

Pleins feux sur le logement au Canada



6 mars
2026

Services économiques **RBC**

La morosité de l'hiver maintient les prix des logements au Canada sous pression

Les marchés du logement au Canada restent atones malgré des signes de stabilisation de la confiance des consommateurs.

Toronto et Vancouver sont demeurées au centre du repli, enregistrant les plus fortes baisses de prix par rapport à l'an dernier aux côtés de la vallée du Fraser.

Combinées aux stocks élevés, les difficultés démographiques devraient maintenir les prix sous pression au printemps sur ces marchés, où la dynamique de l'offre et de la demande favorise déjà les acheteurs.

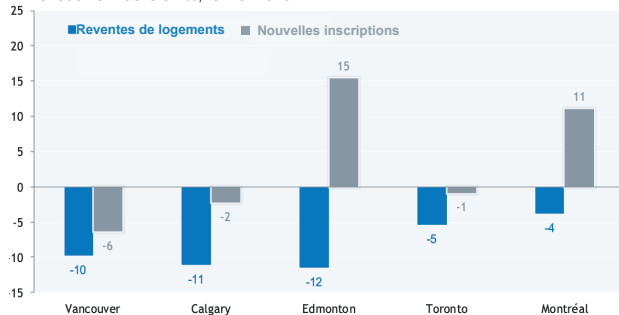
Montréal a continué de défier la tendance générale, le raffermissement des conditions maintenant la croissance des prix en territoire positif. Bien que le marché se soit équilibré en janvier et se soit maintenu en février, le pouvoir des vendeurs n'a pas suffisamment fléchi pour entraîner des concessions sur les prix.

Les stocks serrés à Montréal et dans plusieurs marchés des Prairies, dont Regina et Saskatoon, continuent de soutenir la résilience des prix.

Faits saillants dans les principaux marchés : février 2026

Activité du marché

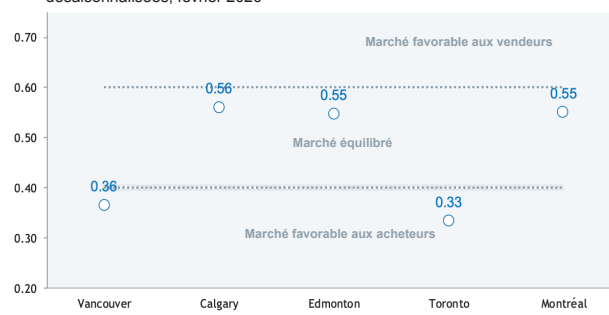
Variation annuelle en %, février 2026



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

Conditions de l'offre et de la demande

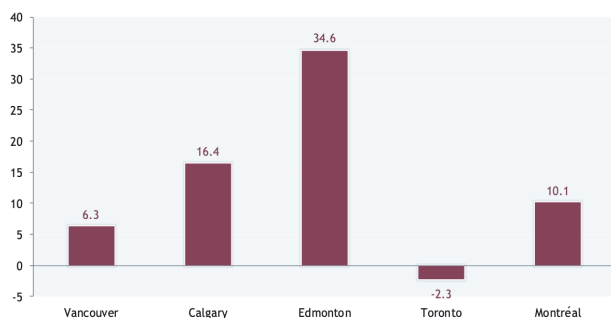
Estimation du ratio ventes/nouvelles mises en vente, en données désaisonnalisées, février 2026



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

Stocks

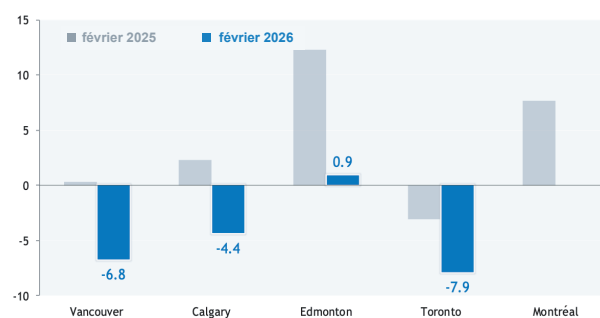
Annonces actives, variation annuelle en %, février 2026



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 : Les acheteurs continuent de mener la barque

Le marché du logement de Toronto a continué de se détériorer en février. Après une baisse démesurée de 9,9 % en janvier, les ventes ont encore reculé de 4,9 % sur un mois (données désaisonnalisées) en février. Avec cinq mois consécutifs de baisse des opérations, la tendance sous-jacente reste, sans équivoque, à la baisse.

Cinq mois consécutifs de baisse des transactions marquent une tendance à la baisse sous-jacente.

La forte chute de 11,5 % des nouvelles inscriptions sur un mois (données désaisonnalisées) semble être une anomalie dans un marché dont les stocks restent saturés. Les inscriptions actives demeurent élevées, malgré les premiers signes de ralentissement depuis les sommets atteints à la fin de 2025.

La dynamique de l'offre et de la demande reste favorable aux acheteurs, qui continuent de profiter des concessions sur les prix faites par les vendeurs. L'indice composé MLS des prix des propriétés a encore reculé de 7,9 % sur 12 mois, soit près de deux années ininterrompues de baisse.

Le ralentissement de l'immigration internationale, combiné aux sorties nettes vers d'autres régions et provinces, continuera de peser sur la demande, ce qui devrait maintenir les prix sous pression ce printemps.

Reventes de logements dans la région de Toronto

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



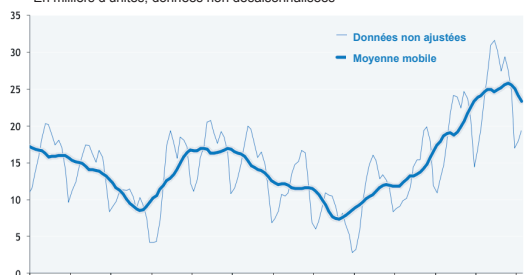
Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Toronto

Données désaisonnalisées



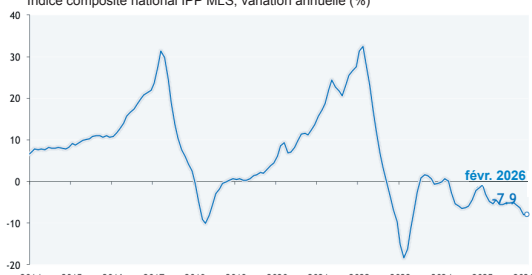
Mises en vente actives : région de Toronto

En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Indice des prix des propriétés MLS : région de Toronto

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Région de Montréal : Le pouvoir des vendeurs commence à diminuer

Le fléchissement des ventes en février, en baisse de 1,2 % (données désaisonnalisées) par rapport à janvier, a maintenu l'équilibre que le marché de Montréal avait atteint en janvier – pour la première fois depuis plus d'un an –, à la faveur de la hausse exceptionnelle de 22 % des nouvelles inscriptions.

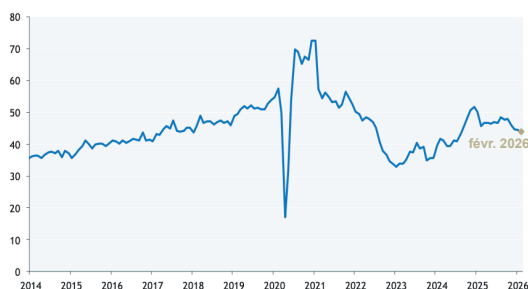
En février, les nouvelles inscriptions ont augmenté de 1,3 % (données désaisonnalisées), soit un net ralentissement par rapport à l'afflux ponctuel du mois dernier.

Montréal reste l'un des deux grands marchés canadiens sur lesquels les prix sont toujours élevés par rapport à l'an dernier. Le prix médian des maisons unifamiliales a augmenté de 7 % sur 12 mois, ce qui est comparable à l'évolution des derniers mois.

Les stocks relativement bas continuent de soutenir la résilience des prix. Il faudra sans doute que le pouvoir des vendeurs diminue encore pour que les prix baissent de manière significative.

Reventes de logements dans la région de Montréal

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



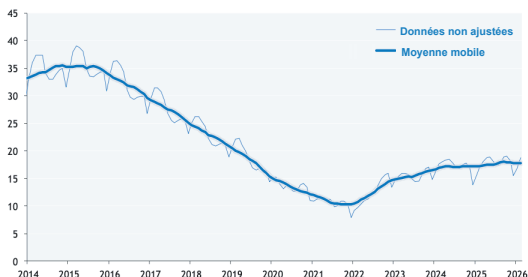
Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Montréal

Données désaisonnalisées



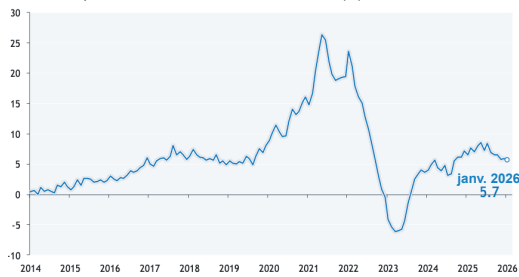
Mises en vente actives : région de Montréal

En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Indice des prix des propriétés MLS : région de Montréal

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Vancouver area: February's gain rings hollow

Nous estimons que les ventes ont augmenté de 3,1 % en février par rapport aux données désaisonnalisées du mois précédent à Vancouver, mais cette hausse manque d'élan.

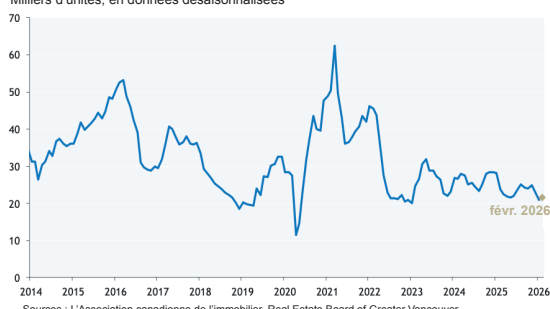
Le marché n'a pas progressé pendant trois mois consécutifs depuis le milieu de 2025. La volatilité, notamment des mois de forte détérioration, maintient les reventes à un niveau nettement inférieur aux moyennes à long terme, ce qui signale une faiblesse persistante plutôt qu'une véritable reprise.

Les nouvelles inscriptions ont dévissé de 16,3 % (données désaisonnalisées) par rapport à janvier. Cela a contribué à ramener le ratio ventes-nouvelles inscriptions au-dessus du seuil de 30 % après sa chute à son plus bas niveau depuis 2008 le mois dernier.

Le repli des nouvelles inscriptions n'a toutefois pas eu une grande incidence sur les stocks globaux. Les stocks restent élevés, maintenant le pouvoir entre les mains des acheteurs et les prix sur une trajectoire de baisse. L'IPP MLS du Grand Vancouver a reculé de 6,8 % sur 12 mois, marquant six mois de baisse des prix de plus en plus prononcée.

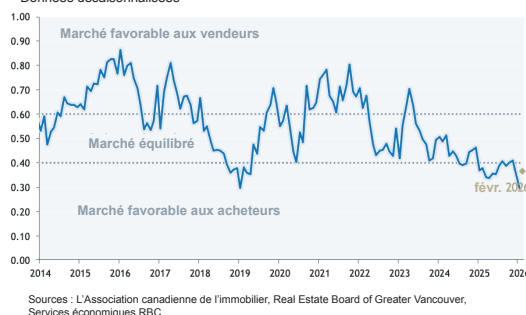
Reventes de logements dans la région de Vancouver

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



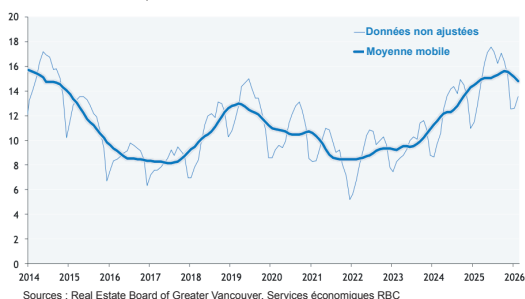
Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Vancouver

Données désaisonnalisées



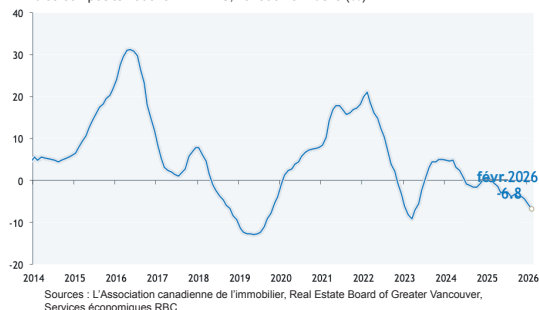
Mises en vente actives : Grand Vancouver

En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Indice des prix des propriétés MLS : région de Vancouver

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Calgary : La vague de constructions maintient l'offre à un niveau élevé

En février, les ventes ont reculé de 6,4 % (données désaisonnalisées) par rapport au mois précédent à Calgary, principalement en raison de la faiblesse du segment des unités de plus forte densité, comme les appartements.

Nous estimons que les nouvelles inscriptions ont diminué de 7 % sur un mois (données désaisonnalisées), ce qui prolonge la tendance à la baisse qui a commencé au milieu de 2025 (à l'exception de la hausse de 8,6 % entre janvier et décembre).

Les inscriptions actives ont diminué par rapport aux sommets atteints l'an dernier, mais, situées encore 16,4 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an, elles continuent de contenir le marché, maintenant la pression à la baisse sur les prix.

L'indice composite des prix des propriétés a encore reculé de 4,4 % sur 12 mois, sous l'effet surtout des fortes baisses dans les segments des appartements et des maisons en rangée.

La construction résidentielle demeure robuste, en particulier pour les appartements. Le nombre record de logements en construction donne à penser que les stocks resteront probablement élevés à Calgary au printemps.

Reventes de logements à Calgary

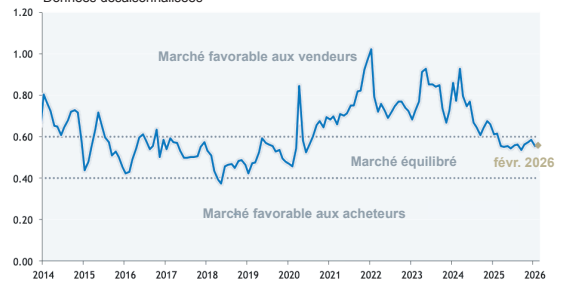
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



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

Ratio ventes/nouvelles mises en vente à Calgary

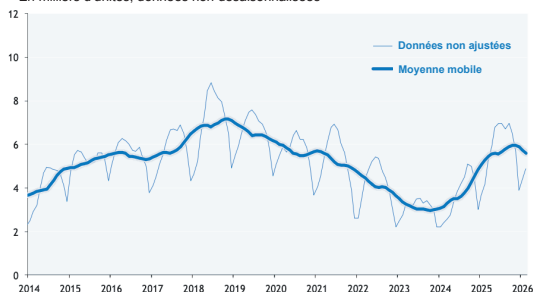
Données désaisonnalisées



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.
