



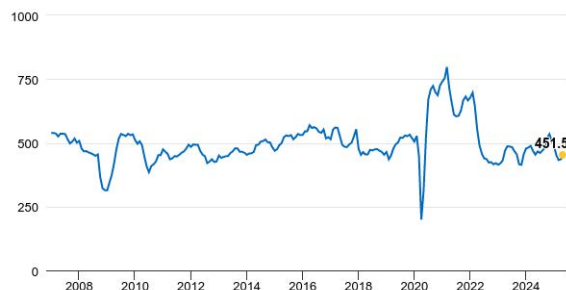
Rapport mensuel sur le marché du logement

juin 16, 2025

Le marché du logement canadien a repris pied en mai

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

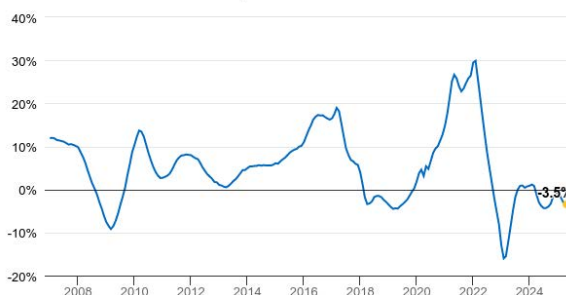
Données désaisonnalisées



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

Un plus grand nombre d'acheteurs ont réintégré le marché en mai, tandis que la correction des prix s'est atténuée dans plusieurs villes. Ces nouvelles pourraient être des signes avant-coureurs d'un revirement du marché du logement canadien après le recul subi cette année en raison des craintes suscitées par la guerre commerciale.

Les reventes ont progressé pendant deux mois consécutifs à l'échelle nationale, ayant augmenté de 0,8 % en avril et de 3,6 % en mai. La forte hausse du mois dernier a coïncidé avec l'adoucissement généralisé des droits de douane par l'administration américaine, ce qui a peut-être rassuré les acheteurs qui s'étaient retirés du marché en raison des craintes de récession.

L'activité demeure toutefois faible dans de nombreux marchés locaux, surtout dans le sud de l'Ontario et en Colombie-Britannique, où les reventes sont à peine supérieures aux creux cycliques en raison de problèmes d'accessibilité et de la détérioration des perspectives d'emploi. Les reventes ont diminué de 4,3 % en mai par rapport à l'an dernier au Canada.

Les tendances de l'offre demeurent fermes

Le nombre de propriétés mises en vente a de nouveau augmenté en mai. La progression de 3,1 % depuis avril porte à 8 % la hausse des 12 derniers mois. Le nombre total de logements à vendre ayant grimpé à un sommet de six ans, la concurrence entre les vendeurs est restée intense.

Par conséquent, les prix ont nettement chuté cette année, principalement dans le sud de l'Ontario et en Colombie-Britannique. La baisse a toutefois considérablement ralenti en mai. L'indice composite national des prix des propriétés MLS s'est replié de 0,2 % depuis avril. Ce recul est bien inférieur à la baisse moyenne de 0,9 % enregistrée au cours des trois mois précédents. La baisse sur 12 mois est restée inchangée, à 3,5 %.

Les prix reculent modérément en Ontario

La majeure partie de la décélération observée le mois dernier est attribuable à l'Ontario, mais la situation varie considérablement entre les régions de la province et les types de logement.

Au sein de l'indice composite, le Grand Toronto a enregistré son premier gain mensuel en six mois (0,1 %), tandis que la région de Niagara (1,6 %), London (1,3 %), Kitchener-Waterloo (1,6 %) et Cambridge (0,6 %) ont connu de plus fortes hausses. Les habitations unifamiliales ont été le principal catalyseur dans la plupart des cas, car les prix des appartements en copropriété ont encore fléchi sous l'effet de l'accroissement des stocks.

Dans l'ensemble, les prix ont toutefois reculé davantage à Hamilton (-2,3 %), à Windsor (-1,2 %), à Kingston (-0,9 %) et à Ottawa (-0,2 %).



Les tendances des prix ont peu évolué ailleurs

L'Indice des prix des propriétés MLS a continué de baisser en Colombie-Britannique, les plus fortes diminutions d'un mois sur l'autre ayant été enregistrées dans la vallée du Fraser (-1,1 %), à Vancouver (-0,9 %) et à Victoria (-0,7 %). En Alberta, l'écart entre Calgary (baisse de 0,5 % depuis avril) et Edmonton (hausse de 0,2 %) persiste. La tendance à la hausse s'est maintenue en Saskatchewan, au Québec et dans la plupart des provinces de l'Atlantique. La ville de Québec (+2,3 % depuis avril), Halifax (+2,2 %), St. John's (+1,6 %) et Saskatoon (+1,5 %) ont enregistré de solides gains mensuels et figurent parmi les marchés où les prix ont le plus augmenté au cours de la dernière année.

Aperçu du marché en mai

	Reventes de logements (variation en %)		Nouvelles inscriptions (variation en %)		Indice des prix des propriétés MLS (variation en %)		Ratio ventes/ nouvelles inscriptions
	Sur un mois	Sur 12 mois	Sur un mois	Sur 12 mois	Sur un mois	Sur 12 mois	
Canada	3,6	-4,3	3,1	8,0	-0,2	-3,5	0,47
Toronto	8,4	-11,0	3,2	17,2	0,1	-4,5	0,29
Montréal	-0,6	10,2	-1,4	11,5	0,7	8,6	0,63
Vancouver	-1,2	-17,5	-5,2	2,8	-0,8	-2,9	0,35
Calgary	4,5	-15,2	3,9	13,1	-0,5	-0,7	0,55
Edmonton	2,7	-8,2	12,2	14,2	0,2	10,1	0,59
Ottawa	s. o.	14,9	s. o.	8,7	-0,3	0,8	s. o.

Retour à une reprise graduelle

Nous nous attendons à ce que la confiance se rétablisse peu à peu sur le marché du logement, car l'adoucissement des droits de douane dissipera une partie de l'incertitude qui a freiné l'activité en début d'année. Nous estimons que ce facteur fera augmenter la demande en général, mais la faiblesse du marché de l'emploi est susceptible de ralentir le rythme de toute reprise à court terme.

Par conséquent, les acheteurs devraient rester aux commandes pendant un certain temps en Ontario et en Colombie-Britannique, étant donné que les déséquilibres entre l'offre et la demande persistent. Nous croyons que la situation entraînera une nouvelle diminution des prix sur ces marchés, en particulier dans le segment des appartements en copropriété, où l'offre est abondante.

D'autres marchés où le rapport entre l'offre et la demande demeure tendu et où les tendances des prix sont favorables cette année, notamment Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Montréal, Québec, Halifax et St. John's, pourraient connaître une plus forte hausse.