

LE LOGEMENT EN BREF

Le 15 août 2025

Contributeurs

Patrick Perrier

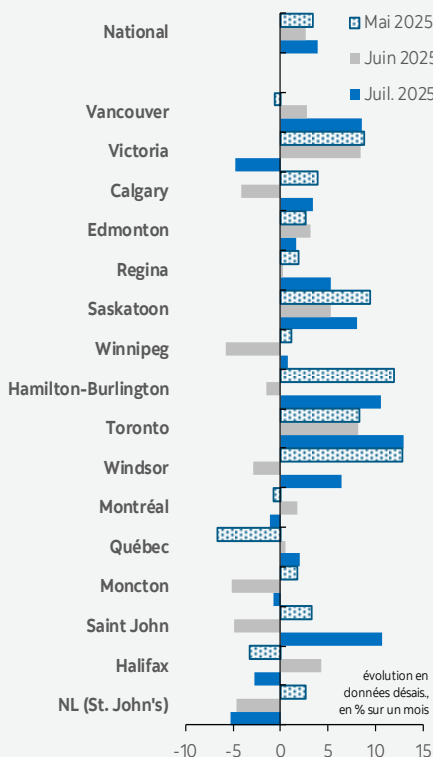
Premier directeur, Prévisions économiques
Études économiques de la Banque Scotia
416.866.4733

patrick.perrier@scotiabank.com

Canada	Juil.-25	Juin-25	Juil.-25
	m/m ¹	m/m ¹	a/a ²
Ventes (% de variation)	3.8	2.7	6.6
Nouvelles inscriptions (% de changement)	0.1	-2.9	5.9
Prix moyen (% de variation)	1.3	1.4	0.6
MLS HPI (% de variation)	0.0	-0.2	-3.4
	Juil.-25	Juin-25	Juil.-24
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	52.0	50.1	51.3
Inventaire mensuel (niveau) ¹	4.4	4.6	4.3

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 juillet 2025 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : IL SEMBLE QUE L'ACTIVITÉ DE REVENTE REPRENNE DU MIEUX... POUR L'INSTANT

RÉSUMÉ

En juillet, les ventes nationales de logements ont progressé pour un quatrième mois d'affilée, alors que les nouvelles inscriptions n'ont presque pas bougé. Les deux indicateurs de la conjoncture du marché de la revente que nous suivons — soit le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions et les mois de stocks — sont durcis en juillet par rapport à juin.

Les ventes nationales de logements ont vigoureusement augmenté de 3,8 % en juillet (sur un mois en données désaisonnalisées), grâce à l'importante contribution (de plus de 40 %) des ventes de logements à Toronto, qui ont inscrit une forte hausse. Les ventes nationales, qui s'accroissent depuis avril cette année, ont depuis crû de 11,2 % (en chiffres désaisonnalisés) et ont attrapé plus de la moitié des pertes qu'elles ont accusées entre novembre 2024 (le pic le plus récent) et mars 2025. Les ventes nationales ont augmenté de 6,6 % (en données non désaisonnalisées) depuis juillet 2024.

À l'échelle nationale, les nouvelles inscriptions n'ont quasiment pas changé en juillet : elles ont légèrement augmenté de 0,1 % (en données désaisonnalisées) par rapport à leur niveau de juin après avoir baissé de près de 3 % de mai à juin. Grâce à cette modeste progression en juillet, les nouvelles inscriptions ont enchaîné avec leur tendance à la hausse amorcée au printemps 2023. Les nouvelles inscriptions ont gagné 5,9 % (en données non désaisonnalisées) dans l'ensemble du pays pour la période comprise entre juillet 2024 et juillet 2025.

Les deux indicateurs de la conjoncture des marchés que nous suivons laissent entendre que la conjoncture a continué de se durcir d'un océan à l'autre en juillet par rapport à juin. En raison de la forte progression des ventes et de la timide hausse des nouvelles inscriptions, le ratio national des ventes sur les nouvelles inscriptions a gagné presque 2 points de pourcentage au cours de cette période, pour passer de 50,1 % à 52 % (en chiffres désaisonnalisés). Cet indicateur se situe toujours dans la moitié inférieure de la fourchette de la conjoncture équilibrée (soit entre 44,7 % et 66,1 %). Les mois de stocks laissent aussi entendre que la conjoncture nationale de la revente s'est durcie en juillet par rapport à juin, en baissant pour passer de 4,6 à 4,4 mois. Cet indicateur a accusé en juillet un recul de 0,8 mois par rapport à sa moyenne pré-pandémique à long terme. Comme dans plusieurs mois antérieurs, il est resté inférieur à sa moyenne à long terme dans toutes les provinces, sauf la Colombie-Britannique et l'Ontario (avec un mois de plus que leur moyenne respective).

L'indice national des prix des propriétés (IPP) MLS n'a pas varié en juillet par rapport à juin (en chiffres désaisonnalisés), puisque la hausse des prix des logements de deux étages a été entièrement effacée par la baisse des prix des appartements et des maisons en rangée. Dans l'ensemble du pays, l'IPP MLS a décroché de -3,4 % (en données non désaisonnalisées) en juillet par rapport au même mois en 2024 : tous les types de logements expliquent cette baisse sur 12 mois; c'est à nouveau pour les appartements qu'on a constaté la baisse la plus considérable.

Les ventes ont progressé dans les deux tiers environ des marchés locaux que nous suivons alors que les nouvelles inscriptions ont augmenté dans à peine la moitié d'entre eux. La plupart des marchés de l'Ontario ont comptabilisé une hausse de leurs ventes en juillet, ce qui constitue un brusque changement par rapport au rendement de juillet, alors que les marchés ontariens ont tous enregistré une baisse mensuelle.

La conjoncture de la revente de logements — mesurée selon le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions — a été jugée équilibrée dans près de 60 % des marchés locaux que nous suivons et a été favorable aux acheteurs dans presque le quart d'entre eux ainsi que dans tous les marchés de la Colombie-Britannique et de l'Ontario.

En juillet par rapport à juin, on a observé des hausses mensuelles de plus de 10 % pour St. Catharines (16,5 % en données désaisonnalisées), Brantford (13,1 %), Toronto (13 %), Saint John (Nouveau-Brunswick; 10,7 %) et Hamilton-Burlington (+10,6 %). C'est pour l'Île-du-Prince-Édouard (Charlottetown; -6,2 %), Terre-Neuve-et-Labrador (St. John's; -5,3 %) et Victoria (-4,8 %) qu'on a observé les plus fortes baisses mensuelles des ventes.

CONSÉQUENCES

D'autres signes permettent aujourd'hui de croire que le secteur du logement est peut-être en train de reprendre du mieux, puisque les ventes ont augmenté pour un quatrième mois consécutif en juillet et qu'elles ont depuis rattrapé plus de la moitié des pertes qu'elles ont accusées entre novembre 2024 et mars 2025. Même s'il est peut-être trop tôt pour affirmer que cette reprise est appelée à perdurer, il n'empêche qu'elle cadre avec ce à quoi on s'attendrait dans un monde dans lequel l'incertitude causée par les tensions commerciales mondiales déclenchées par la nouvelle administration américaine depuis son élection ne serait pas aussi forte.

Visitez notre site Web à banquescotia.com/etudeeconomiques | Suivez-nous sur Twitter : [@ScotiaEconomics](https://twitter.com/ScotiaEconomics) |

Écrivez-nous à scotia.economics@scotiabank.com

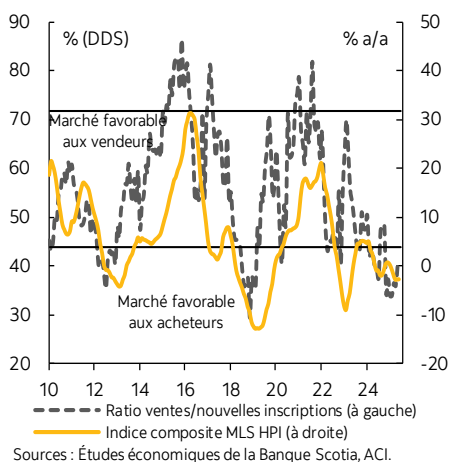
Le 15 août 2025

Comme l'indiquent de précédents rapports, d'après notre modèle économétrique de l'économie canadienne (et de l'économie américaine) et sans ce bruissement inhabituel lié au commerce, nous serions déjà en train de constater une reprise soutenue de l'activité et des prix de vente des logements. La multiplication des tensions commerciales depuis le début de 2025 et leur impact attendu sur la conjoncture économique et sur les revenus des acheteurs potentiels au Canada ont donné lieu à une forte incertitude et fait souffler de violents vents contraires sur la demande de logements, comme le mentionnent de récents rapports. Il se peut que nous ayons aujourd'hui atteint un point où les acheteurs potentiels ont commencé à faire peu de cas de cette incertitude dans leur planification, puisque les impacts négatifs considérables tant redoutés sur l'économie canadienne n'ont pas encore été constatés. C'est pourquoi le rendement des ventes de juillet cadre avec l'installation possible de la lassitude suscitée par l'incertitude des échanges commerciaux que nous avons évoquée dans notre précédent rapport et qui amène un plus grand nombre d'acheteurs à faire abstraction de tout ce bruissement. Mais à nouveau, la montée des tensions commerciales pourrait encore retarder cette reprise, ou même l'infléchir.

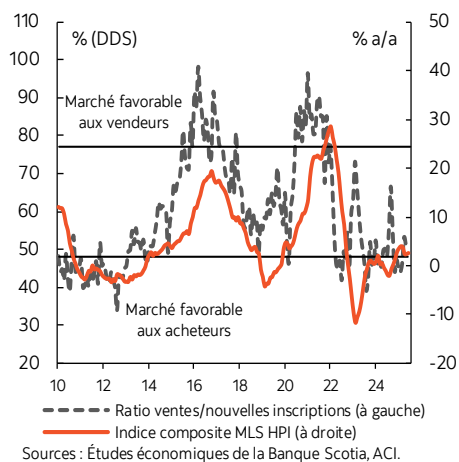
Veille du marché du logement de la Banque Scotia — juillet 2025													
Association de l'immobilier	Ratio ventes/nouvelles inscriptions (% DD) ¹						Ventes unitaires (%)		Prix moyen de vente (%)		Nouvelles inscriptions (%)		
	Mois récent	Variation		Écart-type ²	Conditions de marché	Type de marché	Variation		Variation		Variation		
		Mensuelle	Annuelle				Mensuelle	Annuelle	Mensuelle	Annuelle	Mensuelle	Annuelle	Mensuelle
		(points de pourcentage)						(DD)	(DND)	(DD)	(DND)	(DD)	(DND)
National	52.0	1.9	0.7	-0.3	I • I	Équilibré	3.8	6.6	1.3	0.6	0.1	5.9	
Colombie-Britannique													
Vallée du Fraser	35.7	2.2	0.0	-1.6	• I I	Acheteurs'	6.6	-5.0	0.9	1.0	0.1	-4.3	
Okanagan-Mainline	44.6	3.1	4.1	-0.5	I • I	Équilibré	9.2	11.1	-2.1	-3.9	1.6	0.6	
Vancouver	40.2	4.1	0.6	-1.2	• I I	Acheteurs'	8.6	-1.7	0.0	-3.6	-2.6	-2.0	
Victoria	50.9	-2.2	1.3	-0.8	I • I	Équilibré	-4.8	4.8	-1.8	-1.4	-0.7	4.0	
Alberta													
Calgary	55.1	1.2	-11.3	-0.4	I • I	Équilibré	3.4	-9.1	-1.3	1.1	1.1	8.3	
Edmonton	60.0	-3.1	-13.6	0.0	I • I	Équilibré	1.7	-2.0	0.8	5.3	6.9	16.0	
Lethbridge	74.6	-8.7	-2.9	1.0	I •	Équilibré	-0.8	0.3	-4.3	10.1	10.8	6.7	
Saskatchewan													
Regina	80.5	6.6	13.2	1.5	I I •	Vendeurs	5.3	13.6	-1.7	2.5	-3.3	-3.8	
Saskatoon	75.2	5.3	4.3	1.5	I I •	Vendeurs	8.1	16.6	1.7	7.1	0.4	8.5	
Manitoba													
Winnipeg	71.2	-2.3	4.0	0.5	I • I	Équilibré	0.8	7.8	-1.3	2.8	4.0	-2.2	
Ontario													
Barrie	32.4	1.6	-1.1	-1.4	• I I	Acheteurs'	0.7	-50.6	7.1	3.4	-4.1	-47.7	
Brantford	42.1	4.7	-1.3	-1.1	• I I	Acheteurs'	13.1	4.9	-3.4	-2.1	0.6	9.5	
Guelph	41.8	2.1	-2.9	-1.4	• I I	Acheteurs'	0.0	0.0	1.1	0.8	-5.0	7.5	
Hamilton-Burlington	46.7	4.6	0.9	-0.8	I • I	Équilibré	10.6	21.4	-0.6	0.6	-0.2	20.0	
Kingston	42.9	0.0	0.4	-0.6	I • I	Équilibré	3.7	6.9	0.2	0.9	3.7	7.4	
Kitchener-Waterloo	50.1	3.5	0.6	-0.8	I • I	Équilibré	5.3	5.0	-1.2	-4.5	-2.1	6.9	
London	45.6	2.7	4.7	-0.7	I • I	Équilibré	7.0	27.4	1.4	-0.6	0.7	15.4	
Ottawa	53.2	-0.6	-3.6	-0.3	I • I	Équilibré	-0.4	4.4	-1.3	1.8	0.7	13.8	
Peterborough	42.9	0.0	1.1	-0.9	I • I	Équilibré	-3.9	7.2	-10.2	-1.1	-3.9	7.9	
St. Catharines	40.5	3.7	6.3	-0.9	I • I	Équilibré	16.5	27.8	-0.9	-0.6	5.8	9.1	
Sudbury	70.5	0.2	3.7	1.1	I •	Vendeurs	0.9	7.6	3.5	5.5	0.6	5.3	
Thunder Bay	84.2	-1.3	12.6	1.5	I I •	Vendeurs	1.0	19.4	3.1	13.5	2.6	2.3	
Toronto	38.1	4.3	2.0	-1.6	• I I	Acheteurs'	13.0	13.2	0.3	-5.0	0.4	8.1	
Windsor	41.0	2.5	0.5	-1.2	• I I	Acheteurs'	6.4	6.6	2.0	0.6	0.0	6.0	
Québec													
Montréal	64.0	-0.3	0.6	-0.1	I • I	Équilibré	-1.1	15.3	0.6	7.1	-0.7	14.4	
Ville de Québec	90.8	7.3	6.6	1.7	I I •	Vendeurs	2.0	7.6	2.9	13.3	-6.1	16.0	
Nouveau-Brunswick													
Moncton	62.7	-1.3	-7.3	0.5	I • I	Équilibré	-0.7	-3.5	1.7	4.8	1.4	9.3	
Saint John	73.7	4.8	-12.3	1.3	I I •	Vendeurs	10.7	19.0	-9.6	-4.1	3.5	34.9	
Nouvelle-Écosse													
Halifax	71.6	0.8	-4.8	0.7	I •	Équilibré	-2.7	-2.8	-2.1	1.5	-3.9	2.3	
Île-du-Prince-Édouard													
ÎPÉ (Charlottetown)	59.0	-0.4	-2.2	0.6	I • I	Équilibré	-6.2	5.6	-2.6	-1.5	-5.5	9.5	
Terre-Neuve et Labrador													
TNL (St. John's)	57.6	0.0	-4.4	0.8	I •	Équilibré	-5.3	-4.8	-0.6	9.5	-5.4	0.8	
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.													

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

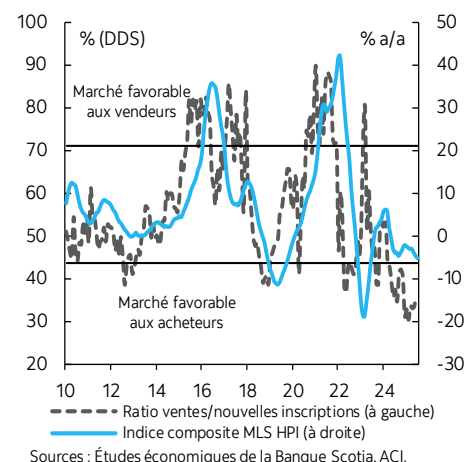
Grand Vancouver



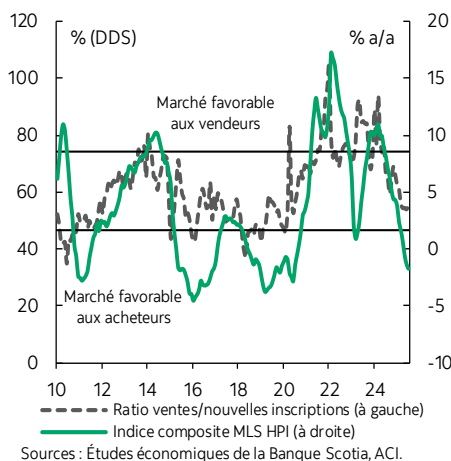
Victoria



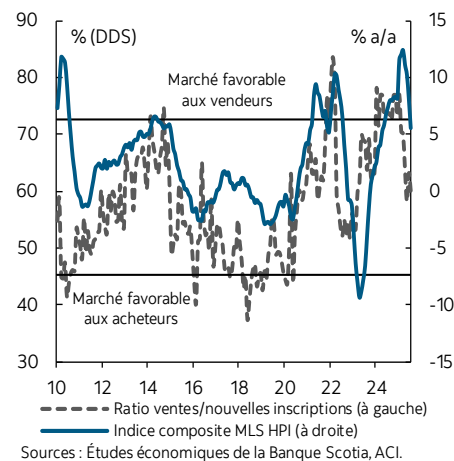
Vallée du Fraser



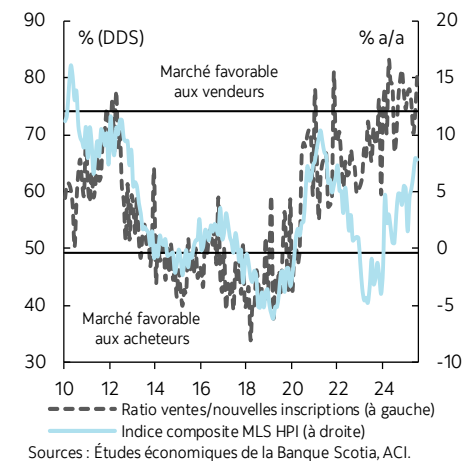
Calgary



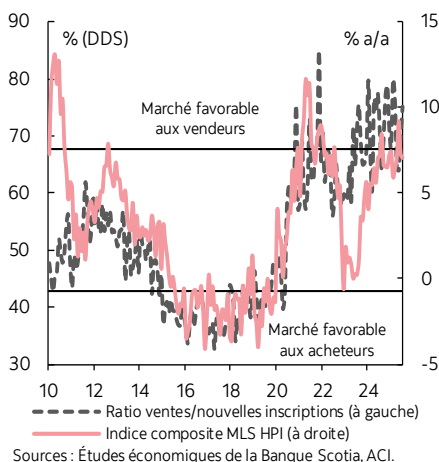
Edmonton



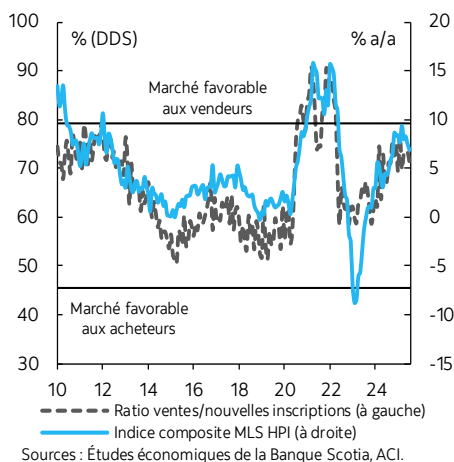
Regina



Saskatoon

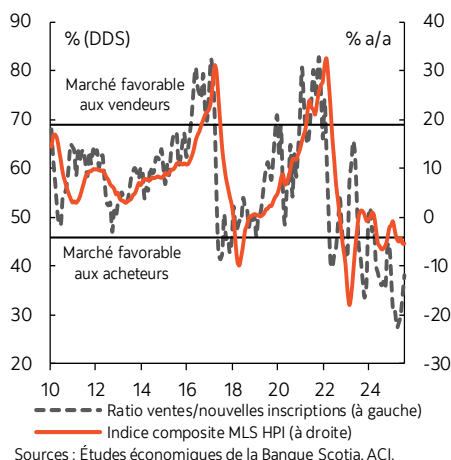


Winnipeg

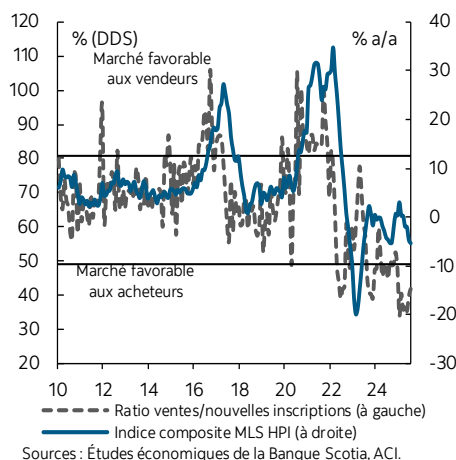


Indices des prix des logements MLS (suite) — est du Canada

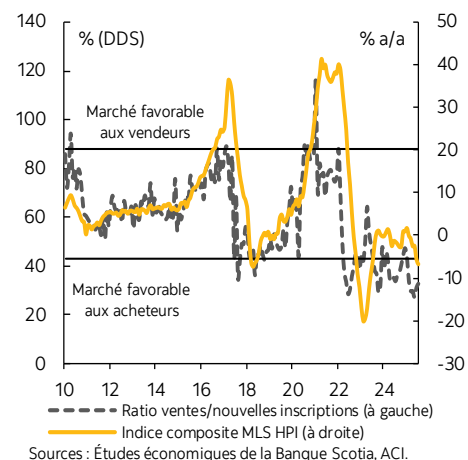
Grand Toronto



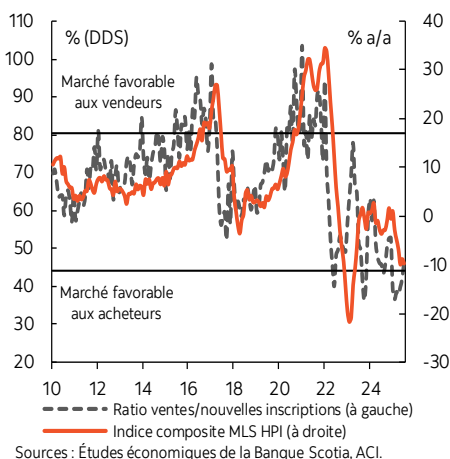
Guelph



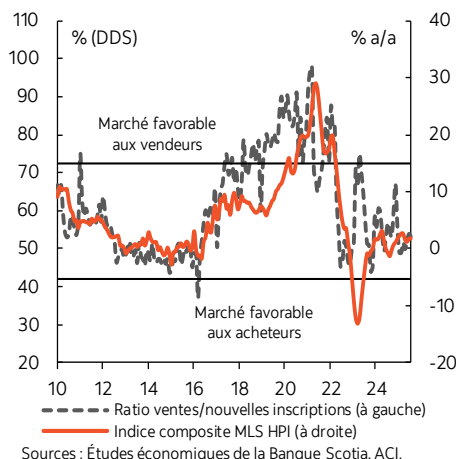
Barrie



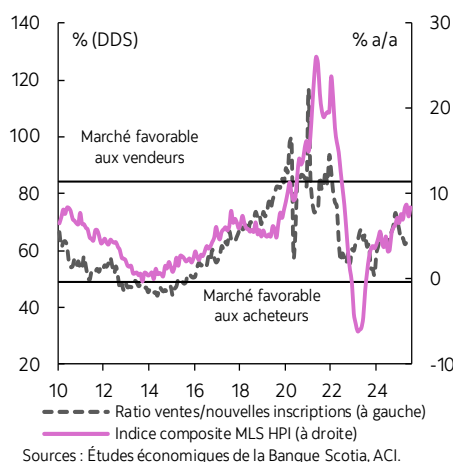
Hamilton-Burlington



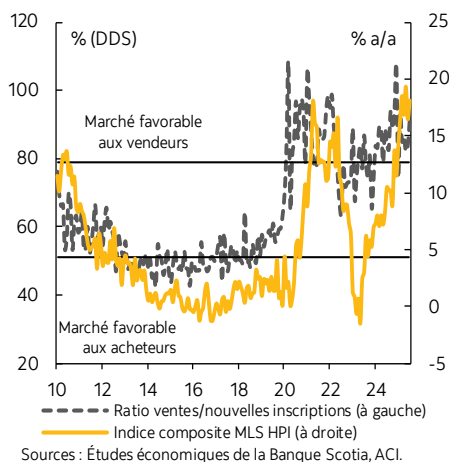
Ottawa



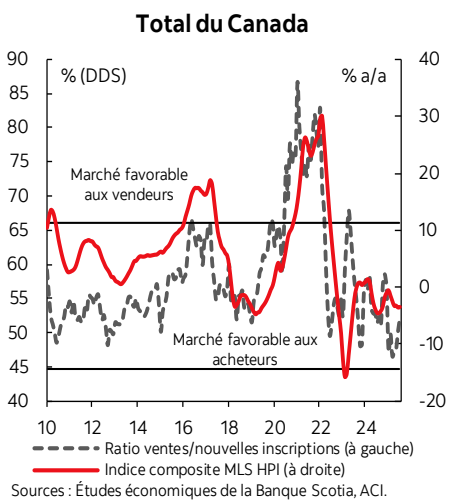
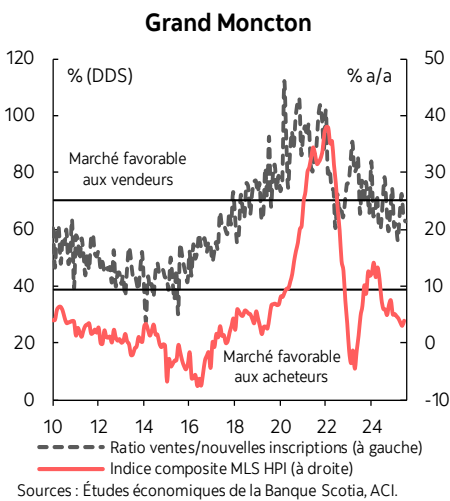
Grand Montréal



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.