

LE LOGEMENT EN BREF

Le 15 septembre 2025

Contributeurs

Patrick Perrier

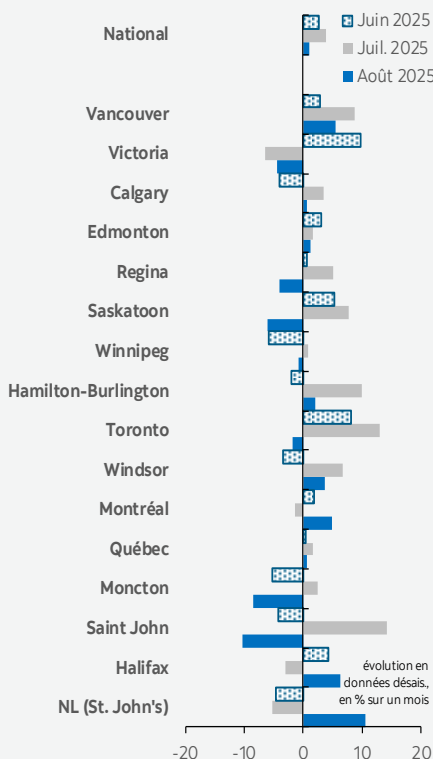
Premier directeur, Prévisions économiques
Études économiques de la Banque Scotia
416.866.4733

patrick.perrier@scotiabank.com

Canada	Août-25	Juil.-25	Août-25
	m/m ¹	m/m ¹	a/a ²
Ventes (% de variation)	1.1	3.9	1.9
Nouvelles inscriptions (% de changement)	2.6	0.2	6.1
Prix moyen (% de variation)	0.4	1.3	1.7
MLS HPI (% de variation)	-0.1	0.0	-3.4
	Août-25	Juil.-25	Août-24
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	51.2	52.0	52.4
Inventaire mensuel (niveau) ¹	4.4	4.4	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 août 2025 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : RESTE TENDANCIELLEMENT ORIENTÉ À LA HAUSSE. MAIS ON NE PEUT PAS EN DIRE AUTANT DES PRIX.

RÉSUMÉ

Les ventes nationales de logements ont inscrit en août une cinquième hausse consécutive. Le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions a reculé d'un océan à l'autre en août par rapport à juillet parce que les nouvelles inscriptions ont augmenté plus rapidement que les ventes. L'indice des prix des propriétés (IPP) MLS à l'échelle nationale a légèrement fléchi en août et suit donc toujours une tendance baissière depuis l'été 2023.

En août par rapport à juillet, les ventes de logements ont gagné 1,1 % (en données désaisonnalisées) d'un océan à l'autre; elles ont enchaîné un cinquième gain mensuel consécutif depuis leur creux le plus récent, en mars cette année. La progression cumulative des ventes nationales depuis mars s'inscrit à 12,5 %; les ventes ont toutefois baissé de 7,4 % en août par rapport à leur pic le plus récent, atteint en novembre 2024. En août, les ventes nationales ont progressé de 1,9 % (en données non désaisonnalisées) par rapport à leur niveau du mois correspondant en 2024. Les nouvelles inscriptions se sont envolées de 2,6 % en août par rapport à juillet (en données désaisonnalisées) et de 6,1 % (en données non désaisonnalisées) depuis août 2024. Elles ont essentiellement évolué tendanciellement à la hausse depuis le début de 2023 et ont frôlé en août le niveau qu'elles avaient atteint juste avant que la Banque du Canada commence à hausser son taux directeur, en mars 2022.

Parce que le rythme des nouvelles inscriptions à l'échelle nationale progresse et surpasse celui des ventes en août, le ratio national des ventes sur les nouvelles inscriptions s'est replié pour passer de 52 % en juillet à 51,2 % en août. Cet indicateur de la conjoncture du marché du logement se situe dans la moitié inférieure de notre fourchette estimative de la conjoncture équilibrée (soit entre 44,7 % et 66,1 %) depuis le début de 2025. L'autre indicateur de la conjoncture du marché — soit les mois de stocks — n'a pas bougé en août par rapport à juillet, à 4,4 (en chiffres désaisonnalisés), ce qui est toujours inférieur à sa moyenne prépandémique à long terme de 5,2. Cet indicateur nous apprend que la conjoncture du marché s'est détendue depuis son creux le plus récent en novembre 2024 : il s'établissait alors à 3,7.

À l'échelle nationale, l'IPP MLS a perdu -0,1 % (en données désaisonnalisées) en août par rapport à juillet : tous les types de logements ont causé ce repli mensuel, sauf les habitations individuelles d'un étage (+0,2 %). Les habitations individuelles de deux étages et les appartements ont tous deux comptabilisé une baisse mensuelle de -0,2 % en août, alors que les maisons en rangée ont cédé -0,3 %. D'août 2024 à août 2025, l'IPP MLS a fléchi de -3,4 % (en données non désaisonnalisées), et tous les types de logements ont provoqué cette baisse annuelle. C'est pour les appartements (-5,3 %) et les habitations en rangée (-4,6 %) qu'on a observé les plus grands replis annuels, et c'est pour les habitations individuelles d'un étage (-1,1 %) qu'on a constaté la baisse la plus faible. En août, l'IPP MLS pour l'ensemble du pays a accusé une baisse de presque 18 % par rapport à son niveau de mars 2022 (en chiffres désaisonnalisés) — soit le mois au cours duquel la Banque du Canada a commencé à durcir sa politique monétaire — et a gagné plus de 26 % sur son niveau prépandémique (décembre 2019).

En août par rapport à juillet, les ventes ont progressé dans 60 % environ des marchés locaux que nous suivons, alors que les nouvelles inscriptions ont augmenté dans presque 55 % de ces marchés. La conjoncture des marchés — selon le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions — s'est détendue dans 50 % de ces marchés au cours de cette période.

La conjoncture du marché de la revente des logements — selon le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions — a été jugée équilibrée en août pour à peine plus de la moitié des marchés locaux que nous surveillons. Elle a été favorable aux acheteurs pour un peu plus du quart d'entre eux, dans tous les cas en Colombie-Britannique et en Ontario, ce qui a été le cas en juillet.

C'est à Lethbridge (13,7 % en données désaisonnalisées) qu'on a relevé la plus forte hausse des ventes de logements en août par rapport à juillet; cette ville a été suivie par St. John's (Terre-Neuve; 10,6 %). C'est à Saint John (Nouveau-Brunswick; -10,4 %) et à St. Catharines (-9,9 %) qu'on a constaté en août les plus fortes baisses mensuelles des ventes.

CONSÉQUENCES

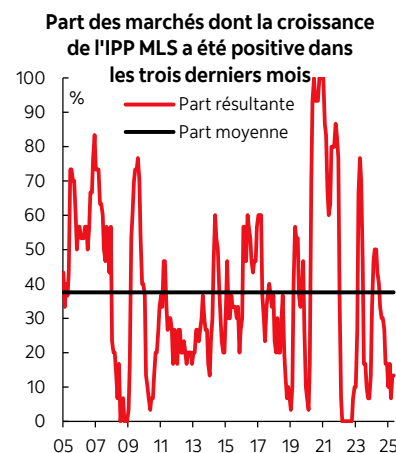
La tendance haussière des ventes nationales qui s'est amorcée en avril s'est poursuivie en août, ce qui conforte notre hypothèse de la lassitude de l'incertitude qui règne dans les échanges commerciaux, dont nous avons parlé dans nos précédents comptes rendus, ce qui laisse entendre que les acheteurs potentiels font moins de cas de cette incertitude depuis le printemps. Toutefois, il faut toujours que

Le 15 septembre 2025

cette amélioration paraît dans la conjoncture du marché avant de commencer à constater une reprise soutenue de l'IPP MLS. Dans l'ensemble, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions qui se situe dans la moitié inférieure de la fourchette de la conjoncture équilibrée et la tendance léthargique (et déclinante) du rendement de l'IPP MLS laissent entendre que la vigueur sous-jacente de la demande de logements n'est toujours pas suffisante pour générer une reprise de l'IPP MLS. C'est pourquoi il faudra que le surcroît de la demande surpasse considérablement celui des nouvelles inscriptions pour porter à la hausse l'IPP MLS.

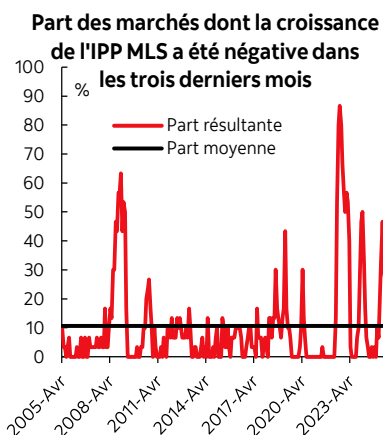
Il n'y a pas non plus de reprise de l'IPP MLS dans la plupart des marchés locaux mesurés selon cet indicateur. Les graphiques 1 et 2 donnent de l'information sur la situation de la reprise de l'IPP MLS dans l'ensemble de ces marchés. Le graphique 1 fait état du ratio (en %) des marchés locaux qui ont comptabilisé une amélioration de leur IPP MLS dans chacun des trois derniers mois, alors que le graphique 2 fait état de ce ratio, mais pour les baisses de prix sur la même période, de concert avec leur moyenne respective sur la période représentée (lignes horizontales). Ces ratios éclairent l'ampleur d'une reprise potentielle des prix dans l'ensemble des marchés locaux. D'après ces graphiques, la léthargie de l'IPP MLS est largement répartie parmi ces marchés locaux, puisque le ratio qui fait état d'une hausse dans chacun des trois derniers mois est aujourd'hui nettement inférieur à sa moyenne périodique, alors que le ratio des marchés qui ont accusé une baisse dans les trois mois précédents est nettement supérieur à la moyenne.

Graphique 1



Sources : Études économiques de la Banque Scotia et ACI.

Graphique 2



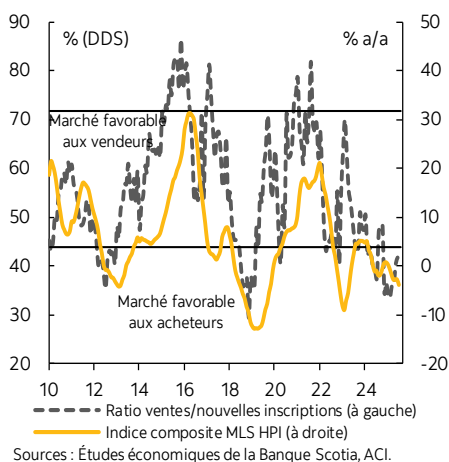
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — août 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	51.2	-0.8	-1.2	-0.4	I • I	Équilibré	1.1	1.9	0.4	1.7	2.6	6.1	
Colombie-Britannique													
Vallée du Fraser	34.0	-1.7	-3.5	-1.7	• I I	Acheteurs'	0.2	-13.0	-1.8	-5.6	5.2	1.6	
Okanagan-Mainline	45.9	1.5	8.8	-0.4	I • I	Équilibré	4.8	13.9	2.5	-0.7	1.3	-3.5	
Vancouver	41.8	1.3	2.6	-1.1	• I I	Acheteurs'	5.6	2.9	-0.2	-1.9	2.3	1.1	
Victoria	48.9	-1.4	-1.7	-0.9	• I I	Équilibré	-4.5	-4.0	3.4	5.6	-1.7	3.3	
Alberta													
Calgary	55.8	0.5	-8.8	-0.4	I • I	Équilibré	0.6	-11.7	-0.1	-0.4	-0.2	-1.5	
Edmonton	61.6	1.8	-11.9	0.2	I • I	Équilibré	1.3	-7.5	1.6	6.4	-1.7	10.0	
Lethbridge	78.2	2.7	-11.0	1.2	I • I	Vendeurs	13.7	-3.9	0.6	8.5	9.8	11.3	
Saskatchewan													
Regina	73.7	-5.9	1.8	0.9	I • I	Équilibré	-4.1	-5.9	4.2	10.8	3.6	-6.7	
Saskatoon	72.5	-2.0	7.1	1.3	I • I	Vendeurs	-6.0	4.8	5.2	19.8	-3.4	-4.7	
Manitoba													
Winnipeg	70.5	-0.7	-0.6	0.5	I • I	Équilibré	-0.9	-5.4	1.7	7.9	0.1	-2.7	
Ontario													
Barrie	35.3	1.8	0.0	-1.3	• I I	Acheteurs'	2.1	-51.0	-7.4	-11.1	-3.1	-49.4	
Brantford	42.8	1.2	-1.1	-1.0	• I I	Acheteurs'	-2.2	-9.2	-2.7	-5.6	-4.9	-3.5	
Guelph	41.7	0.0	-8.9	-1.4	• I I	Acheteurs'	7.3	-3.7	1.5	2.6	7.3	17.3	
Hamilton-Burlington	46.1	-0.4	2.0	-0.9	• I I	Équilibré	2.1	21.5	1.9	0.3	3.1	20.0	
Kingston	44.9	1.9	0.7	-0.5	I • I	Équilibré	-2.4	-1.7	0.4	3.9	-6.4	-3.1	
Kitchener-Waterloo	50.5	0.5	0.7	-0.8	• I I	Équilibré	0.2	1.0	-0.1	-5.3	-0.7	2.8	
London	45.7	0.5	1.5	-0.7	• I I	Équilibré	0.5	11.5	2.1	3.3	-0.6	8.9	
Ottawa	56.3	2.9	2.4	-0.1	I • I	Équilibré	6.8	12.8	0.9	2.6	1.3	9.9	
Peterborough	42.0	-2.4	-0.9	-0.9	• I I	Équilibré	-4.7	1.7	5.5	8.0	0.8	4.6	
St. Catharines	38.0	-4.3	-1.1	-1.0	• I I	Équilibré	-9.9	5.1	-4.0	-9.0	0.3	10.7	
Sudbury	74.6	4.0	7.1	1.4	I • I	Vendeurs	6.7	12.6	-2.5	3.9	0.9	3.4	
Thunder Bay	87.3	2.3	3.5	1.8	I • I	Vendeurs	1.5	11.3	-0.7	12.0	-1.3	5.9	
Toronto	35.8	-2.1	-1.4	-1.8	• I I	Acheteurs'	-1.8	4.7	-0.3	-4.9	3.9	11.9	
Windsor	38.9	-1.9	-5.4	-1.3	• I I	Acheteurs'	3.7	-0.4	-3.0	-5.0	8.8	16.0	
Québec													
Montréal	63.9	0.4	-2.5	-0.2	I • I	Équilibré	4.9	9.3	1.9	7.2	4.3	8.8	
Ville de Québec	81.8	-10.3	-3.0	1.1	I • I	Vendeurs	0.6	11.7	-0.3	15.6	13.3	1.0	
Nouveau-Brunswick													
Moncton	60.7	-4.1	-18.0	0.4	I • I	Équilibré	-8.5	-16.5	2.1	6.8	-2.3	7.8	
Saint John	70.2	-5.8	-1.3	1.1	I • I	Vendeurs	-10.4	13.7	1.1	0.5	-3.0	14.3	
Nouvelle-Écosse													
Halifax	68.2	-3.4	-4.6	0.5	I • I	Équilibré	6.3	-2.7	3.9	5.8	11.6	5.3	
Île-du-Prince-Édouard													
ÎPÉ (Charlottetown)	57.4	-1.4	-2.7	0.5	I • I	Équilibré	-5.6	-7.4	5.5	0.0	-3.3	-6.2	
Terre-Neuve et Labrador													
TNL (St. John's)	65.2	7.4	5.5	1.4	I • I	Vendeurs	10.6	6.3	-1.6	2.8	-1.9	-5.1	
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.													

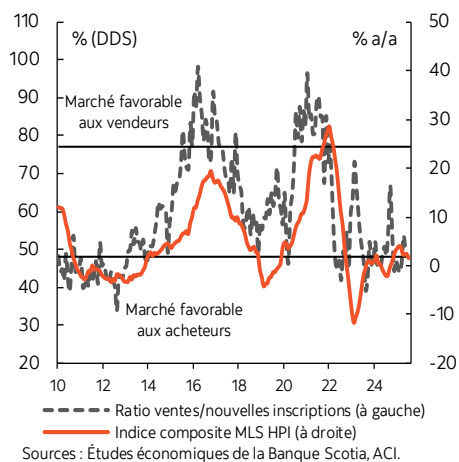
Le 15 septembre 2025

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

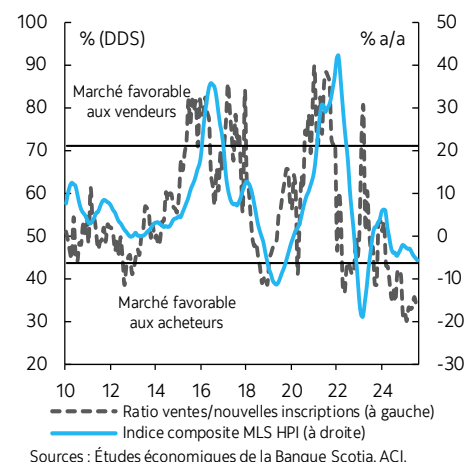
Grand Vancouver



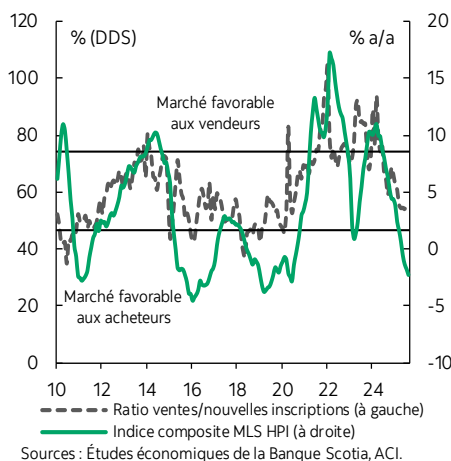
Victoria



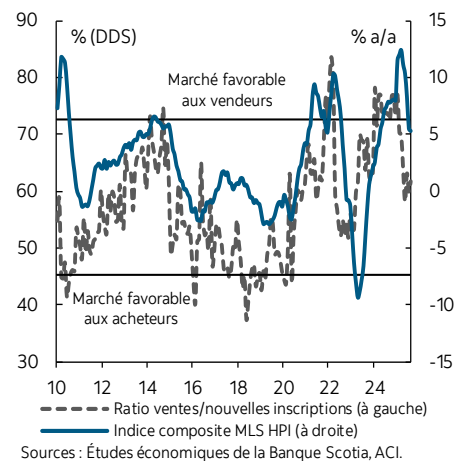
Vallée du Fraser



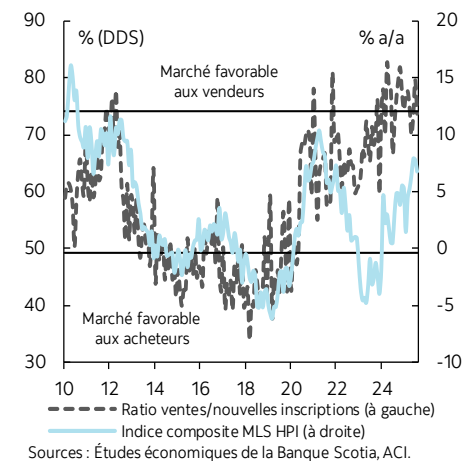
Calgary



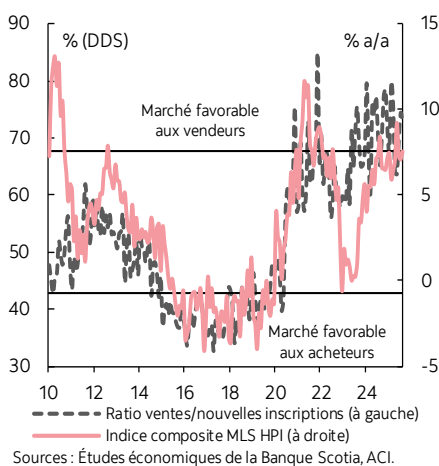
Edmonton



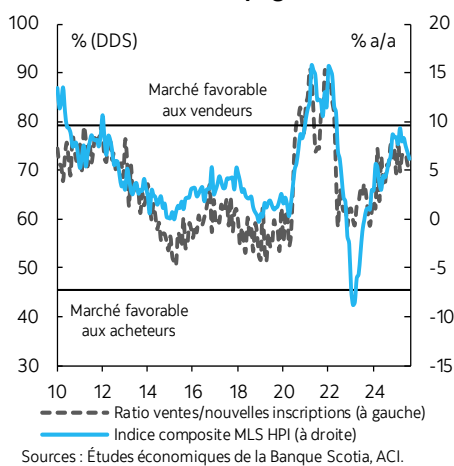
Regina



Saskatoon



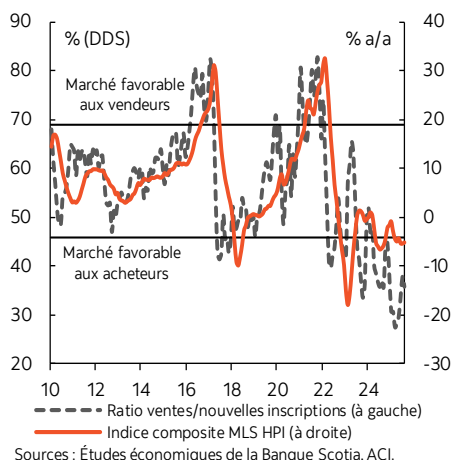
Winnipeg



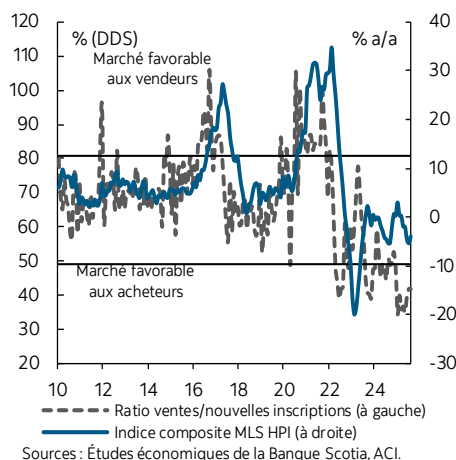
Le 15 septembre 2025

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

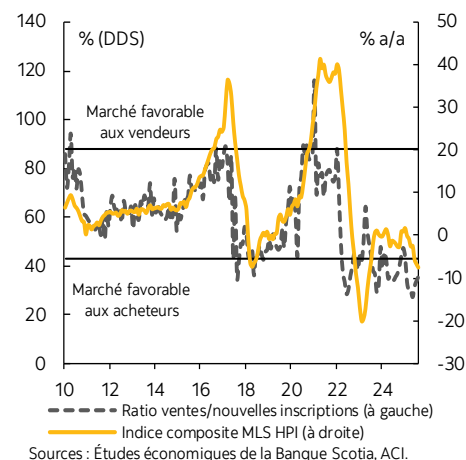
Grand Toronto



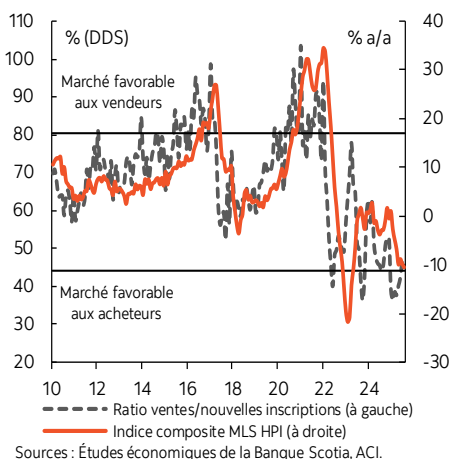
Guelph



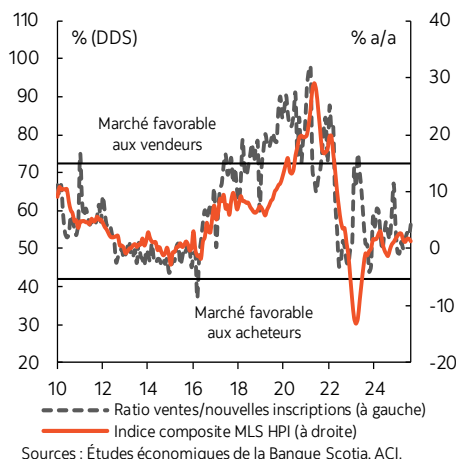
Barrie



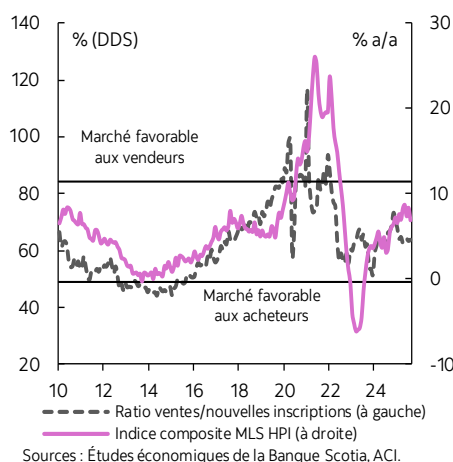
Hamilton-Burlington



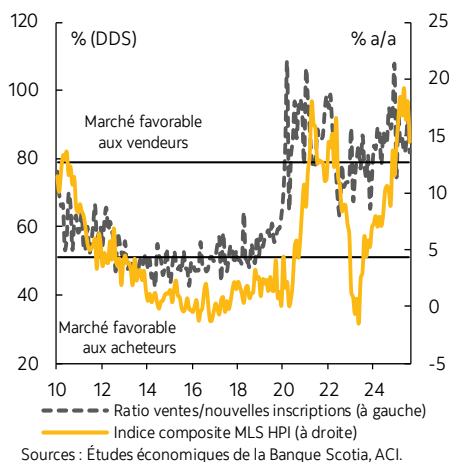
Ottawa



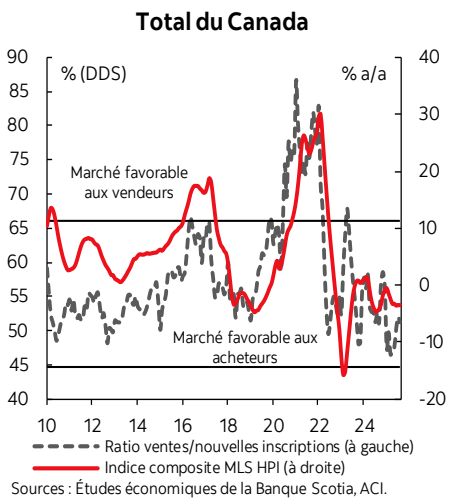
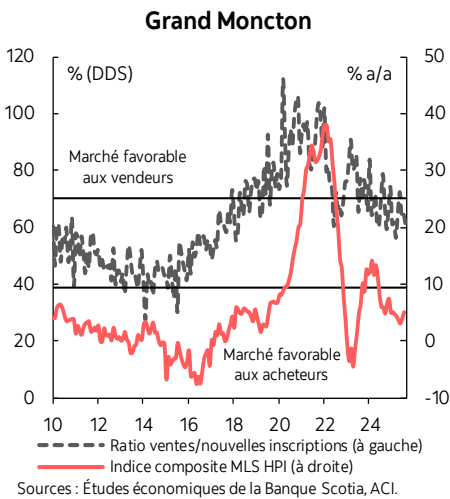
Grand Montréal



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.