

Pleins feux sur le logement au Canada



6 février
2026

Services économiques **RBC**

La hausse de l'offre maintient la tendance à la baisse des prix des logements au Canada

Les conditions de l'offre et de la demande se sont encore affaiblies dans la plupart des grands marchés canadiens en janvier.

Les acheteurs potentiels sont demeurés prudents, malgré les stocks élevés qui leur donnent l'avantage. Les conditions météorologiques hivernales extrêmes ont probablement contribué au ralentissement, les précipitations importantes dans plusieurs régions ayant maintenu les acheteurs potentiels à l'écart.

Les tendances récentes de l'activité ont également été brouillées par les distorsions du calendrier. Le nombre de jours ouvrables en janvier 2026 était plus élevé qu'il y a un an, tandis qu'en décembre, ce nombre correspondait exceptionnellement à celui de janvier, ce qui se produit rarement et qui a probablement accentué les tendances.

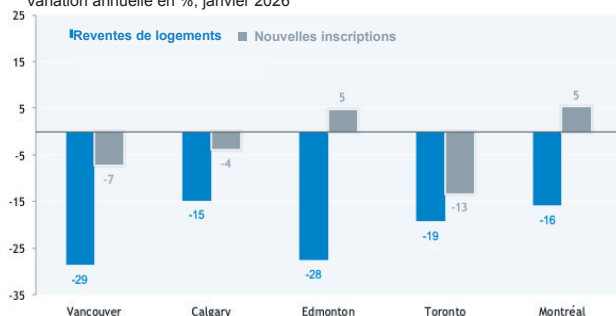
La demande a néanmoins chuté dans plusieurs marchés, en particulier à Vancouver et dans la vallée du Fraser, et les résultats ont été nettement décevants à Edmonton, à Winnipeg et à Saskatoon. Les marchés de Toronto et de Montréal ont également continué de ralentir. Calgary et Regina figurent parmi les rares exceptions où on a constaté une augmentation des achats.

Les stocks ont toutefois continué d'augmenter dans la plupart des régions, ce qui a pesé sur les prix. Plusieurs marchés ont enregistré les plus fortes baisses de prix sur 12 mois depuis des années.

Faits saillants dans les principaux marchés : janvier 2026

Activité du marché

Variation annuelle en %, janvier 2026



Sources : REBGV, FVREB, CREB, RAE, TRREB, APCIQ, Services économiques RBC

Conditions de l'offre et de la demande

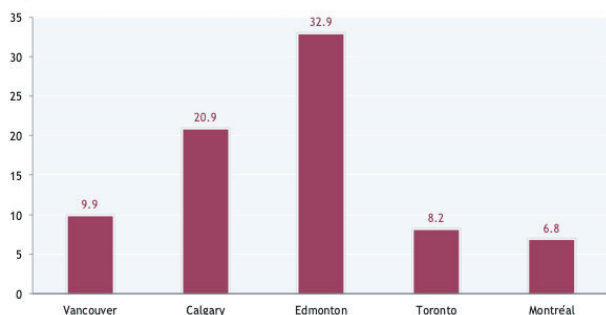
Estimation du ratio ventes/nouvelles mises en vente, en données désaisonnalisées, janvier 2026



Sources : REBGV, FVREB, CREB, RAE, TRREB, APCIQ, Services économiques RBC

Stocks

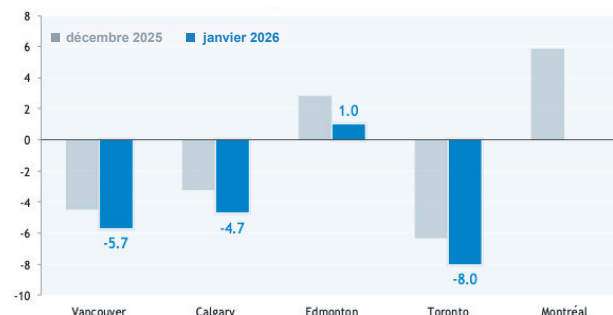
Annonces actives, variation annuelle en %, janvier 2026



Sources : REBGV, FVREB, CREB, RAE, TRREB, APCIQ, Services économiques RBC

Prix des logements

Indice des prix des propriétés MLS, variation annuelle en %



Sources : REBGV, FVREB, CREB, RAE, TRREB, APCIQ, Services économiques RBC

Région de Toronto : le marché n'est pas encore en déclin

Les données de janvier ont révélé une faiblesse persistante dans la région du Grand Toronto, les ventes ayant diminué de 9,9 % par rapport à décembre, en données désaisonnalisées.

Le repli prolonge les conditions difficiles qui ont caractérisé 2025 et représente la quatrième baisse mensuelle consécutive et la plus forte contraction de ce type en près d'un an.

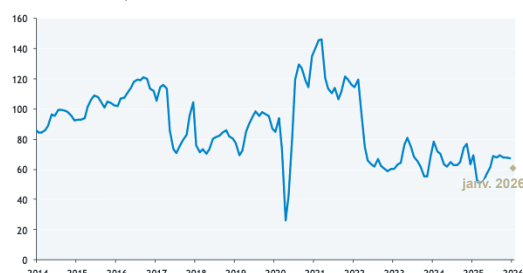
Les conditions météorologiques hivernales extrêmes Ontario, dont l'une des plus importantes tempêtes de neige depuis des années, ont probablement contribué à freiner l'activité, car la faiblesse des conditions du marché a rendu les acheteurs potentiels peu pressés de s'aventurer.

Les nouvelles inscriptions ont légèrement augmenté (1,1 %, en données désaisonnalisées), ce qui a gonflé les stocks disponibles. La croissance des inscriptions actives sur 12 mois a ralenti au cours des derniers mois, mais les stocks demeurent obstinément élevés par rapport aux normes historiques.

Les conditions de l'offre et de la demande continuent de favoriser les acheteurs, ce qui maintient les pressions à la baisse sur les prix. L'indice composé MLS des prix des propriétés a maintenu sa tendance à la baisse en janvier, reculant de 8 % par rapport à l'an dernier. Il s'agit de la 22e baisse consécutive et de la plus forte diminution en trois ans.

Reventes de logements dans la région de Toronto

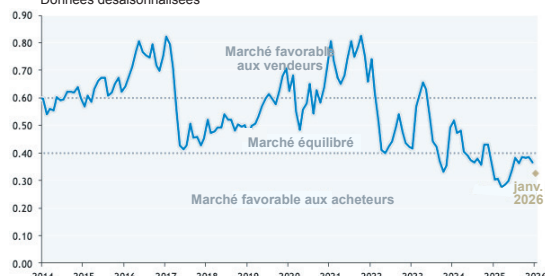
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Toronto Region Real Estate Board, Services économiques RBC

Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Toronto

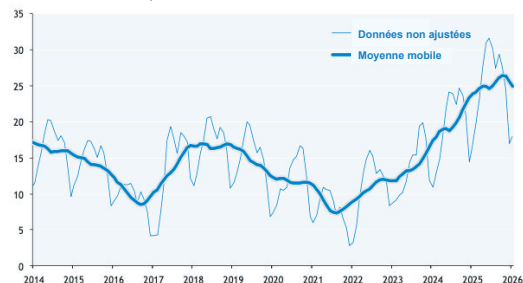
Données désaisonnalisées



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Toronto Region Real Estate Board, Services économiques RBC

Mises en vente actives : région de Toronto

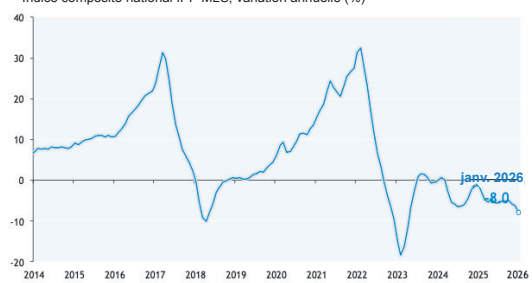
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Sources : Toronto Region Real Estate Board, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS : région de Toronto

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Toronto Region Real Estate Board, Services économiques RBC

Région de Montréal : le ralentissement se poursuit en janvier

Le ralentissement constaté à la fin de 2025 dans la région de Montréal a persisté en janvier. Nous estimons que les ventes ont diminué de 1,4 % par rapport à décembre, en données désaisonnalisées, mais un afflux important de nouvelles inscriptions, attribuable principalement aux copropriétés, rééquilibre enfin le marché. Pour la première fois depuis des mois, le ratio ventes/nouvelles inscriptions a atteint l'équilibre.

Ce changement freine déjà la croissance des prix. Les prix médians des maisons unifamiliales ont diminué, les gains annuels passant de 7,8 % en décembre à environ la moitié de ce chiffre en janvier, à mesure que le marché s'équilibre. L'appréciation des prix des copropriétés demeure la plus lente des trois types de propriétés, le prix médian ayant augmenté de 2 % par rapport à l'an dernier.

Malgré l'augmentation de l'offre en janvier, les inscriptions actives demeurent relativement faibles, ce qui limite le choix des acheteurs. Les stocks limités permettront sans doute une plus grande appréciation des prix au cours de la prochaine année, car la confiance des acheteurs se raffermi lentement.

Reventes de logements dans la région de Montréal

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



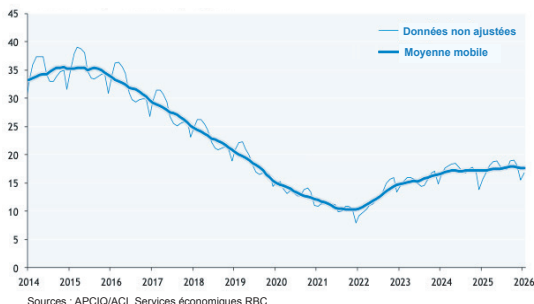
Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Montréal

Données désaisonnalisées



Mises en vente actives : région de Montréal

En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Indice des prix des propriétés MLS : région de Montréal

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Région de Vancouver : le repli marqué interrompt l'élan du quatrième trimestre

La série d'améliorations constatées au cours des derniers mois sur le marché de Vancouver s'est arrêtée en janvier.

Les ventes ont chuté de près de 30 % par rapport à décembre, en données désaisonnalisées, effaçant trois mois consécutifs de gains modestes, ce qui montre à quel point la récente amélioration avait été fragile. Même si les facteurs de désaisonnalisation peuvent exacerber une partie de la faiblesse, la situation sous-jacente demeure résolument difficile.

Les reventes demeurent nettement inférieures à la moyenne saisonnière sur 10 ans, tandis que les inscriptions sont nettement supérieures aux normes historiques. C'est une combinaison qui continue de renforcer le pouvoir de négociation des acheteurs et qui maintient la tendance à la baisse des prix. L'IPP MLS du Grand Vancouver a reculé de 5,7 % sur 12 mois en janvier, marquant près d'une année de baisses annuelles.

On a vu des signes provisoires de stabilisation à la fin de 2025, mais le marché continue de faire face à une faible abordabilité et à une offre élevée par rapport à la demande des acheteurs. Selon nous, cette dynamique maintiendra les prix relativement bas au cours des prochains mois.

Reventes de logements dans la région de Vancouver

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Real Estate Board of Greater Vancouver, Services économiques RBC

Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Vancouver

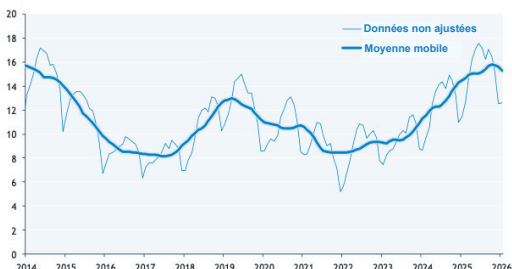
Données désaisonnalisées



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Real Estate Board of Greater Vancouver, Services économiques RBC

Mises en vente actives : Grand Vancouver

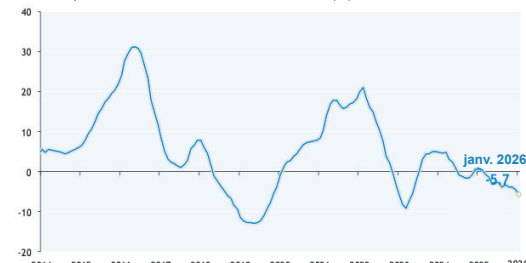
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Sources : Real Estate Board of Greater Vancouver, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS : région de Vancouver

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Real Estate Board of Greater Vancouver, Services économiques RBC

Calgary : la domination de l'offre se poursuit

À Calgary, les ventes ont augmenté de 7,3 % en janvier par rapport à décembre, en données désaisonnalisées, une hausse notable après une fin d'année 2025 calme.

Les gains ont toutefois été éclipsés par un bond encore plus important des nouvelles inscriptions, ce qui renforce la domination de l'offre qui continue de définir le marché.

Les stocks élevés maintiennent la tendance à la baisse des prix des logements. L'indice composite des prix des propriétés a dégringolé de 4,7 % sur 12 mois, mais la détérioration n'a pas été répartie également entre les types de propriétés. Les maisons isolées résistent mieux aux baisses de prix que les logements à plus forte densité.

Les nombreuses constructions résidentielles en cours portent à croire que les stocks demeureront élevés, ce qui empêchera l'élán de se déplacer du côté des vendeurs sans une augmentation adéquate de la demande.

Reventes de logements à Calgary

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Calgary Real Estate Board, Services économiques RBC

Ratio ventes/nouvelles mises en vente à Calgary

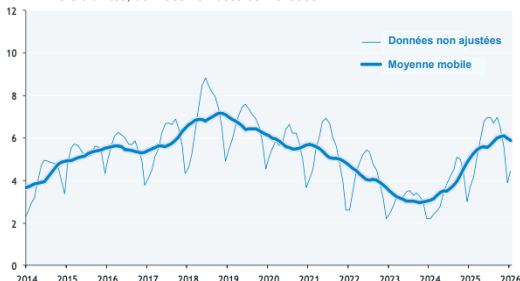
Données désaisonnalisées



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Calgary Real Estate Board, Services économiques RBC

Mises en vente actives : Calgary

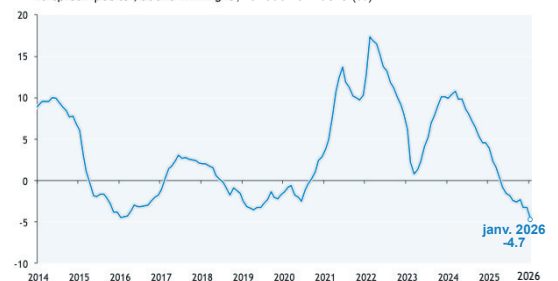
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Sources : Calgary Real Estate Board, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS : Calgary

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Calgary Real Estate Board, Services économiques RBC



rbc.com/fr/economique



linkedin.com/company/rbc-economics

Le contenu de ce rapport est la propriété de la Banque Royale du Canada et ne peut être reproduit d'aucune manière, en tout ou en partie, sans l'autorisation expresse écrite du titulaire du droit d'auteur. Les informations et statistiques contenues dans les présentes ont été préparées par la Recherche économique RBC sur la base de renseignements provenant de sources jugées fiables. Nous ne faisons aucune déclaration ni ne donnons aucune garantie, expresse ou implicite, concernant leur précision ou leur exhaustivité. Cette publication est destinée à l'information des investisseurs et du monde des affaires et ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation visant l'achat de valeurs mobilières.

®Marque déposée de la Banque Royale du Canada.
©Banque Royale du Canada.
