

LE LOGEMENT EN BREF

Le 15 janvier 2026

Contributeurs

Patrick Perrier

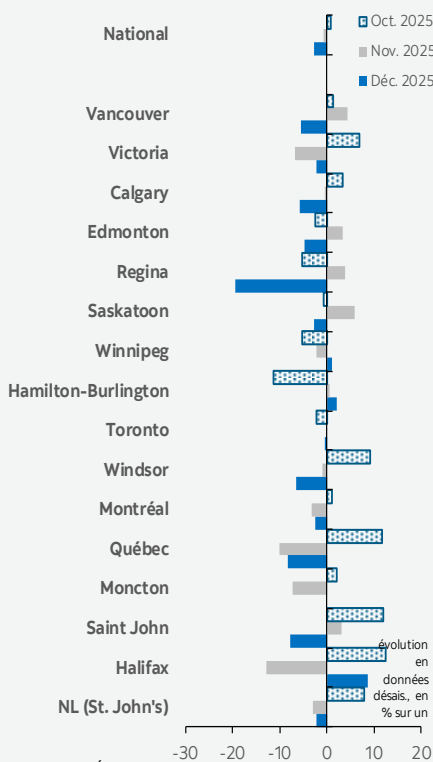
Premier directeur, Prévisions économiques
Études économiques de la Banque Scotia
416.866.4733

patrick.perrier@scotiabank.com

Canada	Déc.-25	Nov.-25	Déc.-24
	m/m ¹	m/m ¹	a/a ²
Ventes (% de variation)	-2.7	-0.8	-4.5
Nouvelles inscriptions (% de changement)	-2.0	-1.8	0.8
Prix moyen (% de variation)	0.0	-0.3	-0.5
MLS HPI (% de variation)	-0.3	-0.4	-4.0
	Déc.-25	Nov.-25	Déc.-24
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	52.3	52.7	55.8
Inventaire mensuel (niveau) ¹	4.5	4.4	3.9

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 décembre 2025 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : EN 2025, L'OPTIMISME DU DÉBUT DE L'ANNÉE A CÉDÉ LA PLACE À LA MULTIPLICATION DES CRISPATIONS COMMERCIALES ET DE L'INCERTITUDE DANS LE MONDE ENTIER

RÉSUMÉ

Les ventes (unitaires) nationales de logements ont enchaîné une autre baisse mensuelle en décembre. Le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions — indicateur du durcissement de la conjoncture du marché — a légèrement baissé au cours de cette période : les nouvelles inscriptions ont aussi fléchi, mais à un rythme inférieur à celui des ventes. L'IPP MLS de l'ensemble du pays a poursuivi sa baisse tendancielle en décembre, ce qui cadre avec l'assouplissement de la conjoncture du marché dans l'ensemble du pays.

Les ventes (unitaires) nationales ont perdu -2,7 % (en données désaisonnalisées) en décembre par rapport à novembre, après avoir accusé une baisse mensuelle de -0,8 % en novembre. En décembre, les ventes ont fléchi de -10,1 % par rapport à leur pic le plus récent atteint en novembre 2024 et de -4,5 % (en chiffres non désaisonnalisés) par rapport à leur niveau de décembre 2024. Les nouvelles inscriptions pour l'ensemble du pays ont inscrit leur quatrième baisse mensuelle consécutive en décembre, en inscrivant un repli de -2% (en données désaisonnalisées). Elles ont toutefois enregistré une hausse de 0,8 % en décembre par rapport au même mois de l'année précédente.

La conjoncture nationale du marché de la revente s'est apaisée en décembre, par rapport au mois précédent et au même mois de 2024. L'assouplissement de ce mois correspond à une perte de 0,4 point de pourcentage (en données désaisonnalisées) pour le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions de décembre par rapport à novembre — puisque le rythme de ce repli des ventes a légèrement surpassé celui des nouvelles inscriptions —, en plus de comptabiliser une modeste hausse pour les mois de stocks, qui sont passés de 4,4 à 4,5 mois au cours de cette période. Deuxièmement, la progression annuelle du ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions — qui a perdu 3,5 points de pourcentage — et les mois de stocks — qui ont progressé de 0,6 mois — laisse entendre que la conjoncture de la revente s'est assouplie en décembre dernier par rapport à il y a un an.

Cet assouplissement de la conjoncture nationale du marché a eu pour effet de réduire encore l'IPP MLS de l'ensemble du pays, qui a reculé chaque mois en 2025, dans la foulée de sa baisse tendancielle à plus long terme qui s'est amorcée au début de 2022, à l'époque où la Banque du Canada a entamé son cycle de durcissement monétaire. Cet indice des prix a fini l'année 2025 en accusant un recul de 19 % par rapport au pic historique constaté à cette époque (d'après les données désaisonnalisées). Cet indice était néanmoins supérieur de près de 30 % à celui constaté juste avant le début de la pandémie de COVID-19, en décembre 2019.

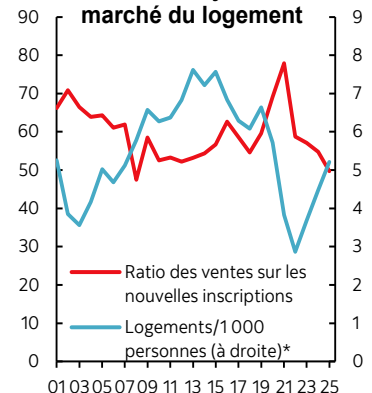
En décembre par rapport à novembre, l'IPP MLS de l'ensemble du pays a flanché de -0,3 % : tous les types de logements expliquent cette baisse, sauf les habitations individuelles de deux étages, dont l'indice des prix n'a pas bougé. Dans la période de 12 mois terminée en décembre 2025, l'IPP MLS de l'ensemble du pays s'est replié de -4 % : tous les types de logements ont participé à ce repli; les baisses les plus importantes ont été constatées pour les appartements (-5,5 %) ainsi que pour les maisons en rangée et en bande (-5,1 %).

Pour décembre par rapport à novembre 2025, les ventes se sont repliées dans 20 des 31 marchés locaux que nous surveillons. La conjoncture du marché — mesurée d'après le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions — s'est assouplie dans 13 de ces marchés. Au cours de la période écoulée depuis décembre 2024, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions a fléchi dans à peine plus de 70 % de ces marchés locaux. D'après cet indicateur de la conjoncture du marché, 16 de ces marchés sont jugés équilibrés en décembre 2025, alors que 7 sont favorables aux acheteurs — tous en Colombie-Britannique et en Ontario — et 8 sont favorables aux vendeurs.

C'est pour Lethbridge (-21,2 % en données désaisonnalisées, mais après une hausse mensuelle de 40,4 % en novembre), Regina (-19,3 %) et Sudbury (-17,2 %) qu'on a observé les baisses mensuelles les plus importantes des ventes en

Graphique 1

Canada : la conjoncture du marché du logement



*D'après la somme des valeurs pour la période comprise entre janvier et novembre 2025.
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Statistique Canada, SCHL et ACI.

décembre. Dans la période de 12 mois achevée en décembre 2025, huit centres ont inscrit des reculs d'au moins 10 %; Guelph (-21,3 %; en données non désaisonnalisées), Brantford (-21,1%) et Peterborough (-19,3 %) ont comptabilisé les plus fortes baisses. C'est à Charlottetown (20,5 %), Thunder Bay (19,4 %) et Saskatoon (12,2 %) qu'on a relevé les plus fortes hausses des ventes pour cette période.

CONSÉQUENCES

Nous avons entamé 2025 avec un optimisme modéré sur le marché du logement : nous nous attendions à ce qu'il profite de la première baisse, depuis l'été 2024, du taux directeur de la Banque du Canada, de concert avec la réduction conséquente des taux hypothécaires. Nous nous attendions aussi à ce que la conjoncture économique et les revenus reprennent du mieux en 2025, ce qui aurait favorisé encore plus la demande de logements. Nous nous attendions aussi à ce que l'IPP MLS commence à se rétablir en raison du durcissement de la conjoncture du marché du logement.

Puis, la nouvelle administration américaine a commencé à évoquer pour ensuite mettre en œuvre des droits de douane considérables sur leurs importations depuis la plupart des pays, dont le Canada. S'il est vrai que le Canada n'a pas été confronté à une augmentation de droits de douane effectifs aussi brusque que d'autres pays, la hausse des droits de douane a été suffisamment importante pour ralentir ses exportations. De surcroît, l'incertitude suscitée par cette conjoncture commerciale mondiale explique l'assouplissement généralisé de la conjoncture économique intérieure, notamment dans le marché du logement.

C'est pourquoi l'activité de revente des logements du début de 2025 a accusé des baisses mensuelles jusqu'en mars. La revente des logements a repris du mieux dans les mois suivants jusqu'en août, mais a recommencé à baisser par la suite. Les ventes nationales de logements ont fini 2025 en deçà de leur niveau de décembre 2024, comme nous l'avons vu ci-dessus. C'est pourquoi la conjoncture du marché national du logement s'est assouplie davantage en 2025, en raison du repli mentionné ci-dessus du ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions et avec la hausse — évoquée dans les précédents comptes rendus — des logements récemment achevés et non absorbés dans les régions métropolitaines de recensement (RMR; par habitant; graphique 1 de la page 1).

Sans surprise, compte tenu de l'assouplissement de la conjoncture du marché, l'IPP MLS de l'ensemble du pays a poursuivi en 2025 sa baisse tendancielle comme nous l'avons vue ci-dessus. Or, malgré cette baisse tendancielle en 2025, et essentiellement depuis le début de 2022, l'IPP MLS de l'ensemble du pays a été encore nettement supérieur, dans le dernier trimestre 2025, au niveau atteint avant la pandémie, ce qui a aussi été le cas de tous les marchés locaux que nous suivons et qui déclarent aussi cet indice des prix (tableau A1).

Et comme nous l'avons mentionné dans notre [précédent rapport sur le marché du logement](#), nous nous attendons à un léger durcissement de la conjoncture de ce marché, ainsi qu'à une amélioration de l'emploi des ménages et de la conjoncture des revenus, ce qui devrait permettre à l'IPP MLS de l'ensemble du pays de reprendre un peu de mieux, en augmentant probablement à un rythme inférieur à 2 %. Ce rythme de la croissance de l'IPP MLS devrait se conforter lorsque la conjoncture du marché se durcira dans le moyen terme (après 2026).

Tableau A1 : IPP MLS

Chambres immobilières	% de variation de l'IPP MLS*	
	Du T4 2019 au T4 2025	Du T1 2022 au T4 2025
Ensemble du pays	28.1	-17.5
Colombie-Britannique		
Vallée du Fraser	35.8	-19.0
Okanagan-Ligne principale	44.8	-6.5
Région du Grand Vancouver	26.1	-6.5
Victoria	39.8	-5.8
Alberta		
Calgary	38.3	14.2
Edmonton	22.9	8.3
Saskatchewan		
Regina	22.7	6.8
Saskatoon	39.3	18.4
Manitoba		
Winnipeg	39.1	8.2
Ontario		
Barrie	43.6	-22.2
Brantford	45.9	-24.2
Guelph	33.1	-22.3
Hamilton-Burlington	27.0	-24.5
Kingston	52.8	-9.6
Kitchener-Waterloo	29.5	-27.4
London et St. Thomas	46.4	-24.0
Ottawa	40.7	-7.0
Peterborough-Kawartha	42.3	-18.7
Sudbury	83.1	11.2
Région du Grand Toronto	21.4	-21.9
Windsor-Essex	54.1	-10.6
Québec		
Montréal	62.7	11.0
Québec	77.8	37.2
Nouveau-Brunswick		
Grand Moncton	124.8	19.6
Saint John	86.2	26.1
Nouvelle-Écosse		
Halifax et Dartmouth	81.3	5.3
Terre-Neuve-et-Labrador		
St. John's	49.0	29.8

*D'après les chiffres désaisonnalisés.

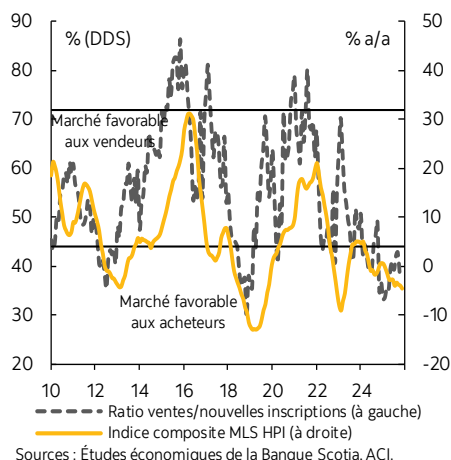
Sources : Études économiques de la Banque Scotia et ACI.

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — décembre 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		
											(DD)	(DND)
(points de pourcentage)												
National	52.3	-0.4	-3.5	-0.3	I • I	Équilibré	-2.7	-4.5	0.0	-0.5	-2.0	0.8
Colombie-Britannique												
Vallée du Fraser	36.9	-1.8	-3.1	-1.5	• I I	Acheteurs ³	0.6	-8.0	-1.4	-4.8	5.5	-2.5
Okanagan-Mainline	44.1	1.4	-1.9	-0.5	I • I	Équilibré	5.0	5.3	4.6	7.5	1.7	13.1
Vancouver	38.7	-4.1	-10.3	-1.3	• I I	Acheteurs ³	-5.4	-12.9	-1.1	-6.8	4.6	6.0
Victoria	52.0	1.6	-0.8	-0.7	I • I	Équilibré	-2.2	-10.6	0.7	5.0	-5.2	-9.0
Alberta												
Calgary	58.4	0.5	-7.4	-0.2	I • I	Équilibré	-5.7	-12.7	1.3	3.8	-6.5	-3.4
Edmonton	64.8	1.5	-7.8	0.4	I • I	Équilibré	-4.8	-7.9	2.2	4.8	-7.1	0.5
Lethbridge	81.4	-19.9	-8.7	1.4	I I •	Vendeurs	-21.2	-2.0	3.8	22.2	-2.0	10.7
Saskatchewan												
Regina	78.3	-0.4	-1.1	1.3	I I •	Vendeurs	-19.3	-13.5	8.9	12.2	-19.0	-12.8
Saskatoon	74.8	2.4	3.9	1.5	I I •	Vendeurs	-2.8	12.2	1.7	5.0	-5.9	3.9
Manitoba												
Winnipeg	72.0	3.8	-1.9	0.6	I • I	Équilibré	1.1	-0.4	6.4	6.8	-4.3	-0.6
Ontario												
Barrie	34.6	-0.1	-3.7	-1.4	• I I	Acheteurs ³	-0.9	-6.4	-5.2	-9.0	-0.7	1.6
Brantford	42.0	-1.1	-11.0	-1.1	• I I	Acheteurs ³	-8.3	-21.1	-3.2	-9.9	-6.0	-0.8
Guelph	38.3	-2.5	-10.3	-1.7	• I I	Acheteurs ³	-2.6	-21.3	5.2	-4.6	3.7	2.2
Hamilton-Burlington	47.3	2.4	-5.2	-0.8	I • I	Équilibré	2.2	-7.2	-2.5	-8.2	-3.0	1.9
Kingston	48.7	1.7	13.0	-0.2	I • I	Équilibré	5.7	5.4	1.7	2.6	2.1	-26.2
Kitchener-Waterloo	48.4	-2.9	-9.3	-1.0	• I I	Équilibré	1.5	5.3	-0.4	-7.9	7.5	24.6
London	45.1	1.4	-2.8	-0.8	I • I	Équilibré	7.8	1.8	0.6	-3.6	4.4	9.6
Ottawa	48.5	-2.9	-6.7	-0.6	I • I	Équilibré	-4.7	-6.5	-2.4	-0.7	1.1	11.2
Peterborough	51.4	4.7	1.8	-0.3	I • I	Équilibré	-8.3	-19.3	1.4	-7.9	-16.8	-21.8
St. Catharines	52.2	14.3	13.8	-0.1	I • I	Équilibré	-2.5	3.5	-1.3	-7.7	-29.1	-22.6
Sudbury	65.0	-4.6	-13.7	0.8	I I •	Équilibré	-17.2	-5.2	16.9	22.9	-11.4	16.5
Thunder Bay	87.6	9.8	17.0	1.8	I I •	Vendeurs	8.5	19.4	9.0	9.8	-3.7	-5.4
Toronto	36.4	-2.2	-0.9	-1.8	• I I	Acheteurs ³	-0.4	10.1	0.3	-5.7	5.5	13.2
Windsor	37.2	-4.8	-3.4	-1.5	• I I	Acheteurs ³	-6.5	5.9	-1.3	-9.8	5.5	16.4
Québec												
Montréal	66.6	0.3	-4.4	0.0	I • I	Équilibré	-2.5	-8.8	2.0	3.7	-2.9	-1.5
Ville de Québec	119.6	26.2	10.9	3.7	I I •	Vendeurs	-8.3	-4.1	-0.4	13.6	-28.4	-8.2
Nouveau-Brunswick												
Moncton	62.2	-2.0	-11.3	0.5	I • I	Équilibré	0.0	-6.2	3.6	7.2	3.2	10.7
Saint John	79.0	0.6	-2.9	1.6	I I •	Vendeurs	-7.8	-10.0	-1.5	-8.9	-8.6	-9.4
Nouvelle-Écosse												
Halifax	80.5	6.4	7.8	1.2	I I •	Vendeurs	8.6	6.4	0.2	3.5	0.0	-5.5
Île-du-Prince-Édouard												
ÎPÉ (Charlottetown)	60.2	3.4	0.0	0.6	I • I	Équilibré	8.8	20.5	-3.1	-2.0	2.7	13.7
Terre-Neuve et Labrador												
TNL (St. John's)	70.5	3.4	8.9	1.8	I I •	Vendeurs	-2.1	8.9	-1.2	7.6	-6.8	-4.6
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.												

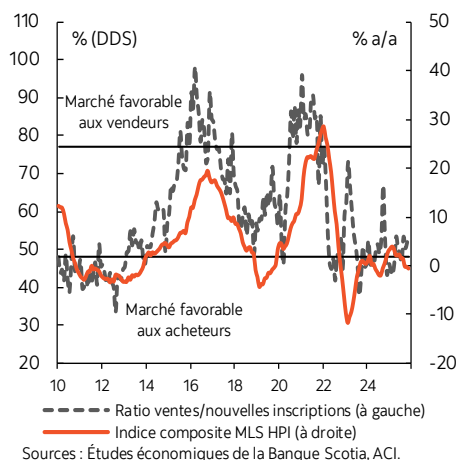
Le 15 janvier 2026

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

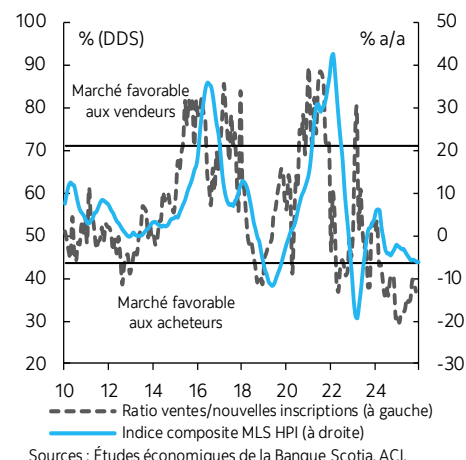
Grand Vancouver



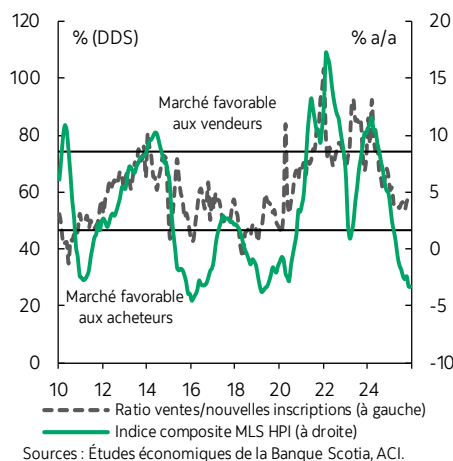
Victoria



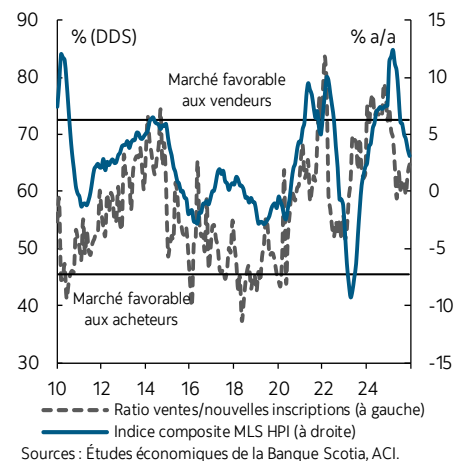
Vallée du Fraser



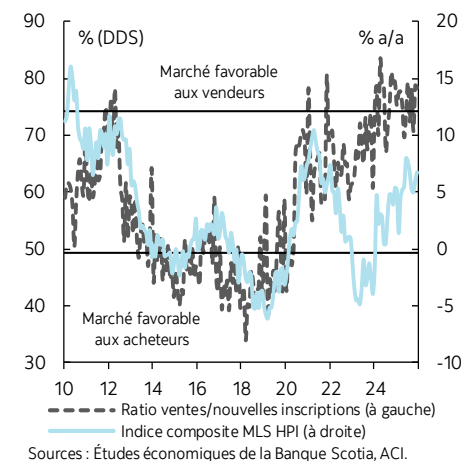
Calgary



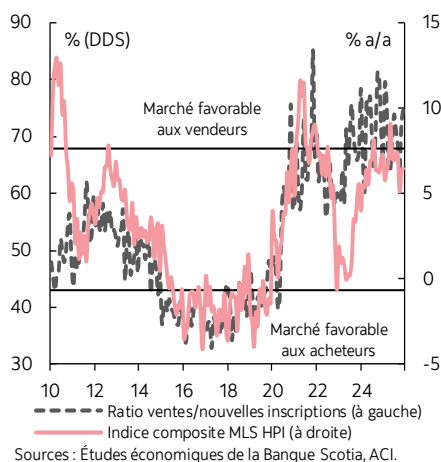
Edmonton



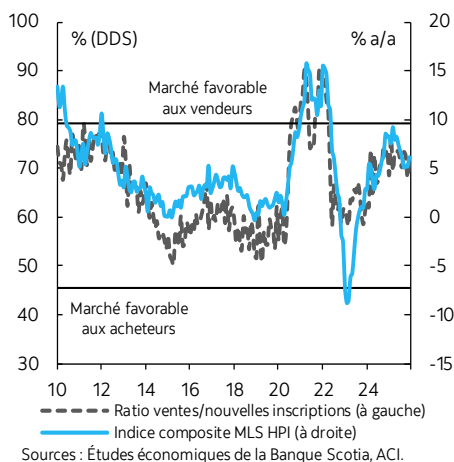
Regina



Saskatoon



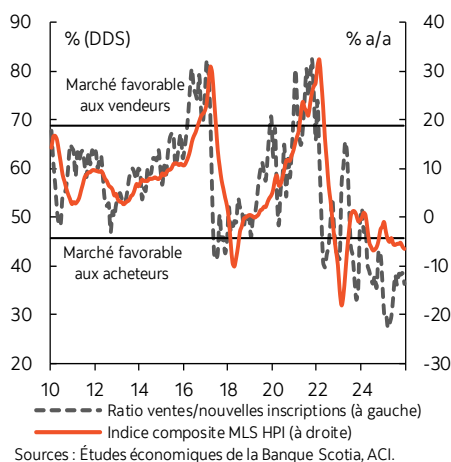
Winnipeg



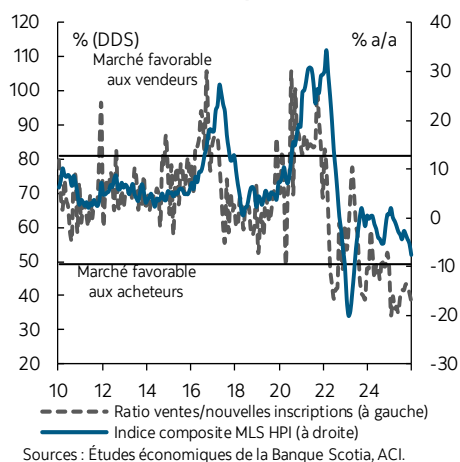
Le 15 janvier 2026

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

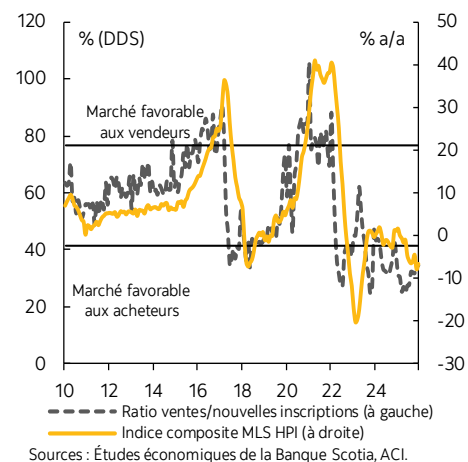
Grand Toronto



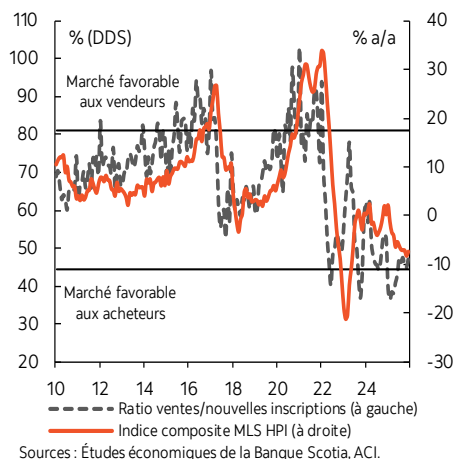
Guelph



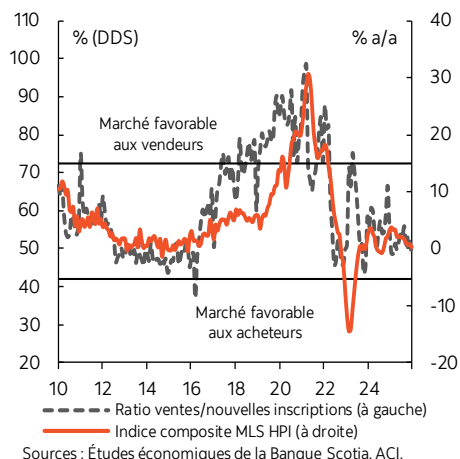
Barrie



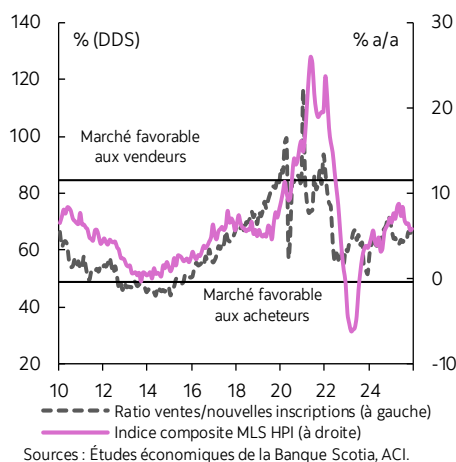
Hamilton-Burlington



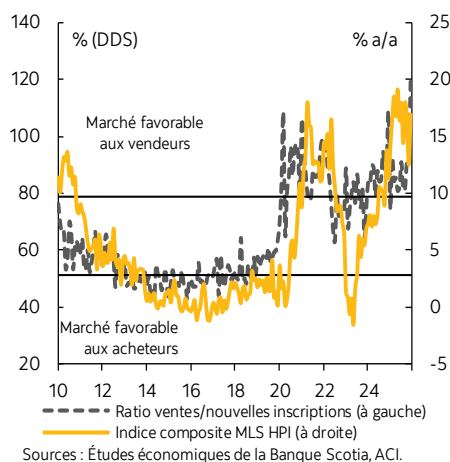
Ottawa



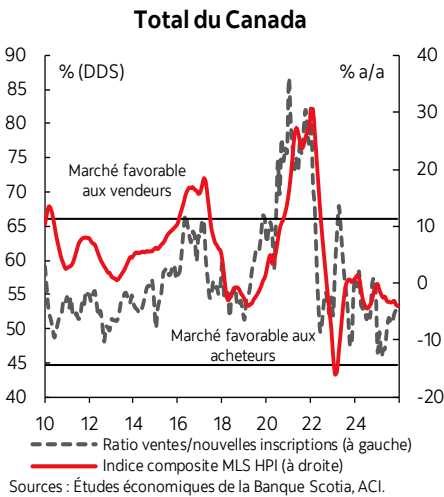
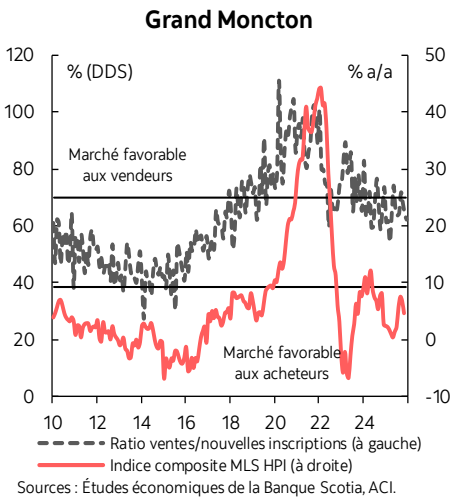
Grand Montréal



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.