



## Rapport mensuel sur le marché du logement

15 août 2025

### Reventes de logements au Canada

Milliers d'unités, données désaisonnalisées et annualisées



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC

### Ratio ventes/nouvelles inscriptions au Canada

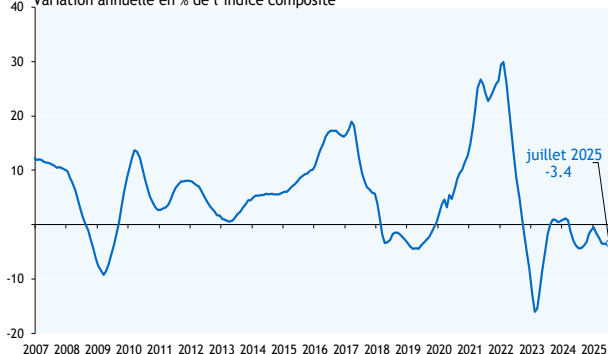
Données désaisonnalisées



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC

### Indice des prix des propriétés MLS - Canada

Variation annuelle en % de l'indice composite



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC

## Retour à la lente reprise du marché du logement au Canada, qui présente des disparités régionales

Le marché du logement canadien montre des signes de reprise de plus en plus nombreux, après un hiver et un printemps difficiles dans un contexte de grande incertitude économique liée à la guerre commerciale mondiale.

Les reventes de logements ont encore augmenté en juillet et le marché s'est rééquilibré dans un plus grand nombre de régions, notamment dans certaines parties du sud de l'Ontario et de la Colombie-Britannique.

D'importantes disparités régionales persistent toutefois, et l'augmentation des stocks dans les principaux marchés comme Toronto et Vancouver continue de plomber les prix des logements.

## Les tendances nationales s'améliorent

Juillet a marqué le quatrième mois consécutif de hausse des ventes de logements au Canada, les opérations ayant augmenté de 3,8 % par rapport à juin.

Depuis le printemps, les ventes ont rebondi de plus de 11 %, signe d'un regain de confiance des consommateurs. La région du Grand Toronto a fortement contribué à ce dynamisme, les opérations y ayant fait un bond de 36 % depuis les creux de mars.

Les volumes de vente dans plusieurs régions demeurent toutefois inférieurs aux moyennes historiques, ce qui témoigne des effets persistants des problèmes d'accessibilité et de l'incertitude.

L'offre est restée relativement stable le mois dernier, les nouvelles inscriptions n'ayant pratiquement pas changé par rapport à juin. Dans ce contexte, le ratio national ventes/nouvelles inscriptions est passé à 0,52, ce qui est conforme à des conditions globales équilibrées.

## Aperçu du marché en juillet

|           | Reventes de logements<br>(variation en %) |             | Nouvelles inscriptions<br>(variation en %) |             | Indice des prix des propriétés<br>MLS (variation en %) |             | Ratio ventes/<br>nouvelles<br>inscriptions |
|-----------|-------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------|
|           | Sur un mois                               | Sur 12 mois | Sur un mois                                | Sur 12 mois | Sur un mois                                            | Sur 12 mois |                                            |
| Canada    | 3.8                                       | 6.6         | 0.1                                        | 5.9         | 0.0                                                    | -3.4        | 0.52                                       |
| Toronto   | 13.0                                      | 13.2        | 0.4                                        | 8.1         | -0.2                                                   | -5.4        | 0.38                                       |
| Montréal  | -1.1                                      | 9.7         | -0.7                                       | 9.5         | 0.8                                                    | 8.4         | 0.64                                       |
| Vancouver | 8.6                                       | -1.7        | -2.6                                       | -2.0        | 0.0                                                    | -2.7        | 0.40                                       |
| Calgary   | 3.4                                       | -9.1        | 1.1                                        | 8.3         | -0.1                                                   | -1.8        | 0.55                                       |
| Edmonton  | 1.7                                       | -2.0        | 6.9                                        | 16.0        | -1.3                                                   | 5.3         | 0.60                                       |
| Ottawa    | -0.4                                      | 4.4         | 0.7                                        | 13.8        | 0.4                                                    | 1.9         | 0.53                                       |



Les stocks restent élevés par rapport à l'an dernier, mais ont légèrement diminué et prennent maintenant 4,4 mois pour s'écouler au rythme actuel des ventes.

### **Les variations régionales mettent en lumière des tendances divergentes**

Les disparités régionales demeurent un trait distinctif du marché canadien du logement. L'Ontario et la Colombie-Britannique continuent de composer avec des stocks abondants, ce qui exerce des pressions à la baisse sur les prix.

Les ventes ont considérablement augmenté à Toronto, mais le nombre élevé de propriétés disponibles, surtout dans le segment des copropriétés, explique en partie la baisse continue des prix. De même, Vancouver montre les premiers signes d'un rebond des ventes, mais les contraintes d'accessibilité et le niveau élevé des stocks freinent les prix.

Parallèlement, les marchés du Québec, des Prairies et des provinces de l'Atlantique sont plus fermes dans l'ensemble. Les ventes ont bondi de 14 % au Québec cette année, ce qui a soutenu les conditions tendues de l'offre et de la demande, ainsi que la hausse modeste des prix, malgré un léger repli de 0,4 % de juin à juillet.

Les ventes restent vigoureuses dans les plus petites provinces, comme l'Île-du-Prince-Édouard et Terre-Neuve-et-Labrador, et affichent une croissance supérieure à 10 % durant les sept premiers mois de 2025 par rapport à l'an dernier. Toutefois, le rythme a ralenti dernièrement.

La situation est semblable en Saskatchewan et au Manitoba, où les reventes de logements demeurent bien au-dessus des niveaux d'avant la pandémie et où les stocks ont tendance à diminuer, ce qui exerce de fortes pressions à la hausse sur les prix.

Les marchés de Calgary et d'Edmonton demeurent relativement équilibrés, car le nombre élevé de mises en chantier contribue à répondre à la demande. Cette situation a toutefois aussi entraîné une légère baisse temporaire des prix.

### **L'accessibilité et les stocks façonnent la dynamique du marché**

L'accessibilité reste un facteur déterminant des tendances du marché. La baisse des coûts de propriété a porté l'accessibilité à son meilleur niveau en trois ans, mais les marchés où les prix sont plus élevés, comme l'Ontario et la Colombie-Britannique, restent limités. Dans ces régions, les acheteurs sont restreints dans leur capacité à surenchérir.

Les stocks constituent un autre facteur déterminant des conditions du marché. L'augmentation de l'offre a créé un marché d'acheteurs en Ontario et en Colombie-Britannique, ce qui a intensifié la concurrence entre les vendeurs et limité la croissance des prix.

En revanche, les stocks moins abondants dans la plupart des marchés des Prairies, du Québec et des provinces de l'Atlantique donnent plus de marge de manœuvre aux vendeurs, ce qui favorise une hausse modeste des prix.

### **Reprise graduelle et disparités régionales à venir**

Le marché du logement canadien devrait poursuivre sa reprise, mais de façon inégale entre les régions.

L'amélioration des perspectives économiques, la stabilisation des taux d'intérêt et la baisse du taux de chômage l'an prochain favoriseront une hausse de la demande. Toutefois, l'accessibilité à la propriété et l'incertitude commerciale resteront les principaux obstacles.

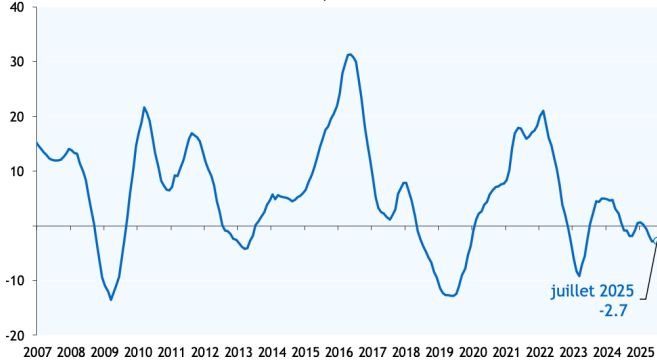
Comme nous l'indiquions dans nos dernières prévisions pour le marché du logement, les reventes devraient augmenter de 7,9 % en 2026, ce qui compensera largement la baisse de 3,5 % enregistrée cette année.

Cela dit, des défis structurels, notamment l'accessibilité, l'augmentation des stocks et les changements démographiques, freineront la croissance et retarderont la remontée des prix dans les régions les plus chères.



### Indice des prix des propriétés MLS -Vancouver

Variation annuelle en % de l'indice composite



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC

### Indice des prix des propriétés MLS -Calgary

Variation annuelle en % de l'indice composite



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC

### Indice des prix des propriétés MLS -Edmonton

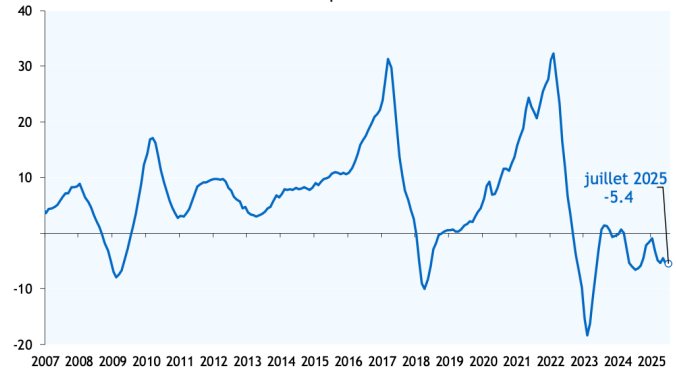
Variation annuelle en % de l'indice composite



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC

### Indice des prix des propriétés MLS -Toronto

Variation annuelle en % de l'indice composite



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC

### Indice des prix des propriétés MLS -Ottawa

Variation annuelle en % de l'indice composite



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC

### Indice des prix des propriétés MLS - Montréal

Variation annuelle en % de l'indice composite



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC

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 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.