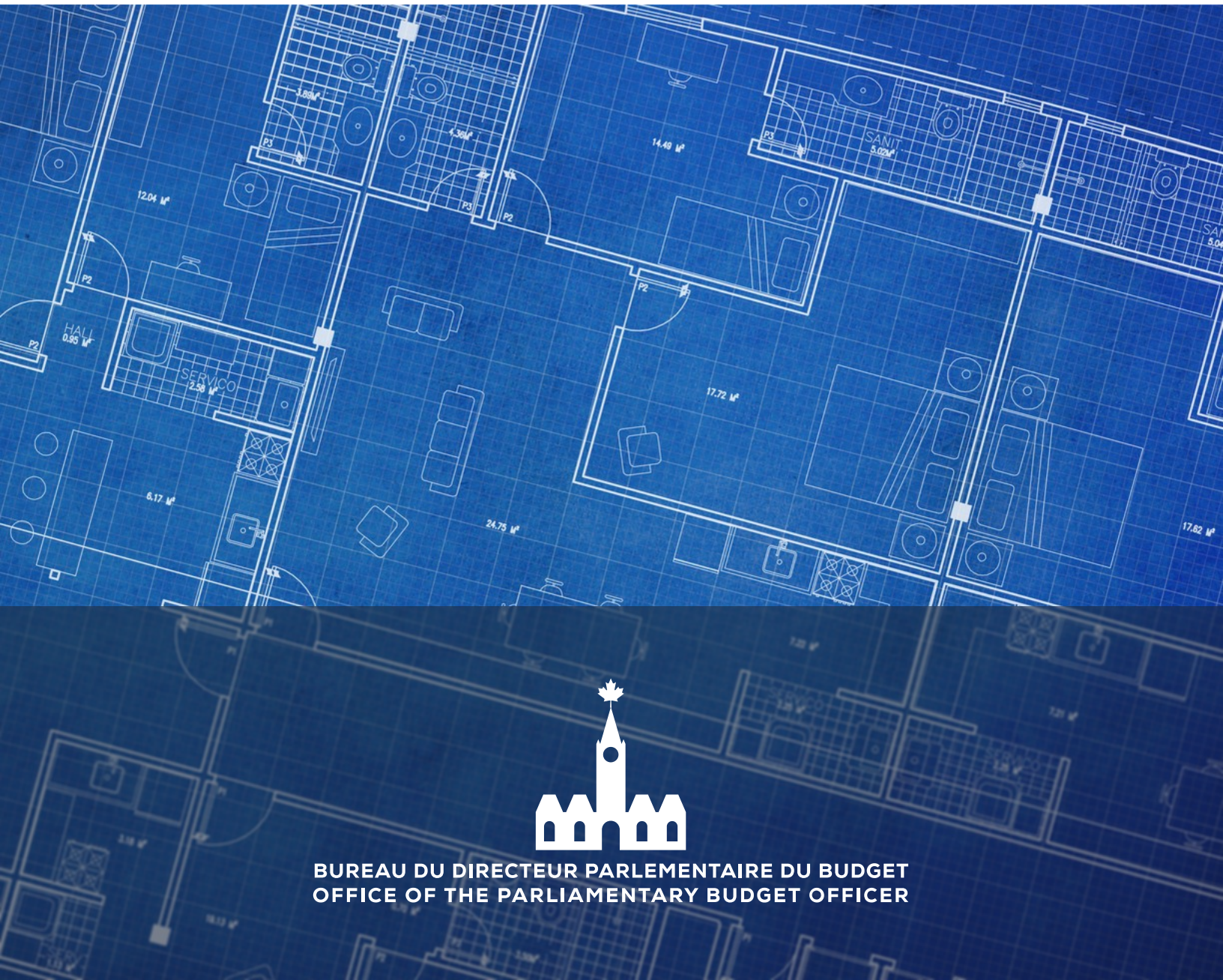
2 octobre 2025

Évaluation du prix des propriétés

Mise à jour



Le directeur parlementaire du budget (DPB) appuie le Parlement en fournissant des analyses économiques et financières dans le but d'améliorer la qualité des débats parlementaires et de promouvoir une plus grande transparence et responsabilité en matière budgétaire.

Ce rapport présente une mise à jour de l'évaluation du prix des propriétés par rapport à la capacité des ménages d'emprunter et de payer pour l'achat d'une maison dans certaines villes canadiennes.

Analyste principal :

James Cabral, Analyste

Préparé sous la supervision de :

Louis Perrault, Directeur

Nathalie Desmarais, Carol Faucher, Martine Perreault et Rémy Vanherweghem ont contribué à la préparation du rapport pour publication.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez contacter le Bureau du directeur parlementaire du budget.

Jason Jacques
Directeur parlementaire du budget par intérim

Table des matières

Faits saillants 1
Résumé 2
Développements récents 4
Prix des propriétés et capacité d’emprunt 7
Ratios du service de la dette et vulnérabilité financière des ménages 12
Annexe : données et hypothèses 15
Notes 16

Faits saillants

Bien que le prix des propriétés à l'échelle nationale reste bien inférieur au sommet atteint au début de 2022, l'accessibilité du prix des propriétés varie d'une grande ville canadienne à l'autre.

À Toronto et à Hamilton, l'écart entre les prix moyens des propriétés et ce qu'un ménage moyen peut se permettre s'est considérablement réduit depuis le début de 2022. Cela dit, le prix des propriétés à Toronto et à Hamilton est encore bien supérieur aux niveaux abordables estimés.

La plus forte détérioration de l'accessibilité du prix des propriétés depuis le début de l'année 2022 a été observée à Calgary, à Montréal et à Québec. Toutefois, les ratios du service de la dette hypothécaire dans ces villes restent faibles par rapport aux marchés en plus forte effervescence.

Bien que les ratios du service de la dette hypothécaire aient diminué pour les ménages moyens de Toronto, de Vancouver et de Victoria, ceux-ci demeurent les plus vulnérables financièrement parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR) étudiées dans notre analyse.

Résumé

Ce rapport présente une évaluation à jour du prix des propriétés par rapport à la capacité des ménages d'emprunter et de payer pour l'achat d'une propriété dans certaines villes canadiennes. Nous estimons le niveau du prix des propriétés qu'un ménage disposant d'un revenu moyen pourrait se permettre dans le cadre d'une utilisation normale de sa capacité d'emprunt. Afin d'évaluer la vulnérabilité financière des ménages, nous examinons également l'évolution des ratios du service de la dette hypothécaire (RSD) dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR).

Principales constatations

- Bien que le prix des propriétés à l'échelle nationale reste bien inférieur au sommet atteint au début de 2022, l'accessibilité du prix des propriétés a suivi des trajectoires différentes d'une grande ville canadienne à l'autre depuis notre évaluation de septembre 2022.

- Depuis le début de 2022, l'écart d'accessibilité – soit la différence entre le prix moyen des propriétés et le prix qu'un ménage moyen peut se permettre – s'est considérablement réduit à Toronto et à Hamilton. Cela dit, le prix des propriétés à Toronto et à Hamilton est encore bien supérieur aux niveaux abordables estimés.

- La plus forte détérioration de l'accessibilité du prix des propriétés depuis le début de l'année 2022 a été observée à Calgary, à Montréal et à Québec. Toutefois, les ratios du service de la dette hypothécaire des ménages moyens dans ces villes restent faibles par rapport aux marchés en plus forte effervescence.

- Bien que les RSD hypothécaire aient diminué pour les ménages moyens de Toronto, de Vancouver et de Victoria, ces villes restent les plus vulnérables financièrement parmi les RMR étudiées dans notre analyse.
    - Pour les ménages moyens de ces trois villes, les RSD sont égaux du ratio maximal du service de la dette brute (SDB) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), ajusté pour tenir compte des dépenses non hypothécaires, ou s'en approchent.

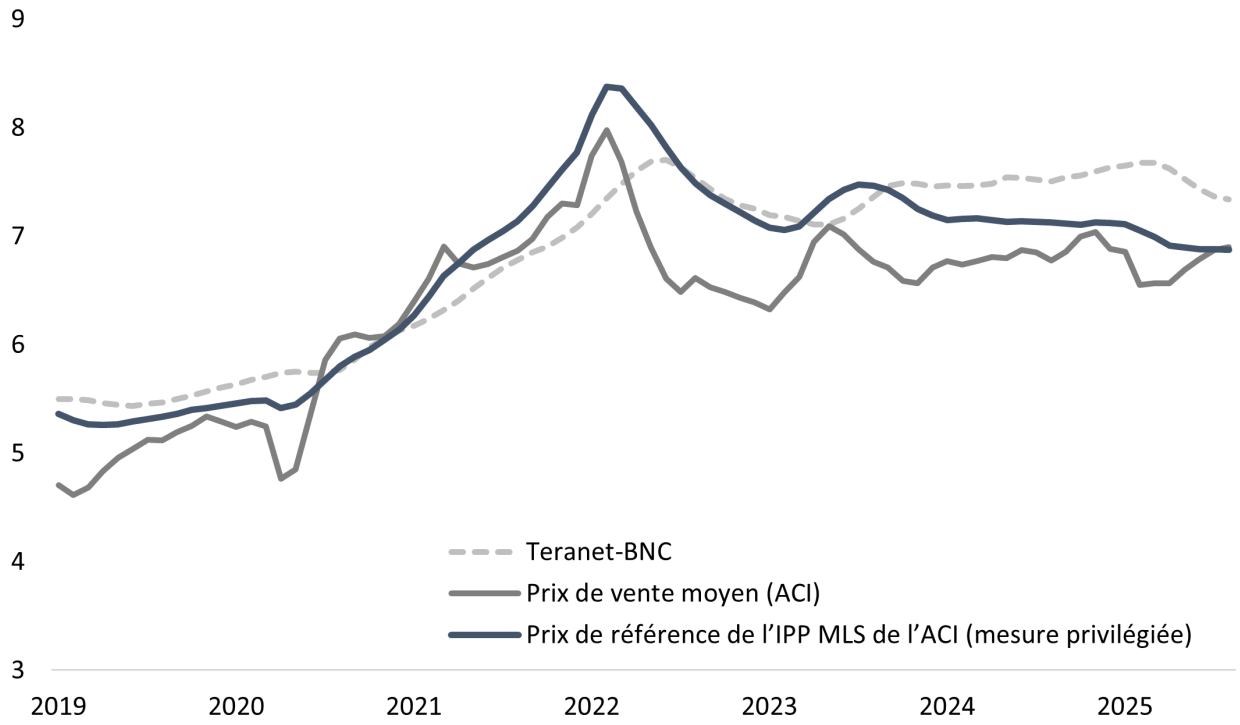
- Dans les villes où l'accessibilité au logement s'est détériorée depuis la pandémie, les RSD restent bien inférieurs au ratio maximal du SDB rajusté en fonction des dépenses non hypothécaires.

Développements récents

Depuis notre évaluation de septembre 2022, le prix de référence des propriétés de l'IPP MLS, notre mesure privilégiée, est resté inférieur à son sommet de février 2022 de 837 400 $ pour le Canada; en août 2025, il s'élevait en effet à 687,300 $ (figure 1)[1].

Figure 1

Moyenne nationale du prix des propriétés, en centaines de milliers de dollars



Source :
L'Association canadienne de l'immobilier, Teranet et Bureau du directeur parlementaire du budget.

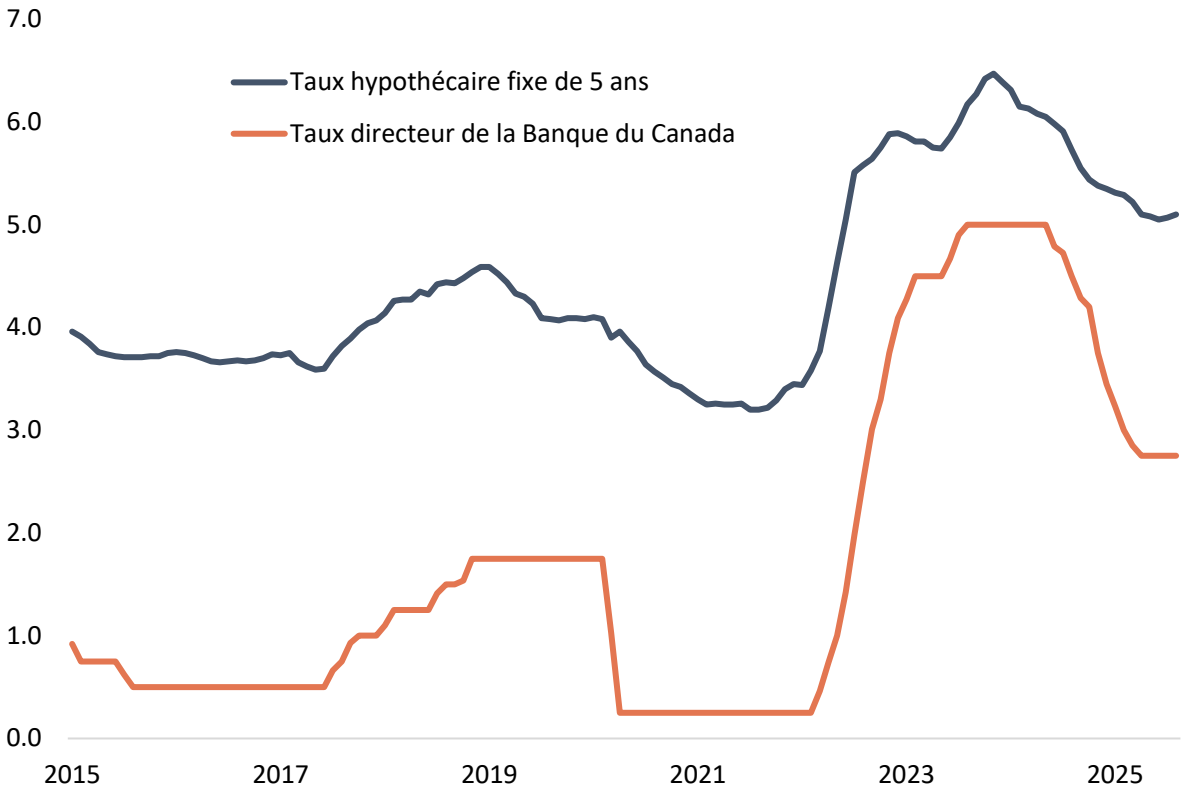
Note :
Le dernier point de données affiché correspond à août 2025. Nous avons converti l'indice du prix des propriétés Teranet-Banque nationale du Canada (BNC)[2] en déterminant la valeur de l'indice en juin 2005 comme étant égale au prix de référence de l'IPP MLS, puis en l'extrapolant. Les moyennes établies par l'Association canadienne de l'immobilier (ACI) indiquent le prix de vente moyen désaisonnalisé des propriétés résidentielles.

Au cours de la même période, la Banque du Canada a graduellement augmenté son taux d'intérêt directeur, le faisant passer à 5,0 % à la mi-2023, avant de l'abaisser

progressivement jusqu'à 2,75 % en mars 2025. Le taux fixe moyen de prêt hypothécaire de 5 ans a également diminué, passant d'un sommet de 6,5 % en novembre 2023 à 5,1 % en août 2025 (figure 2). La baisse du prix des propriétés par rapport à leur sommet et la réduction des taux d'intérêt ont contribué à améliorer l'accessibilité dans plusieurs RMR, les améliorations les plus significatives étant observées dans les marchés où le logement était le plus inabordable au cours des années précédentes.

Figure 2

Taux hypothécaire fixe de 5 ans et taux directeur de la Banque du Canada, en pourcentage



Source :
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Banque du Canada.

Note :
Le dernier point de données affiché correspond à août 2025.

Pour mesurer l'accessibilité du prix des propriétés, nous estimons le prix qu'un ménage disposant d'un revenu moyen pourrait se permettre dans le cadre d'une utilisation normale de sa capacité d'emprunt, aussi appelé le prix des propriétés « abordables ». Nous supposons que l'utilisation normale de la capacité d'emprunt est égale au ratio

moyen du service de la dette hypothécaire observé entre 2012 et 2014. L'écart d'accessibilité du prix des propriétés est défini comme la différence en pourcentage entre le prix réel et le prix abordable des propriétés. Lorsque le prix d'une propriété dépasse les niveaux abordables, il est permis de supposer que le ménage concerné met à rude épreuve ses finances et sa capacité d'emprunt, ce qui accroît sa vulnérabilité aux chocs économiques négatifs sur les revenus et les taux d'intérêt.

Notre analyse porte sur le prix moyen des propriétés et la capacité d'emprunt dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) : Halifax, Québec, Montréal, Ottawa (c'est-à-dire la partie ontarienne d'Ottawa-Gatineau), Toronto, Hamilton, Winnipeg, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria[3].

Nous nous appuyons sur diverses bases de données et hypothèses pour estimer l'accessibilité du prix des propriétés entre 2015 et 2025. Les données et les hypothèses utilisées dans le cadre de cette analyse sont détaillées en annexe. La méthodologie utilisée dans le présent rapport se fonde sur la méthodologie de la capacité d'emprunt élaborée par le Fond Monétaire International (FMI), qui a été utilisée en 2019 pour estimer l'accessibilité du prix des propriétés dans les villes canadiennes[4]. Dans son évaluation initiale du prix des propriétés menée en février 2022, le DPB décrit cette méthodologie plus en détail[5].

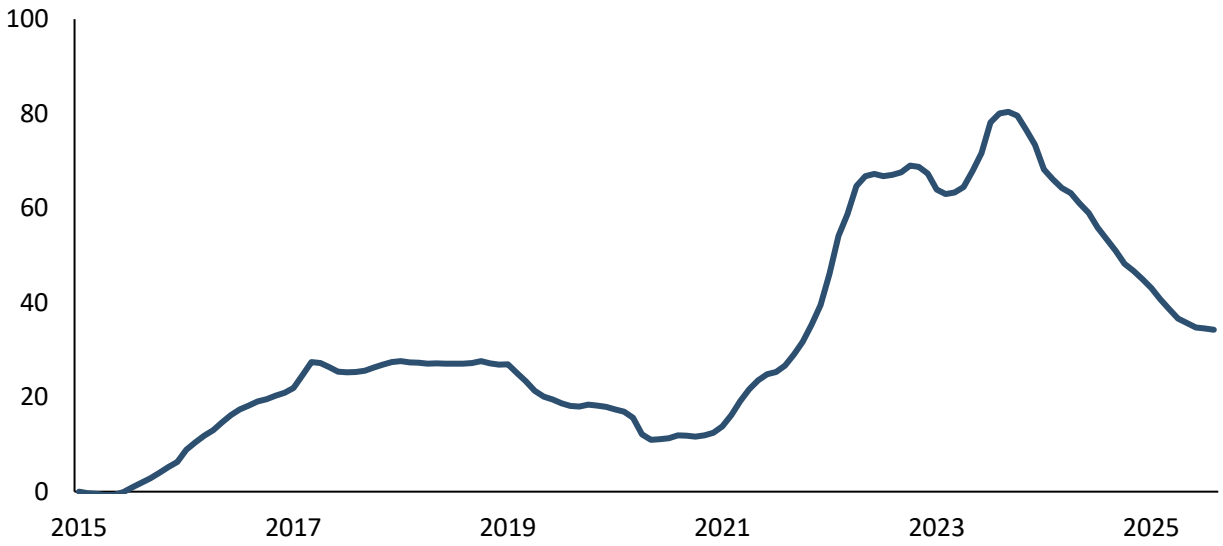
Le reste de ce rapport fournit une analyse au niveau des RMR de l'évolution des écarts d'accessibilité au cours des dernières années. Le rapport examine également la vulnérabilité financière des ménages, c'est-à-dire la mesure dans laquelle un ménage mobilise ses ressources financières pour acheter une propriété.

Prix des propriétés et capacité d'emprunt

Au niveau national, l'écart d'accessibilité du prix des propriétés – soit la différence en pourcentage entre le prix réel et le prix abordable des propriétés – est passé d'un pic de 80 % en septembre 2023 à 34 % en août 2025 (figure 3)[6]. Les prix des propriétés à l'échelle nationale sont restés inférieurs au sommet atteint en février 2022. De plus, les taux hypothécaires ont baissé par rapport à leurs niveaux élevés, et les revenus des ménages se sont redressés, ce qui rend l'accession à la propriété plus abordable. Bien qu'il ait diminué à l'échelle du pays, l'écart d'accessibilité du prix des propriétés a suivi des trajectoires différentes dans les RMR étudiées.

Figure 3

Écart d'accessibilité du prix des propriétés – Canada, en pourcentage



Source :

L'Association canadienne de l'immobilier, Statistique Canada, Banque du Canada et Bureau du directeur parlementaire du budget.

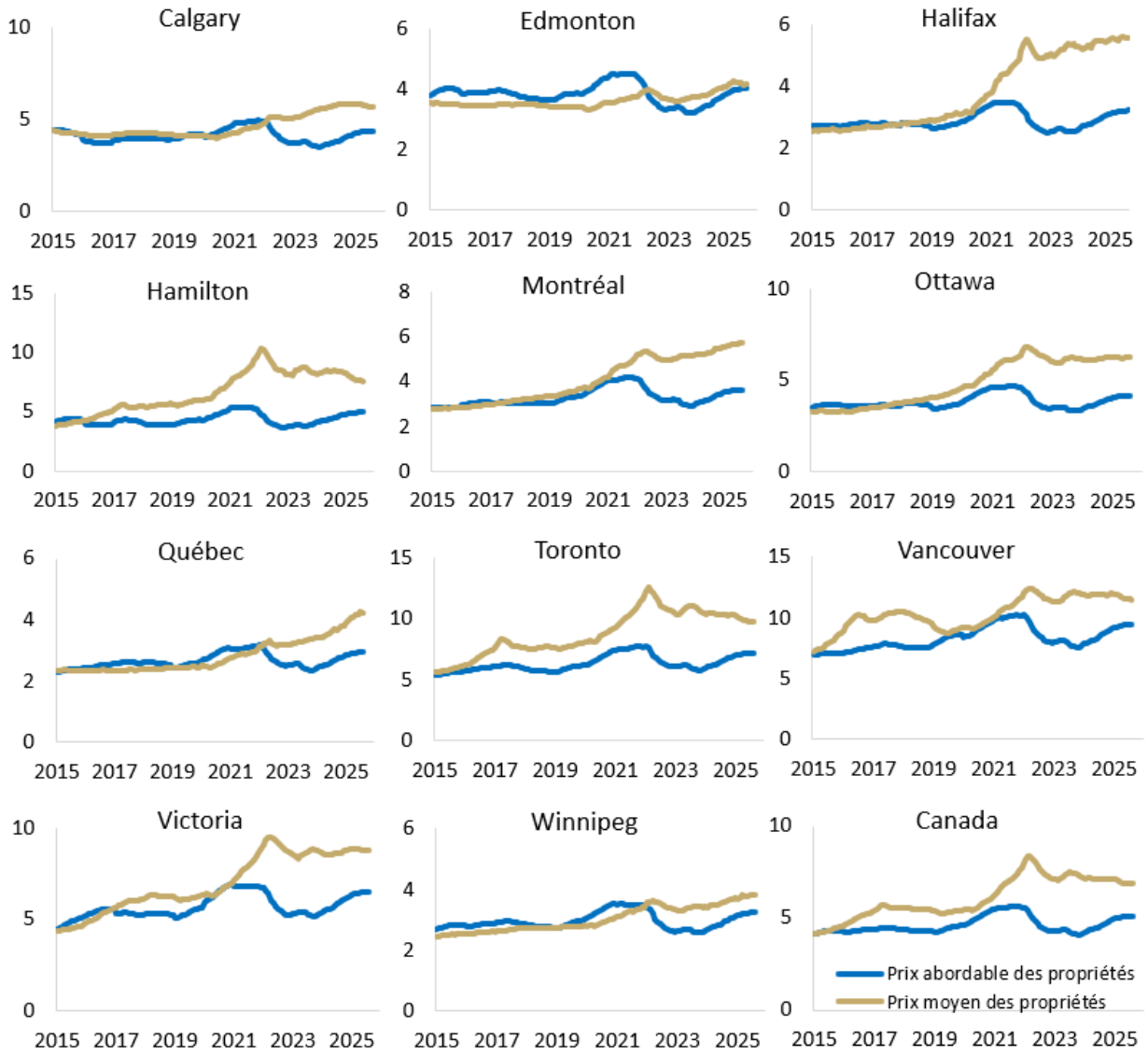
Note :

L'écart d'accessibilité est la différence en pourcentage entre le prix de référence national des propriétés de l'IPP MLS et le prix estimé des propriétés abordables. Le dernier point de données affiché correspond à août 2025.

La figure 4 présente les prix de référence des propriétés de l'IPP MLS ainsi que les prix abordables en fonction de la capacité d'emprunt des ménages. Comme dans le cas des évaluations précédentes, nous utilisons le RSD hypothécaire moyen observé sur la période de 2012 à 2014 comme mesure de l'utilisation « normale » de la capacité d'emprunt pour faire abstraction des effets des crises économiques et des fluctuations des prix des produits de base. Au cours de la période post-pandémique, le prix des propriétés s'est stabilisé dans certaines des RMR les plus chères, mais il a continué d'augmenter dans d'autres marchés comme Halifax, Calgary, Montréal et Québec, ce qui a entraîné le maintien ou l'élargissement des écarts d'accessibilité.

Figure 4

Prix des propriétés et capacité d'emprunt des ménages, en centaines de milliers de dollars



Source :

Association canadienne de l'immobilier, Statistique Canada, Banque du Canada et Bureau du directeur parlementaire du budget.

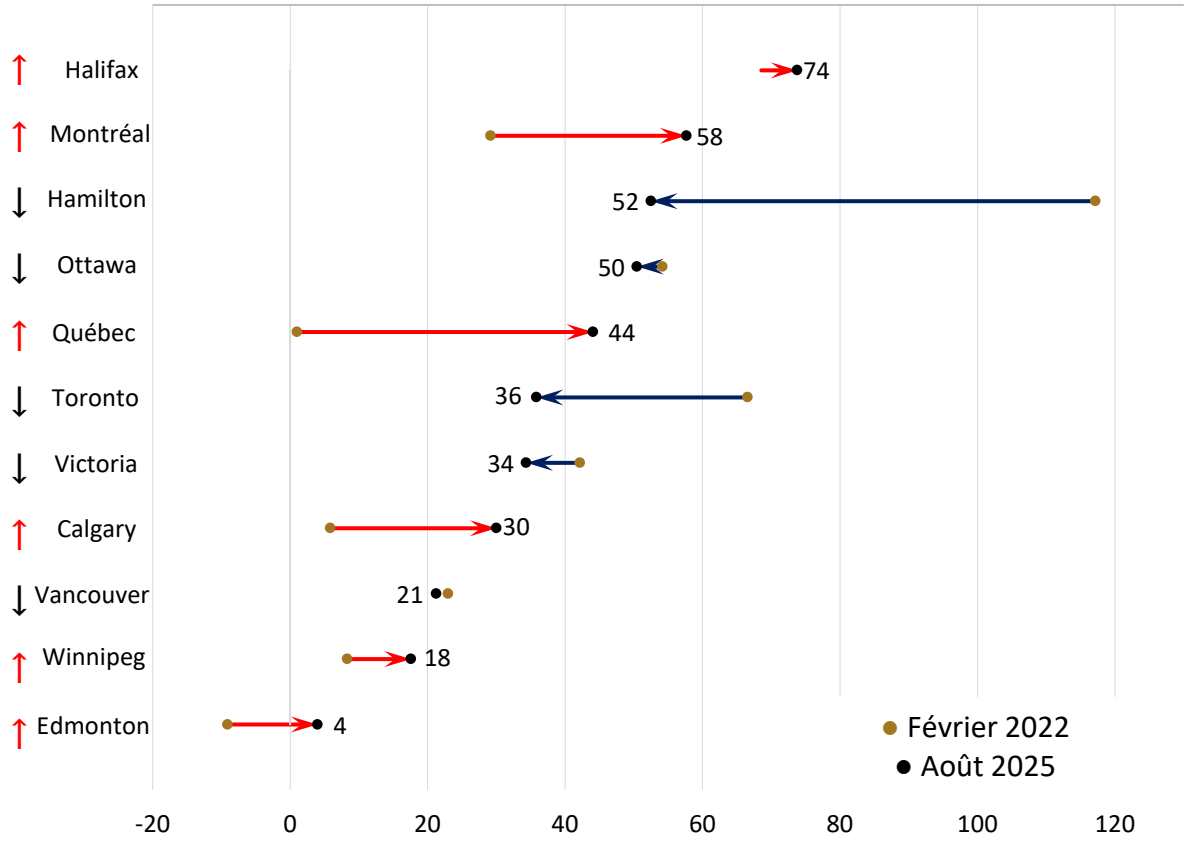
Note :

Les prix moyens des propriétés indiqués sont les prix de l'indice de référence composé MLS de l'ACI. Les prix abordables sont basés sur les estimations du DPB. Le dernier point de données affiché correspond à août 2025.

La figure 5 illustre l'évolution des écarts d'accessibilité entre février 2022, époque à laquelle le prix de référence national de l'IPP MLS a atteint son maximum, et août 2025, notre point de données le plus récent. Au cours de cette période, l'écart s'est considérablement réduit pour les ménages moyens de Toronto et de Hamilton, qui accusaient auparavant certains des écarts les plus importants. Comme le montrent les diagrammes de Hamilton et de Toronto à la figure 4, cette évolution reflète en partie un ralentissement de la hausse du prix des propriétés ainsi qu'une hausse du prix des propriétés abordables en raison de la baisse des taux d'intérêt et du redressement du revenu des ménages. Dans les deux villes, cependant, le prix des propriétés reste bien supérieur aux niveaux abordables.

Figure 5

Écart d'accessibilité du prix des propriétés dans certaines RMR, variation de février 2022 à août 2025, en pourcentage



Source :
Association canadienne de l'immobilier, Statistique Canada, Banque du Canada et Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note :
Les RMR sont classées de haut en bas en fonction de leur écart d'accessibilité en août 2025. Un écart positif indique que le prix des propriétés dépasse les niveaux de prix des propriétés abordables sur la base de la capacité d'emprunt. Un écart négatif indique que les ménages pourraient se permettre un prix plus élevé, compte tenu de leur capacité d'emprunt.

Une flèche rouge indique que l'écart d'accessibilité s'est creusé entre février 2022 et août 2025. Une flèche bleu foncé indique que l'écart d'accessibilité a diminué.

L'écart d'accessibilité est resté pratiquement inchangé à Halifax, qui affiche désormais l'écart le plus élevé parmi les RMR à l'étude, et il s'est creusé dans d'autres régions, notamment à Montréal, à Québec et à Calgary. Edmonton est une exception : le prix des propriétés y a augmenté au cours de cette période pour atteindre un niveau juste au-dessus du seuil d'accessibilité pour le ménage moyen.

Bien que les écarts aident à suivre l'évolution de l'accessibilité dans chaque RMR, il est important de reconnaître les différences dans la capacité d'emprunt normale lorsque l'on compare les écarts d'accessibilité entre les RMR, car chaque écart est calculé sur la base de la part du revenu que les ménages de cette RMR consacrent historiquement au remboursement de l'hypothèque. Par exemple, le ratio du service de la dette hypothécaire pour le ménage moyen à Vancouver entre 2012 et 2014 était de 29 %, ce qui est bien supérieur au ratio calculé pour le ménage moyen à Halifax, qui était de 11 % pour la même période.

Ratios du service de la dette et vulnérabilité financière des ménages

Pour évaluer la vulnérabilité financière du ménage moyen qui achète une propriété au prix moyen dans son marché, nous calculons le ratio du service de la dette hypothécaire en fonction du prix des propriétés, des taux d'intérêt et du revenu moyen des ménages constatés[7]. Ce chiffre représente la part du revenu consacrée aux paiements hypothécaires (soit le capital plus les intérêts) pour un ménage disposant d'un revenu moyen dans sa RMR. Un ratio du service de la dette élevé indique que les ménages mettent leurs finances à rude épreuve et doivent utiliser une part plus importante de leurs revenus pour se permettre le prix moyen d'une propriété.

La figure 6 illustre le ratio du service de la dette hypothécaire pour chaque RMR en partant de l'hypothèse que le ratio prêt-valeur (à l'origine) reste égal à sa moyenne nationale de 67 % en 2019. À titre de comparaison, nous considérons également un ratio prêt-valeur de 80 %, qui est le ratio maximal possible pour les prêts hypothécaires non assurés. Ces hypothèses impliquent une mise de fonds minimale à l'origine de 33 % et de 20 %, respectivement.

Nous incluons également un seuil représentant le ratio maximal du service de la dette brute de 39 % fixé par la SCHL (qui exprime les coûts de la propriété par rapport au revenu) pour les prêts hypothécaires assurés, seuil que nous avons rajusté en retirant les coûts des services publics, les taxes foncières et les frais de copropriété de manière à ce qu'il soit comparable à notre estimation du RSD hypothécaire[8]. Un RSD supérieur au ratio maximal du service de la dette brute rajusté signifie que le revenu (moyen) d'un ménage ne serait probablement pas suffisant pour lui permettre de se qualifier pour un prêt hypothécaire et d'acheter une propriété au prix moyen dans sa RMR.

La première tendance à noter est la diminution, depuis deux ans, du RSD hypothécaire au niveau national et pour certains des marchés de l'habitation qui affichent historiquement la plus forte effervescence. Les coûts du service de la dette hypothécaire à Toronto, à Hamilton, à Vancouver et à Victoria ont considérablement diminué depuis notre dernière évaluation. Cela dit, malgré ces améliorations, les ménages moyens de Toronto, de Vancouver et de Victoria ont dépassé leur capacité d'emprunt normale

(selon les RSD hypothécaire moyens entre 2012 et 2014) et restent les plus vulnérables financièrement parmi les RMR étudiées dans notre analyse.

En février 2022, un ménage disposant d'un revenu moyen à Toronto, à Hamilton, à Victoria ou à Vancouver aurait approché ou dépassé le ratio maximal du service de la dette brute, même compte tenu d'un ratio prêt-valeur de 67 %.

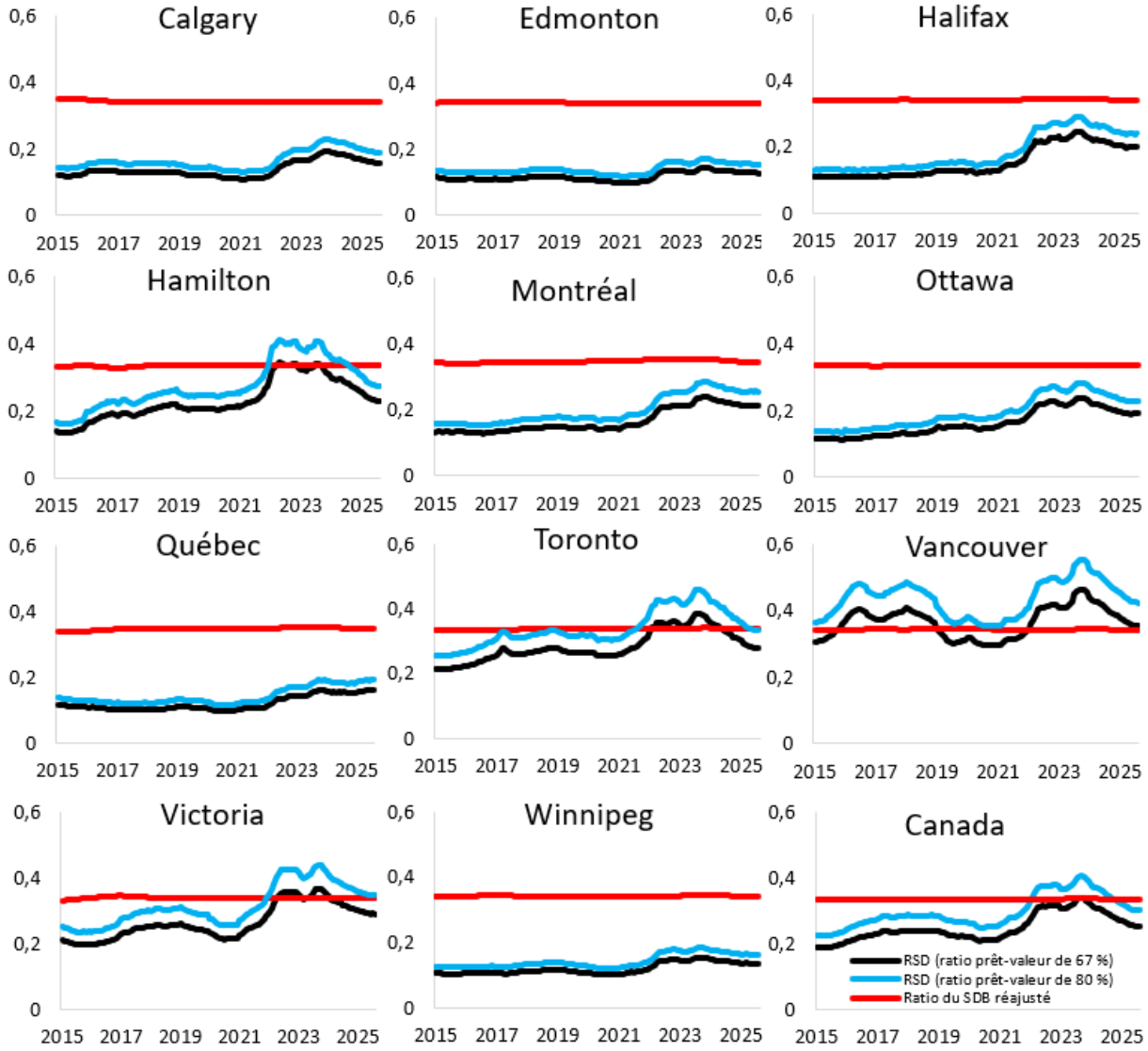
En août 2025, le ménage moyen de Hamilton se situerait bien en dessous du ratio du service de la dette brute, ce qui indiquerait une amélioration significative de l'accessibilité financière. À Victoria et à Toronto, le même constat s'appliquerait dans le cas d'un ratio prêt-valeur de 67 %; les coûts des prêts hypothécaires d'un ménage moyen atteindraient ou approcheraient cependant le ratio maximal du service de la dette brute avec un ratio prêt-valeur de 80 %. Malgré les améliorations observées récemment à Vancouver, le ménage moyen en août 2025 se situerait légèrement au-dessus du ratio maximal du service de la dette brute, même compte tenu d'un ratio prêt-valeur de 67 %.

La figure 6 montre également que dans de nombreux marchés où les écarts d'accessibilité sont les plus importants et où les coûts des prêts hypothécaires ont continué d'augmenter par rapport aux revenus depuis 2022, la vulnérabilité financière reste relativement faible. Des marchés tels que Québec, Montréal et Calgary, où l'on observe des augmentations importantes des écarts d'accessibilité et des RSD hypothécaire, sont encore bien en deçà du ratio maximal du service de la dette brute rajusté.

Une analyse récente de la SCHL a indiqué qu'un retour aux niveaux d'accessibilité à la propriété observés au début des années 2000 n'était plus possible dans de nombreuses régions[9]. Dans son analyse sur l'offre de logements, la SCHL a plutôt envisagé un retour aux niveaux d'accessibilité de 2019 dans les marchés en plus forte effervescence, compte tenu des tendances démographiques actuelles et des conditions de l'offre de logements. Au cours de la première moitié de 2025, nos résultats montrent que des progrès significatifs ont été réalisés en vue d'atteindre, à l'échelle nationale et dans les marchés de l'habitation les plus inabordables, les ratios du service de la dette hypothécaire de 2019. Cela dit, le ratio du service de la dette hypothécaire reste bien supérieur aux niveaux moyens de 2012-2014 dans la plupart des RMR étudiées, ce qui laisse entendre que les ménages moyens dans ces régions ont mis leurs finances à rude épreuve et sont plus vulnérables financièrement.

Figure 6

Ratio du service de la dette hypothécaire des ménages, ratio d'amortissement brut de la dette



Source :

Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note :

Le ratio du service de la dette (RSD) hypothécaire est défini comme le total des paiements hypothécaires (principal plus intérêts) par rapport au revenu total du ménage. Le dernier point de données affiché correspond à août 2025. Pour chaque RMR, le ratio du service de la dette brute de 39 % a été rajusté pour retirer les taxes foncières, les frais de copropriété et les frais de chauffage (en tant que part du revenu) afin d'assurer la comparabilité avec nos estimations du ratio du service de la dette hypothécaire.

Annexe : données et hypothèses

Pour les RMR examinées dans le présent rapport, nous utilisons les prix mensuels des propriétés de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), qui reposent sur les données de référence de l'IPP MLS composé désaisonnalisé de l'ACI. Ces prix tiennent compte de tous les types de propriétés (c'est-à-dire les maisons individuelles, les maisons en rangée et les appartements) et se fondent « sur un modèle mixte qui repose à la fois sur la méthode des ventes répétées et la méthode hédonique[10] ».

Pour la période d'amortissement, nous supposons qu'un ménage moyen envisageant d'acheter une propriété amortit son prêt sur une période de 25 ans. Le taux de prêt hypothécaire de chaque mois est calculé en fonction des données sur le taux hypothécaire effectif de la Banque du Canada. Les évaluations précédentes étaient fondées sur la moyenne des taux fixes de cinq ans affichés pour les hypothèques ordinaires, calculée par la SCHL.

Nous supposons que le ratio prêt-valeur (à l'origine) reste égal à sa moyenne nationale de 67 % en 2019[11]. À titre de comparaison, nous considérons également un ratio prêt-valeur de 80 %, qui est le ratio maximal possible pour les prêts hypothécaires non assurés.

Le revenu moyen des ménages de 2015 à 2023 pour chaque RMR est tiré de l'Enquête canadienne sur le revenu (ECR) de Statistique Canada. Le revenu annuel moyen des ménages (à l'exclusion des ménages à revenu nul) est calculé sur une base brute (soit avant impôts) et est converti en fréquence mensuelle.

Pour chaque RMR à l'étude, nous projetons le revenu moyen des ménages de 2024 à 2025 en fonction de son niveau de 2023, en nous fondant sur les données agrégées sur le revenu des ménages tirées des comptes nationaux, les estimations du nombre de ménages de Statistique Canada et les projections du DPB pour les deux variables. Par déduction, notre méthodologie suppose que la croissance du revenu moyen des ménages dans chaque RMR est la même que la croissance au niveau national de 2024 à 2025. Cela dit, les différences dans les niveaux de revenus moyens des ménages entre les RMR se maintiennent à leur niveau de 2023 (en pourcentage).

Notes

[1] Le prix de référence de l'IPP MLS désaisonnalisé s'adapte rétroactivement aux changements dans le panier typique de caractéristiques des propriétés vendues dans la période où il est mesuré. Ainsi, les prix mentionnés dans le présent rapport diffèrent des prix cités (pour la même période) dans le rapport de septembre 2022. Pour de plus amples renseignements sur la méthodologie utilisée pour calculer le prix de référence de l'IPP MLS, voir : Méthodologie de l'IPP MLS®.

[2] La mesure de prix utilisée est l'indice composé 11 et pondéré du prix des propriétés Teranet-Banque nationale du Canada. Pour convertir l'indice en niveaux, nous avons déterminé la valeur de l'indice en juin 2005 comme étant égale au prix de référence de l'IPP MLS. Nous extrapolons ensuite les données à partir de ce point pour obtenir les valeurs des mois suivants. Pour de plus amples renseignements sur la méthodologie utilisée pour calculer l'indice de prix composé de Teranet-Banque nationale du Canada, voir : Méthodologie - Indice de Prix de Maison.

[3] Notre analyse comprend les mêmes RMR que celles sélectionnées dans le document de travail du FMI de 2019 qui a évalué le prix des propriétés au Canada en utilisant la méthodologie de la capacité d'emprunt.

[4] Fonds monétaire international (novembre 2019). Assessing House Prices in Canada.

[5] Bureau du directeur parlementaire du budget (février 2022). Évaluation du prix des propriétés – Un portrait de la capacité d'emprunt.

[6] En raison d'un changement dans les données sous-jacentes sur les taux d'intérêt utilisées dans notre analyse, les écarts d'accessibilité ne sont pas parfaitement comparables aux estimations publiées dans les évaluations précédentes.

[7] Dans le contexte de la dette hypothécaire, un ménage financièrement vulnérable est un ménage qui doit consacrer une part importante de ses revenus au service de sa dette. Ce ménage est plus exposé aux chocs et risque d'avantage d'être en retard dans ses paiements hypothécaires. Notre analyse ne prend en compte que la vulnérabilité financière des ménages en ce qui concerne la dette hypothécaire. Une perspective plus large prendrait en considération les dettes non hypothécaires des ménages.

[8] Selon ratehub.ca, le ratio standard du service de la dette brute de l'industrie est généralement plus proche de 32 %.

[9] Société canadienne d'hypothèques et de logement (juin 2025). Pénurie de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse.

[10] Indice des prix des propriétés MLS (IPP MLS).

[11] Le ratio prêt-valeur moyen (de 67 %) à l'origine a été estimé en fonction des données fournies par la SCHL et concerne les prêts hypothécaires assurés et non assurés. Compte tenu de la méthodologie de calibrage utilisée pour déterminer le ratio de service de la dette « normal » du ménage moyen, la valeur estimée du prix de la propriété abordable ne varie pas par rapport à la valeur supposée pour le ratio prêt-valeur. À toutes choses égales, par ailleurs, les changements au ratio prêt-valeur supposé sont entièrement compensés par les changements au ratio du service de la dette implicite.

RP-2526-011-S_f
T_RP_3.1.1f
© Bureau du directeur parlementaire du budget, Ottawa, Canada, 2025