Services économiques RBC

Pleins feux sur le logement au Canada

Juillet 10, 2025

Divergence de prix des logements dans les marchés canadiens

De plus en plus d'acheteurs potentiels font leur retour sur le marché résidentiel canadien, à présent que les tensions s'apaisent sur le front des échanges internationaux. Cela dit, nous sommes encore loin d'une ruée sur les maisons.

Les statistiques des chambres immobilières locales indiquent une modeste augmentation des transactions entre mai et juin dans plusieurs grands marchés, dont ceux de Vancouver, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto et Halifax, mais cette tendance ne compense qu'une fraction des replis enregistrés plus tôt cette année.

En résumé, l'activité demeure faible dans le sud de l'Ontario et en Colombie-Britannique, même si elle s'est stabilisée. Le panorama est plus optimiste dans d'autres régions du pays, à quelques exceptions près.

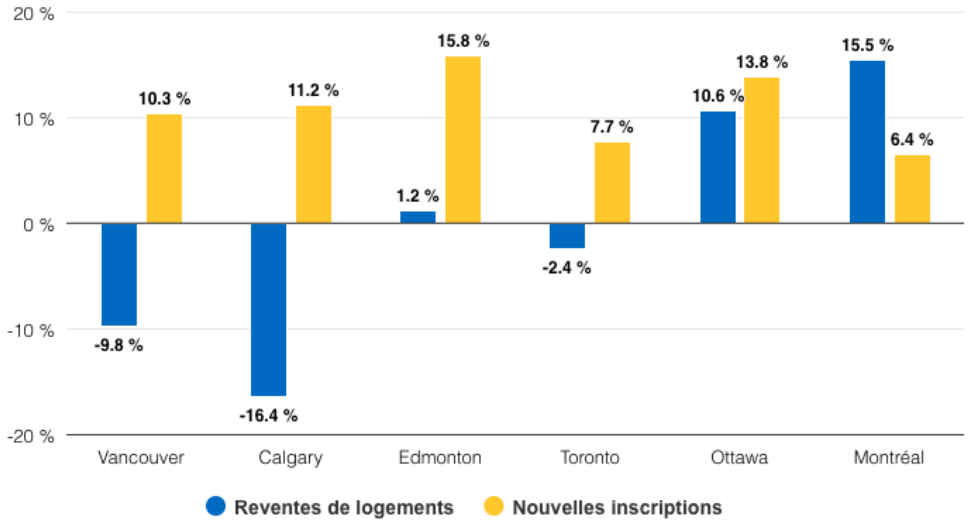
Les tendances des prix demeurent essentiellement les mêmes. L'indice des prix des propriétés MLS continue de chuter dans les régions de Toronto et de Vancouver ainsi que dans les marchés du sud de l'Ontario et du Lower Mainland. Dans ces régions canadiennes, les stocks ont atteint des niveaux historiquement élevés et les acheteurs doivent composer avec des conditions d'accessibilité tendues.

Par ailleurs, la valeur des propriétés continue de monter dans la plupart des marchés des Prairies, du Québec et des provinces de l'Atlantique, stimulée par un équilibre toujours tendu entre l'offre et la demande (voire très tendu dans certains cas).

Toute avancée positive dans le conflit commercial en cours serait de nature à renforcer la confiance et à maintenir le marché du logement sur la voie d'une reprise. Cependant, nous pensons que l'impact serait graduel, en particulier dans les régions aux prises avec des problèmes d'accessibilité. Selon nous, les tendances de divergence des prix devraient persister à court terme dans le pays.

Activité du marché

Variation annuelle en %, juin 2025



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

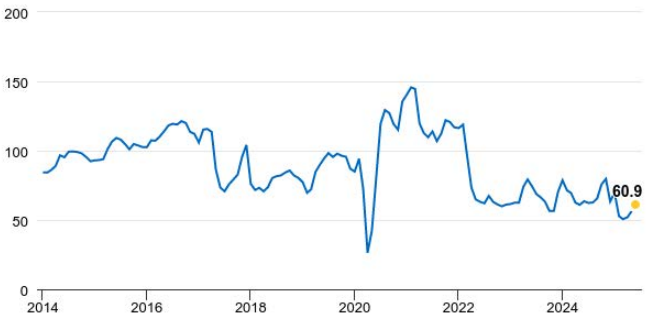
Robert Hogue | Économiste en chef adjoint | 416-974-6192 | robert.hogue@rbc.com

Région de Toronto : les acheteurs ont du temps et un certain pouvoir de négociation

Cela fait des dizaines d'années qu'il n'y a pas eu autant d'options d'achat dans la région de Toronto, et le nombre de maisons à vendre continue de grimper. Les acheteurs peuvent prendre tout leur temps pour prendre leurs décisions et négocier les prix.

Par conséquent, les prix des logements ont régulièrement baissé depuis le début de l'année. En juin, l'indice des prix des propriétés MLS de Toronto était en baisse de 5,5 % (soit plus de 58 000 $) par rapport à l'année précédente, et il avait reculé de 0,9 % par rapport à mai. Les appartements en copropriété ont accusé le plus grand déclin annuel (-8 %) en raison de l'abondance de l'offre, et tous les types d'habitations ont perdu de la valeur.

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 | *Le point jaune indique les prévisions pour juin 2025

Grâce à une légère amélioration de l'accessibilité et à l'apaisement des craintes entourant le commerce international, le marché a attiré davantage d'acheteurs en juin. Les reventes de propriétés se sont redressées de 8,1 % par rapport à mai, ce qui représente une troisième hausse mensuelle consécutive. Cela dit, la reprise a encore beaucoup de chemin à parcourir. L'activité demeure léthargique, proche des creux cycliques, dans un contexte de préoccupations grandissantes vis-à-vis de l'emploi.

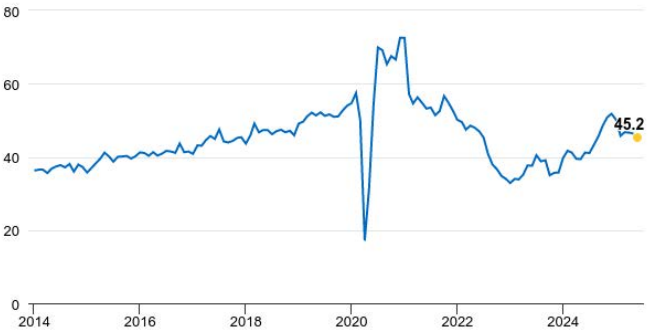
Région de Montréal : les vendeurs se montrent hésitants sur un marché au point mort

Cette année, la guerre commerciale a enrayé la reprise à Montréal. Et la récente désescalade des droits de douane n'a pas encore remonté le moral des participants au marché du logement. Selon nos estimations, les reventes de propriétés ont fléchi pour un troisième mois consécutif, entre mai et juin, avec un repli de 2 %.

Toutefois, les reventes se maintiennent à des niveaux qui auraient été considérés comme robustes avant la pandémie.

Le modeste recul de juin pourrait être attribuable à la baisse du nombre de vendeurs arrivant sur le marché plutôt qu'à l'hésitation des acheteurs. Selon nos estimations, le nombre de nouvelles mises en vente a reculé de 7 % par rapport à mai, ce qui a encore plus resserré la dynamique de l'offre et de la demande.

Reventes de logements dans la région de Montréal
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



Sources : APCIQ/ACI, Services économiques RBC | *Le point jaune indique l'estimation pour juin 2025

Cette situation a contribué à soutenir les prix, comme en témoignent les prix des propriétés unifamiliales et des appartements en copropriété qui ont fortement progressé le mois dernier, avec des prix médians en hausse de 7,4 % et de 6,6 % respectivement par rapport à l'année précédente.

Nous pensons que les vendeurs potentiels ne resteront pas longtemps à l'écart, surtout si les craintes relatives au commerce international s'atténuent. L'augmentation du nombre de logements à vendre pourrait aider à rééquilibrer le marché et freiner la hausse des prix.

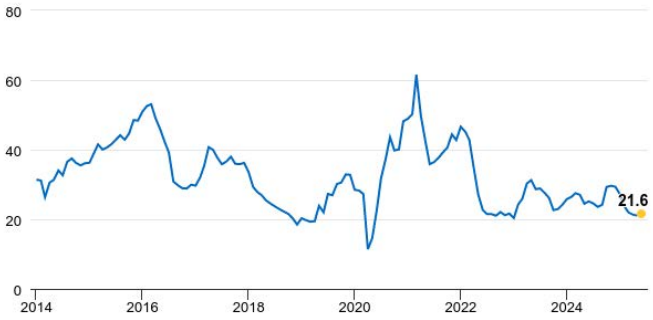
Robert Hogue | Économiste en chef adjoint | 416-974-6192 | robert.hogue@rbc.com

Région de Vancouver : les prix suivent une tendance résolument à la baisse

À Vancouver, le fléchissement des reventes se stabilise, mais les prix demeurent sur une trajectoire nettement baissière. En juin, l'indice des prix des propriétés MLS de Vancouver a reculé de 2,8 % par rapport à l'année précédente, ce qui marque le quatrième mois consécutif de déclin annuel.

Ce sont les acheteurs qui mènent le jeu, car les conditions de l'offre et de la demande sont largement en leur faveur dans un contexte d'accumulation des stocks. Les mises en vente actives ont atteint leur plus haut niveau en 13 ans en juin.

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 | *Le point jaune indique les prévisions pour juin 2025

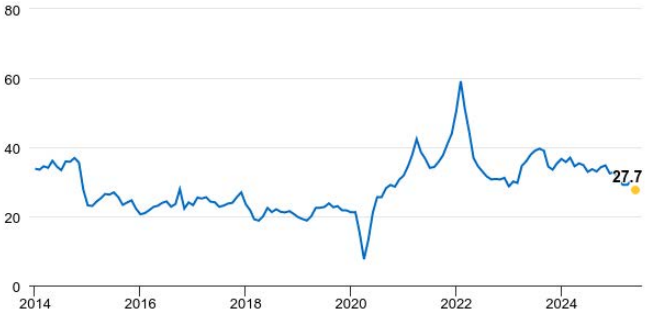
Toutefois, nous estimons que les reventes de propriétés ont augmenté pour la première fois de l'année en juin, avec une progression de plus de 2 % par rapport à mai. Cela pourrait signaler un apaisement des incertitudes liées à la guerre commerciale, ouvrant la porte à des acheteurs hésitants. Toutefois, cela ne signifie pas que les prix sont sur le point de monter. Nous pensons que toute hausse de la demande serait graduelle, au mieux, étant donné les graves problèmes d'accessibilité qui découragent de nombreux acheteurs potentiels. Nous pensons que les déséquilibres persistants sur le marché continueront d'affaiblir la valeur des propriétés.

Calgary : atterrissage en douceur

Le ralentissement se poursuit à Calgary après une période de surchauffe. Le stock de logements à vendre augmente, les prix fléchissent et nous estimons que les reventes ont reculé au mois de juin, en variation mensuelle, pour la quatrième fois de l'année.

La réponse musclée des constructeurs à l'explosion de la demande durant la pandémie a aidé à rééquilibrer l'offre et la demande, même s'ils ont réagi sur le tard. Le nombre de logements achevés a bondi de plus de 20 % au cours des 12 derniers mois.

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 | *Le point jaune indique les prévisions pour juin 2025

En mai et en juin, l'indice des prix des propriétés MLS de Calgary a chuté sous les niveaux de l'an dernier, avec un déclin de 3,6 % au cours de la dernière période. Pourtant, nous estimons que le risque de baisse est limité en ce qui concerne la valeur des propriétés.

C'est un marché où l'offre et la demande sont globalement équilibrées et où l'accessibilité est à peine tendue. Calgary est également soutenue par une économie relativement robuste et un afflux de population vigoureux (bien qu'en ralentissement).

Le contenu du présent rapport est la propriété de la Banque Royale du Canada. Il ne peut pas être reproduit de quelque façon que ce soit, en totalité ou en partie, sans que le détenteur des droits d'auteur l'autorise expressément par écrit. Les tableaux et les statistiques présentés ici ont été préparés par Recherche économique RBC d'après les données obtenues de sources considérées comme fiables. Nous ne garantissons en aucun cas, que ce soit de façon expresse ou implicite, leur exactitude ou leur intégralité. La présente publication est fournie à titre indicatif aux investisseurs et aux gens d'affaires ; elle ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation d'achat de titres.

®Marque déposée de Banque Royale du Canada..
©Banque Royale du Canada.