

LE LOGEMENT EN BREF

Le 15 juillet 2026

Contributeurs

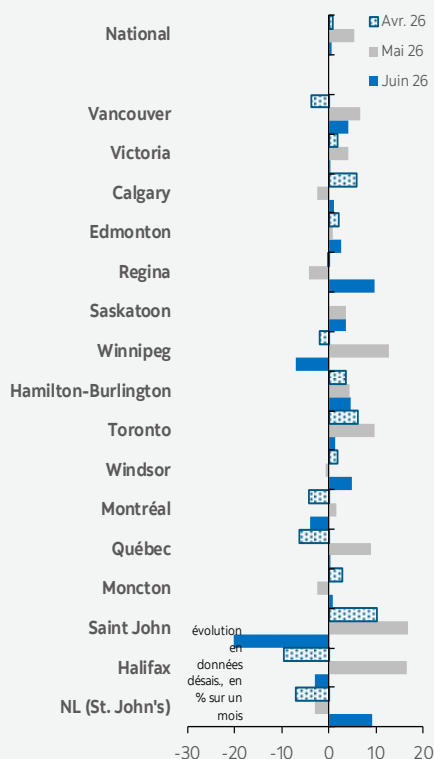
Patrick Perrier

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

Canada	Juin-26	Mai-26	Juin-25
	m/m ¹	m/m ¹	a/a ²
Ventes (% de variation)	0.5	5.5	0.9
Nouvelles inscriptions (% de variation)	-1.3	-0.9	-1.4
Prix moyen (% de variation)	0.2	0.7	-0.1
Prix repère de l'IPP MLS (% de variation)	0.0	0.0	-3.6
	Juin-26	Mai-26	Juin-25
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	50.2	49.3	49.2
Inventaire mensuel (niveau) ¹	4.8	4.8	4.7

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 juin 2026 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : LES VENTES DE LOGEMENTS EXISTANTS SUIVENT PROBABLEMENT UNE TRAJECTOIRE DE REPRISE; OR, LA CONJONCTURE NATIONALE DES MARCHÉS EST TOUJOURS LÉTHARGIQUE

RÉSUMÉ

Les ventes de logements (en unités) ont enchaîné en juin une troisième hausse à l'échelle nationale tandis que les nouvelles inscriptions ont fléchi, ce qui a eu pour effet de durcir modestement la conjoncture des marchés en juin par rapport à mai, d'après le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions. L'IPP MLS national (pour tous les marchés) est resté en berne en juin par rapport à mai : il n'a pas inscrit de baisse mensuelle pour la première fois depuis février 2025.

Les ventes nationales de logements (en unités) ont crû de 0,5 % (en données désaisonnalisées) en juin par rapport à mai, pour enchaîner une troisième hausse mensuelle consécutive. Les ventes ont cumulativement gagné 7 % (en chiffres désaisonnalisés) sur ce trimestre; toutefois, en juin 2026, elles se situaient toujours à 12 % (en données désaisonnalisées) de moins que leur niveau de novembre 2024, au moment où les tensions commerciales mondiales commençaient à flamber peu après la présidentielle américaine. En juin par rapport à mai, presque 60 % des marchés locaux que nous suivons ont comptabilisé une hausse de leurs ventes : les résultats les plus solides ont été constatés pour Sudbury (21,2 %), Peterborough (14,8 %) et Kingston (13,1 %).

À l'échelle nationale, les nouvelles inscriptions ont perdu 1,3 % (en données désaisonnalisées) en juin par rapport à mai, toujours fidèles à leur tendance (légèrement) baissière entamée en septembre 2025. Les reculs mensuels les plus brusques de cet indicateur ont été observés pour St. John's (Terre-Neuve et Labrador; -17,5 %), Sudbury (-10,3 %) et Victoria (-8,5 %). Les nouvelles inscriptions ont flanché de 1,4 % (en données non désaisonnalisées) sur les 12 mois clos en juin 2026.

Le ratio national des ventes sur les nouvelles inscriptions s'est encore durci en juin par rapport à mai, en gagnant 0,9 point de pourcentage pour s'inscrire à 50,2 %, ce qui se situe toujours dans la moitié inférieure de notre fourchette estimative pour une conjoncture équilibrée; ce ratio évolue tendanciellement dans cette fourchette depuis le printemps 2022. Depuis le même mois en 2025, ce ratio s'est durci de 1 point de pourcentage; or, seulement 45 % environ des marchés suivis font aussi état d'un durcissement durant cette période.

Les mois de stocks, soit l'autre indicateur de la conjoncture des marchés que nous suivons, sont restés constants de mai à juin, à 4,8, ce qui est inférieur à sa moyenne à long terme pré-pandémique (de 5,2 mois). Depuis maintenant plusieurs mois, cet indicateur est inférieur à sa moyenne à long terme dans toutes les provinces, sauf la Colombie-Britannique et l'Ontario.

L'indice des prix des propriétés (IPP) MLS national (pour tous les marchés) a fait du surplace en juin par rapport à mai. Au cours de cette période, les baisses enregistrées pour les habitations d'un étage et pour les maisons en rangée (-0,2 % sur un mois dans chaque cas; en chiffres désaisonnalisés) ont été effacées par les hausses inscrites pour les appartements (+0,7 %; il s'agit de la première hausse mensuelle depuis l'été 2023) et pour les habitations de deux étages (+0,1 %). De juin 2025 à juin 2026, l'IPP MLS national a cédé 3,6 % (en chiffres non désaisonnalisés), et tous les types de logements ont participé à cette baisse.

CONSÉQUENCES

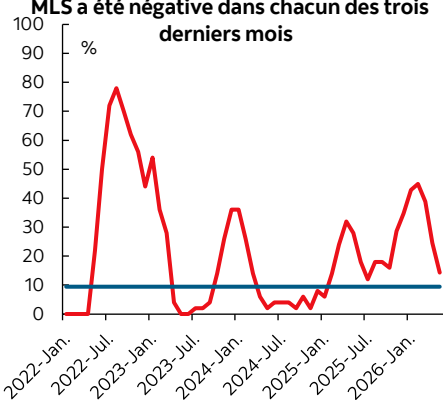
Il y a eu de bonnes nouvelles à nouveau en juin, puisque les reventes de logements à l'échelle nationale ont poursuivi la hausse entamée en avril. Cette évolution s'accorde avec nos attentes pour une amélioration de la demande de logements sur notre horizon prévisionnel en tandem avec la croissance de la population qui se normalise et le raffermissement de la conjoncture économique et des revenus. L'autre bonne nouvelle – toutefois très modeste – veut qu'en juin, l'IPP MLS national se soit stabilisé, après avoir enregistré chaque mois des baisses depuis février 2025. Il semble aussi qu'on puisse constater ce rendement sur plusieurs marchés locaux, comme l'indique la proportion ayant affiché une baisse de l'IPP MLS dans chacun des trois derniers mois qui est aujourd'hui proche de sa moyenne de long terme, après avoir été nettement supérieure à cette moyenne jusqu'à une récente époque (graphique 1). Toutefois, il est trop tôt pour affirmer qu'une reprise de l'IPP MLS national pointe à l'horizon, comme l'illustre la part toujours faible de ces marchés locaux ayant comptabilisé une hausse de cet indicateur dans chacun des trois derniers mois (graphique 2).

Cette évolution de l'IPP MLS cadre avec notre point de vue selon lequel la reprise soutenue attendue dans la demande de logements exercera des pressions à la hausse sur les prix, qui seront toutefois muselées par la fermeté de l'offre de logements sur notre horizon prévisionnel. Comme nous l'avons

mentionné dans nos précédents rapports, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions et les mois de stocks donnent tous deux une idée partielle de l'offre de logements, puisque ces deux indicateurs ne tiennent pas parfaitement compte du fait que les nouveaux logements répondent, pour une part importante, à la demande de logements et que cette part a augmenté dans les dernières années, puisque les mises en chantier de logements ont nettement surpassé leur moyenne prépandémique. Effectivement, la brusque hausse des logements récemment achevés et non absorbés dont font état les précédents rapports est une illustration du fait que la conjoncture actuelle de la demande est trop anémique pour absorber à un rythme normal les logements nouvellement achevés. Voilà pourquoi, tant que la demande de logements ne se sera pas raffermie considérablement, les mouvements à la hausse des prix des logements sont appelés à être modestes sur notre horizon prévisionnel jusqu'en 2027.

Graphique 1

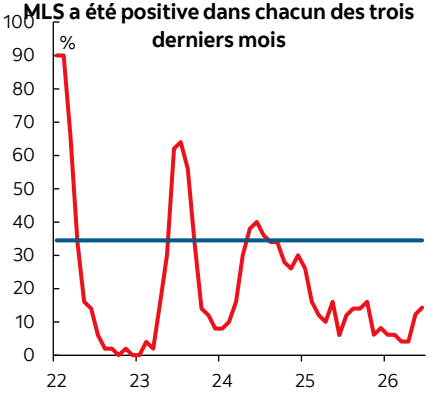
Part des marchés dont la croissance de l'IPP
MLS a été négative dans chacun des trois
derniers mois



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

Graphique 2

Part des marchés dont la croissance de l'IPP
MLS a été positive dans chacun des trois
derniers mois



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, ACI.

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

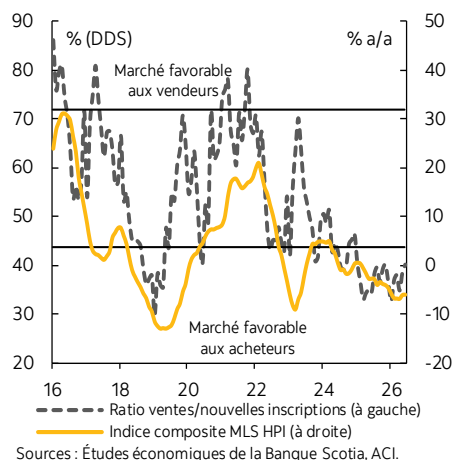
Association de l'immobilier	Ratio ventes/nouvelles inscriptions (% DD) ¹						Ventes unitaires (%)		Prix moyen de vente (%)		Nouvelles inscriptions (%)	
	Mois récent	Variation		Écart- type ²	Conditions de marché	Type de marché	Variation		Variation		Variation	
		Mensuelle	Annuelle				(DD)	(DND)	(DD)	(DND)	(DD)	(DND)
National	50.2	0.9	1.0	-0.5	I • I	Équilibré	0.5	0.9	0.2	-0.1	-1.3	-1.4
Colombie-Britannique												
Vallée du Fraser	35.7	-2.7	3.6	-1.4	• I I	Acheteurs ¹	-5.5	-3.8	-1.2	-6.6	1.5	-14.0
Okanagan-Mainline	51.2	4.1	11.8	-0.1	I • I	Équilibré	1.5	6.5	3.3	6.1	-6.6	-18.3
Vancouver	40.1	1.6	5.8	-1.2	• I I	Acheteurs ¹	4.1	9.4	0.8	-2.1	0.0	-7.7
Victoria	49.2	4.4	-2.5	-0.9	• I I	Équilibré	0.4	-7.3	-0.5	2.0	-8.5	-2.4
Alberta												
Calgary	56.8	2.8	2.2	-0.3	I • I	Équilibré	1.2	-4.0	0.2	2.6	-3.8	-6.0
Edmonton	56.4	2.2	-7.6	-0.2	I • I	Équilibré	2.6	-3.9	0.2	4.8	-1.4	6.1
Lethbridge	81.9	1.1	1.4	1.4	I • I	Vendeurs	-2.7	6.3	4.4	3.0	-4.0	3.8
Saskatchewan												
Regina	76.1	3.0	3.1	1.1	I • I	Vendeurs	9.6	5.6	0.3	8.5	5.3	0.6
Saskatoon	63.3	-4.3	-7.0	0.5	I • I	Équilibré	3.7	2.4	-1.3	5.3	10.7	13.4
Manitoba												
Winnipeg	68.1	-4.1	-7.3	0.3	I • I	Équilibré	-7.0	1.1	0.3	2.4	-1.4	11.1
Ontario												
Barrie	34.5	-3.6	7.3	-1.3	• I I	Acheteurs ¹	-11.7	6.6	-2.7	-8.5	-2.4	-13.2
Brantford	44.0	0.8	6.6	-0.9	• I I	Équilibré	-5.1	10.2	-1.0	-3.7	-6.9	-5.8
Guelph	38.8	-2.3	-0.1	-1.5	• I I	Acheteurs ¹	-9.5	-4.8	-0.4	-4.1	-4.1	-4.8
Hamilton-Burlington	48.9	2.4	6.4	-0.7	• I I	Équilibré	4.5	8.6	-1.0	-4.1	-0.7	-5.8
Kingston	36.9	3.0	-5.2	-1.0	• I I	Équilibré	13.1	-0.3	1.6	2.1	3.9	12.5
Kitchener-Waterloo	45.8	-0.4	-0.7	-1.1	• I I	Acheteurs ¹	-0.8	-7.1	-1.2	-6.4	0.0	-5.3
London	42.8	0.2	0.7	-0.9	• I I	Équilibré	-1.7	1.2	-7.1	-6.8	-2.2	1.1
Ottawa	47.5	-0.4	-6.1	-0.6	• I I	Équilibré	-0.1	-5.9	2.4	1.8	0.7	6.6
Peterborough	43.6	5.2	-0.4	-0.8	• I I	Équilibré	14.8	-2.9	2.5	-9.9	1.2	0.5
St. Catharines	40.7	-1.0	4.3	-0.8	• I I	Équilibré	-0.4	7.2	1.8	-0.1	2.1	-3.3
Sudbury	67.2	17.5	-3.0	0.9	I • I	Équilibré	21.2	15.7	-3.3	1.7	-10.3	19.8
Thunder Bay	71.1	-5.2	-13.4	0.5	I • I	Équilibré	3.7	-9.1	2.1	10.8	11.2	6.9
Toronto	41.9	2.1	9.0	-1.2	• I I	Acheteurs ¹	1.4	9.4	0.1	-3.9	-3.8	-12.9
Windsor	39.5	2.1	2.6	-1.2	• I I	Acheteurs ¹	5.0	8.1	-1.9	-4.3	-0.6	-0.3
Québec												
Montréal	54.2	-3.8	-10.6	-0.7	• I I	Équilibré	-3.9	-8.2	1.6	4.1	2.9	11.4
Ville de Québec	76.5	-2.6	-5.0	0.6	I • I	Équilibré	0.2	11.6	-0.9	7.5	3.6	22.1
Nouveau-Brunswick												
Moncton	59.6	2.5	-5.2	0.3	I • I	Équilibré	0.8	-4.7	1.3	1.4	-3.4	2.4
Saint John	62.7	-19.1	-7.3	0.6	I • I	Équilibré	-20.3	-6.6	-6.2	-6.5	4.0	5.9
Nouvelle-Écosse												
Halifax	65.6	-0.4	-4.9	0.2	I • I	Équilibré	-2.9	-4.3	-3.1	-3.1	-2.4	3.0
Île-du-Prince-Édouard												
ÎPÉ (Charlottetown)	55.8	7.5	-3.8	0.3	I • I	Équilibré	9.1	-8.9	1.4	5.3	-5.6	-4.6
Terre-Neuve et Labrador												
TNL (St. John's)	65.3	15.9	6.0	1.3	I • I	Vendeurs	9.2	0.4	-1.7	6.1	-17.5	-8.0

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.

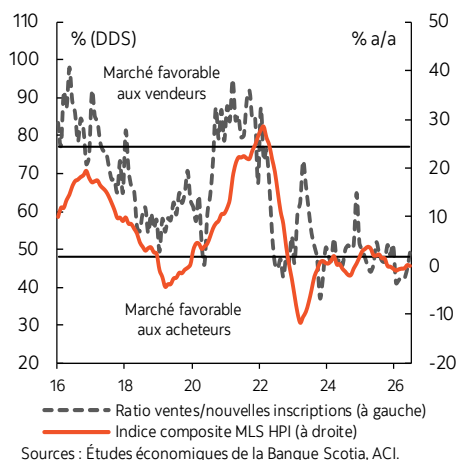
Le 15 juillet 2026

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

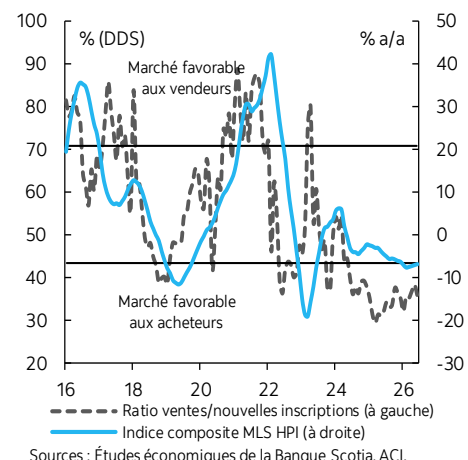
Grand Vancouver



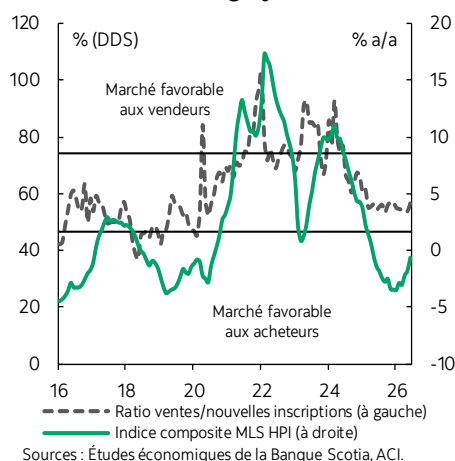
Victoria



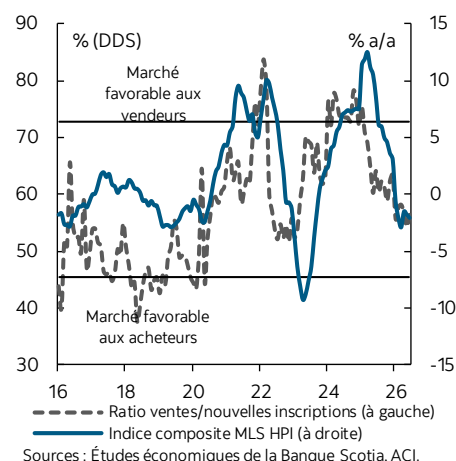
Vallée du Fraser



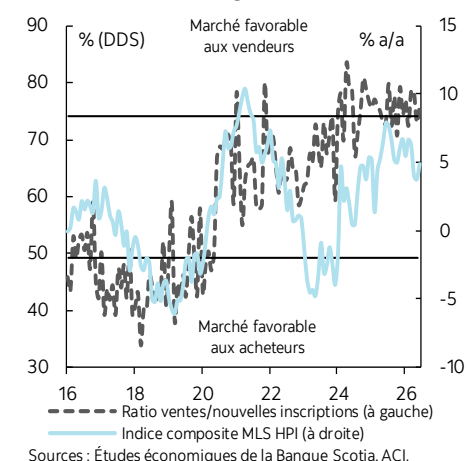
Calgary



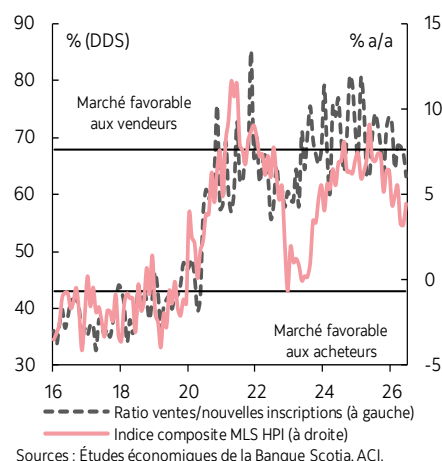
Edmonton



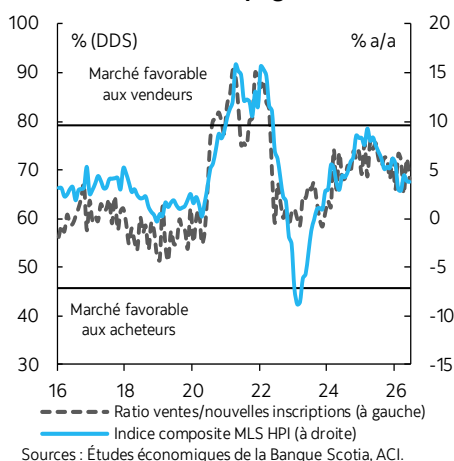
Regina



Saskatoon



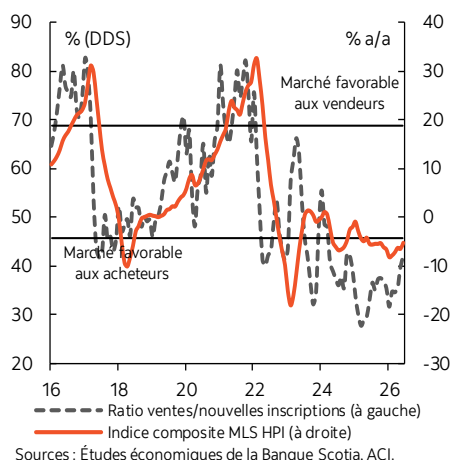
Winnipeg



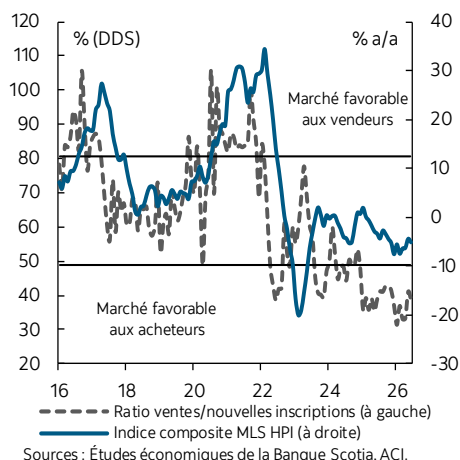
Le 15 juillet 2026

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

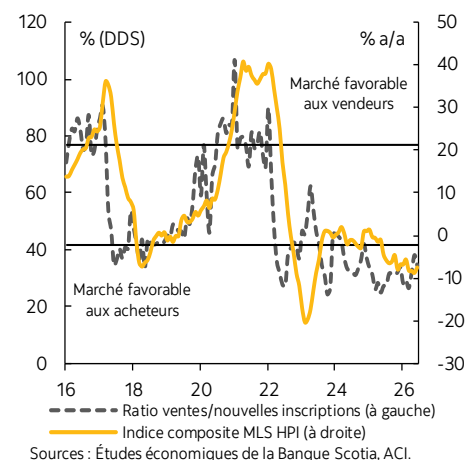
Grand Toronto



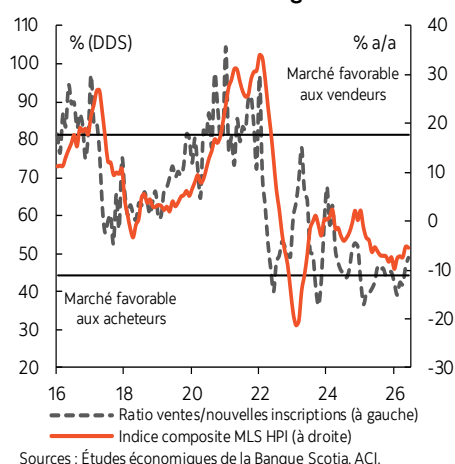
Guelph



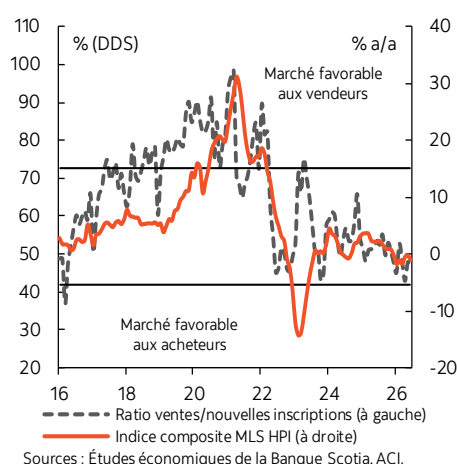
Barrie



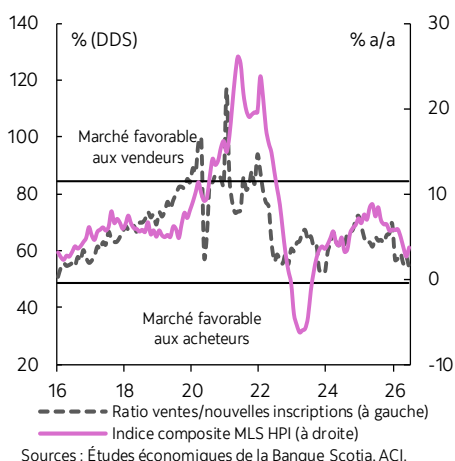
Hamilton-Burlington



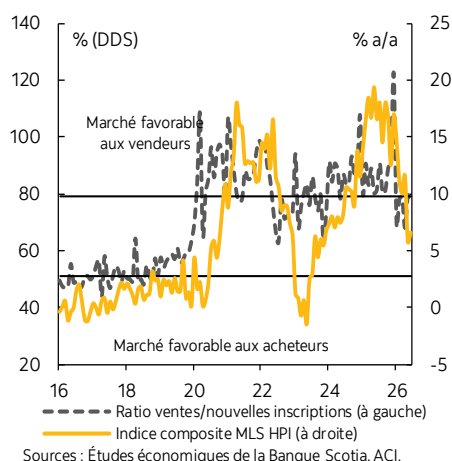
Ottawa



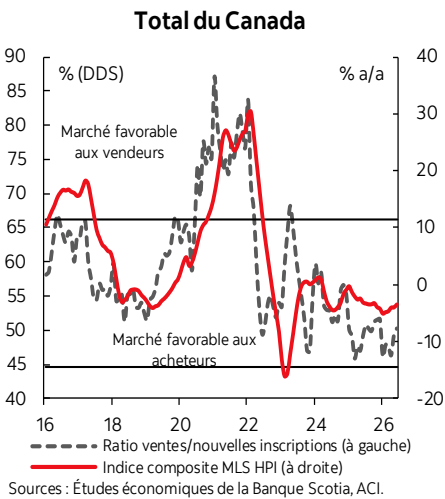
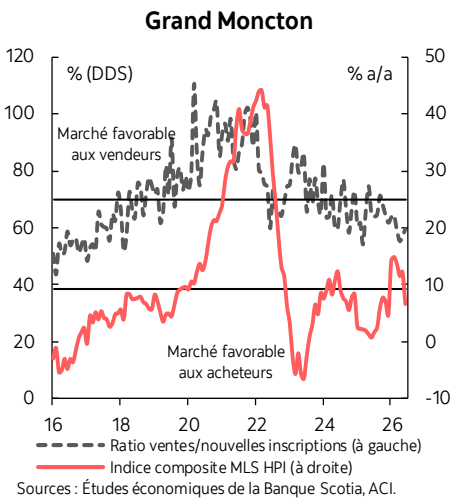
Grand Montréal



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.