

LE LOGEMENT EN BREF

Le 17 octobre 2025

Contributeurs

Patrick Perrier

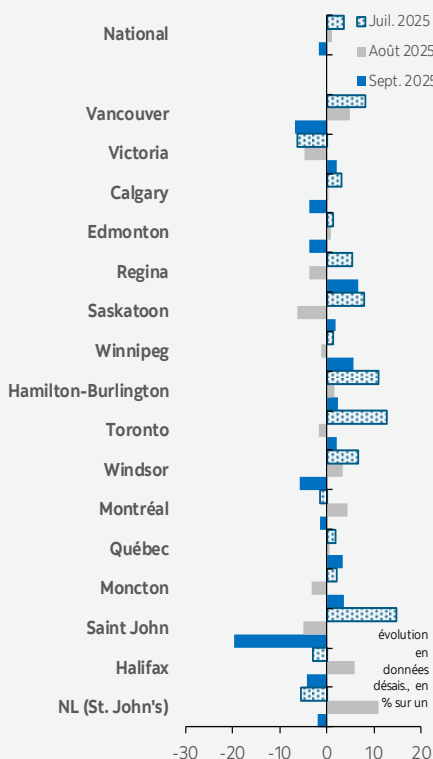
Premier directeur, Prévisions économiques
Études économiques de la Banque Scotia
416.866.4733

patrick.perrier@scotiabank.com

Canada	Sept.-25	Août-25	Sept.-25
	m/m ¹	m/m ¹	a/a ²
Ventes (% de variation)	-1.7	1.0	5.2
Nouvelles inscriptions (% de changement)	-0.8	2.6	8.0
Prix moyen (% de variation)	0.2	0.3	0.7
MLS HPI (% de variation)	-0.1	-0.1	-3.4
	Sept.-25	Août-25	Sept.-24
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	50.7	51.2	51.2
Inventaire mensuel (niveau) ¹	4.4	4.4	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 septembre 2025 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : LE MARCHÉ S'EST RALENTI EN SEPTEMBRE, DE CONCERT AVEC L'INDICE DES PRIX DES PROPRIÉTÉS MLS

RÉSUMÉ

Les ventes de logements au Canada ont fléchi en septembre par rapport à août après avoir enchaîné cinq hausses mensuelles d'affilée. Les nouvelles inscriptions se sont elles aussi repliées en septembre, mais à un rythme moindre, ce qui donne une légère baisse du ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions. L'indice des prix des propriétés MLS à l'échelle nationale a continué de reculer en septembre, en suivant sa tendance baissière entamée à l'été 2023.

Les reventes de logements au Canada (en unités) ont perdu -1,7 % (en données désaisonnalisées) en septembre par rapport à août. Il s'agit de la première baisse mensuelle depuis mars cette année, puisque les ventes de logements ont inscrit une hausse dans chacun des mois suivants jusqu'en août. Malgré cette baisse en septembre, les ventes nationales ont quand même dépassé de 10,3 % leur niveau de mars (d'après les chiffres désaisonnalisés). Les ventes ont augmenté de 5,2 % en septembre (en données non désaisonnalisées) par rapport au même mois en 2024.

Dans l'ensemble du pays, les nouvelles inscriptions ont perdu -0,8 % (en données désaisonnalisées) en septembre par rapport à août; elles ont toutefois gagné 8 % (en données non désaisonnalisées) depuis septembre 2024. Malgré ce ralentissement de septembre, les nouvelles inscriptions à l'échelle du pays restent fidèles à leur tendance haussière depuis leur récent creux de mars 2023, ce qui, de concert avec la tendance des ventes, qui n'ont essentiellement pas bougé, a refoulé et maintenu le ratio national des ventes sur les nouvelles inscriptions dans la moitié inférieure de la fourchette de la conjoncture équilibrée de cet indicateur pour la plus grande partie de la période écoulée depuis le milieu de 2023. En septembre 2025, cet indicateur s'établissait à 50,7 % (en données désaisonnalisées), soit 0,5 point de pourcentage de moins que son niveau d'août.

Les mois de stocks — autre indicateur qui sert à mesurer le resserrement du marché de la revente — se sont établis à 4,4 dans l'ensemble du pays en septembre (en données désaisonnalisées) et n'ont pas varié par rapport au mois précédent; cet indicateur est toujours inférieur à sa moyenne prépandémique à long terme de 5,2 mois. Ce baromètre de la conjoncture du marché national s'est ralenti depuis son creux le plus récent de novembre 2024, alors qu'il s'inscrivait à 3,7 mois, et plus généralement depuis le début de 2022. Comme dans les mois précédents, cet indicateur a été inférieur à sa moyenne à long terme dans toutes les provinces, sauf la Colombie-Britannique et l'Ontario, où il surpassait cette moyenne de 1,1 mois et 0,9 mois respectivement. En outre, le Québec et les provinces de l'Atlantique accusaient toujours les écarts négatifs les plus considérables par rapport à leur moyenne à long terme en septembre.

L'indice des prix des propriétés (IPP) MLS pour l'ensemble du pays a continué de se replier en septembre par rapport à août (-0,1 % en données désaisonnalisées) : tous les types de logements expliquent cette baisse — sauf les maisons en rangée (+0,3 %); ce sont les appartements qui ont accusé la plus forte baisse mensuelle, soit -0,3 %. L'IPP MLS a cédé -3,4 % (en données non désaisonnalisées) depuis septembre 2024 : tous les types de logements sont intervenus dans cette baisse annuelle, et ce sont les appartements qui ont inscrit la plus forte baisse, soit -5,4 %.

L'IPP MLS a donc poursuivi en septembre sa tendance baissière entamée en mars 2022 — avec le début du cycle de durcissement de la politique monétaire au Canada, aux États-Unis et dans d'autres économies —, ce qui cadre avec la tendance baissière généralisée de la conjoncture du marché national depuis. Il n'empêche que malgré cette baisse tendancielle soutenue au cours de cette période, l'IPP MLS pour l'ensemble du pays s'inscrivait toujours en septembre à 26,4 % (en données désaisonnalisées) de plus que son niveau prépandémique (décembre 2019), ce qui donne un rythme annuel moyen de croissance de l'ordre de 4,2 % pour cette période.

En septembre par rapport à août, les ventes ont reculé dans 18 des 31 marchés locaux que nous suivons, alors que la conjoncture du marché — mesurée d'après le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions — s'est ralentie dans presque 55 % de ces marchés. Par rapport au même mois en 2024, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions a glissé dans près des deux tiers des marchés que nous suivons.

D'après le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, 18 des 31 marchés locaux que nous suivons étaient à l'équilibre en septembre, alors que neuf d'entre eux — tous en Colombie-Britannique et en Ontario comme en août — étaient jugés favorables aux acheteurs. La conjoncture du marché a été jugée favorable aux vendeurs dans quatre centres seulement, soit Lethbridge, Regina, Saskatoon et Québec.

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

Écrivez-nous à scotia.economics@scotiabank.com

C'est à Peterborough (-29,3 %; en données désaisonnalisées), à Saint John (-19,8 %) et à Lethbridge (-15,8 %) qu'on a observé les baisses les plus brusques dans les ventes de logements en septembre par rapport à août. Malgré cette forte baisse mensuelle des ventes, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions pour Peterborough a gagné plus de 9 points de pourcentage en septembre en raison du recul beaucoup plus considérable des nouvelles inscriptions durant cette période (-41,5 %). Les nouvelles inscriptions se sont aussi repliées plus rapidement que les ventes à Lethbridge dans la même période; or, l'écart a été modeste, ce qui explique la légère hausse mensuelle du ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions (+0,8 point de pourcentage). Durant cette période, c'est à Brantford (11,8 %), à Regina (6,6 %) et à Winnipeg (5,6 %) qu'on a observé les plus fortes hausses mensuelles des ventes en septembre.

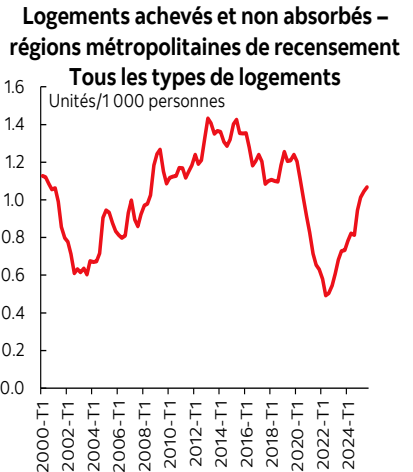
CONSÉQUENCES

La conjoncture du marché national du logement est toujours relativement anémique malgré la hausse tendancielle des ventes depuis leur récent creux de mars dernier. En septembre, les ventes ont fléchi dans l'ensemble du pays; or, ce recul n'est guère étonnant, en raison du caractère volatil de l'information mensuelle et d'autant plus que l'incertitude reste vive dans le sillage de l'escalade considérable des tensions commerciales mondiales dans les derniers mois.

Le profil de la conjoncture du marché est essentiel à la dynamique des prix des logements dans l'ensemble du pays. La poursuite en septembre de la tendance baissière soutenue de l'IPP MLS national depuis mars 2022 laisse entendre que la conjoncture du marché sous-jacent est plus léthargique que ce que laissent entendre le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions et les mois de stocks : ces deux indices permettent tous de croire que la conjoncture nationale est relativement équilibrée ou légèrement resserrée pour ce qui est des mois de stocks, qui sont inférieurs à leur moyenne à long terme.

Toutefois, ces indicateurs de la conjoncture du marché ne captent pas parfaitement l'équilibre complet de la demande et de l'offre pour les marchés du logement, puisqu'ils n'absorbent probablement pas toutes les pressions qui s'exercent sur les prix des logements. Effectivement, le surcroît des pressions baissières sur les prix est probablement généré par la hausse soutenue des logements achevés et non absorbés dans les régions métropolitaines de recensement. Le graphique 1 fait état du ratio du nombre de ces logements par rapport à la population du Canada, ratio qui a largement doublé après avoir atteint, au milieu de 2022, son creux sur 25 ans. Cette augmentation du nombre de nouveaux logements disponibles élargit l'éventail des options qui s'offrent aux acheteurs potentiels. Et parce que la croissance de la population se ralentit depuis le milieu de 2024 environ et que les mises en chantier de logements atteignent depuis peu des sommets, il se pourrait qu'on doive attendre que ce ratio baisse assez considérablement avant de réduire les pressions baissières qui s'exercent sur l'IPP MLS.

Graphique 1



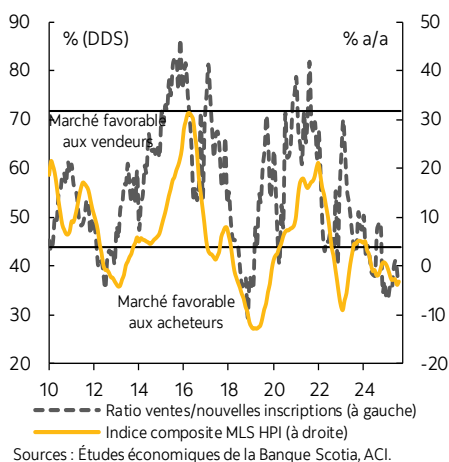
Sources: Études économiques de la Banque Scotia, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Statistique Canada.

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — septembre 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	50.7	-0.5	-0.5	-0.4	■ ● ■	Équilibré	-1.7	5.2	0.2	0.7	-0.8	8.0
Colombie-Britannique												
Vallée du Fraser	34.0	-0.2	-0.4	-1.7	● ■ ■	Acheteurs'	-1.1	-1.9	-0.7	-4.1	-0.6	-0.9
Okanagan-Mainline	47.0	1.3	8.3	-0.4	■ ● ■	Équilibré	5.2	36.5	3.6	8.8	2.2	13.3
Vancouver	37.8	-3.4	-0.3	-1.4	● ■ ■	Acheteurs'	-6.8	1.8	0.9	-0.3	1.5	2.3
Victoria	46.9	-1.3	-1.6	-1.1	● ■ ■	Acheteurs'	2.1	-2.6	3.2	9.6	5.0	6.0
Alberta												
Calgary	52.9	-2.6	-6.8	-0.6	■ ● ■	Équilibré	-3.7	-11.4	0.0	-1.2	0.9	3.0
Edmonton	61.5	-0.2	-11.3	0.1	■ ● ■	Équilibré	-3.8	-2.3	-1.5	2.9	-3.6	14.8
Lethbridge	79.1	0.8	-5.5	1.3	■ ■ ●	Vendeurs	-15.8	-8.0	3.4	16.2	-16.6	0.6
Saskatchewan												
Regina	79.3	5.2	3.6	1.4	■ ■ ●	Vendeurs	6.6	15.3	-2.2	0.0	-0.4	10.2
Saskatoon	69.0	-3.0	-2.1	1.0	■ ■ ●	Vendeurs	1.9	7.2	-6.4	2.2	6.4	10.8
Manitoba												
Winnipeg	73.0	2.4	2.3	0.6	■ ■ ●	Équilibré	5.6	9.8	-0.2	6.4	2.1	6.2
Ontario												
Barrie	36.4	0.8	0.6	-1.2	● ■ ■	Acheteurs'	-6.4	-53.9	2.0	-7.8	-8.6	-54.5
Brantford	45.5	2.1	0.9	-0.9	● ■ ■	Équilibré	11.8	14.6	5.0	1.8	6.7	13.8
Guelph	43.1	1.5	-5.7	-1.3	● ■ ■	Acheteurs'	-2.0	0.9	-2.1	-1.1	-5.3	15.8
Hamilton-Burlington	47.3	1.2	0.8	-0.8	● ■ ■	Équilibré	2.4	24.6	-2.1	-2.4	-0.1	24.5
Kingston	47.5	1.8	5.5	-0.3	■ ● ■	Équilibré	0.8	13.0	3.1	5.5	-2.9	-2.8
Kitchener-Waterloo	40.4	-9.6	-9.8	-1.5	● ■ ■	Acheteurs'	-11.1	-4.1	0.9	-5.2	10.0	27.2
London	40.7	-3.8	-6.3	-1.1	● ■ ■	Équilibré	-8.0	-6.4	-3.0	-2.4	0.7	13.8
Ottawa	49.8	-6.2	-3.7	-0.5	■ ● ■	Acheteurs'	-7.6	5.2	-1.1	0.4	3.8	22.3
Peterborough	53.9	9.3	12.5	-0.1	■ ● ■	Acheteurs'	-29.3	-28.5	3.6	15.4	-41.5	-38.8
St. Catharines	38.5	0.3	-2.7	-1.0	● ■ ■	Équilibré	1.8	0.8	6.7	2.4	1.0	9.6
Sudbury	68.0	-6.0	-0.4	1.0	■ ■ ●	Équilibré	0.4	13.9	4.6	3.4	9.3	20.4
Thunder Bay	74.5	-11.7	-9.7	0.8	■ ■ ●	Équilibré	-6.3	17.3	-1.2	16.2	8.4	31.4
Toronto	38.0	2.0	2.9	-1.6	● ■ ■	Acheteurs'	2.0	11.9	0.2	-4.3	-3.3	6.5
Windsor	38.2	-0.7	-3.1	-1.4	● ■ ■	Acheteurs'	-5.6	-1.3	3.7	-0.2	-3.9	9.4
Québec												
Montréal	62.6	-1.1	-4.4	-0.2	■ ● ■	Équilibré	-1.5	11.2	-1.2	8.8	0.2	16.9
Ville de Québec	81.9	-1.1	-13.6	1.1	■ ■ ●	Vendeurs	3.3	3.7	1.0	17.6	4.7	6.8
Nouveau-Brunswick												
Moncton	68.6	3.8	1.7	0.9	■ ■ ●	Équilibré	3.6	0.0	-0.8	2.9	-2.1	0.2
Saint John	62.1	-12.0	-9.8	0.6	■ ■ ●	Équilibré	-19.8	-4.6	8.7	9.3	-4.2	11.3
Nouvelle-Écosse												
Halifax	68.5	0.3	-7.7	0.5	■ ■ ●	Équilibré	-4.2	-4.1	-2.0	1.2	-4.7	9.9
Île-du-Prince-Édouard												
ÎPÉ (Charlottetown)	55.8	-2.3	-6.0	0.4	■ ■ ●	Équilibré	-0.6	-2.6	0.4	3.5	3.4	7.6
Terre-Neuve et Labrador												
TNL (St. John's)	57.9	-7.5	7.0	0.8	■ ■ ●	Équilibré	-2.0	19.8	2.8	9.4	10.8	5.8
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.												

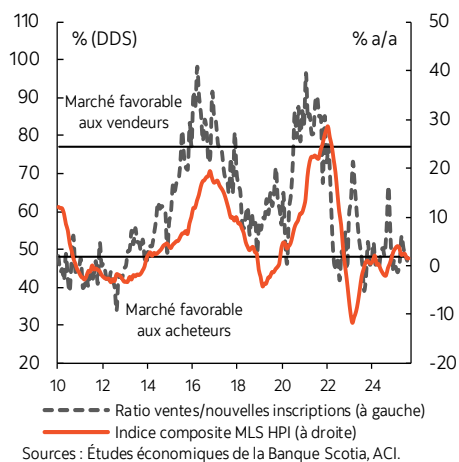
Le 17 octobre 2025

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

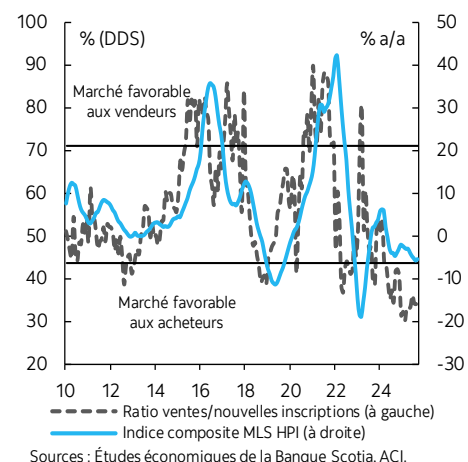
Grand Vancouver



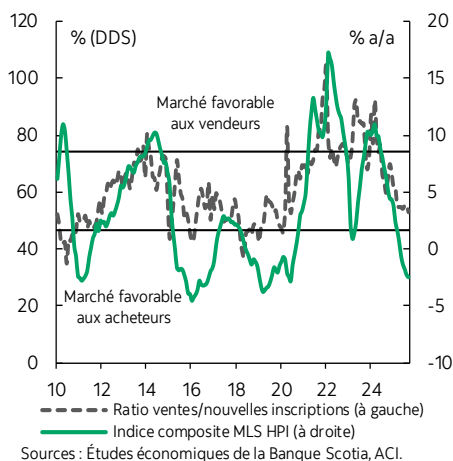
Victoria



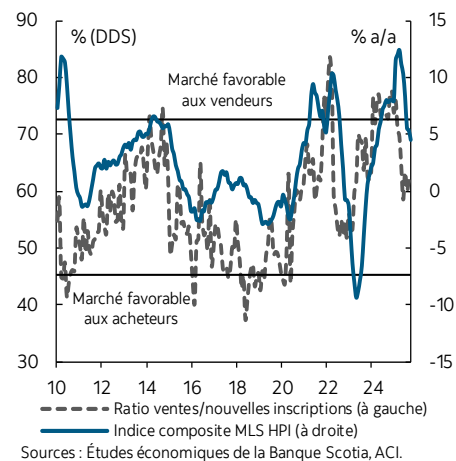
Vallée du Fraser



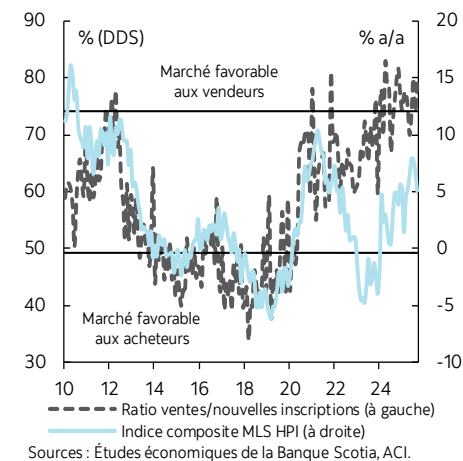
Calgary



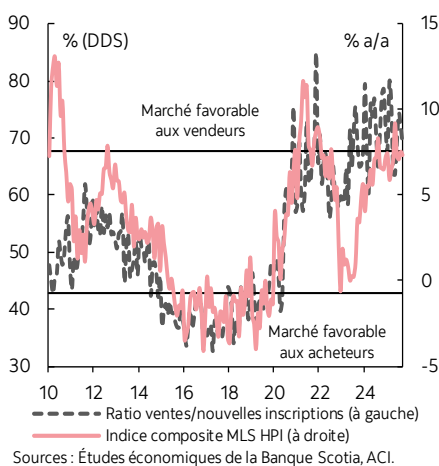
Edmonton



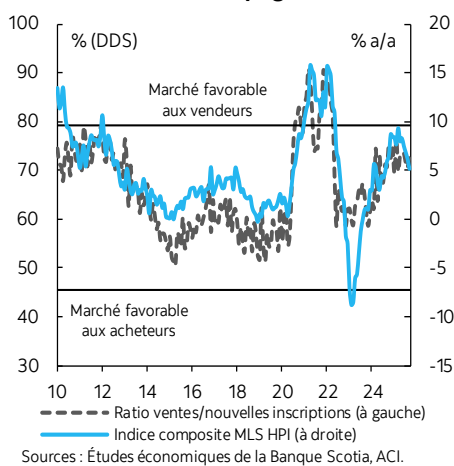
Regina



Saskatoon



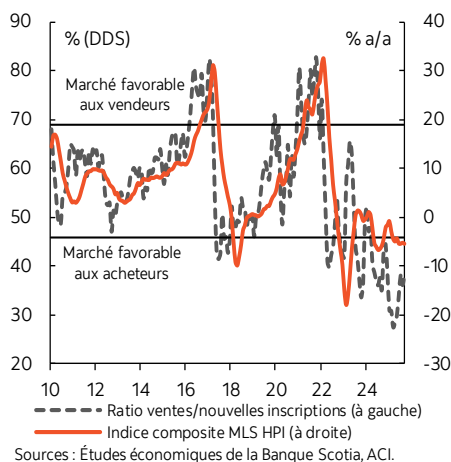
Winnipeg



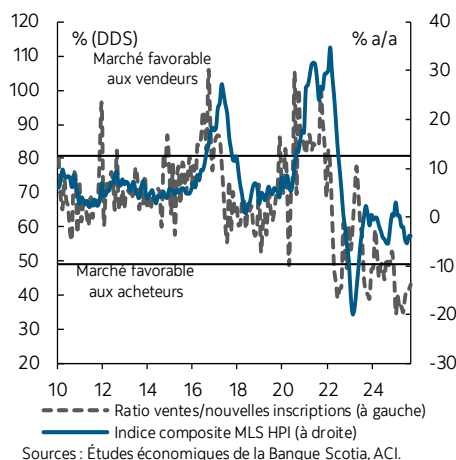
Le 17 octobre 2025

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

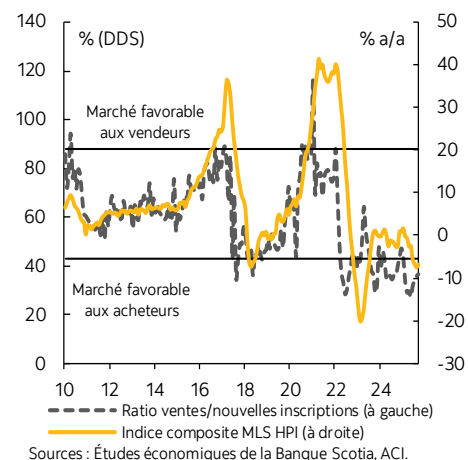
Grand Toronto



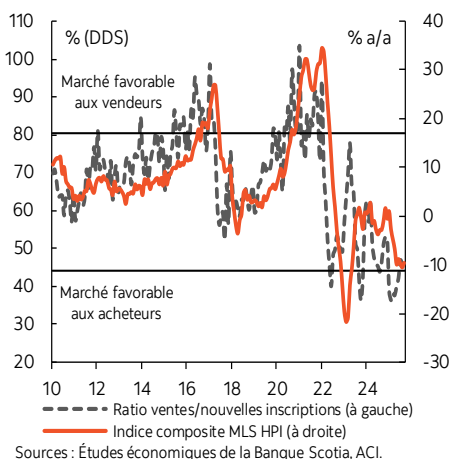
Guelph



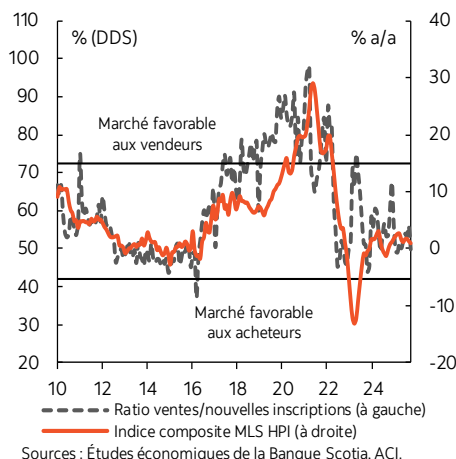
Barrie



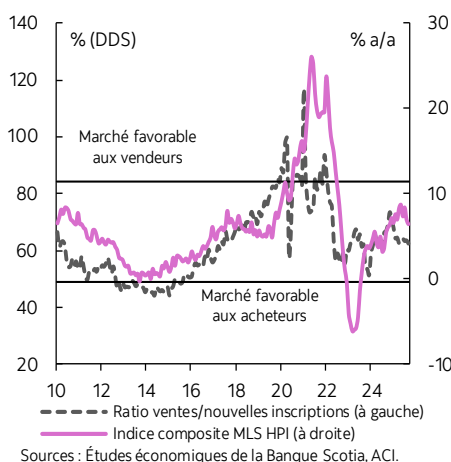
Hamilton-Burlington



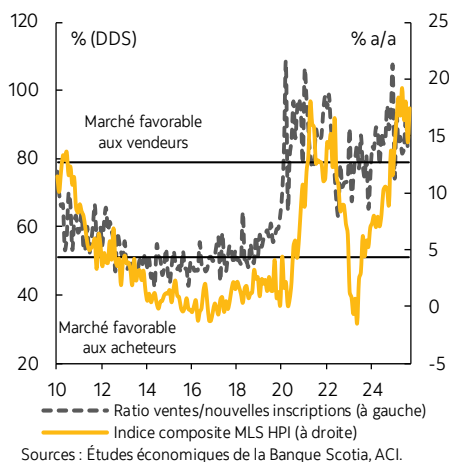
Ottawa



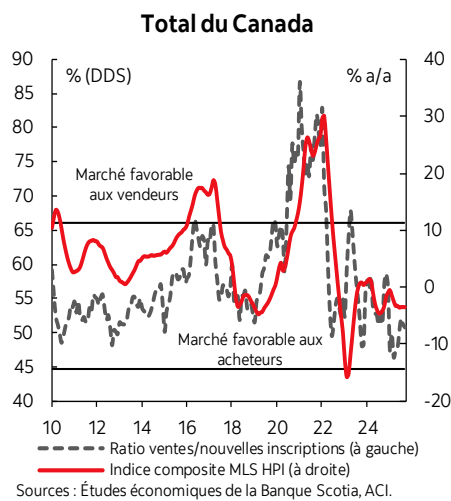
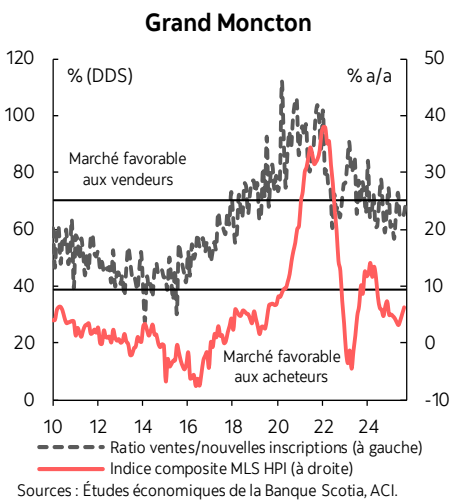
Grand Montréal



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 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.