

Pleins feux sur le logement au Canada



8 octobre
2025

Services économiques **RBC**

Début d'automne en sourdine

Le début de la saison automnale pour le marché immobilier canadien a été particulièrement discret, reflétant un sentiment de prudence qui continue de caractériser le comportement des acheteurs à travers le pays.

Les données de septembre des chambres immobilières locales révèlent un portrait mitigé qui souligne les dynamiques régionales divergentes façonnant le paysage national.

Des améliorations modestes des reventes résidentielles en septembre ont été observées dans certains marchés, Winnipeg, Regina et Toronto affichant des gains désaisonnalisés. Cependant, la plupart des grands centres—incluant Vancouver, Calgary, Edmonton, Saskatoon, Hamilton, Ottawa, Montréal et Halifax—ont connu de légers déclin, suggérant que la reprise demeure inégale et fragile.

L'urgence d'achat reste largement absente malgré une confiance croissante chez les acheteurs, les pires scénarios économiques paraissant moins probables.

En Ontario, en Colombie-Britannique et dans certaines parties de l'Alberta, des niveaux d'inventaire accrus offrent aux acheteurs une sélection plus large et des positions de négociation renforcées. La perspective de nouvelles baisses de prix encourage également une approche d'attentisme.

Parallèlement, la retenue des acheteurs est renforcée par des défis d'abordabilité persistants et des conditions du marché du travail qui se détériorent, continuant de contraindre le pouvoir d'achat des ménages.

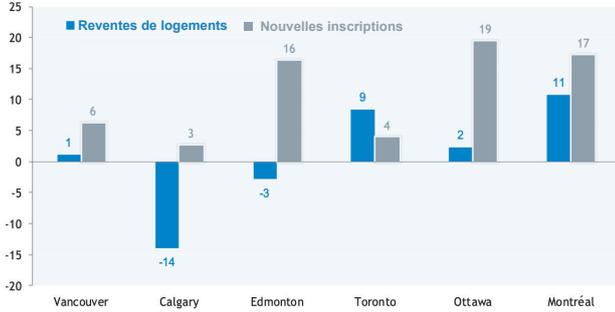
Dans d'autres régions où les contraintes d'approvisionnement persistent et où les valeurs immobilières s'apprécient, l'activité demeure faible pour des raisons différentes, notamment des options limitées et une amélioration plus lente de l'abordabilité.

Nous prévoyons que ces tendances régionales divergentes persisteront jusqu'à la fin de l'automne et potentiellement au début de 2026. Toutefois, nous anticipons qu'une reprise plus robuste émergera graduellement à mesure que l'élan économique se construit et que les conditions d'emploi se stabilisent.

Faits saillants dans les principaux marchés : septembre 2025

Activité du marché

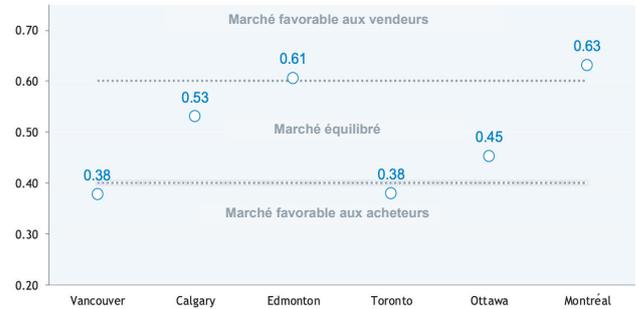
Variation annuelle en %, septembre 2025



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

Conditions de l'offre et de la demande

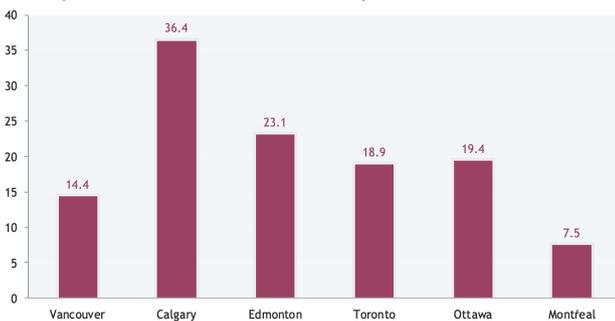
Estimation du ratio ventes/nouvelles mises en vente, en données désaisonnalisées, septembre 2025



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

Stocks

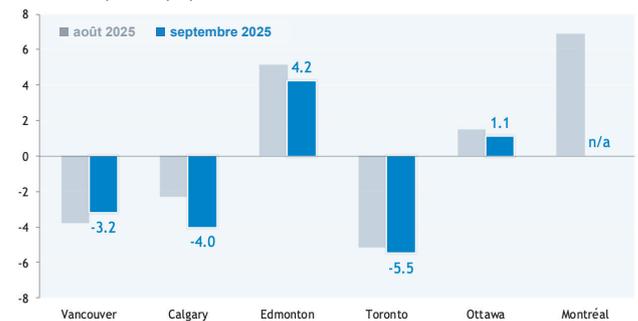
Inscriptions actives, variation annuelle en %, septembre 2025



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 : Soulagement de l'abordabilité

Les acheteurs ont l'avantage dans la région de Toronto lors des négociations de prix.

Un inventaire au plus haut depuis des décennies maintient une forte concurrence entre vendeurs et déprime les valeurs immobilières. L'indice agrégé MLS des prix résidentiels de Toronto a chuté pour la 10e fois en 11 mois à 971 500 \$ en septembre, en baisse de 0,5 % par rapport à août.

Il a maintenant chuté de 5,5 % (plus de 55 000 \$) au cours de la dernière année, et de 25 % (plus de 320 000 \$) depuis le pic du marché au début de 2022—apportant un certain soulagement en matière d'abordabilité.

La baisse des prix soutient une reprise après des transactions exceptionnellement faibles cet hiver et ce printemps. Les reventes ont grimpé de 22 % au cours des quatre derniers mois, incluant une progression de 2 % en septembre par rapport à août.

Néanmoins, il reste un long chemin à parcourir avant que l'activité retrouve un état plus vigoureux. De nombreux acheteurs potentiels continuent de faire face à des défis majeurs pour s'offrir une maison, et la correction des prix à ce jour n'a que partiellement inversé la hausse de 63 % pendant la pandémie. La route à venir sera probablement cahoteuse.

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

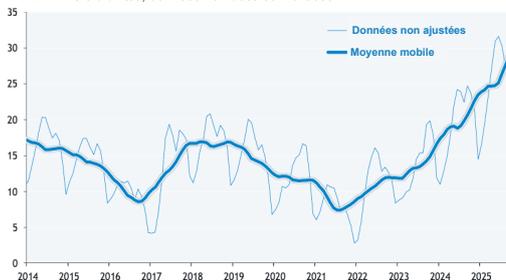
Données désaisonnalisées



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

Mises en vente actives : région de Toronto

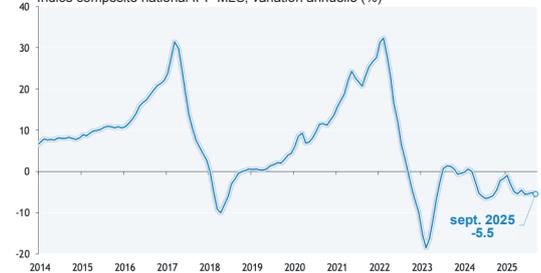
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



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 : Lentement mais sûrement

Les circonstances de la région de Montréal ont peu changé durant l'été. Une offre généralement serrée a continué de restreindre la reprise des transactions de revente, et les prix des maisons sont demeurés sur une trajectoire ascendante modérée.

Une légère baisse des ventes en septembre—nous estimons que les transactions ont chuté de moins de 2 % par rapport à août en données désaisonnalisées—suggère que les tendances lentes se maintiendront à court terme.

Pourtant, il y a une portée limitée pour un assouplissement matériel de l'offre et de la demande. Un inventaire historiquement bas maintient une forte concurrence entre acheteurs—surtout alors que la confiance qui se reconstruit en amène davantage sur le marché.

Nous prévoyons que cela poussera les prix à la hausse dans les mois à venir, les maisons unifamiliales étant susceptibles d'afficher le plus de vigueur. Le prix médian dans cette catégorie a augmenté de 7,2 % au cours des 12 mois se terminant en septembre. C'est le double du gain de 3,6 % pour les appartements en copropriété.

Reventes de logements dans la région de Montréal

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



Sources : APCIQ/ACI, Services économiques RBC

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

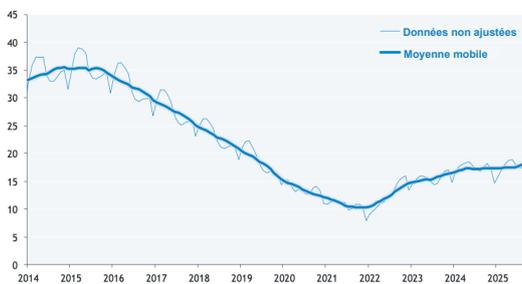
Données désaisonnalisées



Sources : APCIQ/ACI, Services économiques RBC

Mises en vente actives : région de Montréal

En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Sources : APCIQ/ACI, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS : région de Montréal

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Sources : APCIQ/ACI, Services économiques RBC

Région de Vancouver : Pas encore sortie d'affaire

Vancouver est en mode de reprise, mais lutte encore avec une activité molle, un inventaire élevé et des valeurs immobilières en déclin.

Les acheteurs ont pris une pause en septembre après avoir conclu 18 % plus de transactions au cours des trois mois précédents. Nous estimons que les reventes ont chuté de plus de 6 % par rapport à août, mais se situaient 1,2 % au-dessus d'il y a un an.

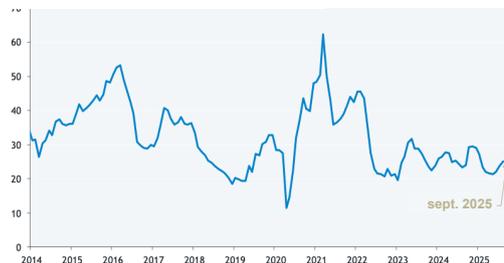
Parallèlement, plus de propriétés ont été mises en vente, ce qui a encore ajouté à un inventaire au plus haut depuis une décennie et a penché l'équilibre offre-demande en faveur des acheteurs.

De telles conditions ont prolongé une tendance baissière des prix de longue durée. L'indice de référence agrégé IPP MLS de Vancouver a chuté à 1,14 million \$ en septembre, en baisse de 3,2 % (38 000 \$) par rapport à il y a un an et de plus de 9 % (118 000 \$) depuis le pic atteint au printemps 2022.

Mais Vancouver demeure de loin le marché le moins abordable au Canada malgré la chute des valeurs immobilières. Nous prévoyons que les défis d'abordabilité sévères contraindront significativement la capacité des acheteurs à enchérir plus haut pendant encore longtemps.

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

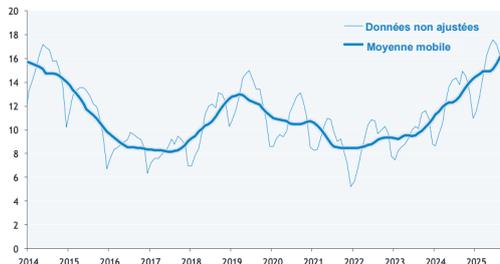
Données désaisonnalisées



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

Mises en vente actives : Grand Vancouver

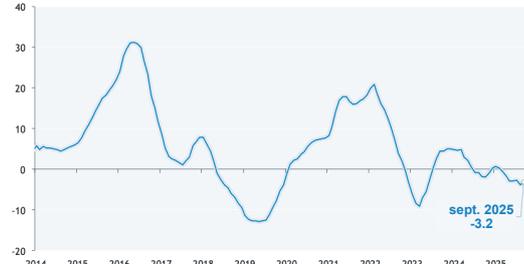
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



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 : Moins d'urgence avec plus d'offre

Une légère baisse mensuelle des transactions en septembre rappelle que la route à venir à Calgary sera probablement inégale. Une glissade de deux ans s'est terminée cet été, mais il y a eu peu de relance soutenue depuis.

C'est en partie parce que les reventes demeurent vigoureuses—environ 35 % au-dessus des niveaux prépandémiques—with une incertitude économique persistante limitant le potentiel de hausse.

Une construction résidentielle forte a stimulé l'offre, qui semble maintenant plus équilibrée vis-à-vis la demande. Les acheteurs ressentent moins d'urgence à prendre des décisions d'achat quand ils ont plus d'options. L'inventaire de maisons à vendre est actuellement à son plus haut niveau en sept ans.

Le temps joue en faveur des acheteurs alors que les prix continuent de dériver vers le bas. L'indice IPP MLS de Calgary a chuté de 4 % au cours de la dernière année et semble destiné à s'assouplir davantage. Un nombre record de maisons en construction continuera probablement de stimuler l'offre et de maintenir une concurrence féroce entre vendeurs.

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

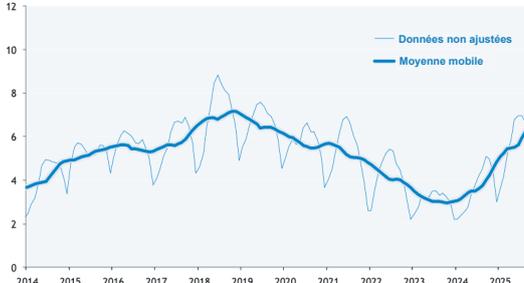
Données désaisonnalisées



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/leadership-avise/economique-rbc



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 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.
