

LE LOGEMENT EN BREF

Le 17 novembre 2025

Contributeurs

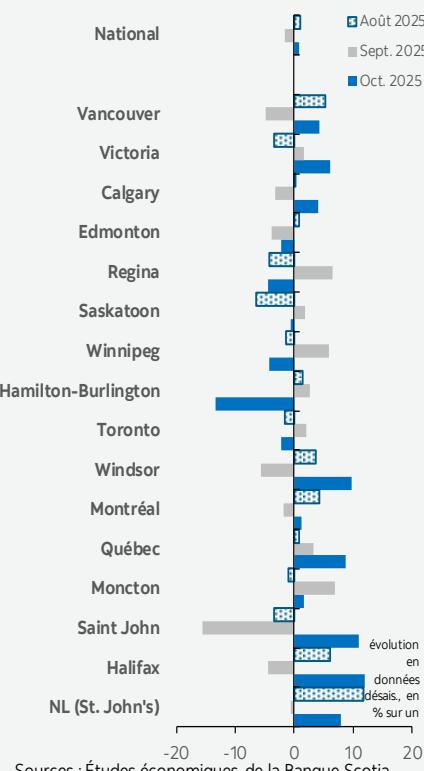
Patrick Perrier

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

Canada	Oct.-25	Sept.-25	Oct.-24
	m/m ¹	m/m ¹	a/a ²
Ventes (% de variation)	0.9	-1.6	-4.3
Nouvelles inscriptions (% de changement)	-1.4	-0.8	4.3
Prix moyen (% de variation)	0.2	0.1	0.0
MLS HPI (% de variation)	0.2	-0.1	-3.0
	Oct.-25	Sept.-25	Oct.-24
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	52.2	51.0	56.4
Inventory mensuel (niveau) ¹	4.4	4.4	3.9

¹ désaisonné² non désaisonné
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Ventes de maisons pour certaines villes



Ventes de logements en octobre 2025 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : MÊME SI LA CONJONCTURE DU MARCHÉ S'EST DURCIE EN OCTOBRE, LES PRIX DES LOGEMENTS AFFRONTENT TOUJOURS DES VENTS CONTRAIRES

RÉSUMÉ

Après avoir baissé en septembre, les ventes de logements ont repris en octobre leur trajectoire tendancielle de hausse entamée en avril dernier. Cette performance des ventes et la baisse des nouvelles inscriptions ont eu pour effet de durcir le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions en octobre. Aussi, durant ce mois, l'indice des prix des logements national MLS a inscrit sa première hausse mensuelle — toutefois modeste — depuis novembre 2024.

En octobre par rapport à septembre, les ventes de logements ont progressé de 0,9 % (en chiffres désaisonnalisés) dans l'ensemble du pays, ce qui a en partie effacé la baisse de -1,6 % de septembre par rapport à août. Les ventes ont donc repris la trajectoire tendancielle de hausse qu'elles avaient entamée depuis leur creux le plus récent en mars cette année, à l'époque où l'incertitude économique était avivée par les tensions commerciales. Depuis le même mois en 2024, les ventes ont fléchi de -4,3 % (en données non désaisonnalisées) en octobre. Dans l'ensemble du pays, les nouvelles inscriptions ont inscrit en octobre une baisse mensuelle de -1,4 % (en données désaisonnalisées) : elles enchaînent ainsi une deuxième baisse mensuelle, puisqu'elles avaient perdu -0,8 % dans le mois précédent. Malgré ces replis mensuels, les nouvelles inscriptions évoluent généralement tendanciellement à la hausse en 2025, et en octobre, elles ont progressé de 4,3 % (en données non désaisonnalisées) par rapport au même mois en 2024.

En raison de la hausse mensuelle des ventes nationales de logements et de la baisse des nouvelles inscriptions, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions s'est durci (en augmentant) de 1,2 point de pourcentage en octobre pour se hisser à 52,2 % (en données désaisonnalisées), ce qui se situe toujours dans la moitié inférieure de la fourchette estimative de la conjoncture équilibrée pour cet indicateur. L'autre indicateur de l'état du marché que nous suivons — soit les mois de stocks — s'est établi à 4,4 pour l'ensemble du pays en octobre (en chiffres désaisonnalisés); il s'est essentiellement stabilisé à ce niveau depuis juillet cette année et se situe sous sa moyenne à long terme (et d'avant la pandémie) de 5,2. Comme dans les mois précédents, cet indicateur de l'état du marché a été inférieur à sa moyenne à long terme dans la plupart des provinces, sauf la Colombie-Britannique et l'Ontario, ayant chacune comptabilisé 0,9 mois de plus que cette moyenne.

Pour la première fois depuis novembre 2024, l'indice des prix des propriétés national MLS (IPP MLS) a enregistré en octobre une hausse mensuelle, qui est toutefois relativement modeste à +0,2 % (en données désaisonnalisées). Cet indice des prix a perdu -3,0 % (en données non désaisonnalisées) par rapport au même mois l'an dernier, et d'après les chiffres désaisonnalisés, ils se situent aujourd'hui à 26,7 % de plus que son niveau de décembre 2019, mais à presque 18 % de moins que son pic historique de février 2022.

De septembre à octobre 2025, les ventes ont progressé dans 18 des 30 marchés locaux déclarés¹ que nous surveillons, alors que le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions s'est durci (et a augmenté) dans 17 de ces marchés. Toutefois, pour le Canada, ce dernier indicateur de la conjoncture a diminué dans 22 de ces marchés depuis octobre 2024.

D'après le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, la conjoncture du marché a été jugée équilibrée, en octobre, dans 18 des marchés locaux déclarés que nous suivons : la conjoncture a favorisé les acheteurs de sept de ces marchés et les vendeurs de cinq marchés. Tous les marchés que nous suivons au Québec et dans les provinces de l'Atlantique ont comptabilisé une hausse de leurs ventes en octobre par rapport à septembre. C'est à Halifax (12 %; en données désaisonnalisées), à Saint John (Nouveau-Brunswick; 11 %) et à Windsor (9,7 %) qu'on a observé les hausses mensuelles des ventes les plus vigoureuses en octobre; c'est à Hamilton-Burlington (-13,3 %), à Lethbridge (-11 %) et à St. Catharines (-9 %) qu'on a relevé les baisses les plus brusques.

CONSÉQUENCES

La hausse mensuelle de l'IPP MLS national en octobre ainsi que la progression des ventes et du ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions sont en quelque sorte de bonnes nouvelles. Toutefois, à notre avis, cet indice des prix des logements affronte toujours des vents contraires. La conjoncture du marché du logement est toujours relativement détendue, comme laisse entendre le ratio des ventes sur les

¹ L'information en date d'octobre 2025 était incomplète pour Barrie au moment de produire ce rapport. C'est pourquoi cette ville ne fait pas partie du tableau de la Veille du marché du logement.

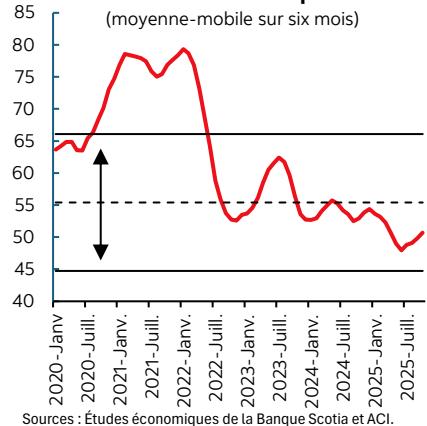
Le 17 novembre 2025

nouvelles inscriptions, qui évolue tendanciellement dans le bas de la fourchette de la conjoncture équilibrée (et qui suit en quelque sorte une trajectoire baissière) depuis l'automne 2023 (graphique 1) et en raison du niveau élevé des logements récemment achevés et non absorbés, comme nous l'avons vu dans notre [précédent rapport](#), ce qui augmente l'ensemble des options offertes aux acheteurs potentiels. En outre, cette conjoncture du marché est appelée à s'assouplir encore grâce à la performance vigoureuse des mises en chantier de logements jusqu'à maintenant en 2025, de concert avec le ralentissement attendu de la croissance de la population. C'est pourquoi la conjoncture actuelle du marché, qui devrait demeurer détendue, retarder la reprise soutenue de l'IPP MLS, et ce encore plus si l'on tient compte de l'incertitude économique — et des revenus — en raison du paysage actuel de tensions du commerce mondial.

Graphique 1

Canada : Ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions

(moyenne-mobile sur six mois)



Sources : Études économiques de la Banque Scotia et ACI.

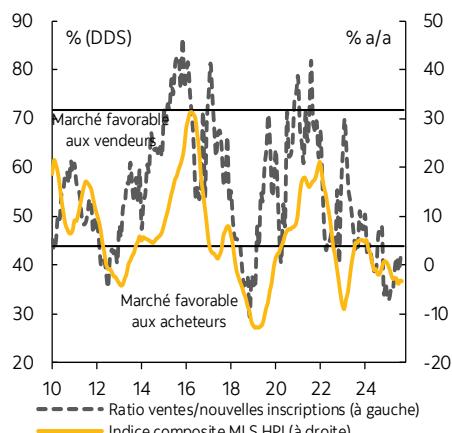
Veille du marché du logement de la Banque Scotia — octobre 2025												
Association de l'immobilier	Ratio ventes/nouvelles inscriptions (% , DD) ¹						Ventes unitaires (%)		Prix moyen de vente (%)		Nouvelles inscriptions (%)	
	Mois récent	Variation Mensuelle	Variation Annuelle	Écart-type ²	Conditions de marché	Type de marché	Mensuelle	Variation	Mensuelle	Variation	Mensuelle	
		(points de pourcentage)					(DD)	(DND)	(DD)	(DND)	(DD)	
National	52.2	1.2	-4.2	-0.3	● ●	Équilibré	0.9	-4.3	0.2	0.0	-1.4	
Colombie-Britannique												
Vallée du Fraser	38.7	3.6	-1.5	-1.3	● ●	Acheteurs'	3.7	-15.3	2.3	-1.0	-6.0	
Okanagan-Mainline	44.3	-2.5	0.8	-0.5	● ●	Équilibré	-7.6	1.9	3.9	8.2	-2.4	
Vancouver	41.6	2.8	-4.6	-1.1	● ●	Acheteurs'	4.2	-13.9	0.5	1.4	-2.9	
Victoria	53.8	6.1	0.6	-0.6	● ●	Équilibré	6.0	-3.4	2.4	10.4	-6.1	
Alberta												
Calgary	56.1	2.8	-7.9	-0.3	● ●	Équilibré	4.1	-11.6	4.9	4.0	-1.0	
Edmonton	59.1	-2.1	-18.8	0.0	● ●	Équilibré	-2.1	-15.7	0.8	3.0	1.3	
Lethbridge	66.5	-13.3	-6.1	0.4	● ●	Équilibré	-11.0	-15.4	-7.7	7.6	6.8	
Saskatchewan												
Regina	71.8	-6.8	-9.7	0.8	● ●	Équilibré	-4.5	-2.6	1.6	4.3	4.7	
Saskatoon	63.4	-4.7	-16.7	0.6	● ●	Équilibré	-0.5	-0.7	-1.2	1.3	6.9	
Manitoba												
Winnipeg	73.1	0.0	-1.9	0.6	● ●	Équilibré	-4.2	-1.4	0.4	4.3	-4.3	
Ontario												
Brantford	51.6	6.4	7.2	-0.5	● ●	Équilibré	7.9	18.5	-5.2	-8.3	-5.4	
Guelph	43.0	-0.2	-5.9	-1.4	● ●	Acheteurs'	1.2	-3.1	-0.2	-4.0	1.6	
Hamilton-Burlington	44.5	-2.9	-7.2	-1.0	● ●	Équilibré	-13.3	-8.3	1.8	-2.6	-7.7	
Kingston	41.8	-5.5	-8.8	-0.7	● ●	Équilibré	1.2	1.2	-0.4	3.4	14.6	
Kitchener-Waterloo	43.9	3.4	-4.5	-1.3	● ●	Acheteurs'	5.9	1.2	-2.0	-7.5	-2.3	
London	43.7	3.0	-7.4	-0.9	● ●	Équilibré	5.6	-9.4	-1.2	-3.7	-1.6	
Ottawa	53.6	3.4	-5.5	-0.2	● ●	Acheteurs'	6.1	1.0	3.6	5.6	-0.7	
Peterborough	55.7	3.0	4.9	0.0	● ●	Équilibré	-3.4	-43.2	3.6	19.3	-8.6	
St. Catharines	36.5	-1.9	-6.3	-1.1	● ●	Équilibré	-9.0	-15.1	-6.5	-9.0	-4.1	
Sudbury	71.1	3.1	-0.9	1.1	● ●	Vendeurs	-1.7	6.4	3.9	9.3	-5.9	
Thunder Bay	93.2	18.2	24.1	2.2	● ●	Vendeurs	0.0	6.9	2.5	3.9	-19.5	
Toronto	38.2	-0.1	-4.6	-1.6	● ●	Acheteurs'	-2.3	-7.8	-1.4	-7.1	-1.9	
Windsor	38.8	0.5	-4.1	-1.3	● ●	Acheteurs'	9.7	8.7	-1.1	-2.3	8.2	
Québec												
Montréal	65.4	2.1	-3.0	-0.1	● ●	Équilibré	1.1	10.0	2.7	5.3	-2.1	
Ville de Québec	90.1	5.9	2.2	1.7	● ●	Vendeurs	8.7	6.5	-1.4	13.3	1.6	
Nouveau-Brunswick												
Moncton	66.7	-4.5	8.7	0.8	● ●	Équilibré	1.7	12.5	-1.4	-0.7	8.5	
Saint John	63.7	-1.5	-16.9	0.7	● ●	Équilibré	11.0	-4.0	-14.6	-4.1	13.6	
Nouvelle-Écosse												
Halifax	77.6	8.5	0.2	1.1	● ●	Vendeurs	12.0	3.2	3.1	4.1	-0.3	
Île-du-Prince-Édouard												
ÎPÉ (Charlottetown)	58.2	2.0	-5.2	0.5	● ●	Équilibré	7.7	-0.9	0.9	3.5	4.0	
Terre-Neuve et Labrador												
TNL (St. John's)	66.7	8.0	-5.3	1.5	● ●	Vendeurs	7.9	-2.1	-1.2	4.5	-5.0	

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.

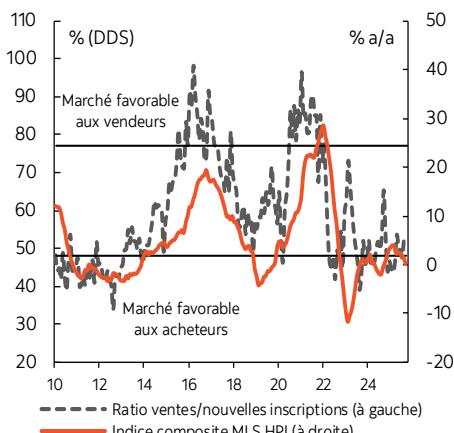
Sources : Études économiques de la Banque Scotia et ACI.

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

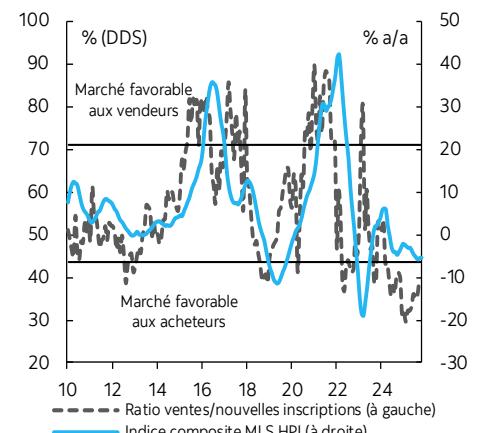
Grand Vancouver



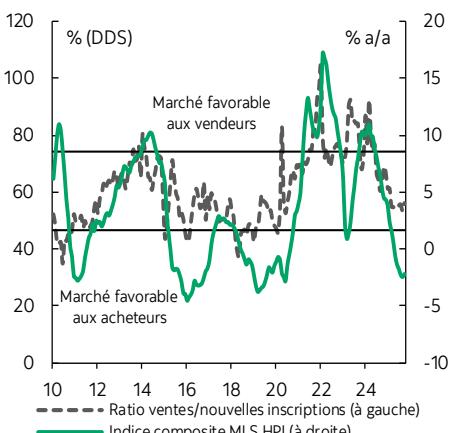
Victoria



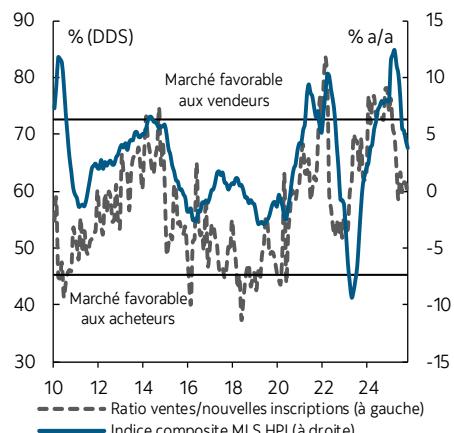
Vallée du Fraser



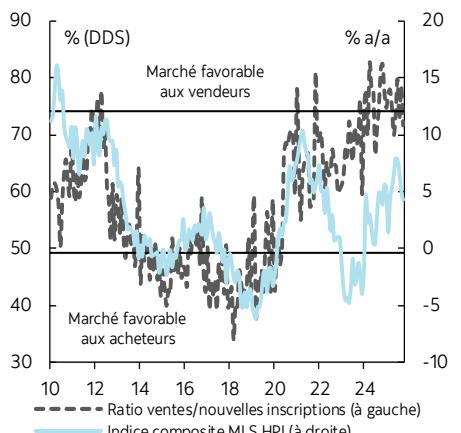
Calgary



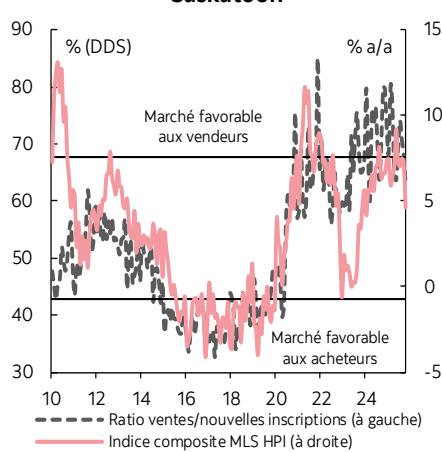
Edmonton



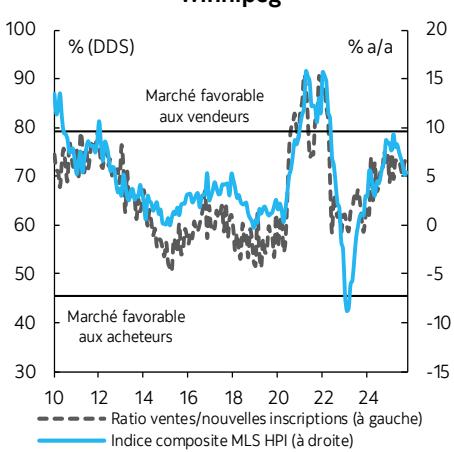
Regina



Saskatoon

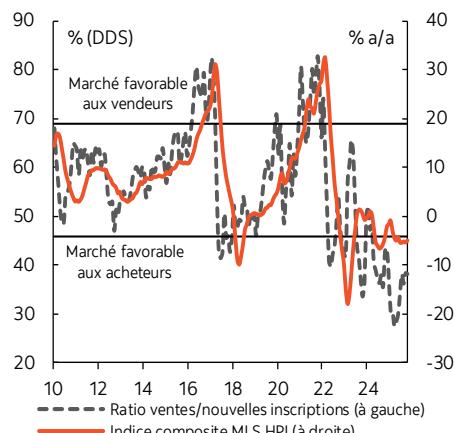


Winnipeg

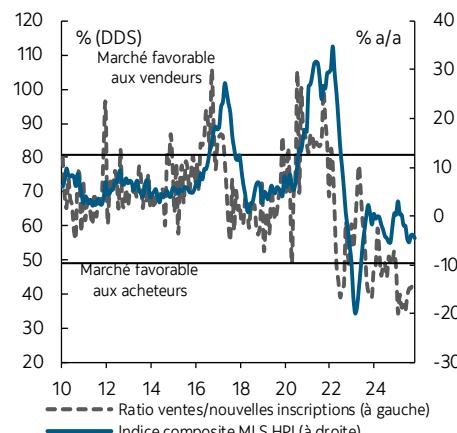


Indices des prix des logements MLS (suite) — est du Canada

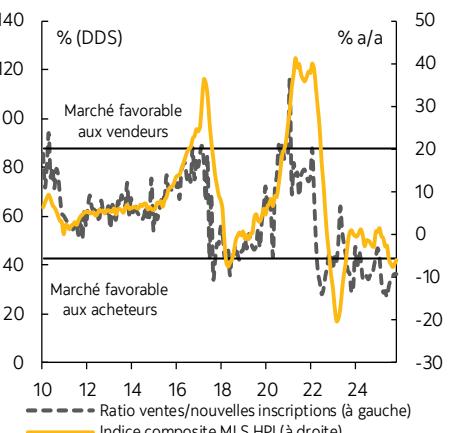
Grand Toronto



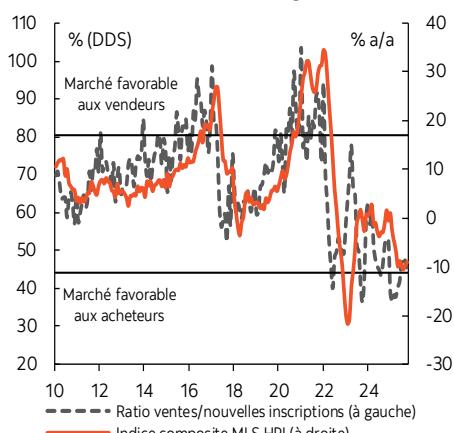
Guelph



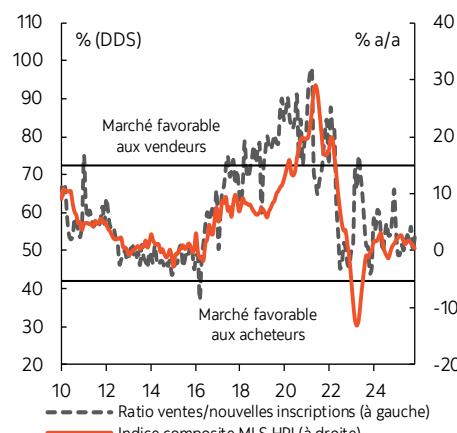
Barrie



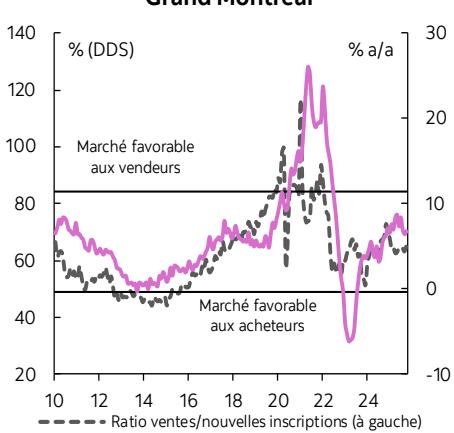
Hamilton-Burlington



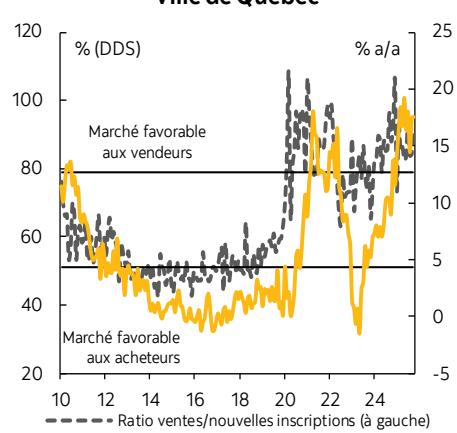
Ottawa



Grand Montréal



Ville de Québec

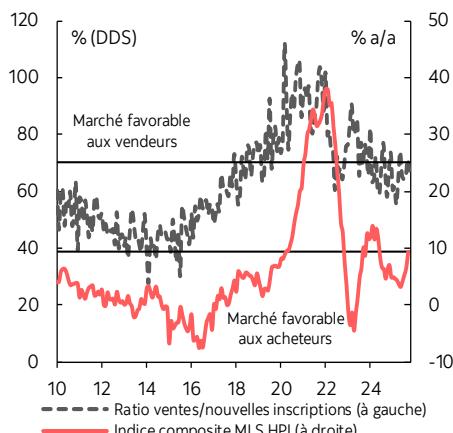


Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

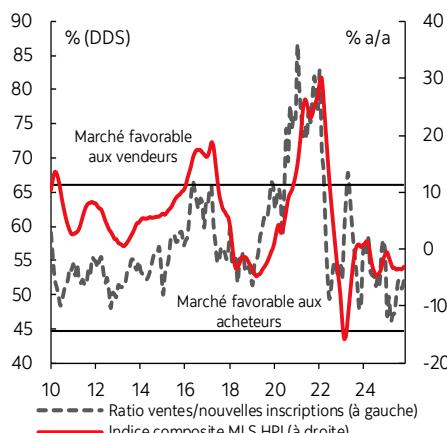
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

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

Grand Moncton



Total du Canada



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

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 coches 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.