

LE LOGEMENT EN BREF

Le 18 février 2026

Contributeurs

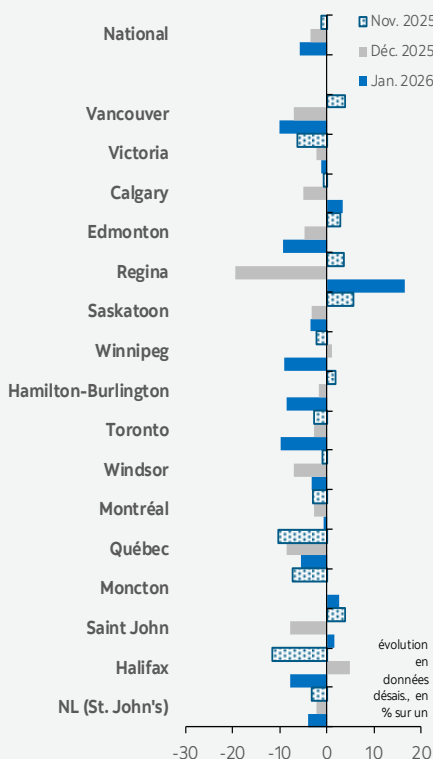
Patrick Perrier

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

Canada	Jan.-26	Déc.-25	Jan.-26
	m/m ¹	m/m ¹	a/a ²
Ventes (% de variation)	-5.8	-3.5	-16.2
Nouvelles inscriptions (% de changement)	7.3	-3.0	-6.2
Prix moyen (% de variation)	-1.7	-0.3	-2.0
MLS HPI (% de variation)	-0.9	-0.4	-4.9
	Jan.-26	Déc.-25	Jan.-25
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	45.0	51.3	49.1
Inventaire mensuel (niveau) ¹	4.9	4.6	4.1

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 janvier 2026 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : LA CONJONCTURE NATIONALE DU LOGEMENT CONTINUE DE SE RALENTIR

RÉSUMÉ

Les ventes nationales de logements ont beaucoup baissé en janvier par rapport à décembre. Ce ralentissement des ventes, de concert avec la brusque augmentation des nouvelles inscriptions, expliquent la baisse du ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, qui a atteint la limite inférieure de la fourchette estimative pour une conjoncture équilibrée. Or, la météo exceptionnellement inclemente dans les grandes villes de l'Ontario a eu pour effet d'amplifier ce ralentissement des ventes nationales en janvier.

Les ventes nationales (exprimées en logements) ont inscrit une baisse de -5,8 % (en données désaisonnalisées) en janvier par rapport à décembre. Elles se sont affaïssées dans chacun des trois derniers mois, pour comptabiliser une baisse cumulative de -10,2 % (en données désaisonnalisées) depuis octobre 2025. En janvier, elles se situaient à 16,2 % de moins qu'en novembre 2024, période au cours de laquelle les tensions commerciales ont commencé à se faire jour lorsque la nouvelle administration américaine au pouvoir a annoncé son intention d'augmenter les droits de douane sur les importations des principaux partenaires économiques des États-Unis. Comparativement au même mois en 2025, les ventes nationales ont accusé en janvier une baisse de 16,2 % (en données non désaisonnalisées). Après quatre mois de baisses mensuelles, les nouvelles inscriptions ont vivement augmenté en janvier (7,3 % sur un mois, en données désaisonnalisées), mais ont flanché de 6,2 % (en données non désaisonnalisées) par rapport au même mois en 2025.

En raison de ce repli considérable des ventes et de la brusque hausse des nouvelles inscriptions en janvier par rapport à décembre, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions s'est replié pour passer de 51,3 % (en données désaisonnalisées) en décembre à 45 % en janvier, soit un recul de 6,3 points de pourcentage. Cet indicateur de la conjoncture du marché du logement est aujourd'hui très proche de notre estimation de 44,6 % pour la limite inférieure de la fourchette correspondant à une conjoncture équilibrée. Cet indicateur a perdu 4,1 points de pourcentage (en données désaisonnalisées) depuis janvier 2025.

L'autre indicateur de la conjoncture du marché que nous suivons, soit les mois de stocks, s'est aussi assoupli en janvier par rapport à décembre, en passant de 4,6 à 4,9 mois au cours de cette période (en données désaisonnalisées). Dans chacun des trois derniers mois, cet indicateur a évolué à la hausse, en se rapprochant de sa moyenne prépandémique à long terme de 5,1 mois. Comme dans les mois précédents, il a été inférieur à sa moyenne à long terme dans toutes les provinces, sauf la Colombie-Britannique (+1,8 mois) et l'Ontario (+1,7 mois); le Québec et les provinces de l'Atlantique ont à nouveau comptabilisé les écarts négatifs les plus importants par rapport à leur moyenne à long terme.

L'indice des prix des propriétés (IPP) MLS a poursuivi sa baisse tendancielle en janvier, en inscrivant un important repli de -0,9 % (en données désaisonnalisées) par rapport au mois précédent. Tous les types de logements ont participé à cette baisse mensuelle : les habitations de deux étages ont inscrit la plus forte baisse (-1,3 %), et les habitations d'un étage ont accusé la moins forte baisse (-0,1 %). De janvier 2025 à janvier 2026, cet indicateur a cédé -4,9 % (en données non désaisonnalisées), et tous les types de logements ont aussi participé à ce ralentissement annuel; ce sont les maisons en rangée (-6,2 %) et les appartements (-5,9 %) qui ont connu les baisses les plus considérables.

Les ventes ont fléchi, en janvier par rapport à décembre, dans 26 des 31 marchés locaux que nous suivons, et elles se sont ralenties dans 29 de ces marchés depuis janvier 2025. La conjoncture du logement — d'après le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions — s'est tiédie, en janvier par rapport à décembre, dans 26 des marchés que nous surveillons. Depuis janvier 2025, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions a perdu de la vitesse dans 21 des marchés surveillés. Selon cet indicateur, 13 marchés suivis ont été jugés équilibrés en janvier, alors que 12 marchés favorisaient les acheteurs et 6 marchés favorisaient les vendeurs.

En janvier par rapport à décembre, c'est à Guelph (-20,3 % en données désaisonnalisées), à Barrie (-19,6 %) et à Kitchener-Waterloo (-16,6 %) qu'ont été observées les plus fortes baisses des ventes. Les conditions météorologiques exceptionnellement défavorables pour un mois de janvier dans le Sud de l'Ontario expliquent probablement cette réduction des ventes. Comme nous l'avons mentionné, quelques marchés ont inscrit une hausse mensuelle de leurs ventes en janvier; c'est pour Regina (+16,6 %) que la plus forte augmentation a été comptabilisée.

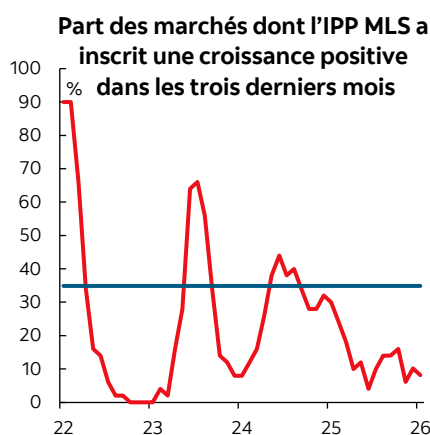
CONSÉQUENCES

La météo exceptionnellement inclemente observée dans le Sud de l'Ontario a probablement eu pour effet d'amplifier la dégringolade des ventes nationales en janvier. Mais puisque les grandes villes de la plupart

Le 18 février 2026

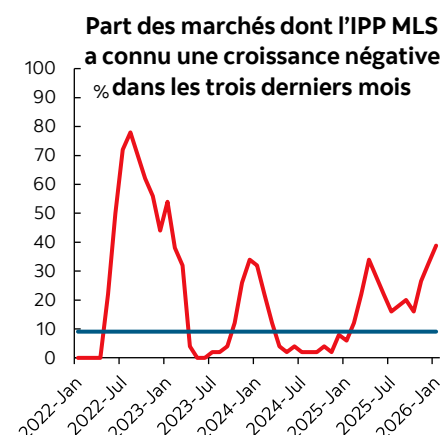
des autres provinces — sauf le Nouveau-Brunswick — ont aussi constaté une baisse de leurs ventes, il est permis de croire que la léthargie de la conjoncture du marché national du logement dont nous avons fait état dans nos précédents rapports est toujours relativement généralisée parmi les provinces. Cette léthargie généralisée transparaît aussi dans le comportement des indices IPP MLS propres à certains marchés dans l'ensemble des régions qui déclarent cet indicateur des prix. Comme l'indiquent les graphiques 1 et 2, la part des marchés qui a inscrit une baisse de l'IPP MLS dans chacun des trois derniers mois est nettement supérieure à leur moyenne à plus long terme (sur deux décennies), alors que la part des marchés qui ont comptabilisé une augmentation dans chacun des trois mois les plus récents est nettement inférieure à sa moyenne à long terme. La conjoncture du logement est toujours relativement atone dans l'ensemble du pays et des régions puisqu'elle est toujours fragilisée par l'incertitude que font peser les tensions commerciales mondiales et par les difficultés de la conjoncture de l'abordabilité pour les acheteurs potentiels d'après l'[indice d'accessibilité à la propriété de la Banque du Canada](#). Nous nous attendons toujours à ce que le marché du logement reprenne du mieux en raison de la remontée, escomptée dans le court terme, de la croissance de l'économie et des revenus, de concert avec les effets décalés de la précédente baisse des taux hypothécaires depuis à peu près le milieu de 2024. Or, les vents contraires que fait souffler une part toujours appréciable de l'offre de logements — comme nous l'avons mentionné dans notre [précédent rapport sur le logement](#) — et la conjoncture toujours aussi difficile de l'abordabilité limiteront cette reprise escomptée de la conjoncture du logement et des prix dans le court terme. C'est pourquoi nous nous attendons toujours à ce que l'IPP MLS national commence à reprendre du mieux en 2026; son rythme de croissance sera toutefois modeste.

Graphique 1



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Graphique 2



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — janvier 2026

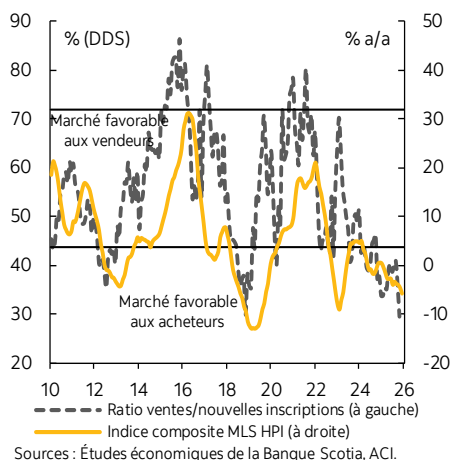
Association de l'immobilier	Ratio ventes/nouvelles inscriptions (% DD) ¹						Ventes unitaires (%)		Prix moyen de vente (%)		Nouvelles inscriptions (%)	
	Mois récent	Variation		Écart-type ²	Conditions de marché	Type de marché	Variation		Variation		Variation	
		Mensuelle	Annuelle				Mensuelle	Annuelle	Mensuelle	Annuelle	Mensuelle	Annuelle
	(points de pourcentage)						(DD)	(DND)	(DD)	(DND)	(DD)	(DND)
National	45.0	-6.3	-4.1	-1.0	■ ■	Équilibré	-5.8	-16.2	-1.7	-2.0	7.3	-6.2
Colombie-Britannique												
Vallée du Fraser	28.3	-6.1	-3.1	-2.0	● ■ ■	Acheteurs'	-14.1	-25.1	-2.6	-5.3	4.3	-14.4
Okanagan-Mainline	35.2	-6.6	-0.3	-1.1	■ ■	Acheteurs'	-5.4	-13.8	-4.3	0.2	12.3	-13.0
Vancouver	29.6	-6.4	-7.1	-1.9	● ■ ■	Acheteurs'	-10.1	-29.0	1.4	0.5	9.4	-8.4
Victoria	38.3	-12.1	-8.3	-1.6	● ■ ■	Acheteurs'	-1.2	-19.8	1.4	5.1	30.1	-1.0
Alberta												
Calgary	55.6	-2.8	-5.3	-0.4	■ ■ ■	Équilibré	3.4	-13.9	-3.3	0.2	8.6	-2.0
Edmonton	56.1	-8.0	-19.7	-0.3	■ ■ ■	Équilibré	-9.3	-28.0	-0.7	3.7	3.7	1.5
Lethbridge	65.7	-12.2	-18.7	0.3	■ ■ ■	Équilibré	-8.3	-28.1	-6.1	0.2	8.8	-3.7
Saskatchewan												
Regina	77.2	2.1	1.8	1.2	■ ■ ■	Vendeurs	16.6	-0.5	-8.9	-0.1	13.4	-3.0
Saskatoon	73.5	-1.3	5.6	1.4	■ ■ ■	Vendeurs	-3.4	-2.2	1.2	5.3	-1.7	-9.7
Manitoba												
Winnipeg	65.5	-6.3	-3.1	0.2	■ ■ ■	Équilibré	-9.0	-13.3	-1.9	4.6	-0.2	-7.3
Ontario												
Barrie	27.4	-5.7	-5.4	-1.7	● ■ ■	Acheteurs'	-19.6	-26.0	-0.3	-9.7	-2.9	-10.4
Brantford	40.3	0.1	-2.4	-1.2	■ ■ ■	Acheteurs'	-2.4	-11.1	2.4	-7.0	-2.5	-4.4
Guelph	31.3	-5.7	-4.4	-2.0	● ■ ■	Acheteurs'	-20.3	-16.1	0.6	-6.1	-5.8	-3.0
Hamilton-Burlington	41.3	-3.9	-1.8	-1.1	■ ■ ■	Acheteurs'	-8.6	-18.5	1.2	-5.6	0.0	-13.8
Kingston	43.2	-4.7	-2.3	-0.6	● ■ ■	Équilibré	-5.5	-19.9	-6.2	-6.4	4.9	-6.9
Kitchener-Waterloo	41.2	-5.5	0.7	-1.4	● ■ ■	Acheteurs'	-16.6	-15.4	1.6	-2.3	-5.4	-15.2
London	39.9	-5.2	-1.9	-1.1	■ ■ ■	Équilibré	-14.1	-11.4	1.4	-0.5	-2.9	-6.9
Ottawa	45.8	-1.2	-6.5	-0.8	■ ■ ■	Acheteurs'	1.5	-1.4	-3.3	-5.1	4.2	12.3
Peterborough	43.6	-7.1	2.3	-0.8	■ ■ ■	Acheteurs'	-1.8	-1.1	-3.5	2.3	14.1	-12.0
St. Catharines	38.6	-12.1	4.8	-0.9	■ ■ ■	Équilibré	-3.7	6.3	-6.5	-11.9	26.5	-7.8
Sudbury	75.8	9.6	6.0	1.4	■ ■ ■	Vendeurs	-2.6	-15.9	-9.0	3.4	-14.9	-23.2
Thunder Bay	80.2	-5.7	10.4	1.2	■ ■ ■	Vendeurs	-13.4	-4.4	-2.4	14.8	-7.3	-21.4
Toronto	30.9	-3.7	-2.0	-2.1	● ■ ■	Acheteurs'	-9.9	-19.3	-2.3	-6.5	1.1	-13.3
Windsor	34.8	-1.7	-3.5	-1.6	● ■ ■	Acheteurs'	-3.3	-9.5	0.0	-7.1	1.4	1.3
Québec												
Montréal	56.3	-12.9	-13.1	-0.6	■ ■ ■	Équilibré	-0.7	-10.7	-0.6	8.2	22.2	-6.0
Ville de Québec	69.0	-51.4	-13.4	0.1	■ ■ ■	Équilibré	-5.6	-15.9	0.5	9.3	64.8	-22.2
Nouveau-Brunswick												
Moncton	62.4	0.5	1.1	0.5	■ ■ ■	Équilibré	2.5	-2.2	-3.9	-5.6	1.8	-2.4
Saint John	70.3	-9.1	-10.6	1.1	■ ■ ■	Vendeurs	1.7	0.0	-0.3	1.3	14.8	15.6
Nouvelle-Écosse												
Halifax	66.6	-15.1	-4.2	0.3	■ ■ ■	Équilibré	-7.8	-9.6	-8.2	-5.6	13.1	-5.5
Île-du-Prince-Édouard												
ÎPÉ (Charlottetown)	51.9	-6.6	0.8	0.1	■ ■ ■	Équilibré	-13.0	-20.7	5.8	11.2	-1.9	-12.5
Terre-Neuve et Labrador												
TNL (St. John's)	74.4	3.6	0.5	2.1	■ ■ ■	Vendeurs	-4.1	-15.3	-0.4	3.9	-8.7	-16.3

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 ALC.

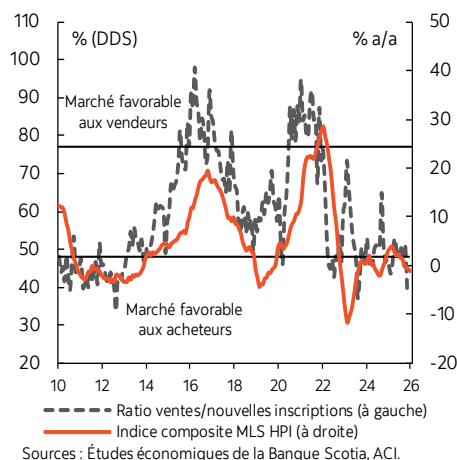
Le 18 février 2026

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

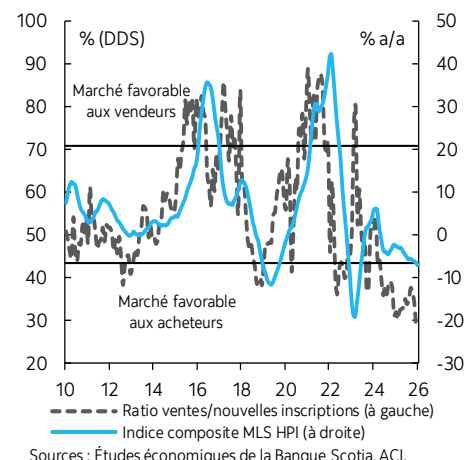
Grand Vancouver



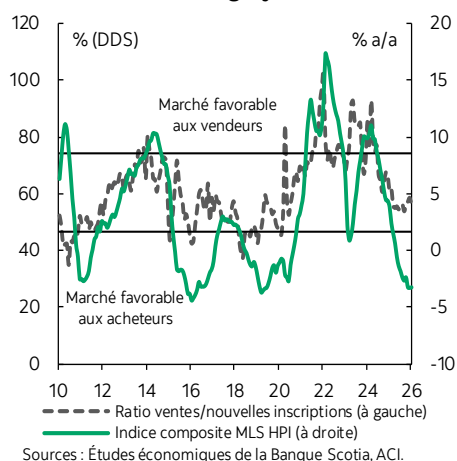
Victoria



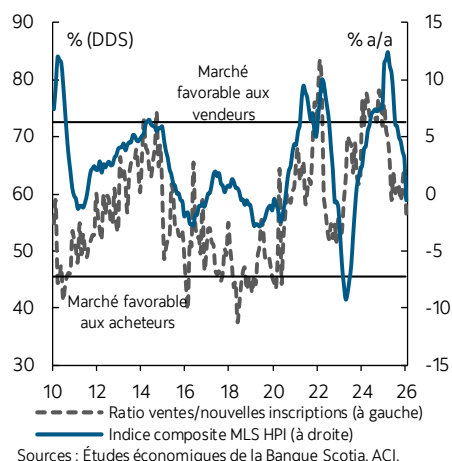
Vallée du Fraser



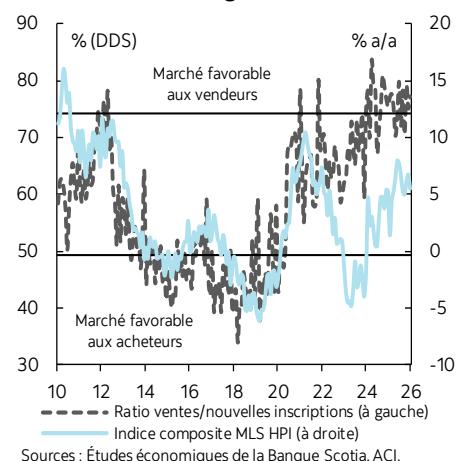
Calgary



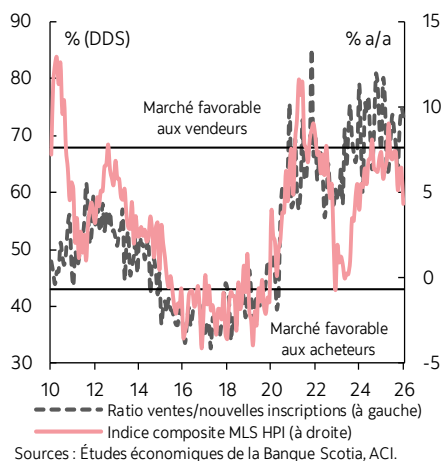
Edmonton



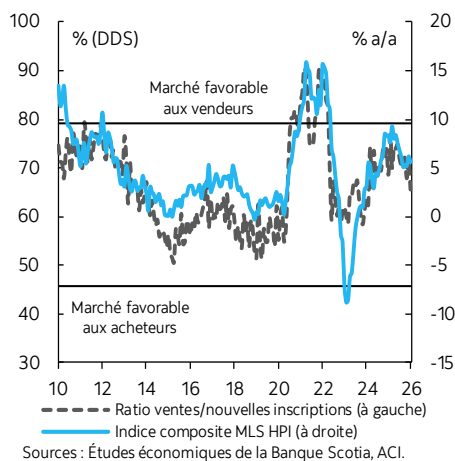
Regina



Saskatoon



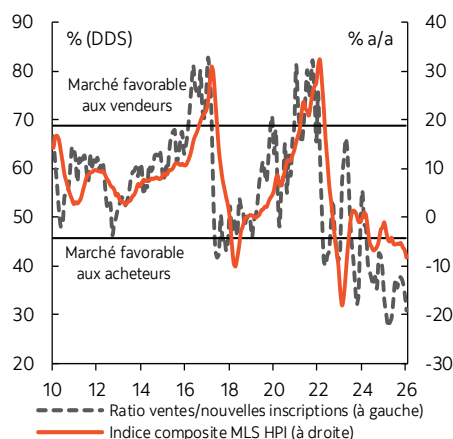
Winnipeg



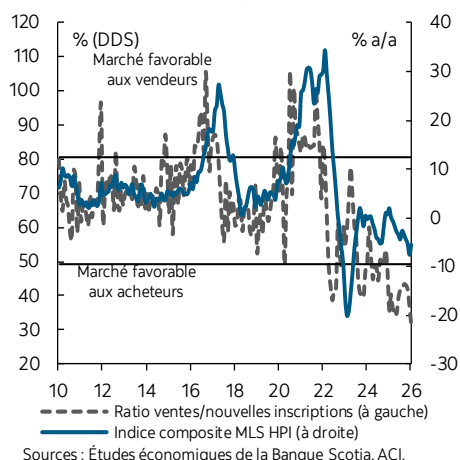
Le 18 février 2026

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

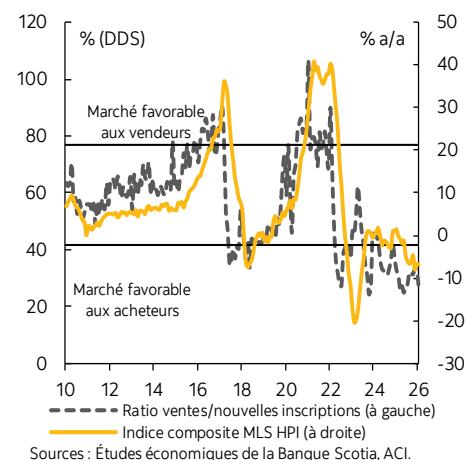
Grand Toronto



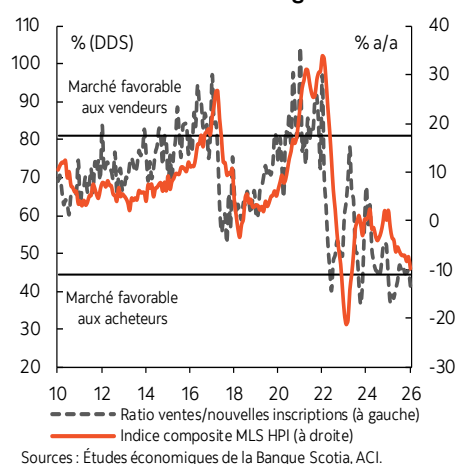
Guelph



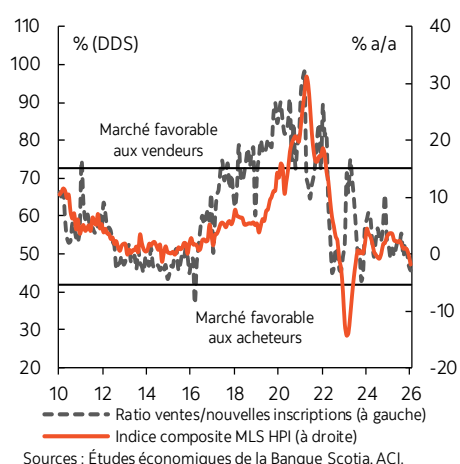
Barrie



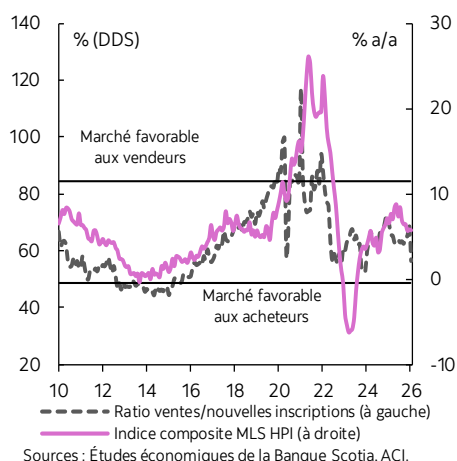
Hamilton-Burlington



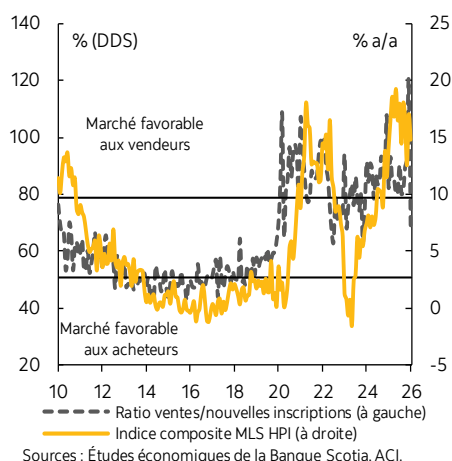
Ottawa



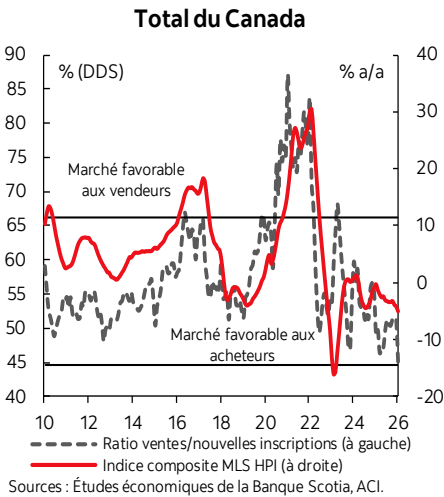
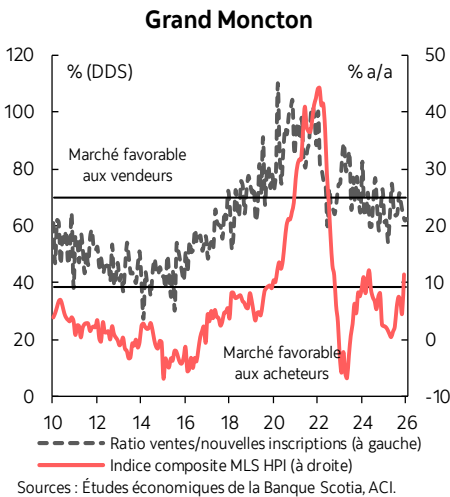
Grand Montréal



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 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.