

Contributeurs

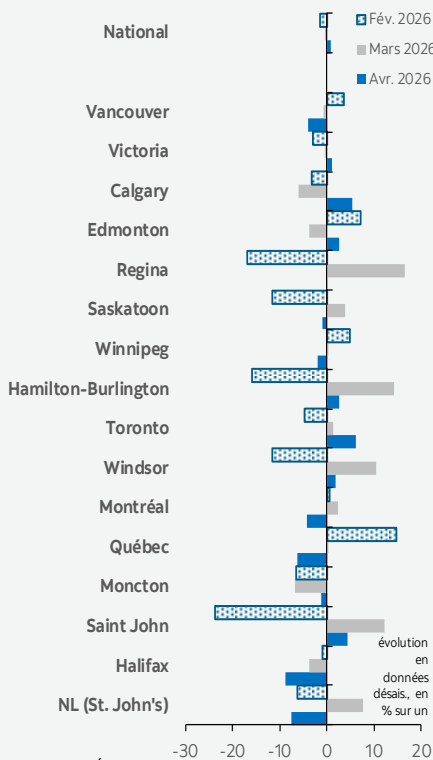
Patrick Perrier

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

Canada	Avr.-26	Mars-26	Avr.-26
	m/m ¹	m/m ¹	a/a ²
Ventes (% de variation)	0.7	-0.4	-4.0
Nouvelles inscriptions (% de variation)	4.1	0.1	0.2
Prix moyen (% de variation)	2.6	-0.3	1.0
Prix repère de l'IPP MLS (% de variation)	-0.2	-0.4	-4.1
	Avr.-26	Mars-26	Avr.-25
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	45.6	47.1	47.2
Inventaire mensuel (niveau) ¹	5.2	5.1	4.9

¹désaisonnalisé ²non 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 avril 2026 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : MÊME SI LES VENTES DE LOGEMENTS EXISTANTS ONT AUGMENTÉ EN AVRIL, IL EST ENCORE TROP TÔT POUR PARLER D'UNE « REPRISE »

RÉSUMÉ

En avril, les ventes de logements ont progressé d'un océan à l'autre après avoir enchaîné cinq baisses mensuelles consécutives. Toutefois, les deux indicateurs de la conjoncture du marché dont nous rendons compte laissent entendre que la conjoncture est toujours ralentie dans l'ensemble du pays. L'IPP MLS national a continué de reculer en avril.

Le nombre de transactions de ventes de logements (en unités) a crû de 0,7 % (en données désaisonnalisées) en avril par rapport à mars, pour inscrire sa première hausse mensuelle depuis octobre 2025. En avril par rapport à mars, les ventes ont augmenté dans 17 des 31 marchés que nous suivons; les plus fortes hausses ont été comptabilisées à Barrie (18,8 %), à St. Catharines (18,2 %) et à Charlottetown dans l'Île-du-Prince-Édouard (16,6 %). Dans l'ensemble du pays, les ventes ont fléchi de -4 % (en données non désaisonnalisées) sur la période de 12 mois qui a pris fin en avril 2026.

En avril, les nouvelles inscriptions pour l'ensemble du pays ont inscrit une hausse mensuelle de 4,1 % (en données désaisonnalisées); plus des trois quarts des marchés locaux que nous suivons ont participé à cette progression. Nous avons observé des hausses d'au moins 10 % pour Québec (12,4 %), Kitchener-Waterloo (10,5 %), Ottawa (10,2 %) et Peterborough (10 %). Les nouvelles inscriptions ont aussi augmenté d'un cran, soit de 0,2 % (en données non désaisonnalisées) dans l'ensemble du pays sur la période de 12 mois terminée en avril.

Puisque les nouvelles inscriptions ont augmenté plus rapidement que les ventes en avril par rapport à mars, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions (RVNI) pour l'ensemble du pays a plongé à 45,6 % (en données désaisonnalisées). Ce chiffre se rapproche de la limite inférieure estimée de la fourchette de la conjoncture équilibrée (qui se situe à 44,7 % selon notre estimation); il est très proche de son plus bas depuis le début de 2009, alors que le Canada était en récession. Le RVNI de près des trois quarts des marchés locaux surveillés s'est replié en avril par rapport à mars.

Les mois de stock, soit l'autre indicateur de la conjoncture du marché du logement que nous suivons, ont légèrement augmenté (assouplissement) pour passer de 5,1 mois en mars à 5,2 mois en avril (en chiffres désaisonnalisés), ce qui correspond aujourd'hui exactement à la moyenne à long terme pré-pandémique de cet indicateur pour le marché national. Comme dans les précédents rapports, les mois de stock se sont situés au-delà de leur moyenne à long terme en Colombie-Britannique et en Ontario (soit 2 mois et 1,9 mois respectivement), alors que l'indicateur a été inférieur à la moyenne dans toutes les autres provinces. C'est à Terre-Neuve-et-Labrador (-5,4 mois) et dans l'Île-du-Prince-Édouard (-5 mois) qu'ont été observés les écarts négatifs comptabilisés les plus importants pour leur moyenne à long terme d'avril.

L'indice des prix des propriétés (IPP) (MLS) pour l'ensemble du pays a continué de flancher en avril, en perdant 0,2 % (en données désaisonnalisées) par rapport à son niveau de mars. Au cours de cette période, l'indice des prix des appartements a cédé -0,8 %, mais a gagné 0,1 % pour les logements de deux niveaux. Sur la période de 12 mois achevée en avril, l'IPP MLS national a flanché de 4,1 % (en données non désaisonnalisées); à nouveau au cours de ce mois, tous les types de logements ont participé à cette baisse annuelle.

L'indice des prix des logements suit une tendance baissière depuis que la Banque du Canada a entamé, en mars 2022, son cycle de durcissement monétaire, témoignant de la léthargie de la conjoncture du marché du logement. Au cours de cette période, c'est d'abord la hausse des taux d'intérêt et le fléchissement conséquent de la conjoncture économique et des revenus qui ont fait baisser la demande de logements. Cette pression baissière a cédé la place à la multiplication des crispations du commerce mondial causée par les États-Unis depuis le début de 2025 et par le ralentissement de la croissance de la population en raison du durcissement de la politique migratoire au Canada. La brusque hausse des logements nouvellement achevés, mais inoccupés dont nous avons parlé dans nos précédents rapports explique aussi le fléchissement du marché de la revente de logements, puisqu'elle offre d'autres options aux acheteurs potentiels.

CONSÉQUENCES

Voici la bonne nouvelle du mois : les ventes nationales de logements (en unités) ont progressé en avril; or, il est nettement trop tôt pour affirmer qu'elles suivent un parcours de reprise. La conjoncture nationale du logement est toujours léthargique, comme en témoigne le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, qui a évolué, pour la plus grande partie de la durée écoulée depuis

Le 14 mai 2026

mars 2022, dans la moitié inférieure de la fourchette de la conjoncture équilibrée du marché. En outre, la tendance à la baisse de l'IPP MLS à l'échelle nationale depuis le début de 2022 – qui s'est poursuivie dans chaque mois depuis le début de 2026 – vient étayer nos prévisions sur le ralentissement de la conjoncture du marché dans l'ensemble du pays. Nous pouvons à juste titre affirmer que le marché national du logement est toujours trop détendue pour appuyer une hausse soutenue des prix des logements et que les ventes de logements se seraient ralenties encore sans cette baisse tendancielle des prix des logements, comme en témoigne l'IPP MLS.

Nous nous attendons toujours à ce que la conjoncture du marché du logement commence à prendre durablement du mieux vers la fin de cette année et en 2027, lorsque les vents contraires que font souffler les crispations commerciales continues et les récents événements géopolitiques se seront apaisés, ce qui permettra d'améliorer la confiance et la conjoncture attendue pour les revenus des acheteurs potentiels.

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

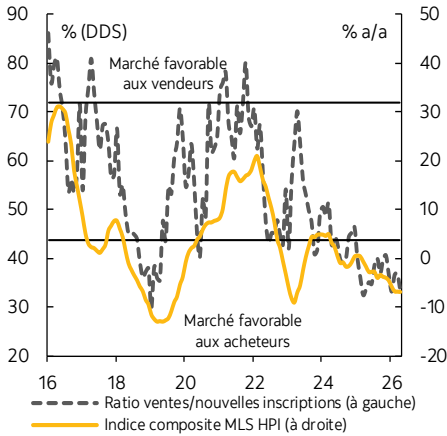
Association de l'immobilier	Ratio ventes/nouvelles inscriptions (% DD) ¹						Ventes unitaires (%)		Prix moyen de vente (%)		Nouvelles inscriptions (%)	
	Mois récent	Variation		Écart-type ²	Conditions de marché	Type de marché	Variation		Variation		Variation	
		Mensuelle	Annuelle				Mensuelle	Annuelle	Mensuelle	Annuelle	Mensuelle	Annuelle
National	45.6	-1.5	-1.6	-0.9	•	Équilibré	0.7	-4.0	2.6	1.0	4.1	0.2
Colombie-Britannique												
Vallée du Fraser	35.5	1.1	5.0	-1.5	•	Acheteurs ³	3.2	7.6	3.4	-0.5	-0.1	-11.5
Okanagan-Mainline	42.9	-0.6	7.1	-0.6	•	Équilibré	-5.4	-0.5	6.6	6.5	-4.1	-15.3
Vancouver	33.2	-3.6	-0.3	-1.7	•	Acheteurs ³	-4.0	-1.6	1.3	0.3	6.3	-3.2
Victoria	41.1	-0.6	-1.9	-1.4	•	Acheteurs ³	1.2	2.3	-0.7	-1.6	2.6	6.8
Alberta												
Calgary	54.2	-0.1	-1.0	-0.5	•	Équilibré	5.3	-6.0	1.3	1.1	5.6	-2.6
Edmonton	57.5	-0.8	-7.7	-0.2	•	Équilibré	2.6	-8.6	0.2	2.7	3.9	3.0
Lethbridge	73.9	6.3	-10.6	0.9	•	Équilibré	9.6	-10.0	-5.2	-0.3	0.3	3.3
Saskatchewan												
Regina	79.1	-0.2	3.7	1.3	•	Vendeurs	-0.3	-4.7	2.1	4.4	0.0	-8.1
Saskatoon	68.1	-0.6	5.0	0.9	•	Équilibré	-1.0	1.9	-2.7	7.1	-0.1	-4.6
Manitoba												
Winnipeg	64.6	-6.7	-10.9	0.1	•	Équilibré	-1.9	-11.2	1.8	6.1	8.2	0.6
Ontario												
Barrie	30.7	3.8	3.2	-1.5	•	Acheteurs ³	18.8	13.8	1.7	-7.2	3.9	3.5
Brantford	35.8	-1.2	-2.8	-1.4	•	Acheteurs ³	-0.9	-6.9	6.1	1.5	2.3	1.0
Guelph	32.3	-1.0	-5.6	-1.9	•	Acheteurs ³	3.9	-5.4	-6.1	-6.7	7.0	11.7
Hamilton-Burlington	40.0	-0.8	0.8	-1.2	•	Acheteurs ³	2.7	-0.5	1.2	-3.8	4.8	-0.8
Kingston	36.2	2.5	-0.8	-1.0	•	Acheteurs ³	8.4	-0.4	6.3	3.0	0.9	3.2
Kitchener-Waterloo	39.3	-4.5	-5.7	-1.5	•	Acheteurs ³	-0.9	-8.3	1.7	-4.1	10.5	5.2
London	36.2	-1.9	-6.5	-1.3	•	Acheteurs ³	2.3	-7.1	-0.9	-4.7	7.6	10.7
Ottawa	42.2	-4.6	-8.7	-1.0	•	Équilibré	-0.7	-2.4	0.2	1.0	10.2	13.4
Peterborough	36.8	-0.3	-14.6	-1.2	•	Acheteurs ³	9.0	-3.9	3.6	-0.9	10.0	32.8
St. Catharines	39.3	5.9	4.6	-0.9	•	Équilibré	18.2	1.7	-4.0	-13.0	0.3	-10.0
Sudbury	58.1	-4.8	-5.0	0.3	•	Équilibré	-14.9	-35.6	8.8	2.9	-7.8	-30.6
Thunder Bay	75.7	5.9	-4.4	0.9	•	Équilibré	4.1	-3.8	4.4	24.3	-4.1	2.7
Toronto	34.7	0.8	6.4	-1.8	•	Acheteurs ³	6.1	7.0	0.8	-4.9	3.7	-9.3
Windsor	34.0	-1.6	0.8	-1.6	•	Acheteurs ³	1.9	6.3	3.3	-0.9	6.8	8.5
Québec												
Montréal	55.1	-3.6	-8.2	-0.6	•	Équilibré	-4.3	-7.1	0.0	3.5	1.9	9.4
Ville de Québec	64.7	-13.0	-22.3	-0.1	•	Équilibré	-6.4	-7.5	0.3	7.4	12.4	25.1
Nouveau-Brunswick												
Moncton	53.0	-6.0	-13.3	-0.1	•	Équilibré	-1.2	-10.5	2.5	-0.4	9.9	9.4
Saint John	62.7	-1.5	-11.4	0.6	•	Équilibré	4.5	-8.3	5.6	3.2	7.0	10.3
Nouvelle-Écosse												
Halifax	53.6	-8.2	-25.2	-0.5	•	Équilibré	-8.8	-16.7	4.9	8.6	5.1	16.1
Île-du-Prince-Édouard												
ÎPÉ (Charlottetown)	55.5	7.1	2.8	0.3	•	Équilibré	16.6	1.1	-4.4	-5.2	1.6	-3.1
Terre-Neuve et Labrador												
TNL (St. John's)	67.1	-4.8	3.2	1.5	•	Vendeurs	-7.4	-11.9	1.5	8.7	-0.7	-13.7

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 ACL.

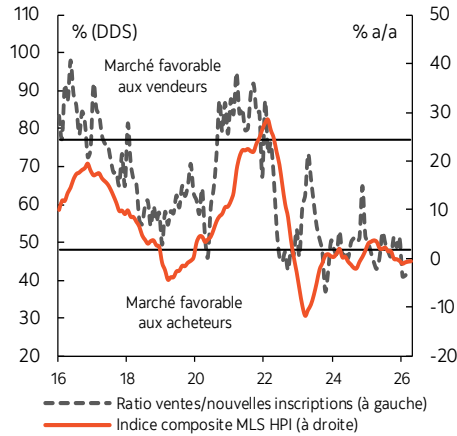
Indice des prix des logements (IPL) MLS — ouest du Canada

Grand Vancouver



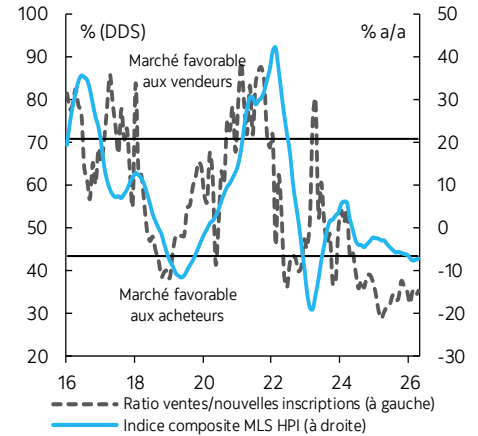
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Victoria



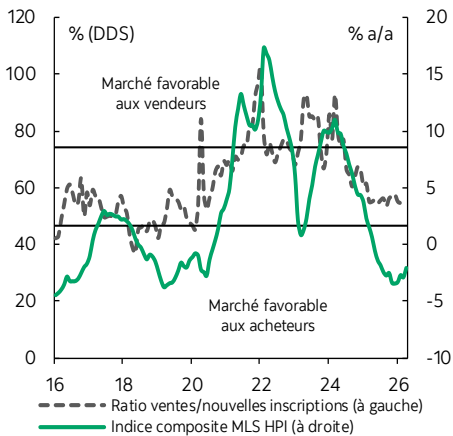
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Vallée du Fraser



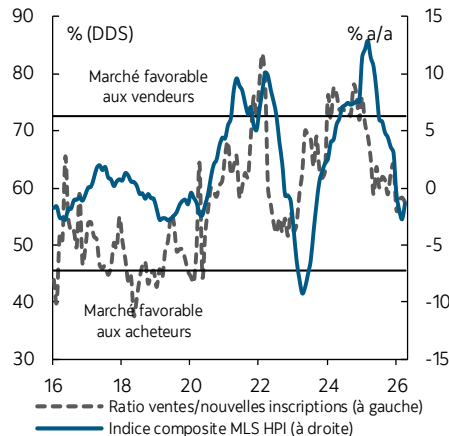
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Calgary



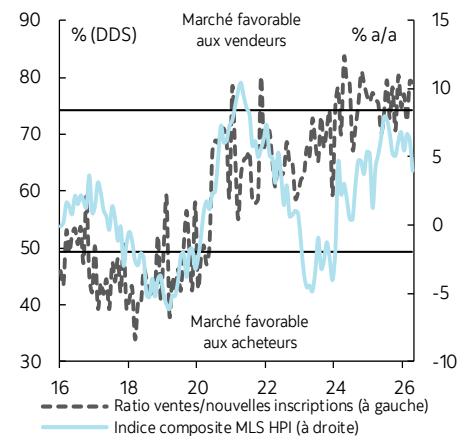
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Edmonton



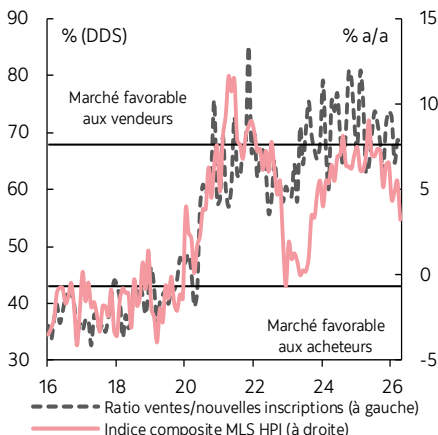
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Regina



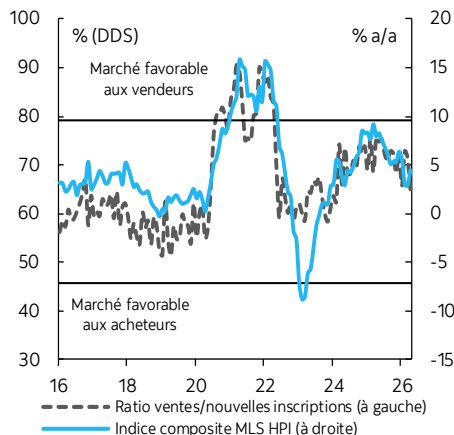
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Saskatoon



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

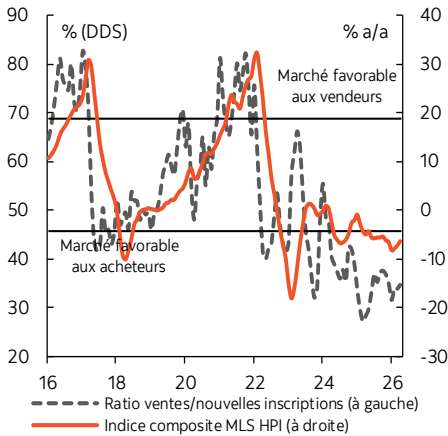
Winnipeg



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

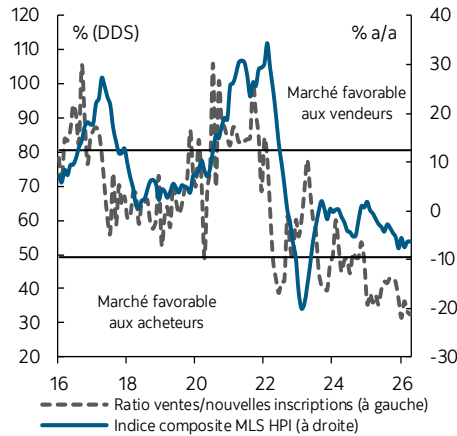
Indices des prix des logements MLS (suite) — est du Canada

Grand Toronto



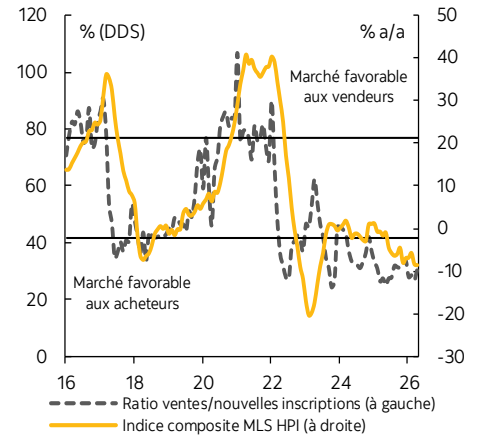
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Guelph



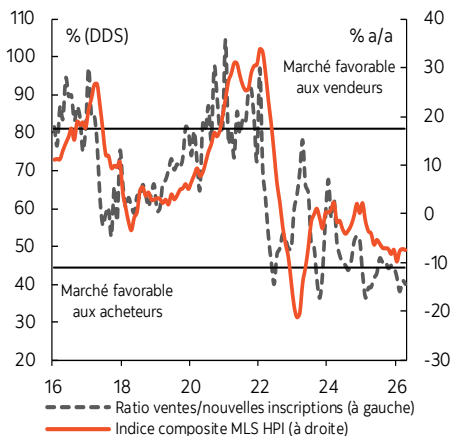
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Barrie



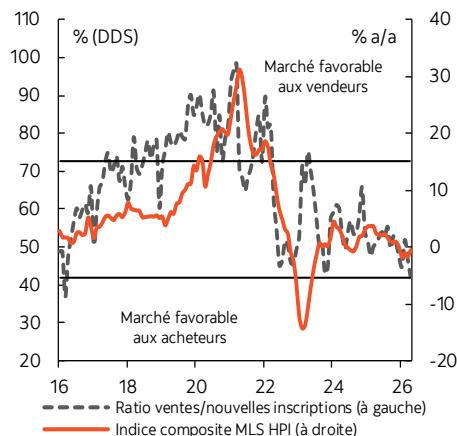
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Hamilton-Burlington



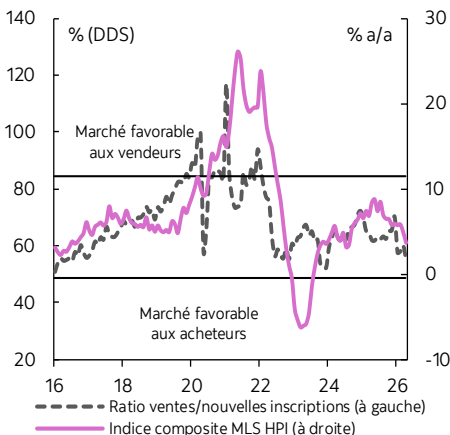
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Ottawa



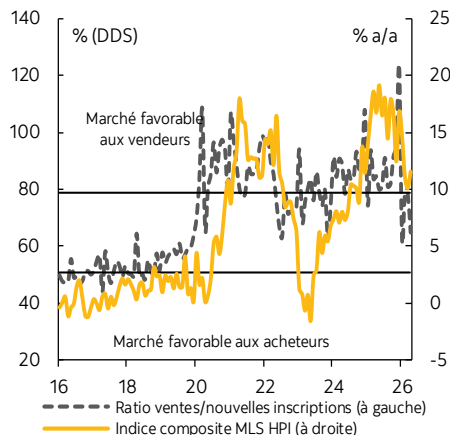
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Grand Montréal



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

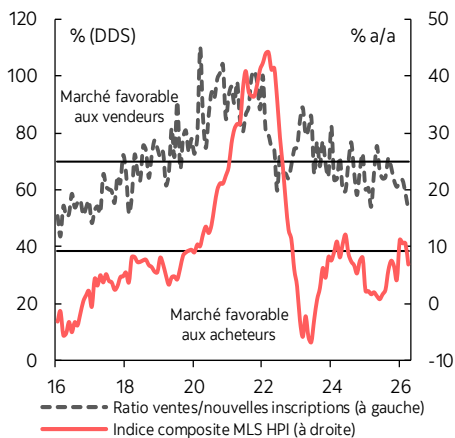
Ville de Québec



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

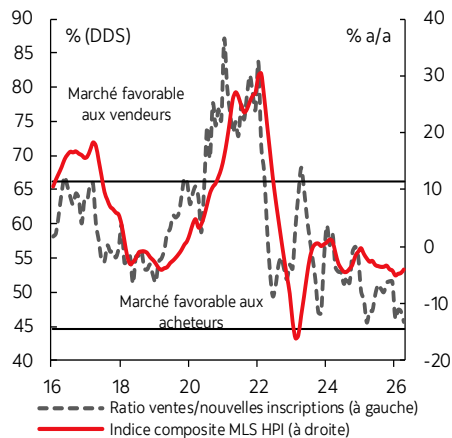
Indices des prix des logements MLS (suite) — est du Canada et total du Canada

Grand Moncton



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

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 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.