

LE LOGEMENT EN BREF

Le 18 août 2026

Contributeurs

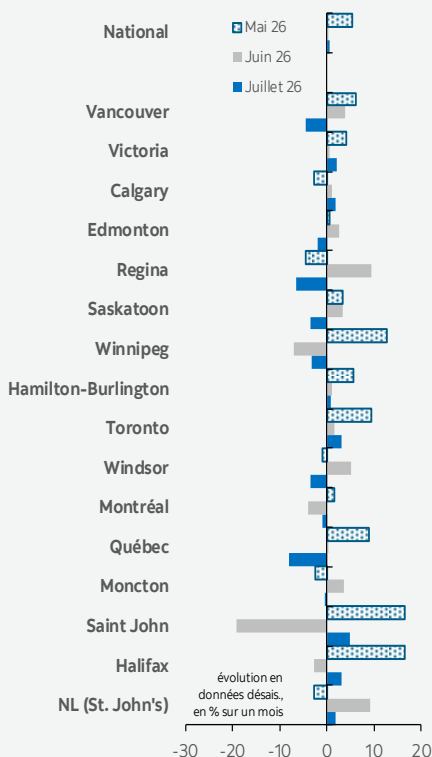
Patrick Perrier

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

Canada	Juillet-26	Juin-26	Juillet-25
	m/m ¹	m/m ¹	a/a ²
Ventes (% de variation)	0.5	0.4	-5.3
Nouvelles inscriptions (% de variation)	-1.6	-1.3	-6.9
Prix moyen (% de variation)	0.6	0.2	-0.1
Prix repère de l'IPP MLS (% de variation)	0.1	0.0	-3.3
	Juillet-26	Juin-26	Juillet-25
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹	51.3	50.2	50.6
Inventaire mensuel (niveau) ¹	4.7	4.8	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 juillet 2026 au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : LES VENTES DE LOGEMENTS EXISTANTS SEMBLENT TOUJOURS VOULOIR REPRENDRE DU MIEUX, MAIS LA CONJONCTURE NATIONALE DU MARCHÉ MANQUE TOUJOURS D'ENTRAIN

RÉSUMÉ

À l'échelle nationale en juillet, les ventes de logements ont augmenté et les nouvelles inscriptions ont continué de baisser. La conjoncture du marché s'est durcie en juillet par rapport à juin selon le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions et d'après les mois de stocks. L'IPP MLS a repris un peu de mieux en juillet par rapport à juin, pour inscrire sa première hausse mensuelle en 20 mois.

Le nombre de ventes nationales déclaré par l'Association canadienne de l'immeuble a progressé de 0,5 % (en données désaisonnalisées) en juillet par rapport à juin, pour enchaîner une quatrième hausse mensuelle consécutive. Dans cette période de quatre mois, les ventes ont progressé cumulativement de 7,2 % (en données désaisonnalisées), soit l'équivalent d'un rythme annualisé de 23 %. Près de 55 % des marchés locaux que nous suivons ont inscrit une hausse de leurs ventes en juillet par rapport à juin; les hausses les plus importantes ont été observées à Kingston (8,4 %; en données désaisonnalisées), à Brantford (6,2 %) et à St. Catharines (6,1 %). Par rapport au même mois en 2025, les ventes ont plongé de 5,3 % (en données non désaisonnalisées) en juillet; des baisses annuelles ont été comptabilisées dans 84 % des marchés locaux que nous surveillons, et les plus importantes ont été observées à Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard; -19,2 %), à Lethbridge (-16,4 %) et à Thunder Bay (-14,7 %).

À l'échelle nationale, les nouvelles inscriptions ont reculé de 1,6 % (en données désaisonnalisées) en juillet par rapport à juin : elles restent fidèles à leur tendance baissière, qui a vu le jour à l'été 2025. En juillet, les nouvelles inscriptions se sont chiffrées à 6,9 % (en données non désaisonnalisées) sous le niveau qu'elles ont atteint dans le même mois de 2025. Dans la période comprise entre juillet 2025 et juillet 2026, les nouvelles inscriptions ont décroché dans à peine plus des deux tiers des marchés locaux que nous suivons; les plus fortes baisses ont été observées pour la vallée du Fraser (-22,3 %), Okanagan-Mainline (-20,7 %) et Barrie (-19,7 %).

Puisque les ventes ont augmenté et que les nouvelles inscriptions ont flanché, le ratio national des ventes sur les nouvelles inscriptions a été rehaussé – et s'est durci – pour passer de 50,2 % en juin à 51,3 % en juillet (en chiffres désaisonnalisés), ce qui se situe toujours dans la moitié inférieure de notre fourchette estimative pour une conjoncture équilibrée. Dans la période de 12 mois qui a pris fin en juillet, cet indicateur du marché national de la revente a gagné 0,7 point de pourcentage (en chiffres désaisonnalisés), alors qu'un peu plus de la moitié des marchés locaux que nous suivons se sont eux aussi durcis selon cet indicateur. D'après cet indicateur, 25 de ces marchés (soit 80,6 %) ont été jugés équilibrés en juillet; cinq ont été estimés favorables aux acheteurs; un seul (Saint John, au Nouveau-Brunswick) a été favorable aux vendeurs.

Les mois de stocks se sont un peu durcis à l'échelle nationale en juillet par rapport à juin, en baissant pour passer de 4,8 à 4,7 mois, soit un demi-mois de moins que sa moyenne à long terme (pré-pandémique). Comme il l'a fait dans plusieurs mois précédents, cet indicateur a été, en juillet, inférieur à sa moyenne à long terme dans toutes les provinces, sauf la Colombie-Britannique (+1,1 mois) et l'Ontario (+0,9 mois).

Après être resté en berne en juin, l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS pour l'ensemble du pays a arraché une hausse de 0,1 % (en données désaisonnalisées) en juillet par rapport à juin, pour inscrire son premier relèvement mensuel perceptible depuis novembre 2024. Au cours de cette période, les hausses de cet indicateur pour les habitations individuelles d'un étage et de deux étages (qui ont progressé respectivement de 0,2 % et de 0,1 %) ont légèrement éclipsé les baisses comptabilisées pour les maisons en rangée et les appartements (-0,2 % dans chaque cas). En juillet, l'IPP MLS a décroché de 3,3 % (en données non désaisonnalisées) par rapport au niveau atteint dans le même mois de l'année précédente; tous les types de logements ont participé à cette baisse annuelle; les baisses les plus importantes ont été constatées pour les appartements (-5,3 %) et les maisons en rangée (-4,9 %). Par rapport à son pic historique de février 2022, l'IPP MLS national a cédé 20,4 % en juillet (d'après les chiffres désaisonnalisés).

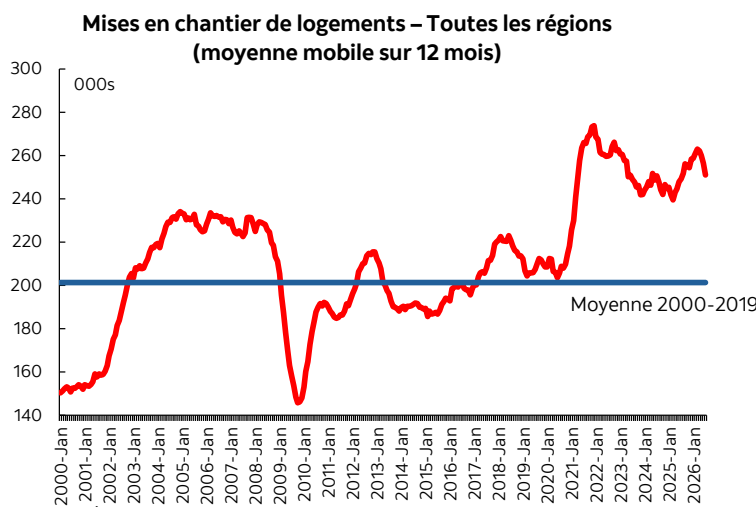
CONSÉQUENCES

La trame narrative de la dynamique du marché national de la revente de logements de juillet est comparable à celle de juin. Dans ces deux mois, les ventes ont progressé, les nouvelles inscriptions ont fléchi, et le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions a pris du mieux, mais se situent toujours dans la moitié inférieure de la fourchette de la conjoncture équilibrée. Ces deux mois accusent une différence notable, puisqu'en juillet, l'IPP MLS a inscrit une hausse mensuelle pour la première fois depuis novembre 2024, après être resté essentiellement atone en juin par rapport à mai. Il est trop tôt pour conclure que l'indice s'est stabilisé ou qu'il recommencera bientôt à augmenter tendanciellement; les données publiées dans les prochains mois permettront de savoir si juillet marque le début d'une trajectoire haussière plus durable.

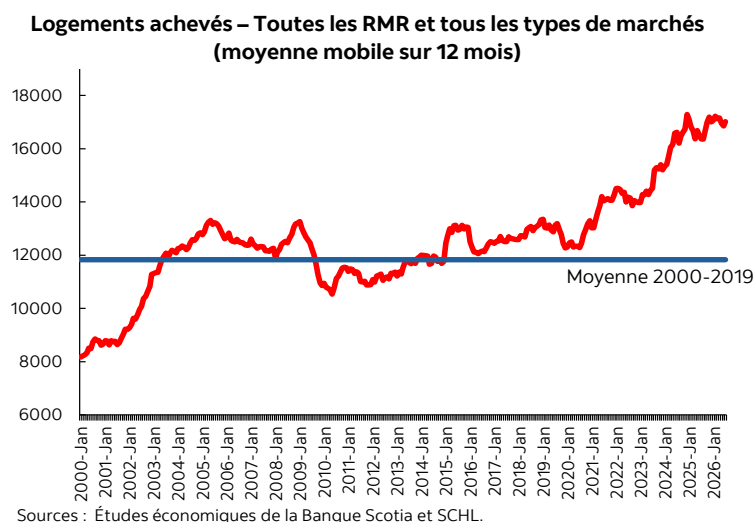
Le 18 août 2026

Comme nous l'avons fait dans les mois précédents, nous continuons de penser que la conjoncture du marché national du logement est relativement léthargique en raison à la fois de la demande plus faible que la normale d'une part, ce qui est essentiellement lié aux tensions commerciales mondiales chroniques et aux tensions géopolitiques qui pèsent sur les économies mondiales et nationales, et à cause du rythme soutenu et relativement ferme de l'offre d'autre part. Pour évaluer ce dernier facteur, il faut aussi tenir compte de la dynamique de l'offre de logements neufs en plus de ce que laisse entendre le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions et les mois de stocks pour le marché de la revente, puisque ces indicateurs ne donnent qu'une idée partielle de l'offre de logements. Effectivement, les mises en chantier de logements au Canada surpassent considérablement leur rythme prépandémique depuis maintenant plus de cinq ans (graphique 1), ce qui a donné lieu à un niveau nettement supérieur à la moyenne pour les nouvelles habitations qui arrivent sur le marché (graphique 2; pour les régions métropolitaines de recensement). Cette offre importante de logements neufs contribue à la pression baissière soutenue qui pèse, depuis plusieurs années, sur l'IPP MLS, de concert avec le cycle léthargique de la demande. Nous supposons quand même que la demande de logements se raffermira dans les prochains mois, avec l'amélioration de la conjoncture économique et de celle des revenus, ce qui finira par donner lieu à une tendance haussière de l'IPP MLS national.

Graphique 1



Graphique 2



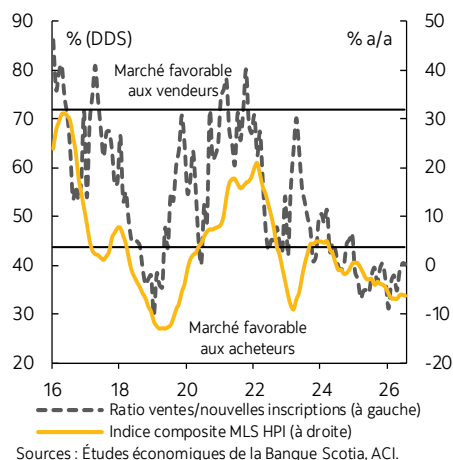
Veille du marché du logement de la Banque Scotia — juillet 2026

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	51.3	1.1	0.7	-0.4	I ● I	Équilibré	0.5	-5.3	0.6	-0.1	-1.6	-6.9
Colombie-Britannique												
Vallée du Fraser	40.3	3.9	6.7	-1.1	▼ I	Acheteurs ¹	5.7	-7.3	1.0	-5.8	-4.5	-22.3
Okanagan-Mainline	51.5	0.3	8.6	-0.1	I ● I	Équilibré	1.5	-4.0	0.8	9.8	0.8	-20.7
Vancouver	40.2	-0.1	2.1	-1.2	▼ I	Acheteurs ¹	-4.5	-9.6	0.2	-1.9	-4.2	-14.3
Victoria	50.1	0.6	1.6	-0.8	▼ I	Équilibré	2.0	-1.7	0.1	3.1	0.7	-6.0
Alberta												
Calgary	58.4	1.8	2.8	-0.2	I ● I	Équilibré	1.9	-6.7	-1.3	2.0	-1.3	-10.9
Edmonton	55.5	-0.6	-4.9	-0.3	I ● I	Équilibré	-1.9	-11.0	-1.3	2.1	-0.9	-2.1
Lethbridge	64.6	-15.6	-12.2	0.2	I ● I	Équilibré	-14.0	-16.4	0.2	7.9	6.7	1.5
Saskatchewan												
Regina	70.6	-4.1	-11.0	0.6	I ● I	Équilibré	-6.5	-12.2	2.4	13.3	-1.0	0.8
Saskatoon	64.4	1.8	-10.2	0.6	I ● I	Équilibré	-3.4	-11.4	-0.3	3.0	-6.2	1.6
Manitoba												
Winnipeg	68.0	0.0	-4.6	0.3	I ● I	Équilibré	-3.1	-8.4	-0.4	2.9	-3.2	-2.5
Ontario												
Barrie	36.6	1.9	9.2	-1.1	▼ I	Acheteurs ¹	4.1	3.0	-1.6	-11.5	-1.4	-19.7
Brantford	46.6	3.2	5.6	-0.8	▼ I	Équilibré	6.2	2.1	2.1	3.8	-1.0	-10.2
Guelph	42.0	2.9	1.3	-1.3	▼ I	Acheteurs ¹	5.7	-1.9	0.3	-3.8	-1.7	-6.0
Hamilton-Burlington	50.6	2.3	4.4	-0.6	I ● I	Équilibré	1.0	-5.4	0.3	-2.8	-3.7	-13.6
Kingston	43.5	6.1	1.7	-0.5	I ● I	Équilibré	8.4	-0.3	2.9	7.4	-6.9	-4.6
Kitchener-Waterloo	49.1	3.5	0.8	-0.9	▼ I	Équilibré	3.1	-10.0	-0.6	-5.2	-4.2	-12.9
London	44.3	1.4	0.1	-0.8	▼ I	Équilibré	2.1	-4.9	0.4	-7.2	-1.0	-5.3
Ottawa	52.6	4.4	1.0	-0.3	I ● I	Équilibré	5.9	1.1	-4.2	-1.6	-3.0	-3.0
Peterborough	44.7	1.4	3.5	-0.7	I ● I	Équilibré	-4.6	-1.4	-1.0	-4.3	-7.7	-9.7
St. Catharines	46.0	5.0	7.2	-0.5	I ● I	Équilibré	6.1	-0.6	-1.7	-2.2	-5.5	-16.5
Sudbury	68.9	1.0	-1.1	1.0	I ▼	Équilibré	-1.6	7.7	0.9	-0.3	-3.1	7.1
Thunder Bay	68.2	-2.7	-16.2	0.3	I ● I	Équilibré	-0.6	-14.7	0.7	8.2	3.3	4.4
Toronto	43.9	2.0	7.5	-1.0	▼ I	Équilibré	3.2	-0.9	-0.6	-4.5	-1.5	-17.8
Windsor	38.8	-1.0	-0.8	-1.3	▼ I	Acheteurs ¹	-3.4	-7.8	-1.1	-7.0	-0.9	-6.6
Québec												
Montréal	55.4	1.2	-8.3	-0.6	I ● I	Équilibré	-0.8	-10.0	0.6	4.6	-2.9	4.3
Ville de Québec	80.0	3.5	-10.7	0.9	I ▼	Équilibré	-8.0	-4.3	-0.7	3.3	-12.0	7.7
Nouveau-Brunswick												
Moncton	57.9	-3.1	-6.5	0.2	I ● I	Équilibré	-0.4	-5.1	0.3	-0.5	4.9	1.8
Saint John	71.4	7.3	-2.1	1.1	I ▼	Vendeurs	4.9	-12.5	4.9	8.2	-5.9	-11.1
Nouvelle-Écosse												
Halifax	65.5	-0.8	-6.9	0.2	I ● I	Équilibré	3.2	-2.9	0.4	-0.7	4.4	9.1
Île-du-Prince-Édouard												
ÎPÉ (Charlottetown)	45.9	-8.1	-13.2	-0.2	I ● I	Équilibré	-14.1	-19.2	-2.2	5.6	1.0	-2.5
Terre-Neuve et Labrador												
TNL (St. John's)	54.7	-9.8	-2.7	0.5	I ● I	Équilibré	1.9	8.2	-1.8	3.0	20.1	14.8

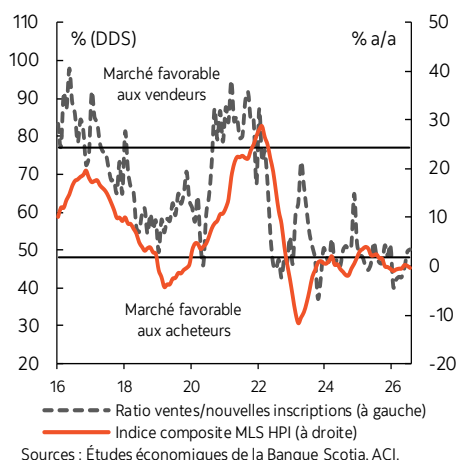
¹ DD utilisé pour données désaisonnalisées et DND pour données non-désaisonnalisées. ² Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type. Un ratio 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

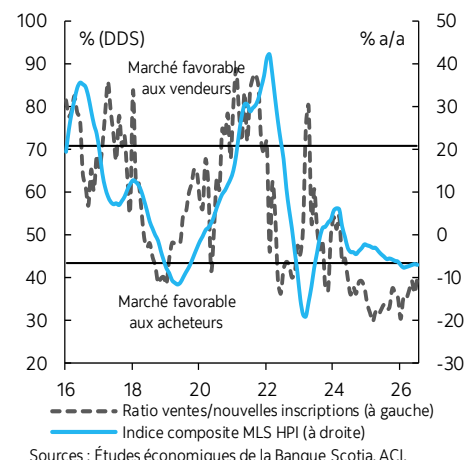
Grand Vancouver



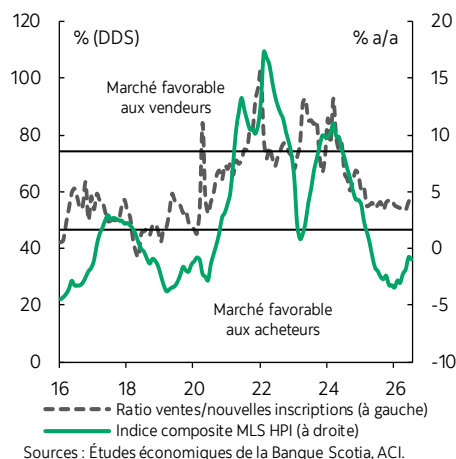
Victoria



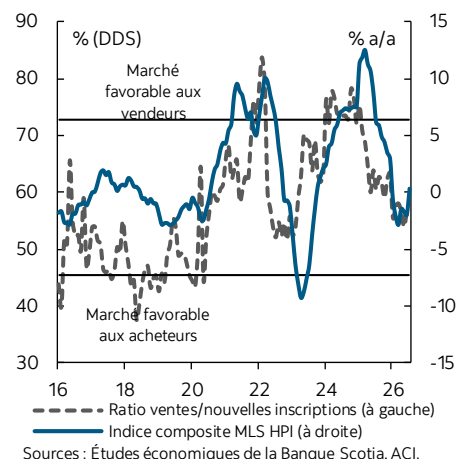
Vallée du Fraser



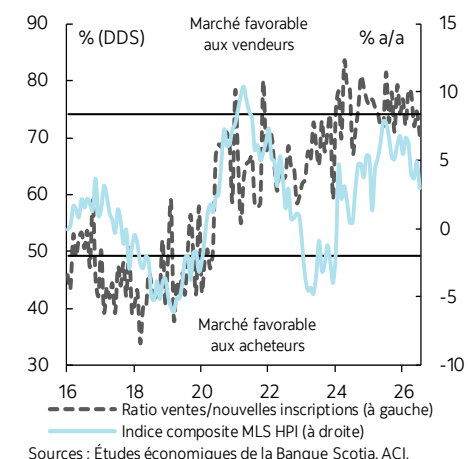
Calgary



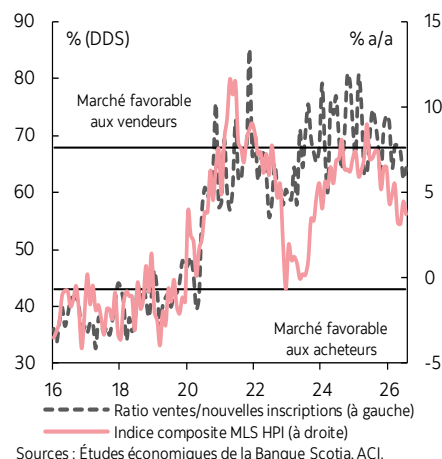
Edmonton



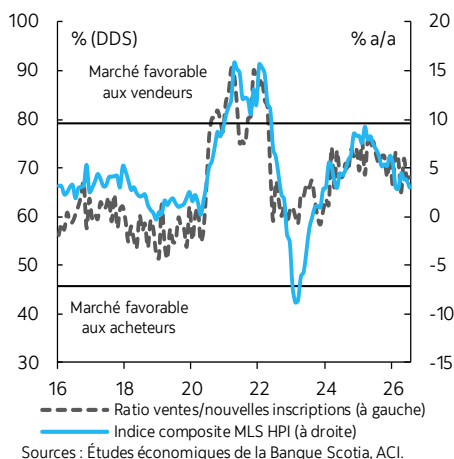
Regina



Saskatoon

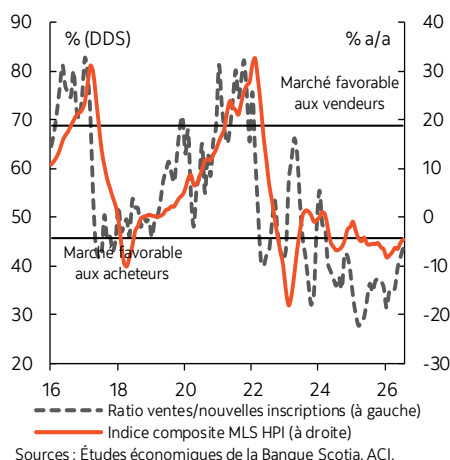


Winnipeg

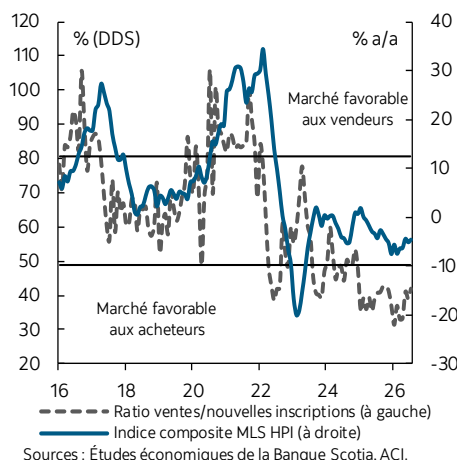


Indices des prix des logements MLS (suite) — est du Canada

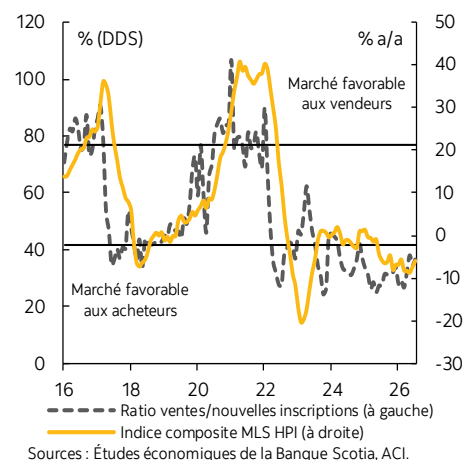
Grand Toronto



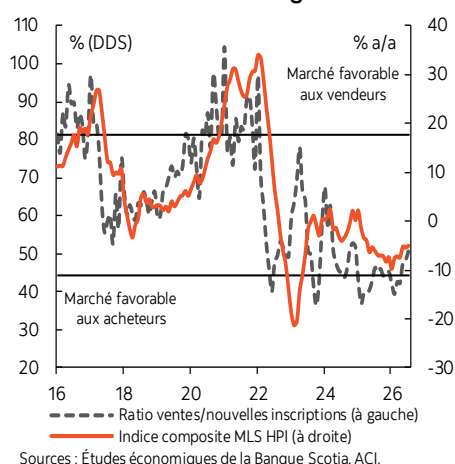
Guelph



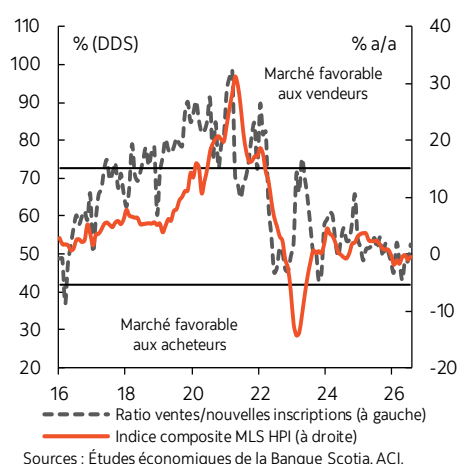
Barrie



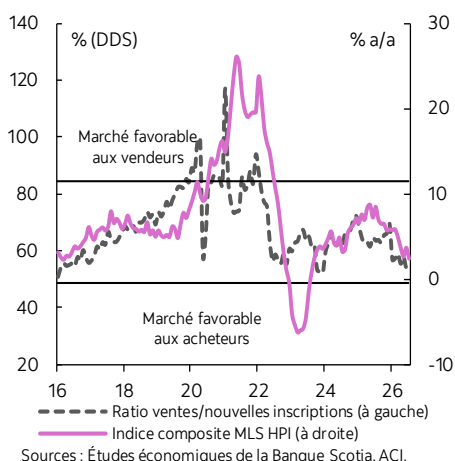
Hamilton-Burlington



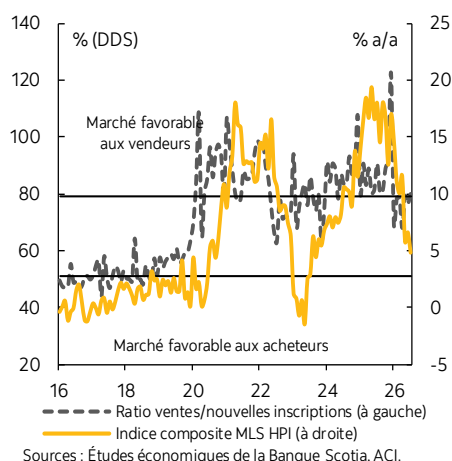
Ottawa



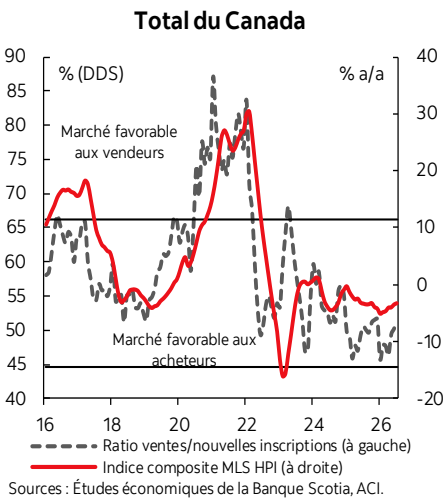
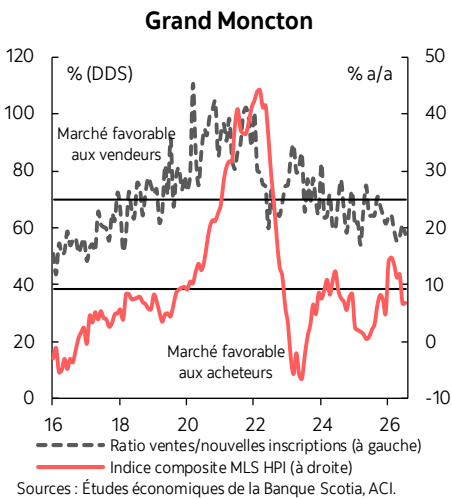
Grand Montréal



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.