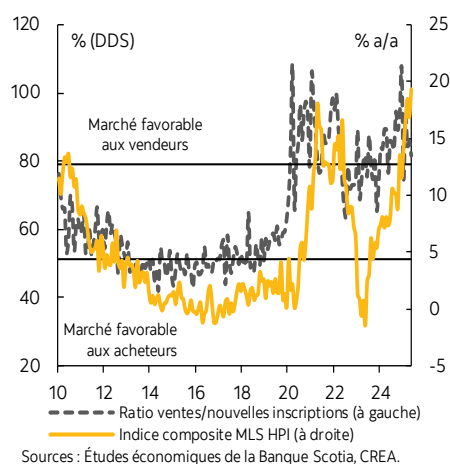
Ottawa



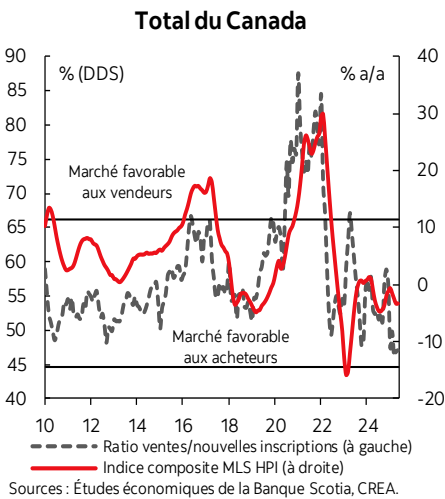
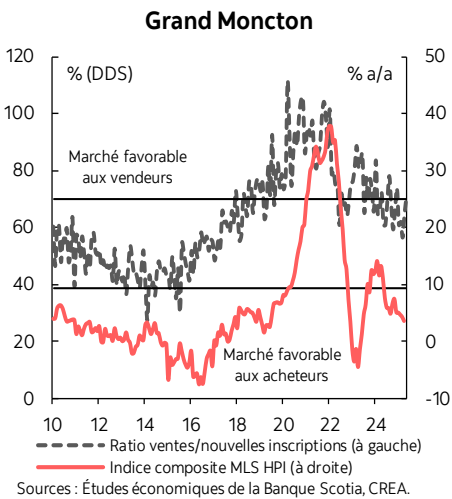
Grand Montréal



Ville de Québec



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



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

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.