

LE LOGEMENT EN BREF

Le 15 juillet 2025

Contributeurs

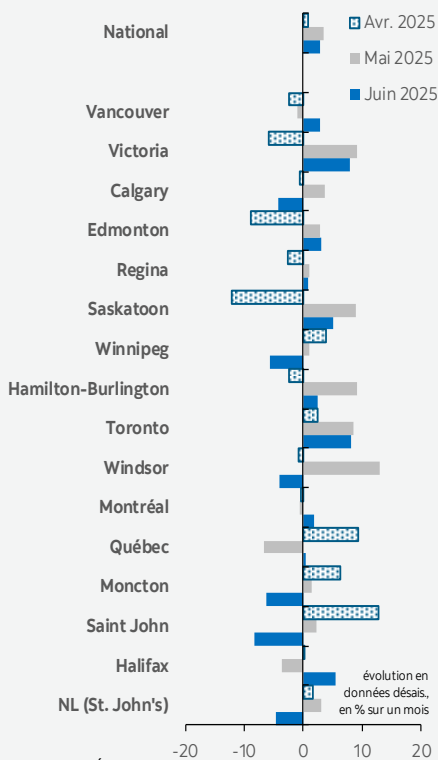
Patrick Perrier

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

Canada	Juin-25	Mai-25	Juin-25
	m/m ¹	m/m ¹	a/a ²
Ventes (% de variation)	2.8	3.5	3.5
Nouvelles inscriptions (% de changement)	-2.9	3.0	8.2
Prix moyen (% de variation)	1.5	1.9	-0.3
MLS HPI (% de variation)	-0.2	-0.2	-3.7
	Juin-25	Mai-25	Juin-24
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	50.1	47.3	52.5
Inventaire mensuel (niveau) ¹	4.7	4.8	4.2

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

Ventes de maisons pour certaines villes



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Ventes de logements en juin 2025 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : LES VENTES ONT CONTINUÉ DE REPRENDRE DU MIEUX EN JUIN... LES MARCHÉS SONT-ILS EN TRAIN DE SE LASSER DE L'INCERTITUDE COMMERCIALE?

RÉSUMÉ

D'un océan à l'autre, l'activité de revente de logements a progressé pour un troisième mois consécutif en juin, alors que les nouvelles inscriptions ont baissé. C'est pourquoi la conjoncture de la revente de logements s'est durcie mais elle se situe toujours en territoire de conjoncture équilibrée.

Les ventes nationales de logements ont crû de 2,8 % (en données désaisonnalisées) en juin par rapport à mai, après avoir inscrit des hausses mensuelles de 3,5 % en mai et de 0,8 % en avril. Les ventes nationales ont progressé de 3,5 % (en données non désaisonnalisées) en juin par rapport au même mois en 2024; elles ont toutefois perdu près de 13 % (en données désaisonnalisées) sur leur récent pic observé en novembre 2024, mois au cours duquel la nouvelle administration américaine a commencé à activer le levier des tensions commerciales avec le Canada et d'autres partenaires commerciaux.

Dans l'ensemble du pays, les nouvelles inscriptions ont perdu -2,9 % (en données désaisonnalisées) en juin par rapport à mai; elles ont toutefois gagné 35 % sur leur récent creux de mars 2023, niveau auquel elles avaient plongé dans la foulée des hausses du taux directeur lancées en mars 2022 au Canada. Par rapport au même mois de 2024, les nouvelles inscriptions ont augmenté de 8,2 % (en données non désaisonnalisées) en juin.

Parce que les ventes ont progressé et que les nouvelles inscriptions ont reculé, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions (RVNI) a augmenté pour passer de 47,3 % en mai à 50,1 % en juin (en chiffres désaisonnalisés); or, il se situe dans la moitié inférieure du territoire de la conjoncture équilibrée dans lequel il se cantonne depuis le début de 2025. Par rapport au même mois de 2024, le RVNI national a lesté 2,5 points de pourcentage en juin (par rapport aux chiffres désaisonnalisés). Cet indicateur s'inscrit dans notre fourchette de la conjoncture équilibrée (soit entre 44,7 % et 66,1 %) depuis avril 2022, sauf en avril 2023, alors qu'il s'était établi à 67,1 %, dans le territoire des conditions favorables aux vendeurs.

L'autre indicateur de la conjoncture de la revente que nous suivons —soit les mois de stocks— s'est légèrement durci dans l'ensemble du pays en juin par rapport à mai, pour passer de 4,8 à 4,7 mois, et a perdu 0,5 mois sur sa moyenne pré-pandémique en juin. On a relevé en juin pour cet indicateur des hausses mensuelles (d'au plus 0,3 mois) en Alberta, au Manitoba, au Nouveau-Brunswick et à Terre-Neuve-et-Labrador, et ces hausses effacent presque entièrement l'impact des baisses dans les autres provinces sur le résultat national. Comme dans les mois précédents, cet indicateur a été inférieur aux moyennes pré-pandémiques à long terme dans toutes les provinces, sauf la Colombie-Britannique et l'Ontario.

Le ralentissement tendanciel de la conjoncture nationale de la revente depuis le début de 2022 — autant pour le RVNI que pour les mois de stocks — a continué de plomber les prix des logements en juin : l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS national a perdu -0,2 % (sur un mois en données désaisonnalisées). Cet indicateur a comptabilisé des baisses mensuelles pour presque tous les mois depuis août 2023 (sauf février, mars, juin et novembre 2024) et a baissé, en juin 2025, d'environ 18 % par rapport à son pic de février 2022; il a toutefois gagné près de 27 % sur son niveau de décembre 2019. Pour le même mois de 2024, l'IPP MLS national a fléchi de 3,7 % (en données non désaisonnalisées) en juin.

De mai à juin, les ventes ont augmenté dans près des deux tiers des marchés déclarés que nous suivons.¹ Les nouvelles inscriptions ont reculé dans près des deux tiers des marchés que nous surveillons, et tous les marchés déclarés en Ontario ont inscrit une baisse. En juin, la conjoncture de la revente de logements — mesurée selon le RVNI — a été jugée équilibrée dans près de la moitié des marchés déclarés, et on estimait qu'elle était favorable aux acheteurs pour 32 % de ces marchés, tous situés en Colombie-Britannique et en Ontario.

En juin, c'est à Toronto (8,1 %), à Victoria (7,9 %) et à Barrie (7,3 %) qu'on a relevé les hausses les plus importantes dans les ventes mensuelles. C'est à Brantford (-13,3 %), à Saint John (Nouveau-Brunswick; -8,3 %) et à Thunder Bay (-7,9 %) qu'on a relevé les baisses de ventes les plus importantes en juin par rapport à mai.

¹ Au moment de rédiger ce rapport, l'information de juin 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 logement et des chiffres dont il est question dans l'analyse.

Le 15 juillet 2025

Les plus fortes baisses mensuelles des nouvelles inscriptions en juin par rapport à mai ont été relevées à Thunder Bay (-13,2 % en données désaisonnalisées), à Hamilton-Burlington (-6,6 %) et à Edmonton (-6,4 %) alors que les hausses mensuelles les plus fortes ont été relevées à St. John's (Terre-Neuve et Labrador; 11,6 %), Saint John (Nouveau-Brunswick; 8,2 %) et Moncton (7,2 %).

CONSÉQUENCES

L'activité de revente des logements a repris du mieux dans les trois derniers mois; pourtant, l'effet produit sur l'IPP MLS continue d'être largement masqué par le poids soutenu du ralentissement tendanciel de la conjoncture depuis le début de 2022. Ce profil des ventes concorde avec nos précédentes attentes d'une reprise des marchés du logement en raison de la fin des vents contraires que faisait souffler la hausse des taux d'intérêt au cours de la période comprise entre le début de 2022 et la fin de 2023 et de l'effet positif de leur déclin depuis. L'escalade des tensions commerciales mondiales déclenchée par la nouvelle administration américaine a bien entendu retardé cette reprise des ventes — et ultimement des prix — comme le mentionnent les précédents rapports sur le logement.

Il est donc naturel de se demander si cette apparente reprise tendancielle de l'activité des ventes dans les trois derniers mois se poursuivra. Il ne fait aucun doute que la volatilité du paysage commercial mondial modelé par les États-Unis participe au ralentissement de l'activité économique et de l'activité du marché du logement parce que l'incertitude qui pèse sur la conjoncture des revenus projetés des acheteurs potentiels est considérablement avivée. Or, les acheteurs sont-ils en train de remettre de plus en plus en question la crédibilité des menaces de sanctions tarifaires américaines et déconsidèrent-ils l'incertitude liée à ces tensions dans l'estimation de leurs revenus futurs? Si c'est le cas et que ce niveau d'incertitude n'augmente pas ou qu'il finit même par s'apaiser, cette reprise des ventes pourrait se poursuivre et finir par mener à un durcissement de la conjoncture du marché du logement et à la hausse des prix des logements. Pourtant, il est trop tôt pour confirmer que c'est effectivement ce qui se déroule — et il ne sera probablement pas possible de le faire avant longtemps.

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

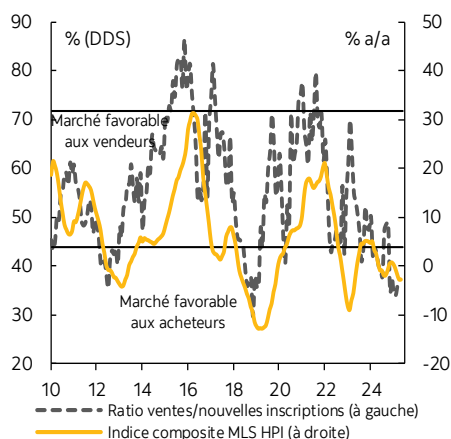
Association de l'immobilier	Ratio ventes/nouvelles inscriptions (% , DD) ¹						Ventes unitaires (%)		Prix moyen de vente (%)		Nouvelles inscriptions (%)	
	Mois récent	Variation		Écart-type ²	Conditions de marché	Type de marché	Variation		Variation		Variation	
		Mensuelle	Annuelle				Mensuelle	Annuelle	Mensuelle	Annuelle	Mensuelle	Annuelle
		(points de pourcentage)					(DD)	(DND)	(DD)	(DND)	(DD)	(DND)
National	50.1	2.7	-2.5	-0.5	I • I	Équilibré	2.8	3.5	1.5	-0.3	-2.9	8.2
Colombie-Britannique												
Vallée du Fraser	33.4	0.5	-5.8	-1.7	• I I	Acheteurs'	2.1	-8.6	4.6	0.8	0.7	4.9
Okanagan-Mainline	41.2	1.9	3.2	-0.7	I • I	Équilibré	0.2	7.2	-1.2	1.4	-4.4	-1.4
Vancouver	35.4	-0.6	-7.0	-1.6	• I I	Acheteurs'	2.8	-8.8	1.7	-5.5	4.4	8.0
Victoria	53.0	6.6	7.7	-0.6	I • I	Équilibré	7.9	15.6	1.1	1.6	-5.5	1.9
Alberta												
Calgary	54.0	-0.7	-22.4	-0.5	I • I	Équilibré	-4.3	-15.4	-0.1	3.7	-3.0	12.0
Edmonton	64.4	5.9	-10.2	0.4	I • I	Équilibré	3.0	2.8	0.2	5.8	-6.4	11.8
Lethbridge	84.4	-7.8	2.1	1.6	I I •	Vendeurs	-2.7	-1.2	7.6	12.9	6.3	-2.7
Saskatchewan												
Regina	73.4	4.3	-5.4	0.9	I • I	Équilibré	0.8	1.7	4.9	9.5	-5.0	8.5
Saskatoon	69.3	6.0	-7.7	1.0	I • I	Vendeurs	5.0	5.0	-1.6	8.2	-4.0	15.7
Manitoba												
Winnipeg	74.2	0.4	6.9	0.7	I • I	Équilibré	-5.7	8.0	1.0	7.7	-6.2	1.4
Ontario												
Barrie	29.6	3.2	-4.7	-1.5	• I I	Acheteurs'	7.3	-50.4	-4.5	-8.2	-4.3	-42.5
Brantford	37.5	-3.2	-11.8	-1.4	• I I	Acheteurs'	-13.3	-15.1	1.8	-1.1	-6.0	11.9
Hamilton-Burlington	43.0	3.8	-2.6	-1.0	I • I	Acheteurs'	2.5	11.7	3.0	0.6	-6.6	17.8
Kitchener-Waterloo	47.1	4.3	-1.0	-1.0	I • I	Acheteurs'	6.9	7.3	-0.2	-2.1	-2.8	12.9
Sudbury	70.3	5.1	4.9	1.1	I • I	Vendeurs	2.3	9.3	-3.4	-4.2	-5.2	3.8
Thunder Bay	84.3	4.9	11.7	1.5	I • I	Vendeurs	-7.9	17.8	-8.8	8.7	-13.2	1.1
Toronto	33.6	4.0	-3.1	-2.0	• I I	Acheteurs'	8.1	0.5	-0.1	-5.2	-4.7	10.4
Windsor	38.0	0.2	-4.2	-1.4	• I I	Acheteurs'	-4.0	0.4	2.9	1.9	-4.4	11.5
Québec												
Montréal	64.2	1.1	-0.1	-0.1	I • I	Équilibré	1.8	9.6	0.4	7.7	0.0	10.6
Ville de Québec	82.7	1.3	-5.2	1.2	I • I	Vendeurs	0.5	5.7	-1.7	15.2	-1.1	3.9
Nouveau-Brunswick												
Moncton	63.1	-9.0	1.9	0.5	I • I	Équilibré	-6.2	3.1	0.2	1.9	7.2	1.3
Saint John	65.9	-11.8	-31.9	0.8	I • I	Équilibré	-8.3	0.5	8.2	18.1	8.2	44.4
Nouvelle-Écosse												
Halifax	70.3	3.5	-5.5	0.6	I • I	Équilibré	5.5	10.1	0.4	4.1	0.3	18.9
Île-du-Prince-Édouard												
ÎPÉ (Charlottetown)	60.9	2.9	16.4	0.7	I • I	Équilibré	7.0	51.9	-1.7	6.8	1.9	23.5
Terre-Neuve et Labrador												
TNL (St. John's)	59.2	-10.0	-0.1	0.9	I • I	Équilibré	-4.5	13.1	1.1	11.0	11.6	12.9

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 AICI.

Le 15 juillet 2025

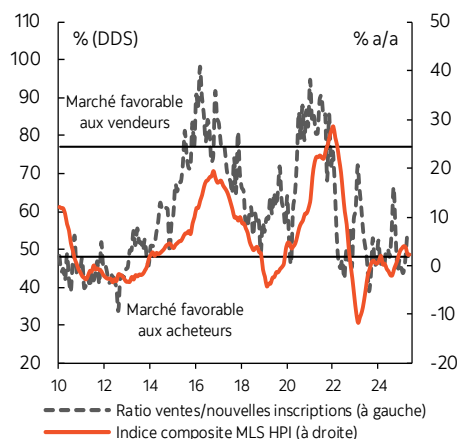
Indice des prix des logements (IPL) MLS — ouest du Canada

Grand Vancouver



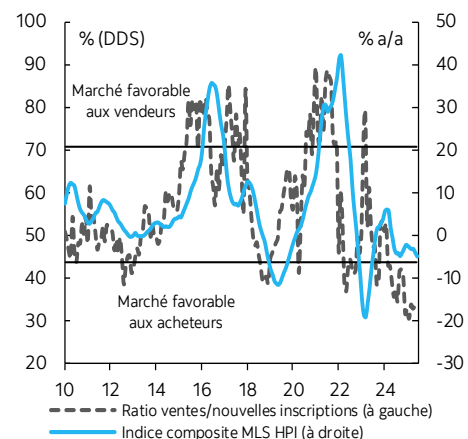
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Victoria



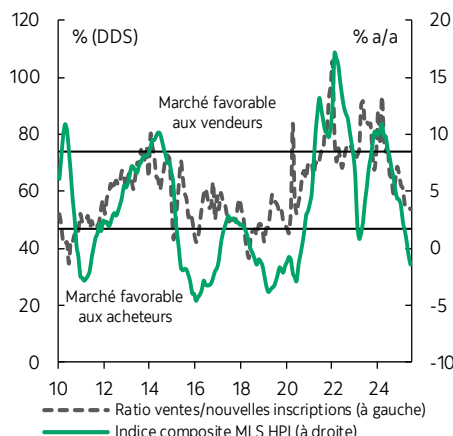
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Vallée du Fraser



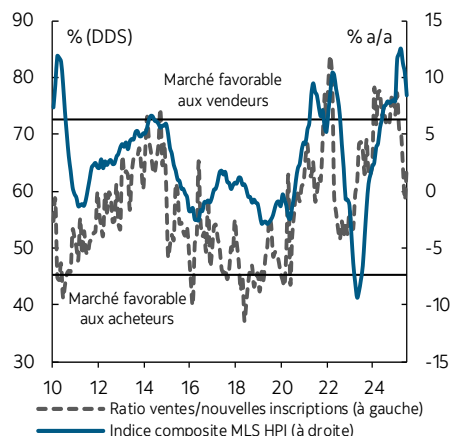
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Calgary



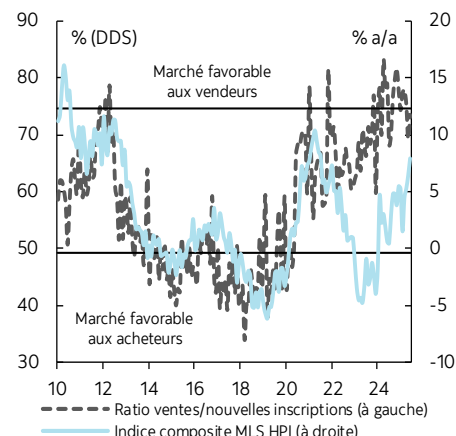
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Edmonton



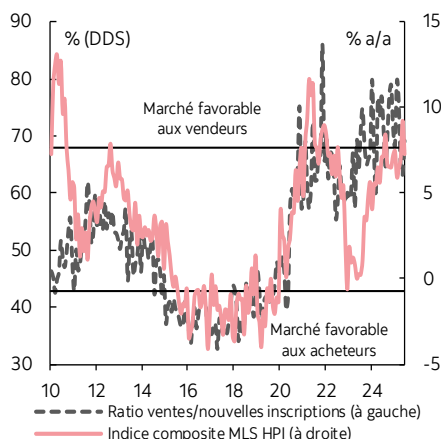
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Regina



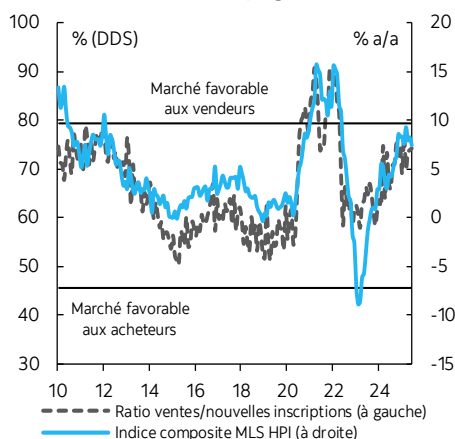
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Saskatoon



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Winnipeg

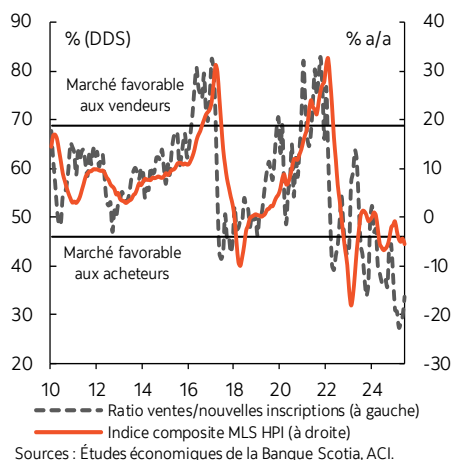


Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

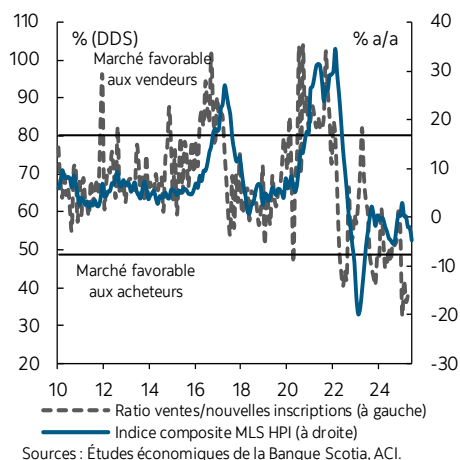
Le 15 juillet 2025

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

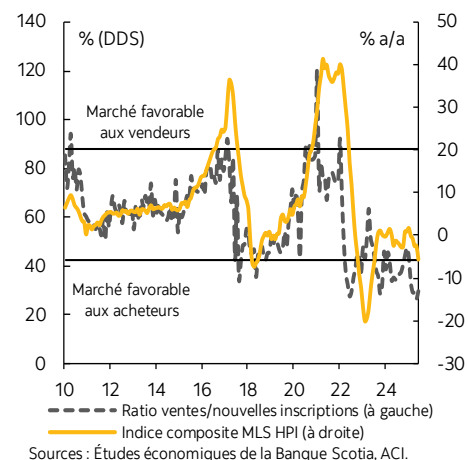
Grand Toronto



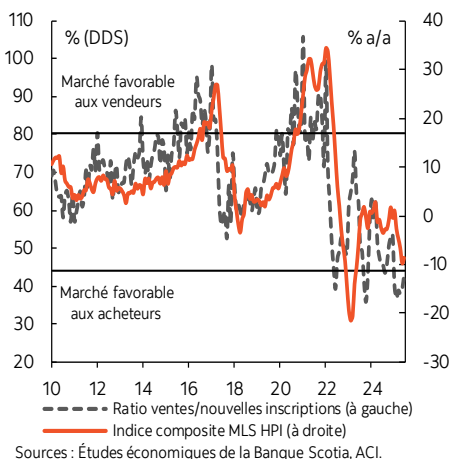
Guelph



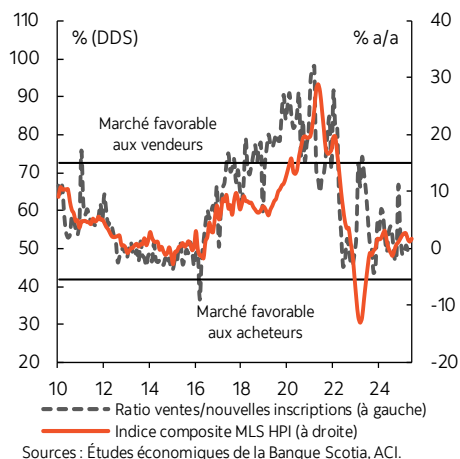
Barrie



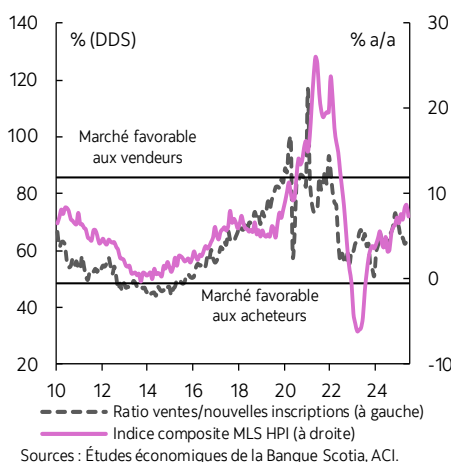
Hamilton-Burlington



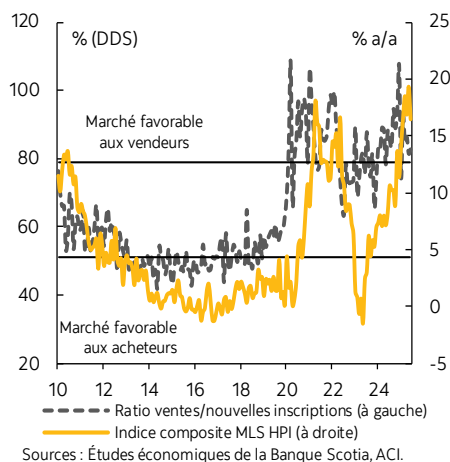
Ottawa



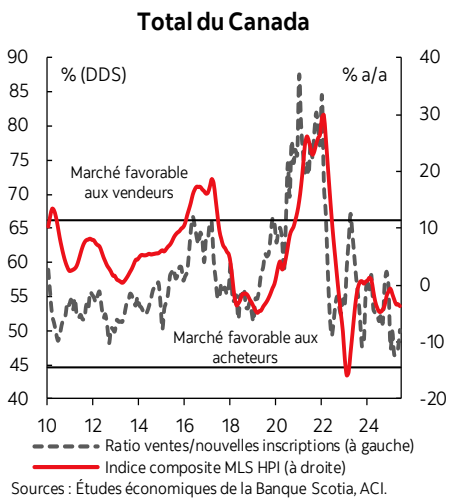
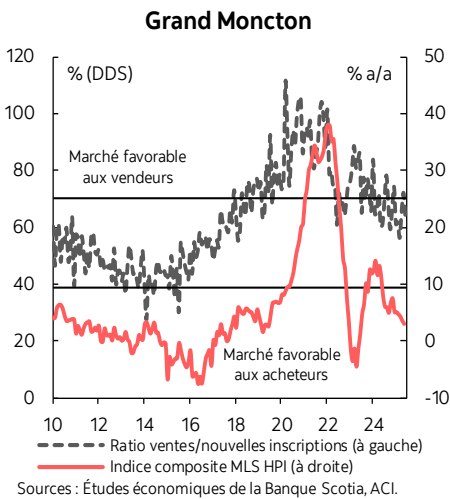
Grand Montréal



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.