

Regards sur le marché du logement canadien



Le 7 mai 2025

Au Canada, les marchés résidentiels cèdent sous le poids de la guerre commerciale

La guerre commerciale pèse de plus en plus sur les marchés résidentiels du Canada, étant donné que ses retombées économiques potentielles minent le moral des candidats à l'achat d'une maison. Le sud de l'Ontario et certaines parties de la Colombie-Britannique – soit les régions les moins abordables du pays – constatent des reculs marqués de l'activité, et par conséquent une baisse des prix des logements.

Les chambres immobilières locales ont signalé une chute significative des reventes de maisons en avril par rapport à l'année précédente dans la plupart des marchés, en particulier dans la vallée du Fraser, à Vancouver et à Toronto. Dans le sud de l'Ontario, les ventes sont tombées au niveau le plus bas du cycle, ou s'en sont approchées.

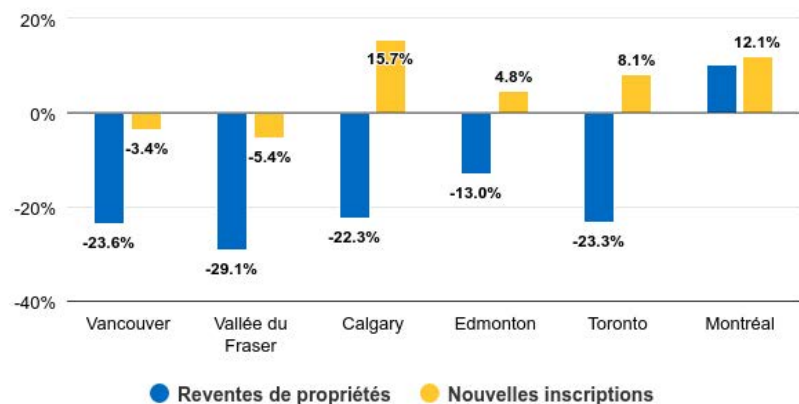
L'Indice des prix des propriétés MLS a de nouveau baissé dans plusieurs marchés en avril, notamment dans la région de Toronto, à Hamilton, à Kitchener-Waterloo, à Cambridge, à Vancouver et dans la vallée du Fraser, prolongeant ainsi la série négative qui dure depuis plusieurs mois dans la plupart des cas. L'indice de Calgary a enregistré son premier repli d'une année sur l'autre en cinq ans. La valeur des propriétés est soumise à une pression de plus en plus forte, dans un contexte d'augmentation des stocks et de morosité de la demande. Le pouvoir de négociation a basculé en faveur des acheteurs à Vancouver, dans la vallée du Fraser, à Toronto et dans d'autres marchés du sud de l'Ontario.

Pour l'heure, les marchés des Prairies, parmi lesquels Edmonton, Saskatoon, Regina, et certains marchés du Québec, notamment la ville de Québec et la région de l'Atlantique, comme St. John's, semblent résister aux pressions. Mais ils ne sont pas à l'abri de la nervosité liée au commerce international.

Le fait que les États-Unis aient épargné le Canada de droits de douane supplémentaires en avril pourrait lever une partie des doutes qui ont érodé la confiance du marché et freiné l'activité. Toutefois, nous n'entrevoions pas de rebond significatif tant que l'incertitude commerciale persistera.

Activité du marché

Variation annuelle (%), avril 2025



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

Robert Hogue

Économiste en chef adjointe | 647-262-3569 | robert.hogue@rbc.com

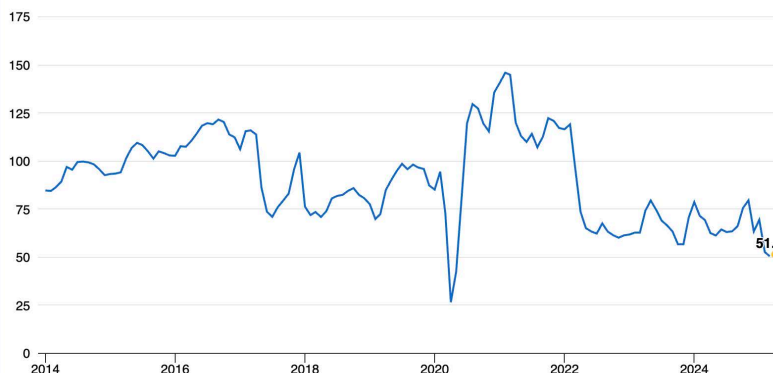
Région de Toronto : le repli s'accroît

Dans la région de Toronto, l'érosion de la confiance et l'augmentation de l'offre aggravent le ralentissement de l'activité et font baisser les prix des propriétés. Les ventes du mois d'avril ont été les plus basses en 30 ans (en dehors de la période de confinement liée à la COVID-19 en 2020), ce qui marque le deuxième mois consécutif d'activité exceptionnellement faible.

D'un autre côté, le flux de vendeurs arrivant sur le marché reste vigoureux. Il en résulte que le stock de maisons en vente augmente et que la balance de l'offre et de la demande penche de plus en plus en faveur des acheteurs. En réalité, la situation n'a jamais été aussi favorable aux acheteurs depuis le début des années 1990 – où les prix étaient particulièrement déprimés.

Reventes de propriétés dans la région de Toronto

Milliers d'unités, données annuelles désaisonnalisées



* Le point jaune indique les estimations pour avril 2025

Sources : Association canadienne de l'immobilier, chambre immobilière de la région de Toronto, Services économiques RBC

Nous assistons en effet à une importante correction des valeurs des propriétés. L'indicateur composite des prix des propriétés MLS de Toronto a décliné pendant cinq des six derniers mois, avec un repli de 0,7 % entre mars et avril et un repli de 4,4 % (49 000 \$) depuis décembre, pour s'établir à 1,07 million de dollars.

Nous nous attendons à ce que les prix continuent de fléchir à court terme, car les vendeurs se livrent une concurrence féroce pour conclure des transactions tandis que les inquiétudes liées au commerce international minent le sentiment du marché.



La région de Montréal résiste

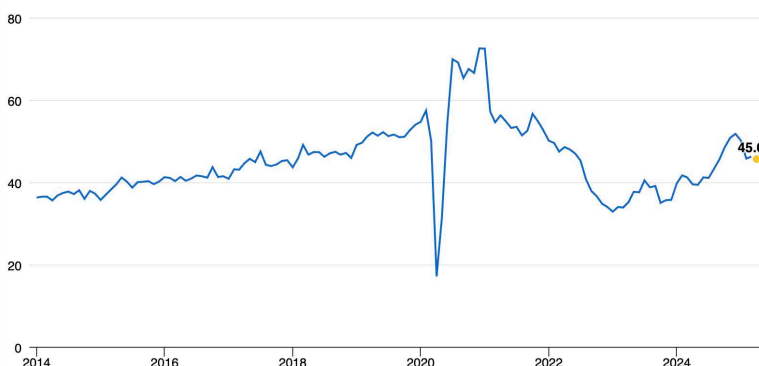
L'incertitude économique se répercute sur le marché résidentiel de la région de Montréal, mais ses effets sont relativement contenus jusqu'à présent. Les reventes de propriétés se sont globalement stabilisées (-0,2 % seulement) après avoir chuté de près de 12 % au cours des deux premiers mois de l'année.

La guerre commerciale n'a pas empêché les vendeurs d'entrer sur le marché. Les nouvelles mises en vente poursuivent leur tendance à la hausse, avec même une accélération en avril.

Cela se traduit par un environnement plus équilibré entre les acheteurs et les vendeurs, après les conditions tendues de l'année dernière.

Reventes de propriétés dans la région de Montréal

Milliers d'unités, données annuelles désaisonnalisées



* Le point jaune indique les prévisions pour avril 2025

Sources : Association canadienne de l'immobilier, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, Services économiques RBC

Pour l'instant, la valeur des propriétés reste sur une trajectoire ascendante. Les prix médians des maisons individuelles et des appartements en copropriété ont augmenté en avril par rapport à mars (2,5 % et 1,1 %, respectivement) et à l'année précédente (8,7 % et 6,1 %, respectivement).

Toutefois, nous attendons un ralentissement de cette augmentation dans les mois à venir, car les conditions de l'offre et de la demande continuent de pencher en faveur des acheteurs.

Robert Hogue

Économiste en chef adjointe | 647-262-3569 | robert.hogue@rbc.com

Région de Vancouver : les acheteurs sont aux commandes

Le climat printanier attire les vendeurs sur le marché, mais les acheteurs restent sur leurs gardes, peut-être dans l'attente d'une plus grande clarté quant aux répercussions de la guerre commerciale. En avril, les reventes de propriétés sont restées stables, soit à leur plus bas niveau en deux ans.

L'augmentation du nombre de propriétés mises en vente cette année a considérablement élargi les options offertes aux acheteurs. Cette situation leur donne plus de temps pour se décider, et par-dessus tout, elle renforce leur pouvoir de négociation.

Les prix des propriétés chutent en conséquence. L'indicateur composite des prix des propriétés MLS de Vancouver a fléchi au cours de chacun des quatre derniers mois, et il enregistre une baisse de 1,8 % par rapport à l'année précédente.

Dans les mois à venir, nous pensons que les acheteurs continueront d'utiliser leur pouvoir de négociation pour obtenir des concessions sur les prix de la part des vendeurs, probablement à un rythme accéléré.



Calgary : le marché est en cours de rééquilibrage

La guerre commerciale n'a pas épargné le marché de Calgary. Les tensions ont effrayé de nombreux acheteurs potentiels, et la dynamique des ventes est ralentie depuis le début de l'année. Les transactions ont considérablement fléchi au cours des trois derniers mois, tombant en avril à leur niveau le plus bas depuis cinq ans.

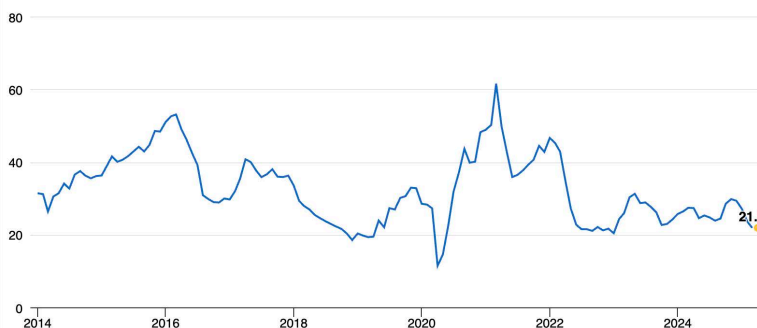
Ce recul intervient alors que l'offre de logements continue de rebondir, après avoir atteint un creux cyclique au début de l'année 2024, en partie grâce à la vigueur du secteur de la construction.

Toutefois, les nouvelles conditions du marché ont manifestement entravé l'essor des prix des propriétés. En avril, l'indicateur composite des prix des propriétés MLS a chuté sous les niveaux de l'année précédente pour la première fois depuis 2020 (-1,4 %).

Nous prévoyons d'autres déclin modestes à mesure que le processus de rééquilibrage se poursuivra.

Reventes de propriétés dans la région de Vancouver

Milliers d'unités, données annuelles désaisonnalisées

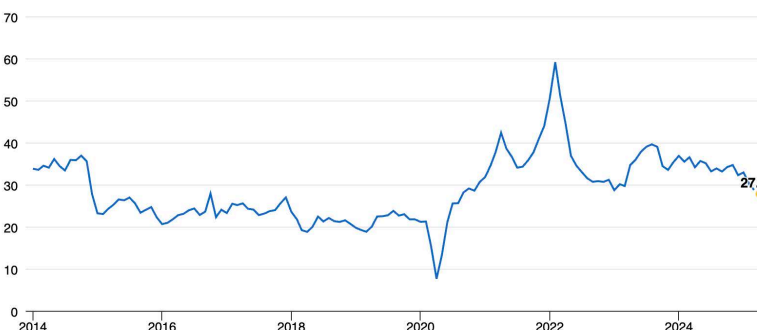


* Le point jaune indique les estimations pour avril 2025

Sources : Association canadienne de l'immobilier, chambre immobilière du Grand Vancouver, Services économiques RBC

Reventes de propriétés dans la région de Calgary

Milliers d'unités, données annuelles désaisonnalisées



* Le point jaune indique les estimations pour avril 2025

Sources : Association canadienne de l'immobilier, chambre immobilière de Calgary, Services économiques RBC