

Contributeurs

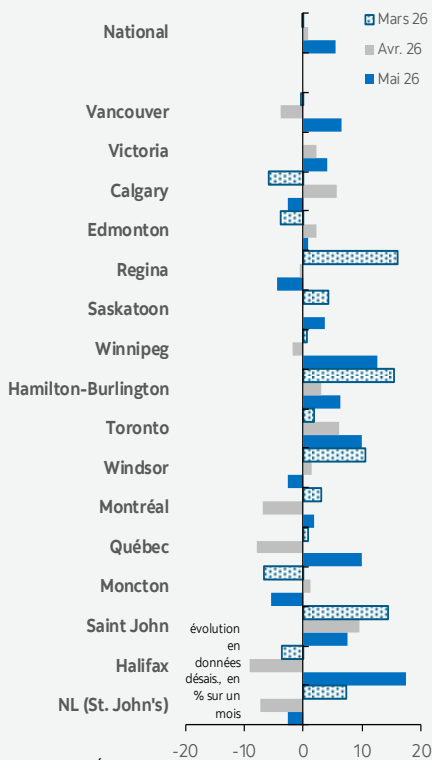
Patrick Perrier

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

Canada	Mai-26	Avr.-26	Mai-25
	m/m ¹	m/m ¹	a/a ²
Ventes (% de variation)	5.5	0.9	-5.1
Nouvelles inscriptions (% de variation)	-1.0	4.1	-7.9
Prix moyen (% de variation)	0.7	2.6	0.4
Prix repère de l'IPP MLS (% de variation)	-0.1	-0.1	-4.1
	Mai-26	Avr.-26	Mai-25
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	49.2	46.2	47.0
Inventaire mensuel (niveau) ¹	4.8	5.1	4.8

¹désaisonnisé ²non désaisonnisé
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 mai 2026 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : LES VENTES DE LOGEMENTS EXISTANTS ONT CONSIDÉRABLEMENT PROGRESSÉ EN MAI. Y A-T-IL UNE REPRISE À L'HORIZON?

RÉSUMÉ

Les ventes nationales de logements (unitaires) ont brusquement augmenté en mai par rapport à avril; cette augmentation a été essentiellement répartie parmi les marchés locaux que nous surveillons. Cette progression des ventes nationales, de concert avec une baisse des nouvelles inscriptions, a légèrement rehaussé le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, ce qui témoigne d'un certain durcissement de la conjoncture des marchés. L'indice des prix des propriétés MLS a continué de se replier en mai.

Après avoir perdu presque 11 % (en chiffres désaisonnalisés) de novembre 2025 à mars 2026, les ventes nationales de logements ont depuis effacé plus de la moitié de ce recul grâce à des hausses en avril et en mai. Dans ce dernier mois, les ventes nationales ont comptabilisé une hausse mensuelle de 5,5 % (en données désaisonnalisées), soit la plus forte progression depuis octobre 2024. La plupart des marchés locaux que nous suivons ont concouru à cette augmentation mensuelle des ventes nationales, dont les plus fortes hausses ont été observées pour Sudbury (40,7 %), Guelph (21,5 %), Brantford (20,9 %) et Halifax (17,4 %). Toutefois, les ventes nationales ont perdu 5,1 % (en données non désaisonnalisées) sur la période de 12 mois terminée en mai, et à nouveau, la plupart des marchés locaux surveillés ont participé à ce résultat pour l'ensemble du pays. Les ventes ont le plus fortement baissé à Thunder Bay (-29,6 %), St. John's (Terre-Neuve; -20,2 %), Moncton (-19,8 %) et Charlottetown (-19,3 %).

D'avril à mai, les nouvelles inscriptions à l'échelle du pays ont flanché de 1 % (en données désaisonnalisées) : elles sont essentiellement restées fidèles à leur légère tendance baissière entamée en septembre 2025. De mai 2025 à mai 2026, les nouvelles inscriptions nationales se sont repliées de 7,9 % (en données non désaisonnalisées), et la plupart des marchés locaux que nous suivons sont intervenus dans cette baisse annuelle nationale.

Avec la hausse des ventes et le recul des nouvelles inscriptions en mai par rapport à avril, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions a augmenté pour passer de 46,2 % à 49,2 % (en données désaisonnalisées). Cet indicateur a aussi gagné 2,2 points de pourcentage (en données désaisonnalisées) par rapport au même mois en 2025. Cette évolution laisse entendre que la conjoncture des marchés s'est durcie dans ces périodes; or, ce ratio a aussi évolué dans la moitié inférieure de la fourchette d'une conjoncture équilibrée – ce qui est proche de la zone favorable aux acheteurs – depuis mars 2024 et en fait pour la plus grande partie de la période écoulée depuis le printemps 2022.

L'autre indicateur de la conjoncture des marchés que nous suivons, soit celui des mois de stocks, s'est lui aussi durci en mai par rapport à avril, pour passer de 5,1 à 4,8 mois (en données désaisonnalisées); il est inférieur à sa moyenne à long terme préandémique estimative (de 5,2 mois). Il n'empêche que cet indicateur de la conjoncture des marchés n'a pas évolué par rapport au niveau atteint en mai 2025. Depuis maintenant plusieurs trimestres, cet indicateur est inférieur à sa moyenne préandémique dans toutes les provinces, sauf la Colombie-Britannique et l'Ontario, où il a été supérieur à sa moyenne dans ces deux provinces. Toutefois, ces deux dernières provinces ont quand même constaté un durcissement – soit une baisse – de leurs mois de stocks depuis mai 2025, et ce durcissement est aussi confirmé par la hausse observée de leur ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions dans cette période de 12 mois.

L'indice national des prix des propriétés (IPP) MLS (pour tous les marchés) a poursuivi sa baisse tendancielle en mai, en reculant de 0,1 % (en données désaisonnalisées) par rapport à son niveau d'avril. Cette baisse mensuelle s'explique essentiellement par un repli de cet indice des prix des propriétés pour les appartements (-0,7 %) et les maisons en rangée (-0,2 %). L'IPP MLS pour les habitations d'un étage a monté de 0,1 % en mai par rapport à avril et est resté stable pour les habitations de deux étages. Par rapport à son niveau pour le même mois de 2025, l'IPP MLS s'est inscrit à 4,1 % (en données non désaisonnalisées) de moins en mai 2026 : tous les types de logements expliquent cette baisse annuelle; ont accusé les plus fortes baisses, les appartements (-6,7 %) et les maisons en rangée (-5,2 %).

CONSÉQUENCES

Les ventes nationales ont augmenté pour un deuxième mois d'affilée en mai, ce qui est bien entendu une bonne nouvelle et ce qui cadre avec nos attentes pour un certain relèvement de la demande de logements à l'heure où l'incertitude économique soutenue liée aux tensions commerciales mondiales

Le 16 juin 2026

commence à s'amoinrir. Toutefois, comme nous l'avons déclaré dans notre dernier rapport mensuel, il faut observer une tendance haussière soutenue dans la demande de logements et un durcissement de la conjoncture des marchés avant de pouvoir constater une remontée du prix national des logements, surtout en Ontario et en Colombie-Britannique, compte tenu de leur influence sur les chiffres nationaux. Dans les dernières années, la demande de logements a été fragilisée d'abord par la hausse des taux hypothécaires dans la foulée du cycle de durcissement de la politique monétaire à partir du début de 2022 jusqu'au milieu de 2023, puis par l'escalade des querelles commerciales mondiales et la montée de l'incertitude économique qui en découle et qui a été déclenchée par l'administration américaine peu de temps après l'élection de novembre 2024. La conjoncture du marché du logement a aussi été apaisée par le vigoureux rendement des mises en chantier de logements des dernières années, dont la brusque hausse des logements récemment achevés et non absorbés, ce qui a permis aux acheteurs potentiels d'avoir accès à d'autres options du point de vue de l'offre de logements.

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

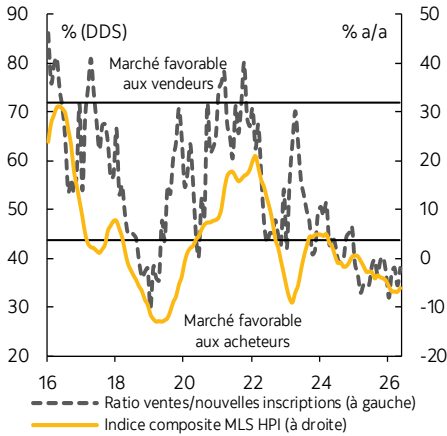
Association de l'immobilier	Ratio ventes/nouvelles inscriptions (% DD) ¹						Ventes unitaires (%)		Prix moyen de vente (%)		Nouvelles inscriptions (%)	
	Mois récent	Variation		Écart-type ²	Conditions de marché	Type de marché	Variation		Variation		Variation	
		Mensuelle	Annuelle				Mensuelle (DD)	Annuelle (DND)	Mensuelle (DD)	Annuelle (DND)	Mensuelle (DD)	Annuelle (DND)
National	49.2	3.0	2.2	-0.6	I • I	Équilibré	5.5	-5.1	0.7	0.4	-1.0	-7.9
Colombie-Britannique												
Vallée du Fraser	38.7	1.9	7.2	-1.2	I • I	Acheteurs ³	4.0	-5.0	-1.6	-1.4	-1.2	-20.2
Okanagan-Mainline	47.3	4.2	8.3	-0.3	I • I	Équilibré	3.3	-4.7	-3.9	0.3	-5.8	-18.6
Vancouver	37.9	3.6	3.1	-1.3	I • I	Acheteurs ³	6.6	-3.7	-0.7	-2.2	-3.5	-9.1
Victoria	44.8	2.3	-1.1	-1.2	I • I	Acheteurs ³	4.1	-5.3	1.0	3.5	-1.2	-2.3
Alberta												
Calgary	53.5	-0.9	-2.5	-0.5	I • I	Équilibré	-2.5	-13.4	1.1	2.5	-0.9	-9.3
Edmonton	54.2	-2.4	-6.0	-0.4	I • I	Équilibré	0.8	-12.5	1.0	5.5	5.2	0.1
Lethbridge	80.4	6.0	-10.7	1.3	I • I	Vendeurs	7.4	-1.8	4.9	5.9	-0.6	12.0
Saskatchewan												
Regina	72.5	-5.5	-0.1	0.8	I • I	Équilibré	-4.5	-15.1	3.8	15.3	2.6	-13.1
Saskatoon	68.3	-0.3	4.6	0.9	I • I	Équilibré	3.7	-4.6	0.9	6.4	4.1	-8.0
Manitoba												
Winnipeg	72.2	7.0	-2.0	0.6	I • I	Équilibré	12.6	-4.1	-1.2	3.0	1.8	-0.2
Ontario												
Barrie	37.1	4.9	12.6	-1.1	I • I	Acheteurs ³	12.3	19.8	2.3	-5.5	-2.3	-16.9
Brantford	43.2	6.4	3.0	-1.0	I • I	Équilibré	20.9	-3.3	1.1	1.3	2.9	-7.6
Guelph	41.0	8.2	5.6	-1.4	I • I	Acheteurs ³	21.5	8.1	3.4	-2.7	-2.9	-6.0
Hamilton-Burlington	46.7	5.3	6.1	-0.8	I • I	Équilibré	6.3	-7.4	2.7	-0.2	-5.7	-17.1
Kingston	33.7	-1.9	-11.1	-1.2	I • I	Acheteurs ³	-4.4	-18.7	1.0	0.2	1.0	-0.7
Kitchener-Waterloo	46.2	6.4	4.0	-1.1	I • I	Acheteurs ³	6.6	-7.6	0.2	-3.9	-8.3	-14.9
London	42.7	6.1	7.3	-0.9	I • I	Équilibré	11.1	9.7	4.0	1.1	-4.8	-8.7
Ottawa	47.9	4.8	-3.7	-0.6	I • I	Équilibré	4.6	-10.2	0.7	-1.2	-5.7	-4.6
Peterborough	37.7	1.1	5.4	-1.2	I • I	Équilibré	4.1	7.5	2.2	-8.6	1.0	-4.0
St. Catharines	41.8	2.2	6.5	-0.7	I • I	Équilibré	5.6	-1.8	9.7	-4.2	0.2	-15.7
Sudbury	47.9	-10.4	-15.6	-0.3	I • I	Équilibré	40.7	-12.7	1.4	2.8	71.3	14.4
Thunder Bay	74.7	-0.2	-4.3	0.8	I • I	Équilibré	-8.1	-29.6	-2.5	-0.9	-7.8	-23.2
Toronto	39.9	4.4	10.5	-1.3	I • I	Acheteurs ³	10.0	6.3	0.4	-4.6	-2.1	-18.9
Windsor	36.2	1.9	-1.3	-1.5	I • I	Acheteurs ³	-2.6	-16.1	-0.2	1.2	-7.7	-12.3
Québec												
Montréal	65.0	9.9	3.0	-0.1	I • I	Équilibré	1.9	-6.8	-0.8	2.5	-4.2	1.7
Ville de Québec	84.8	20.1	5.0	1.2	I • I	Vendeurs	10.0	5.2	1.9	7.5	-8.6	12.1
Nouveau-Brunswick												
Moncton	54.2	-0.3	-20.7	-0.1	I • I	Équilibré	-5.5	-19.8	0.3	-1.2	-5.0	6.3
Saint John	75.9	8.9	-1.5	1.4	I • I	Vendeurs	7.5	-0.9	1.9	8.6	-5.0	0.6
Nouvelle-Écosse												
Halifax	65.4	10.5	-1.9	0.2	I • I	Équilibré	17.4	-5.9	-4.0	0.4	-1.4	-3.7
Île-du-Prince-Édouard												
ÎPÉ (Charlottetown)	48.0	-6.4	-11.5	-0.1	I • I	Équilibré	-9.9	-19.3	1.3	-1.5	2.2	-3.7
Terre-Neuve et Labrador												
TNL (St. John's)	49.4	-15.4	-20.8	0.1	I • I	Équilibré	-2.7	-20.2	3.0	11.0	27.7	13.4

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.

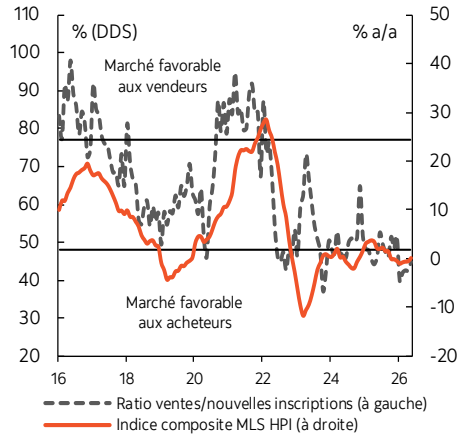
Indice des prix des logements (IPL) MLS — ouest du Canada

Grand Vancouver



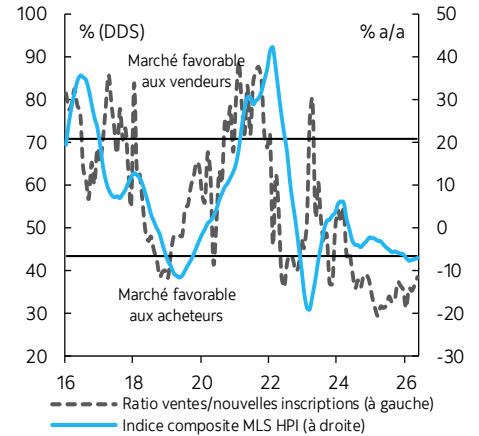
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Victoria



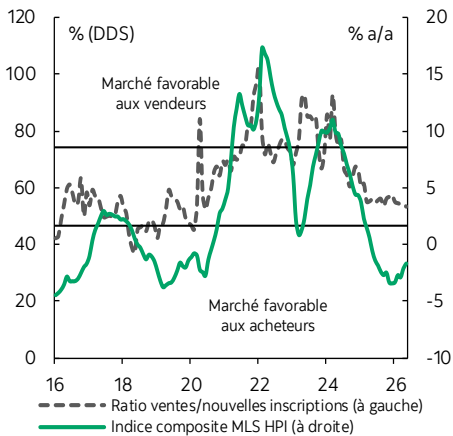
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Vallée du Fraser



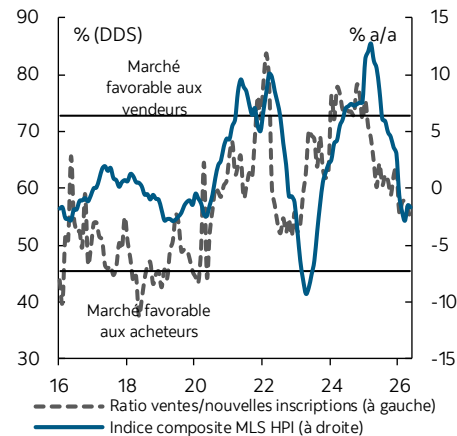
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Calgary



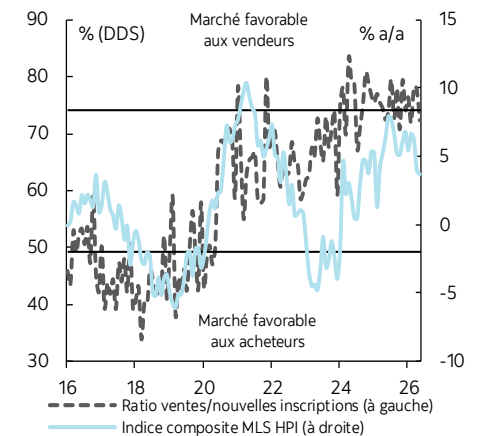
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Edmonton



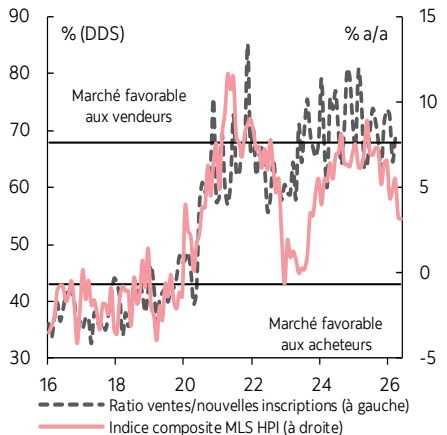
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Regina



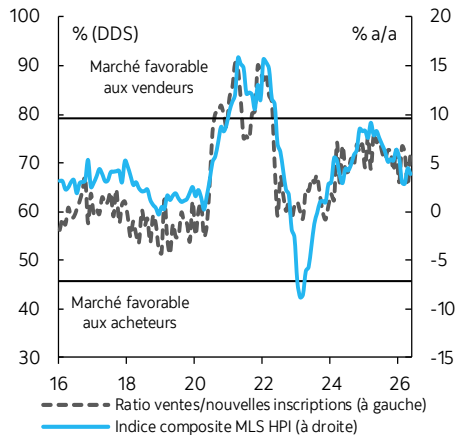
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Saskatoon



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

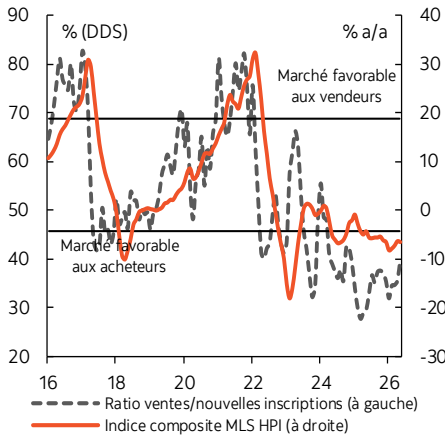
Winnipeg



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

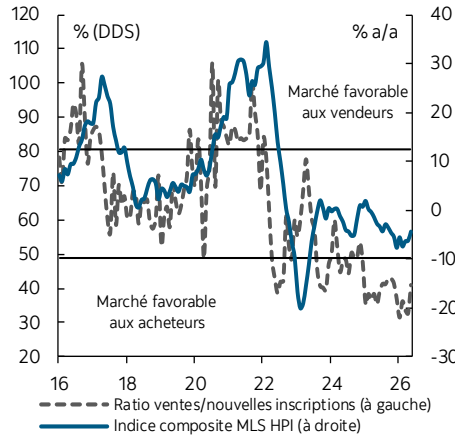
Indices des prix des logements MLS (suite) — est du Canada

Grand Toronto



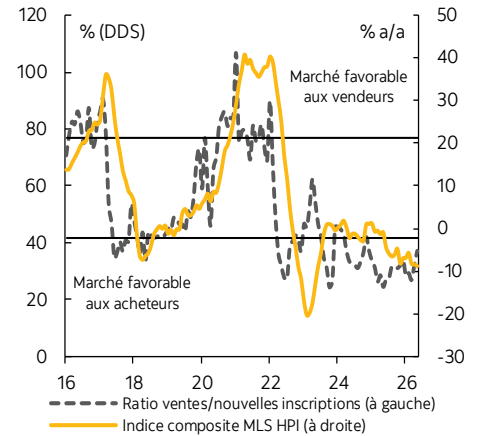
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Guelph



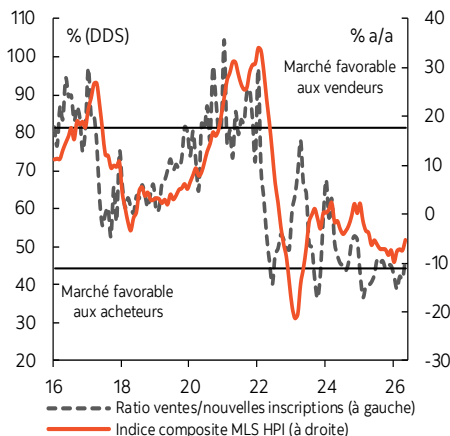
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Barrie



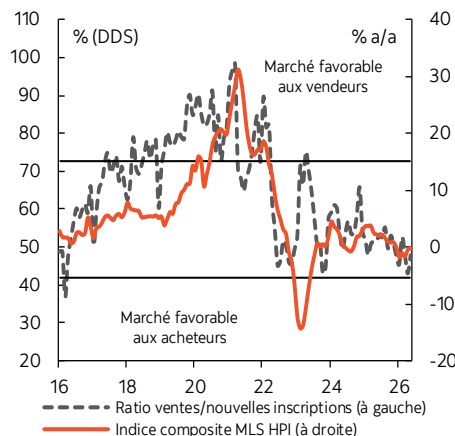
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Hamilton-Burlington



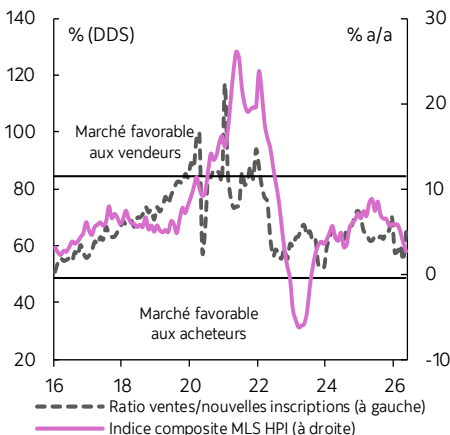
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Ottawa



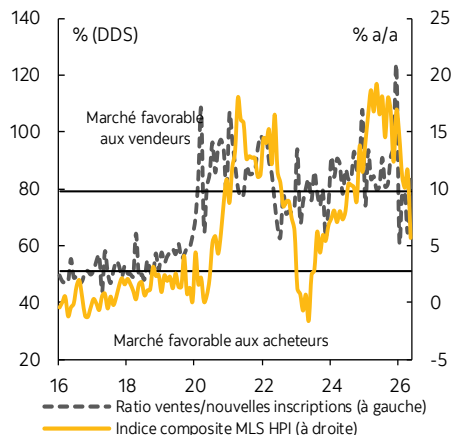
Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Grand Montréal



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

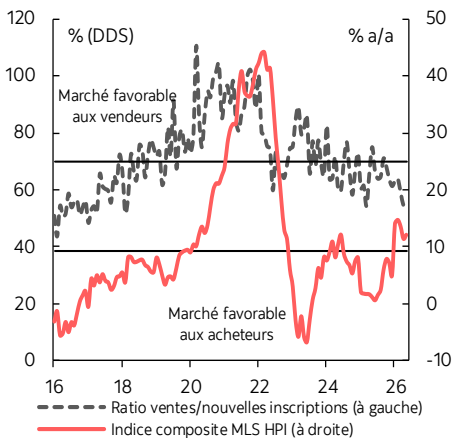
Ville de Québec



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

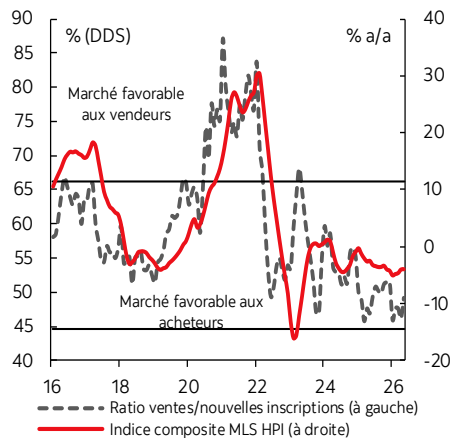
Indices des prix des logements MLS (suite) — est du Canada et total du Canada

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.