

LE LOGEMENT EN BREF

Le 17 mars 2026

Contributeurs

Patrick Perrier

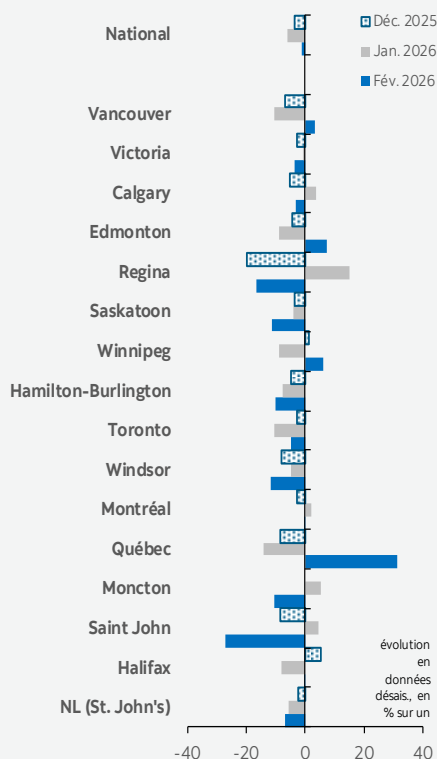
Premier directeur, Prévisions économiques
Études économiques de la Banque Scotia
416.866.4733
patrick.perrier@scotiabank.com

Canada	Fév.-26	Jan.-26	Fév.-25
	m/m ¹	m/m ¹	a/a ²
Ventes (% de variation)	-1.3	-5.9	-8.1
Nouvelles inscriptions (% de changement)	-3.9	5.1	-3.8
Prix moyen (% de variation)	-1.8	-1.8	-0.9
MLS HPI (% de variation)	-0.6	-0.8	-4.8
	Fév.-26	Jan.-26	Fév.-25
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	47.6	46.4	49.2
Inventaire mensuel (niveau) ¹	5.0	5.0	4.5

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 février 2026 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : LE PAYSAGE MONDIAL CONTINUE DE PESER SUR LES MARCHÉS ET LES PRIX DU LOGEMENT AU CANADA

RÉSUMÉ

En février, les ventes nationales (en logements) se sont repliées pour un quatrième mois consécutif, à l'heure où la léthargie de la conjoncture du marché continue de tirer à la baisse l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS.

Le nombre de transactions de vente de logements a encore baissé en février : il a perdu -1,3 % (en données désaisonnalisées) par rapport à son niveau de janvier. Les ventes nationales ont ainsi enchaîné un quatrième recul mensuel consécutif, puisqu'elles ont perdu en février 11,5 % (en chiffres désaisonnalisés) par rapport à leur niveau d'octobre 2025 (lorsqu'elles ont atteint leur pic le plus récent). Pour le même mois en 2025, les ventes se sont établies à -8,1 % (en chiffres non désaisonnalisés) par rapport à février. Dans l'ensemble du pays, les nouvelles inscriptions ont flanché de -3,9 % (en données désaisonnalisées) en février par rapport à janvier, en masquant une partie du sursaut de 5,1 % de janvier par rapport à décembre. Sur la période de 12 mois terminée en février dernier, les nouvelles inscriptions ont cédé -3,8 % (en données non désaisonnalisées).

Parce que les ventes ont moins reculé que les nouvelles inscriptions en février, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions a repris du mieux pour passer de 46,4 % en janvier à 47,6 % en février (en chiffres désaisonnalisés), ce qui se situe toujours dans la moitié inférieure de la fourchette de la conjoncture équilibrée et ce qui est proche du seuil pour les conditions favorables aux acheteurs. L'autre indicateur de la conjoncture du marché que nous suivons — soit les mois de stocks — n'a pas bougé, à 5,0 en février, ce qui est légèrement inférieur à sa moyenne à long terme (pré-pandémique) de 5,2. Comme dans les mois précédents, parmi les provinces, les mois de stocks surpassent leur moyenne à long terme en Ontario et en Colombie-Britannique seulement — par deux mois dans les deux cas — et sont inférieurs à cette moyenne dans toutes les autres provinces.

L'indice des prix des propriétés (IPP) MLS pour l'ensemble du pays a continué de fléchir en février, en perdant -0,6 % (en données désaisonnalisées) par rapport à son niveau de janvier et -4,8 % (en données non désaisonnalisées) depuis février 2025. Comme pour les mois précédents, tous les types de logements ont participé aux baisses mensuelles et sur 12 mois de l'IPP MLS à l'échelle nationale. Cet indice des prix des logements a flanché dans chacun des 15 derniers mois, essentiellement depuis que la nouvelle administration américaine a annoncé, peu de temps après son élection — et en agissant en conséquence par la suite — son intention de hausser considérablement les droits de douane sur ses importations, dont celles au départ du Canada. C'est ce qui explique le net ralentissement de la demande de logements et de la conjoncture du logement, ce qui porte les prix à la baisse.

En février par rapport à janvier, les ventes ont baissé dans plus des trois quarts des 31 marchés locaux que nous surveillons et dans 90 % (28) de ces marchés pour la période de 12 mois terminée en février cette année. Le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions a baissé dans à peine plus des deux tiers de ces marchés surveillés pour février 2026 par rapport au même mois en 2025. D'après cet indicateur, 17 des marchés locaux suivis ont été jugés équilibrés en février et 12 d'entre eux, tous en Ontario ou en Colombie-Britannique, étaient favorables aux acheteurs. Seulement deux de ces marchés surveillés — Lethbridge et St. John's à Terre-Neuve — ont été favorables aux vendeurs en février.

CONSÉQUENCES

Les vents favorables qui soufflent sur la conjoncture du marché et sur les prix des logements depuis la dernière baisse des taux d'intérêt sont dominés par les vents contraires provoqués par la multiplication des tensions commerciales et géopolitiques depuis la fin de 2024. Comme nous l'avons mentionné dans nos précédents rapports, ces tensions ont avivé l'incertitude qui pèse sur la conjoncture projetée de l'emploi et des revenus pour les acheteurs potentiels, ce qui réduit la demande de logements. Cette incertitude s'est ravivée dans les dernières semaines en raison de l'offensive des forces américaines et israéliennes en Iran et de la menace qui plombe par conséquent les livraisons de pétrole et d'autres marchandises dans la région. Cette situation devrait avoir un impact négatif sur les chaînes logistiques et l'activité économique mondiales, en plus de hausser les prix de l'énergie, des autres biens et des services, et par le fait même, plus généralement, les prix à la consommation.

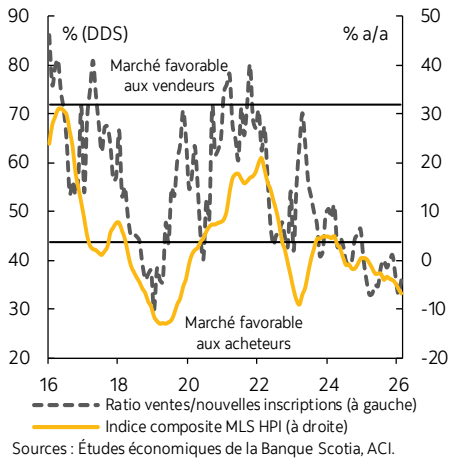
En raison de la volatilité de cette conjoncture mondiale, il est plus difficile que d'habitude de prévoir l'évolution de la conjoncture de l'économie et du logement. Dans ce paysage mondial très incertain, nous ne nous attendons pas à une reprise importante et soutenue des marchés et des prix des logements, puisque les acheteurs potentiels continueront probablement de faire preuve d'attentisme, jusqu'à ce que ces tensions mondiales s'apaisent considérablement et tant que l'incertitude ne commencera pas à se dissiper.

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — février 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	Mensuelle
		(points de pourcentage)						(DD)	(DND)	(DD)	(DND)	(DD)	(DND)
National	47.6	1.3	-1.6	-0.7	■ ■	Équilibré	-1.3	-8.1	-1.8	-0.9	-3.9	-3.8	
Colombie-Britannique													
Vallée du Fraser	33.4	1.8	3.0	-1.6	■ ■	Acheteurs'	-1.0	-7.1	-4.0	-9.2	-6.4	-15.3	
Okanagan-Mainline	40.7	0.3	2.7	-0.7	■ ■	Équilibré	-1.8	-3.3	-2.3	-4.8	-2.5	-8.5	
Vancouver	35.8	2.9	-0.1	-1.5	■ ■	Acheteurs'	3.2	-9.0	-1.7	-1.5	-5.2	-8.1	
Victoria	40.6	-0.2	-6.0	-1.5	■ ■	Acheteurs'	-3.5	-12.9	-0.8	4.1	-3.0	2.5	
Alberta													
Calgary	54.9	-0.7	-6.6	-0.4	■ ■	Équilibré	-3.4	-9.4	-0.1	1.1	-2.1	0.9	
Edmonton	58.1	2.1	-13.1	-0.1	■ ■	Équilibré	7.5	-11.1	-0.5	2.5	3.6	10.6	
Lethbridge	77.5	12.3	-1.9	1.1	■ ■	Vendeurs	24.8	4.0	5.8	12.7	5.0	8.6	
Saskatchewan													
Regina	71.8	-5.2	-5.0	0.7	■ ■	Équilibré	-16.4	-22.9	-1.7	-0.1	-10.3	-16.7	
Saskatoon	64.7	-7.8	-15.9	0.7	■ ■	Équilibré	-11.2	-20.0	-4.2	-5.2	-0.4	-1.4	
Manitoba													
Winnipeg	74.1	8.5	-4.3	0.7	■ ■	Équilibré	6.0	-13.0	0.6	1.5	-6.2	-10.7	
Ontario													
Barrie	28.9	0.8	-2.0	-1.6	■ ■	Acheteurs'	-3.8	-16.0	-2.4	-8.8	-6.4	-9.4	
Brantford	41.9	2.0	1.7	-1.1	■ ■	Acheteurs'	-13.1	-23.9	-1.2	-8.7	-17.3	-24.9	
Guelph	37.3	5.7	-2.1	-1.6	■ ■	Acheteurs'	12.6	2.3	2.2	3.8	-4.7	7.5	
Hamilton-Burlington	39.9	-1.2	2.2	-1.2	■ ■	Acheteurs'	-9.9	-10.6	-1.7	-1.6	-7.1	-14.4	
Kingston	49.4	5.9	8.6	-0.1	■ ■	Équilibré	-1.3	-4.5	-2.6	-9.7	-13.1	-20.5	
Kitchener-Waterloo	42.6	0.2	5.4	-1.3	■ ■	Acheteurs'	-3.3	-0.4	-0.2	-2.8	-3.8	-11.4	
London	35.1	-4.1	-7.8	-1.4	■ ■	Équilibré	-11.0	-19.0	-1.8	-3.5	-0.4	0.3	
Ottawa	52.6	7.1	4.8	-0.3	■ ■	Acheteurs'	-2.4	-0.4	1.1	-2.1	-15.5	-8.8	
Peterborough	38.0	-5.2	-0.9	-1.2	■ ■	Acheteurs'	-10.1	-9.8	-1.6	-15.6	2.2	-3.8	
St. Catharines	39.3	-0.1	7.7	-0.9	■ ■	Équilibré	-10.1	-0.9	8.1	-4.8	-9.9	-18.4	
Sudbury	59.2	-15.6	-5.1	0.4	■ ■	Équilibré	-3.7	-8.8	-7.5	-6.4	21.7	1.0	
Thunder Bay	55.6	-24.6	-26.2	-0.7	■ ■	Équilibré	-28.2	-32.7	11.0	25.0	3.7	-0.8	
Toronto	34.3	2.4	4.7	-1.8	■ ■	Acheteurs'	-4.9	-6.3	-1.8	-7.1	-11.5	-17.7	
Windsor	31.0	-3.0	-6.6	-1.9	■ ■	Acheteurs'	-11.7	-14.8	-0.9	-5.7	-3.3	3.6	
Québec													
Montréal	57.3	-0.4	-8.2	-0.5	■ ■	Équilibré	-0.2	-15.0	0.4	4.5	0.6	6.8	
Ville de Québec	79.4	17.2	-13.5	0.8	■ ■	Équilibré	31.3	-18.1	4.6	3.8	2.8	2.8	
Nouveau-Brunswick													
Moncton	61.9	-2.0	-0.9	0.4	■ ■	Équilibré	-10.3	-10.3	5.6	9.1	-7.5	-6.8	
Saint John	55.4	-17.1	-23.6	0.1	■ ■	Équilibré	-27.2	-26.6	3.3	-12.7	-4.7	2.5	
Nouvelle-Écosse													
Halifax	67.3	-0.3	-4.6	0.3	■ ■	Équilibré	-0.2	-8.6	4.6	0.7	0.2	-2.4	
Île-du-Prince-Édouard													
ÎPÉ (Charlottetown)	60.0	7.6	6.1	0.6	■ ■	Équilibré	13.0	3.2	1.2	13.1	-1.3	-8.7	
Terre-Neuve et Labrador													
TNL (St. John's)	65.1	-6.9	-5.9	1.3	■ ■	Vendeurs	-6.8	-20.0	-0.7	7.2	3.1	-12.0	
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 ALC.													

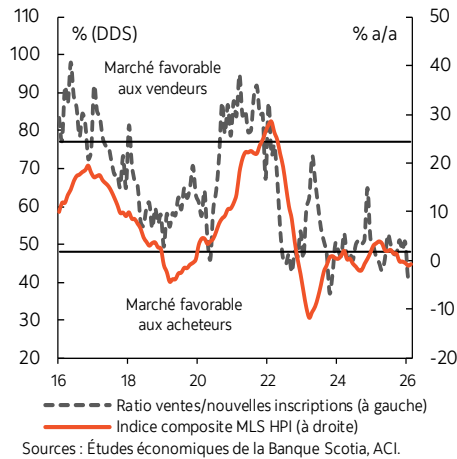
Le 17 mars 2026

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

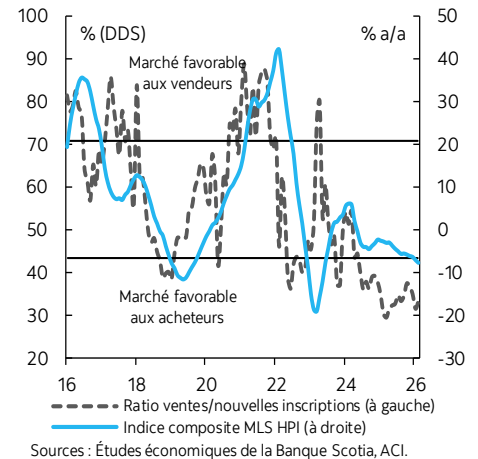
Grand Vancouver



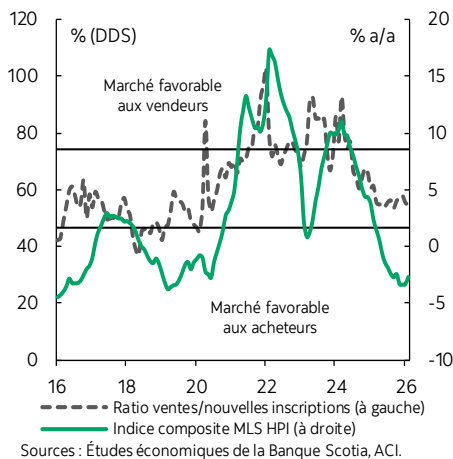
Victoria



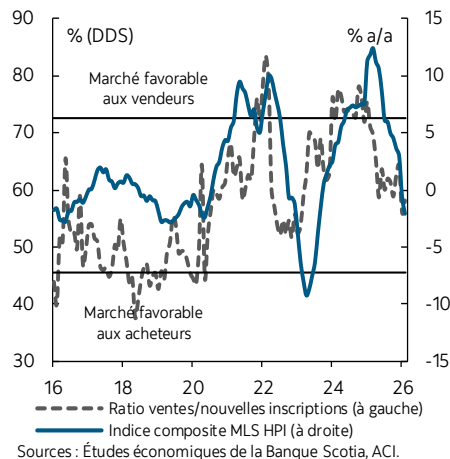
Vallée du Fraser



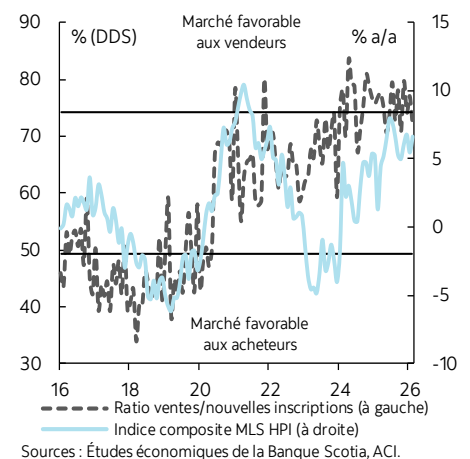
Calgary



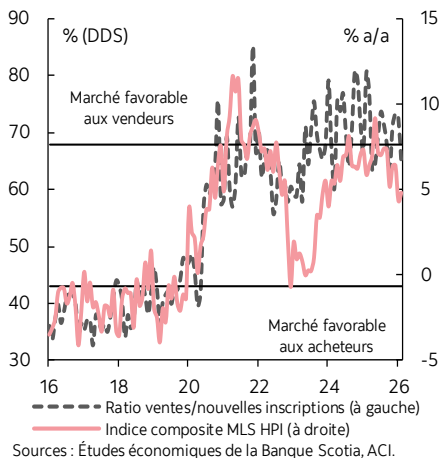
Edmonton



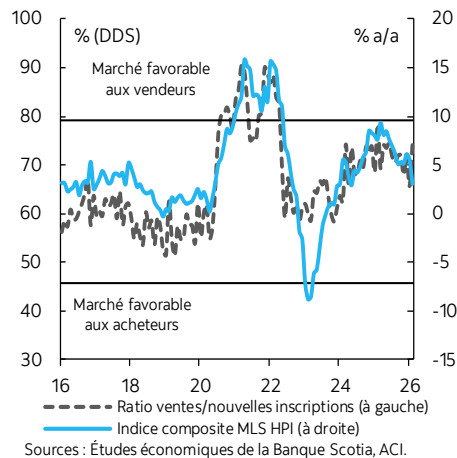
Regina



Saskatoon



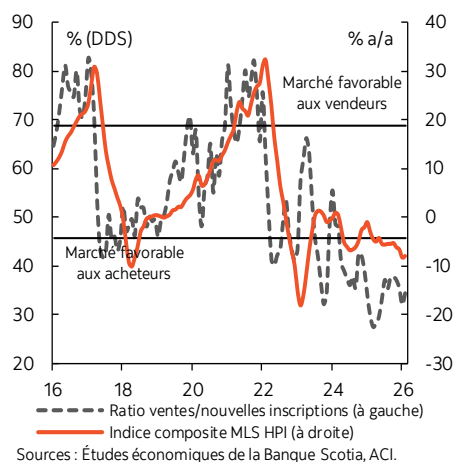
Winnipeg



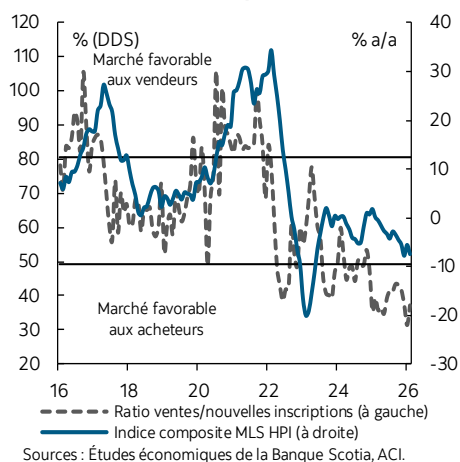
Le 17 mars 2026

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

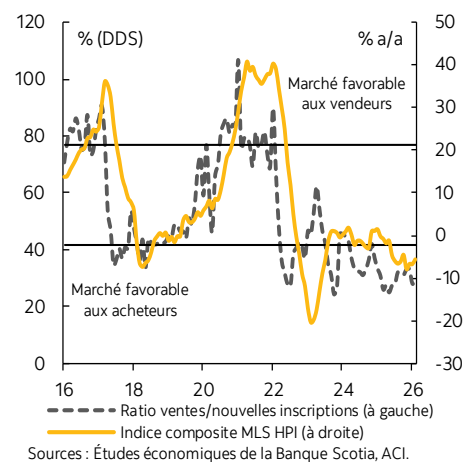
Grand Toronto



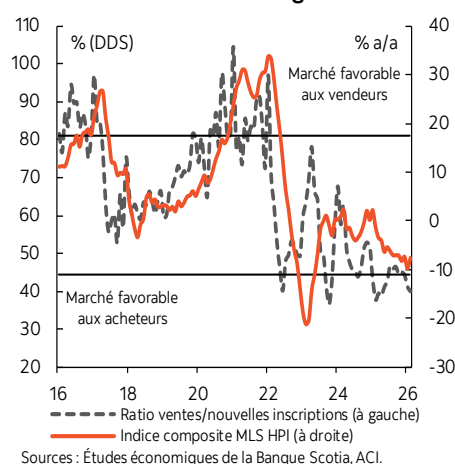
Guelph



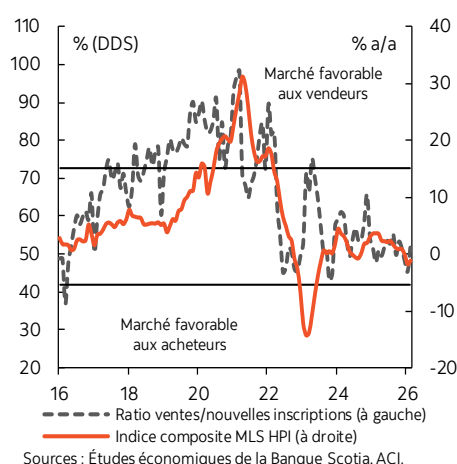
Barrie



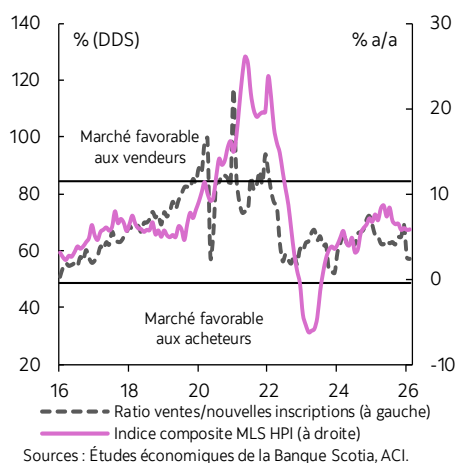
Hamilton-Burlington



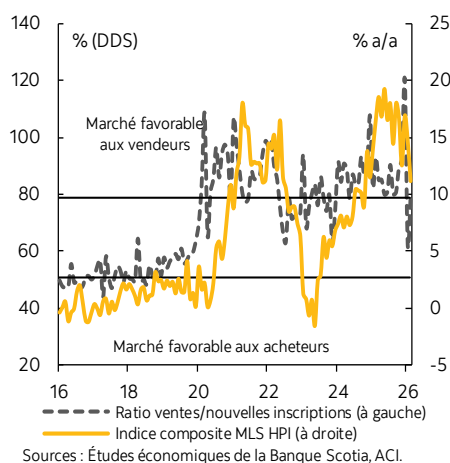
Ottawa



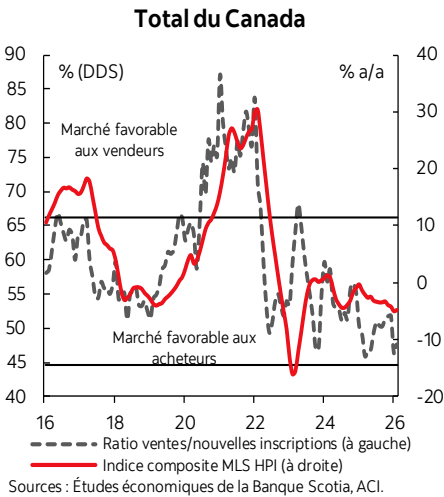
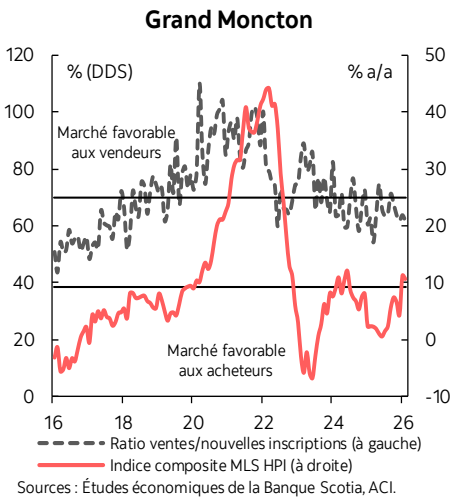
Grand Montréal



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.