
Pleins feux sur le logement au Canada



8 septembre
2025

Services économiques **RBC**

Le marché canadien du logement se redresse lentement, mais de façon inégale

En août, de nouveaux signes ont mis en évidence qu'une reprise prenait forme dans de nombreux marchés du logement partout au Canada. Toutefois, à l'échelle locale, les tendances des prix demeuraient variables, et le repli s'est poursuivi dans les régions caractérisées par des problèmes d'accessibilité et une accumulation des stocks.

D'après les rapports préliminaires des chambres immobilières locales, le nombre de maisons faisant l'objet de changements de mains a continué de remonter par rapport aux creux de cette année à Vancouver, à Calgary, à Edmonton et à Montréal. L'activité n'a toutefois pas dépassé les niveaux d'il y a un an à Calgary et à Edmonton. En août, Toronto a connu ce que nous considérons comme une pause temporaire dans son processus de redressement.

Ces évolutions confortent notre opinion selon laquelle le regain de confiance des marchés entraînera une reprise modérée au second semestre de 2025 et ouvrira la voie à une demande plus soutenue en 2026.

La divergence des prix est un autre facteur qui devrait persister à court terme, étant donné que les conditions de l'offre et de la demande varient entre les régions. Les conditions équilibrées, parfois tendues, font grimper la valeur des propriétés dans une grande partie des Prairies, au Québec et dans certaines provinces de l'Atlantique, tandis que le niveau élevé des stocks a un effet négatif sur la valeur des propriétés en Ontario et en Colombie-Britannique.

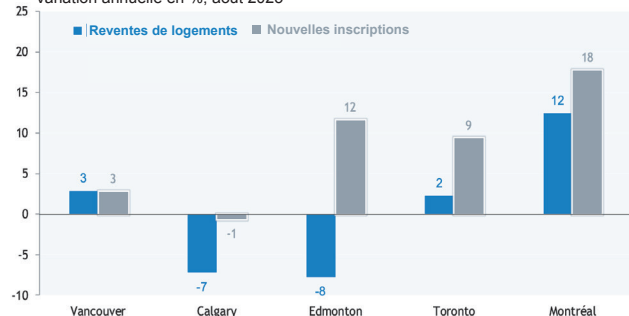
Les données locales indiquent que l'indice des prix des propriétés MLS a de nouveau chuté à Toronto, à Hamilton, à Calgary, à Edmonton, dans la vallée du Fraser et à Vancouver, où les stocks sont abondants.

Le dynamisme de la construction a été le principal moteur de l'accroissement des stocks à Calgary et à Edmonton.

Faits saillants dans les principaux marchés : août 2025

Activité du marché

Variation annuelle en %, août 2025



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

Conditions de l'offre et de la demande

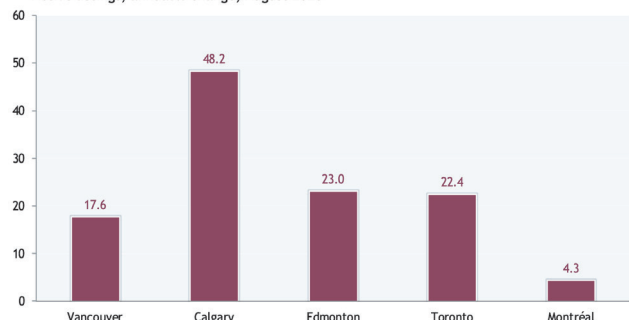
Estimation du ratio ventes/nouvelles mises en vente, en données désaisonnalisées, août 2025



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

Inventories

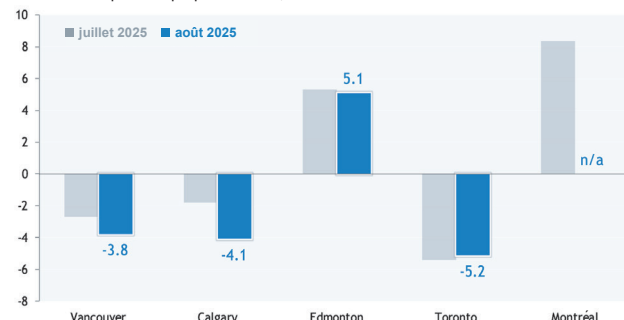
Active listings, annual % change, August 2025



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 : la pause dans la reprise devrait être temporaire

La région de Toronto a fait une pause en août après quatre mois de progression soutenue. Les reventes de propriétés ont subi un léger déclin de 1,8 % par rapport à juillet (en données désaisonnalisées), la faiblesse du segment des copropriétés ayant miné l'activité. Les reventes ont toutefois progressé de 2,3 % par rapport à l'an dernier.

Selon nous, les résultats du mois d'août marquent une pause temporaire sur la voie de la reprise. Les réductions de taux d'intérêt, les récentes chutes des prix, l'augmentation des stocks et l'apaisement des craintes de guerre commerciale entraîneront une remontée progressive de l'activité.

La correction des prix, à la fois modeste et généralisée, s'est poursuivie le mois dernier. L'indice composite des prix des propriétés MLS de la région a cédé 0,1 % par rapport à son niveau de juillet, en données désaisonnalisées, pour s'établir à 978 100 \$ – dans le sillage de la tendance à la baisse observée depuis un an.

L'indice des prix des copropriétés est celui qui a le plus reculé, en repli de 7 % par rapport à l'an dernier, mais toutes les catégories ont subi une correction, y compris les maisons unifamiliales non attenantes (-5,6 %).

Nous pensons que la valeur des propriétés continuera de décliner pendant que le marché reprend pied. Cela dit, bien que l'accessibilité s'améliore, elle demeurera un problème important.

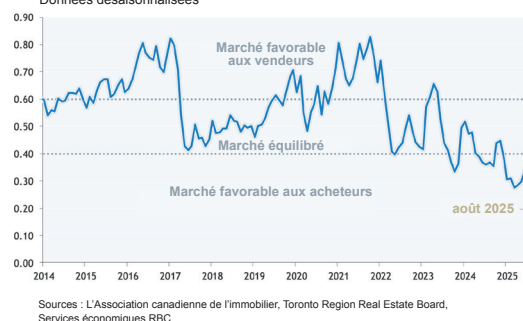
Reventes de logements dans la région de Toronto

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



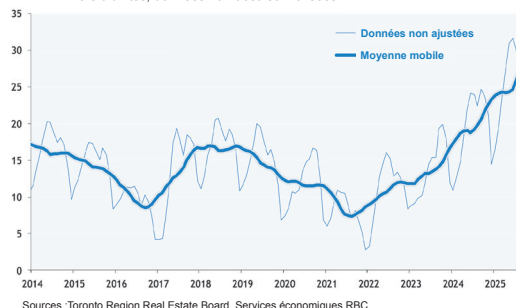
Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Toronto

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 : l'activité redémarre, après une longue période d'accalmie

Un plus grand nombre de vendeurs sont arrivés sur le marché de Montréal, ce qui a provoqué une envolée des transactions. Selon nos estimations, les nouvelles mises en vente et les reventes de propriétés ont respectivement bondi de plus de 8 % et 5 %, en données désaisonnalisées, par rapport à juillet. C'est le premier signe que l'activité est enfin sortie de sa léthargie de cette année.

Les acheteurs restent impatients de conclure des transactions, mais les constantes hausses des prix, les conditions serrées de l'offre et de la demande et les stocks limités rendent les affaires difficiles.

C'est pourquoi nous nous attendons à un marché cahoteux dans les prochains temps. La poursuite de la croissance des ventes dépendra fortement du flux de transactions et de la combinaison de propriétés à vendre. Les acheteurs ayant des contraintes budgétaires ne prendront pas de décision à moins que des options appropriées se présentent.

Nous pensons que ce contexte soutiendra l'appréciation des prix, bien que les problèmes d'accessibilité puissent ralentir leur progression. Les prix médians des maisons unifamiliales et des copropriétés ont augmenté de 7,3 % et de 3,7 %, respectivement, par rapport à l'an dernier.

Reventes de logements dans la région de Montréal

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



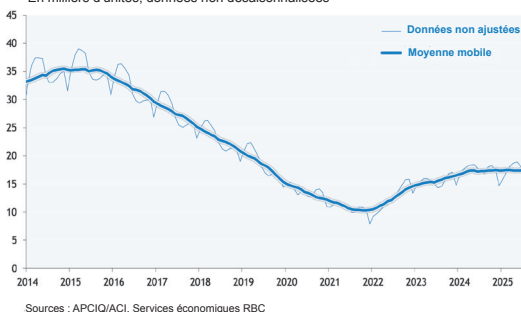
Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Montréal :

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 : la reprise prend de l'élan

Dans la région de Vancouver, la reprise s'est de nouveau accélérée en août, mais elle n'en est qu'à ses débuts. Selon nos estimations, les reventes de propriétés ont augmenté de près de 6 % par rapport à juillet, ce qui représente la troisième hausse mensuelle consécutive.

Les acheteurs ayant suspendu leur recherche de logement lorsque la guerre commerciale a éclaté cet hiver reviennent sur le marché. L'apaisement des tensions commerciales, dans un contexte de hausse du nombre de propriétés à vendre et de baisse des prix, sera probablement un gros avantage.

Les mises en vente actives, proches de leur sommet en plus de dix ans, attisent une concurrence féroce entre les vendeurs.

Cette tendance s'est traduite par un recul graduel de l'indice des prix des propriétés MLS de la région de Vancouver cette année, avec un recul de 3,8 % sur un an en août.

Fait important, cette reprise des reventes a rapproché l'offre et la demande d'un point d'équilibre. Un raffermissement des conditions pourrait atténuer les pressions à la baisse sur les prix.

Cela dit, les graves problèmes d'accessibilité continueront de limiter la capacité des acheteurs à offrir des prix plus élevés.

Reventes de logements dans la région de Vancouver

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



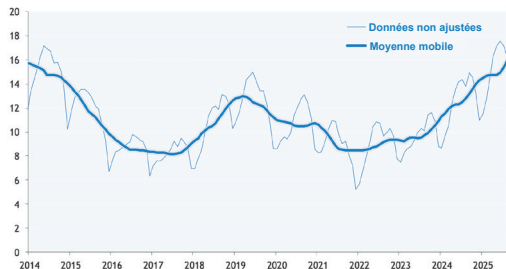
Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Vancouver

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 : un tournant pour les ventes, mais pas encore pour les prix

À Calgary, le nombre de transactions s'est redressé au cours des derniers mois, marquant ainsi un tournant après une tendance à la baisse qui a duré près de deux ans. Bien qu'une forte hausse estimée à 8 % ait été observée en août par rapport à juillet, l'activité économique reste inférieure à celle de l'année dernière.

Cette remontée n'a pas encore eu d'incidence sur les prix, qui demeurent influencés par l'augmentation de l'offre. Une vague de nouveaux logements construits depuis le début de 2024 a donné aux acheteurs plus d'options et de pouvoir de négociation, ce qui a pesé sur l'indice des prix des propriétés MLS cette année. En août, l'indice a baissé de 4,1 % par rapport à l'année dernière.

Cette situation pourrait changer si l'augmentation de la demande perdure. Nous nous attendons à ce que la confiance grandissante à l'égard du marché, dans un contexte d'apaisement des craintes économiques, aide à stabiliser les prix.

Cela dit, étant donné que la construction résidentielle frôle encore des niveaux historiques et qu'elle devrait continuer de stimuler l'offre, nous pensons que le potentiel de hausse des prix est limité à court terme.

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

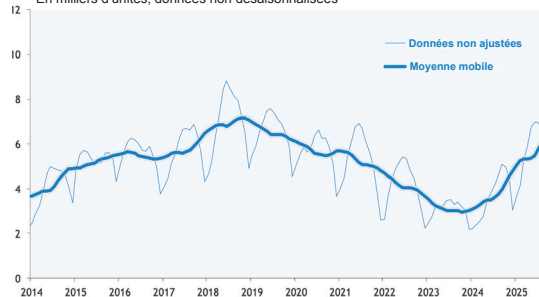
Données désaisonnalisées



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 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.
