

Les volumes d'investissement annuels ont atteint 47,0 G\$ en 2025, tandis que le rythme des transactions s'est accéléré au T4 2025

RAPPORT ANALYTIQUE

APERÇU DU MARCHÉ
DE L'INVESTISSEMENT AU CANADA
T4 2025

CBRE RECHERCHE
MARS 2025

Table des matières

Aperçu national	3
Aperçu des types de biens immobiliers	4
Aperçu des types d'acheteurs	5
Investissements transnationaux	6
Aperçu géographique	7
Aperçu national	
Analyse des types de biens immobiliers	9
Classement des marchés	10
Aperçus régionaux	
Vancouver	12
Calgary	13
Edmonton	14
London	15
Région de Waterloo	16
Toronto	17
Ottawa	18
Montréal	19
Halifax	20
Annexe	
Définitions et précisions	22

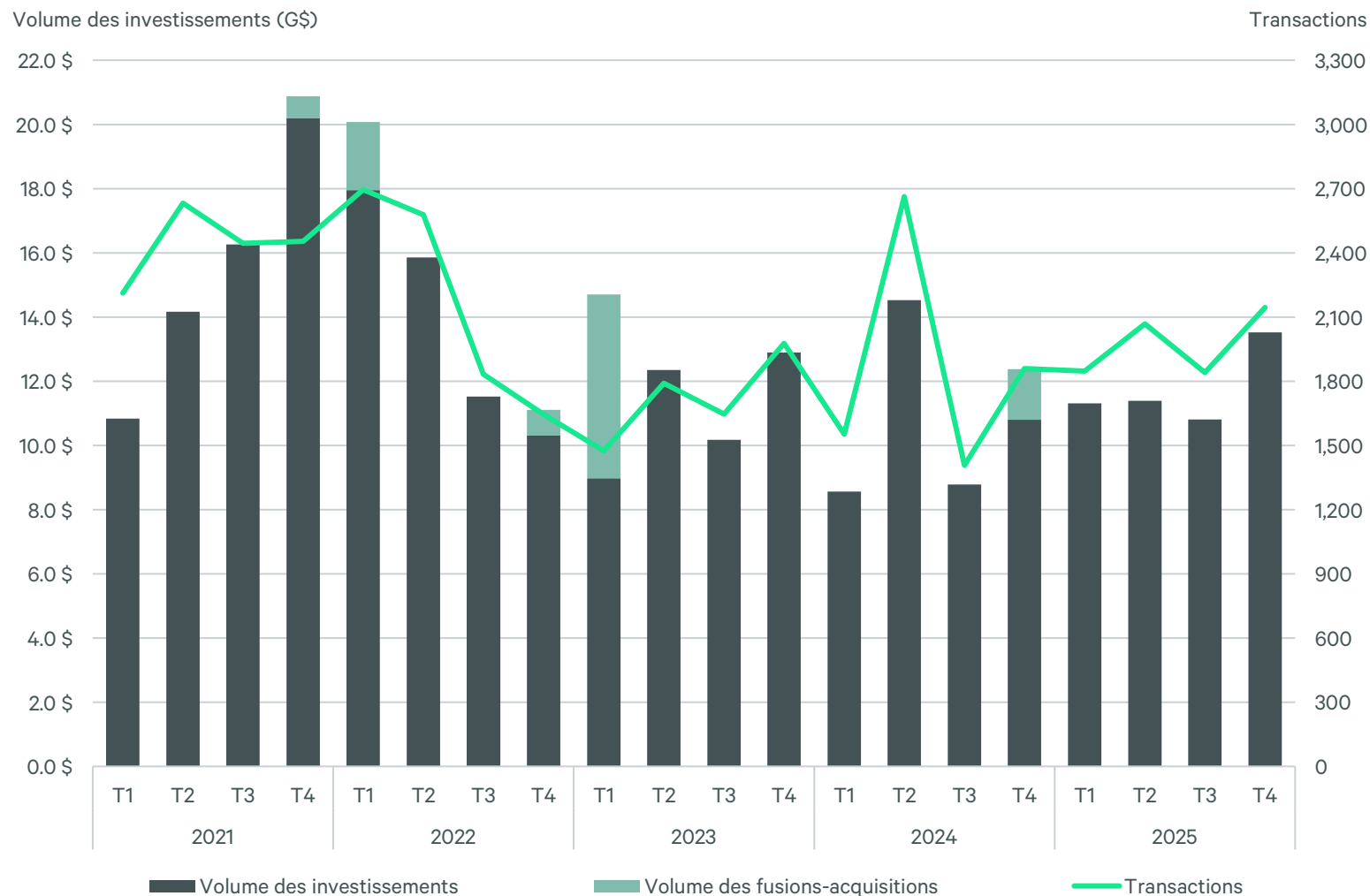
En bref

- **Les volumes d'investissement au T4 2025 ont atteint 13,5 G\$, parallèlement à une hausse du nombre de transactions**
L'activité d'investissement dans l'immobilier commercial canadien a progressé de 25,1 % par rapport au trimestre précédent pour atteindre 13,5 G\$ au T4 2025. Tout au long de l'année, la dynamique transactionnelle s'est avérée plus soutenue qu'en 2024, portant le volume annuel global des investissements à 47,0 G\$.
- **Le multirésidentiel a continué de dominer l'activité d'investissement, tandis qu'une vente majeure a propulsé les volumes dans le secteur des bureaux**
Le multirésidentiel est demeuré la catégorie d'actifs la plus active au T4 2025, avec des volumes de 4,3 G\$, tandis que les investissements dans les bureaux ont plus que doublé au T4 2025 pour atteindre 2,3 G\$ grâce à la vente de The Post à Vancouver pour 1,2 G\$.
- **Le paysage de l'investissement s'est élargi en 2025, à mesure que davantage de groupes ont accru leur activité**
La part des investisseurs privés canadiens a amorcé une normalisation en 2025, s'établissant à 46,9 % des acquisitions au T4 2025, à mesure que d'autres groupes d'acheteurs gagnaient en activité.
- **Les investissements étrangers ont progressé grâce à une transaction historique, mais sont par ailleurs demeurés modérés en 2025**
Les investissements transfrontaliers dans l'immobilier commercial canadien ont bondi au T4 2025, portant le total annuel à 3,0 G\$ en 2025. Toutefois, en excluant l'acquisition de The Post par Pontegadea, les investissements étrangers auraient plutôt reculé de 7,7 % en 2025.
- **Les volumes d'investissement se sont renforcés sur la plupart des marchés suivis au T4 2025**
L'activité d'investissement a progressé par rapport au trimestre précédent sur 7 des 9 marchés suivis au T4 2025. Les volumes ont le plus augmenté à Edmonton et dans la région de Waterloo, tandis que des baisses notables ont été enregistrées à London et à Calgary.

Les volumes d'investissement au T4 2025 ont atteint 13,5 G\$, parallèlement à une hausse du nombre de transactions

- L'activité d'investissement dans l'immobilier commercial canadien a totalisé 13,5 G\$ au T4 2025, soit une hausse de 25,1 % par rapport au trimestre précédent.
- Tout au long de 2025, la dynamique transactionnelle a surpassé celle de 2024, le volume d'investissement trimestriel moyen s'établissant à 10,2 % au-dessus du rythme de l'année précédente.
- Le volume d'investissement annuel global pour 2025 a atteint 47,0 G\$, soit une progression annuelle de 6,3 % par rapport au creux récent du marché en 2024.
- La cadence des transactions s'est raffermit au T4 2025, le nombre d'opérations ayant augmenté de 16,5 % par rapport au trimestre précédent pour s'établir à 2 145 transactions. Ce résultat a contribué à faire progresser le total annuel de 5,6 % en glissement annuel, à 7 901 transactions.

FIGURE 1 : Volumes d'investissement à l'échelle nationale



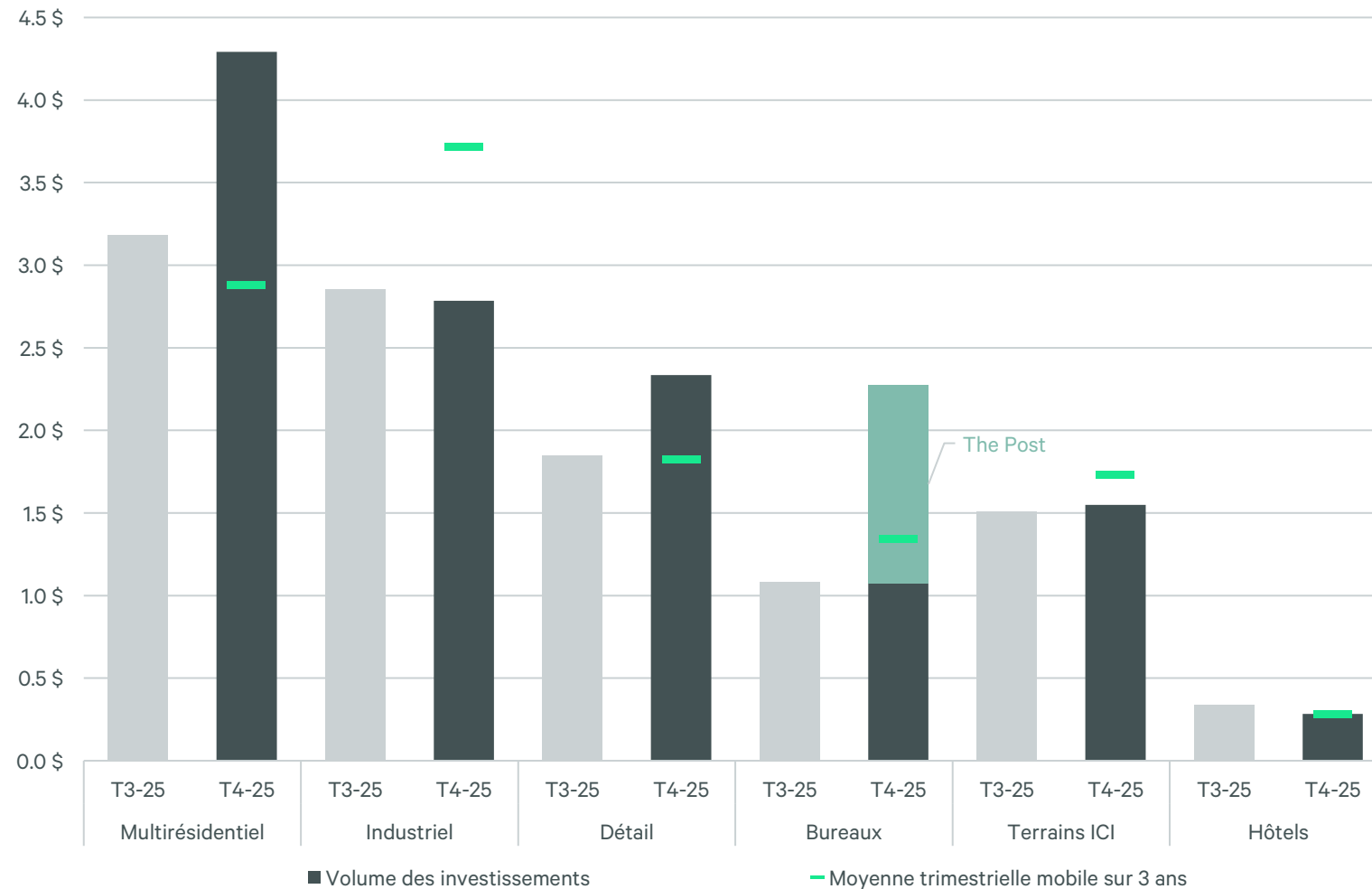
Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Le multirésidentiel a continué de dominer l'activité d'investissement, tandis qu'une vente majeure a propulsé les volumes dans le secteur des bureaux

- Le multirésidentiel est demeuré la catégorie d'actifs la plus active au T4 2025, avec des volumes en hausse de 34,8 % par rapport au trimestre précédent pour totaliser 4,3 G\$.
- Les volumes d'investissement dans les bureaux ont plus que doublé par rapport au trimestre précédent pour atteindre 2,3 G\$ au T4 2025; toutefois, cette hausse résulte principalement de la vente de The Post à Vancouver à Pontegadea, pour un montant de 1,2 G\$.
- Les volumes d'investissement dans le secteur industriel ont poursuivi leur ralentissement et ont reculé pour un troisième trimestre consécutif au T4 2025. Le rythme d'activité trimestriel demeure bien en deçà de la moyenne triennale et s'est établi à 2,8 G\$ au T4 2025.
- L'activité dans le commerce de détail est demeurée robuste et a progressé de 26,4 % par rapport au trimestre précédent pour atteindre 2,3 G\$ au T4 2025.
- Les volumes de terrains ICI ont légèrement augmenté par rapport au trimestre précédent, tandis que les transactions hôtelières ont fléchi au T4 2025 pour totaliser 283,2 M\$.

FIGURE 2 : Volumes d'investissement par catégorie d'actifs

Volume des investissements (G\$)



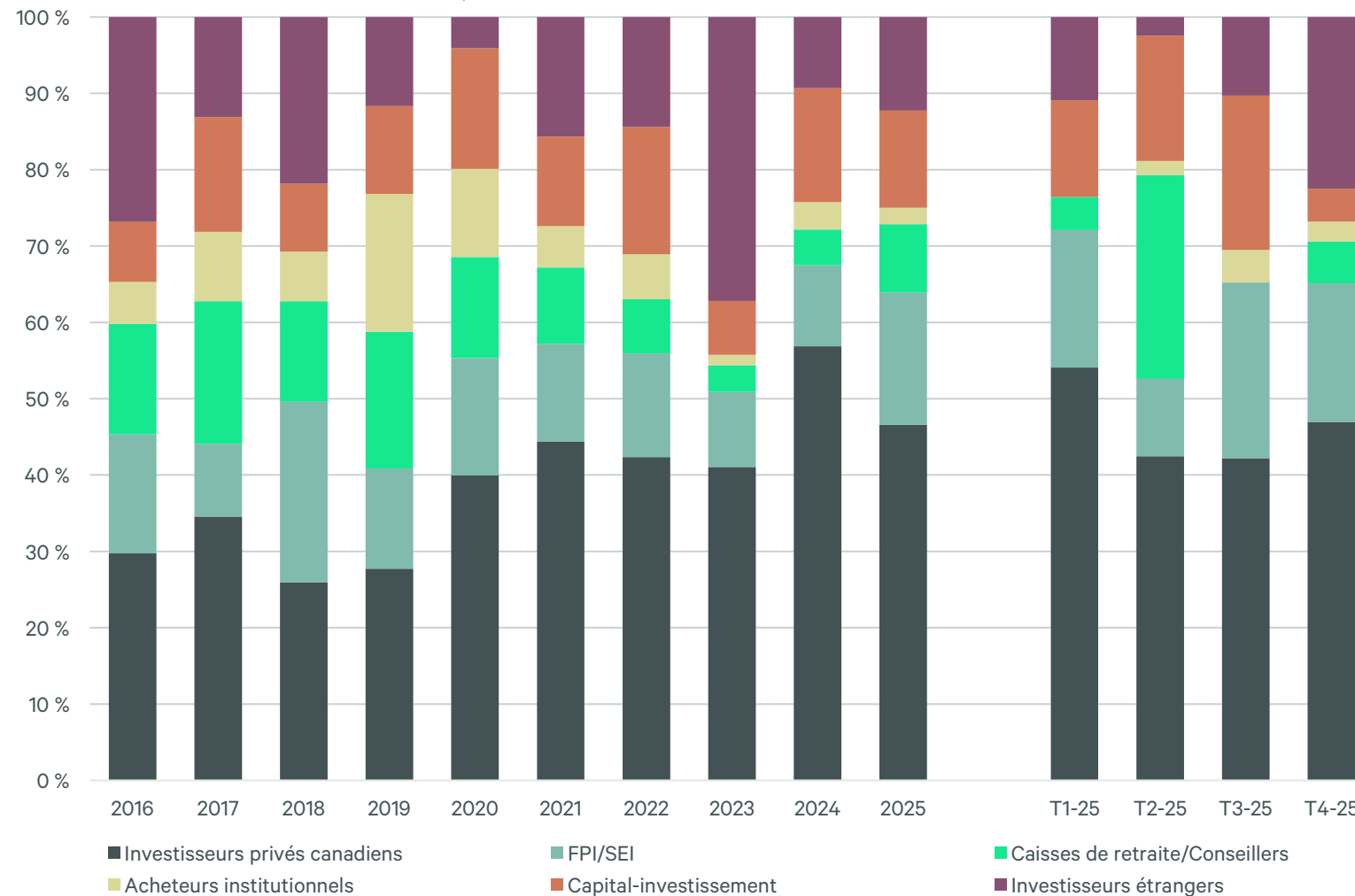
Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Le paysage de l'investissement s'est élargi en 2025, à mesure que davantage de groupes ont accru leur activité

- La part des investisseurs privés canadiens a amorcé une normalisation en 2025, un plus grand nombre de groupes d'acheteurs s'étant montrés actifs au cours de l'année.
- Au T4 2025, les investisseurs privés canadiens sont demeurés le groupe le plus actif, comptant pour 46,9 % des acquisitions.
- Les investisseurs étrangers ont représenté le deuxième groupe d'acheteurs le plus actif au T4 2025, avec 22,5 % de l'activité d'investissement. Cette proportion s'explique toutefois principalement par l'acquisition historique de l'immeuble The Post à Vancouver par Pontegadea.
- Les FPI/SEI ont maintenu un niveau d'activité supérieur à celui des dernières années, représentant 18,2 % de l'activité d'investissement au T4 2025.
- Après une présence nettement plus marquée pendant la majeure partie de 2025, l'activité d'achat des sociétés de capital-investissement a ralenti au T4 2025 pour s'établir à 4,3 %. Les caisses de retraite/conseillers et les groupes institutionnels ont complété l'activité restante au T4 2025, avec respectivement 5,5 % et 4,3 % des acquisitions.

FIGURE 3 : Aperçu des types d'acheteurs

Part du volume d'investissement (transactions supérieures à 10 M\$)



Source : CBRE Recherche, T4 2025

Les investissements étrangers ont progressé grâce à une transaction historique, mais sont par ailleurs demeurés modérés en 2025

- Les investissements transfrontaliers dans l'immobilier commercial canadien ont bondi au T4 2025 pour atteindre 1,7 G\$, fortement stimulés par l'acquisition de The Post et représentant plus de la moitié du total annuel des entrées de capitaux étrangers.
- Les investissements étrangers annuels ont atteint 3,0 G\$ en 2025, les entrées transfrontalières se concentrant dans les bureaux et les propriétés industrielles. Les capitaux entrants provenaient principalement des régions EMOA et Asie-Pacifique en 2025.
- En excluant l'acquisition de The Post par Pontegadea, les investissements étrangers au T4 2025 n'auraient totalisé que 460,6 M\$ et les entrées annuelles auraient plutôt diminué de 7,7 %.

FIGURE 4 : Volumes d'investissement transfrontalier par type d'actifs

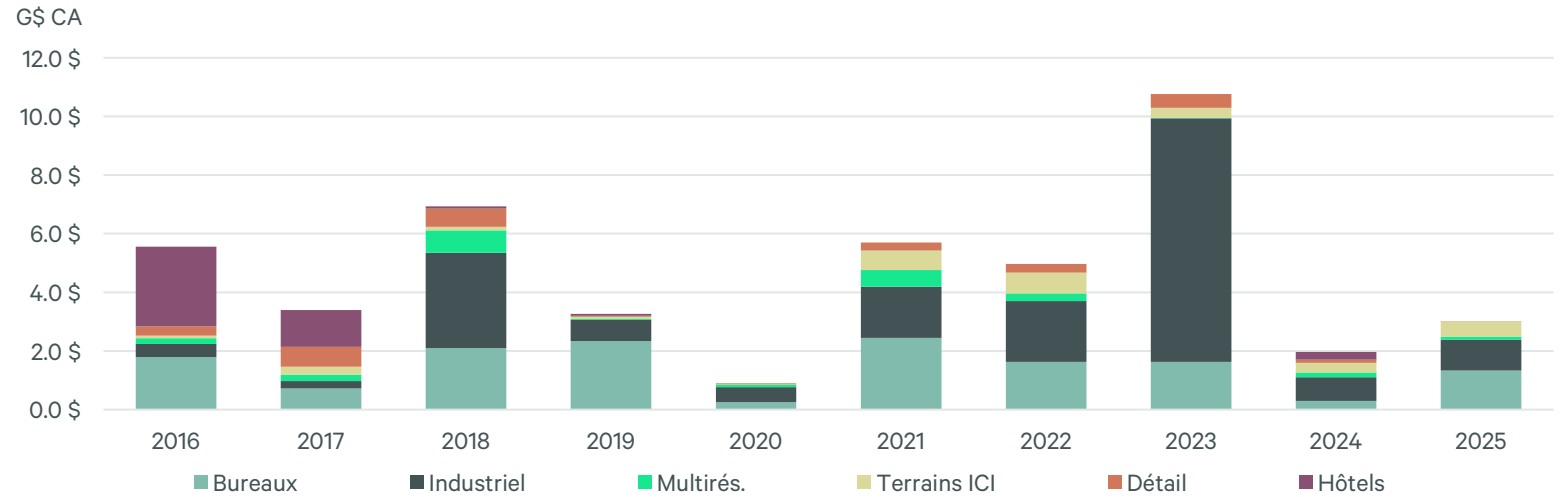
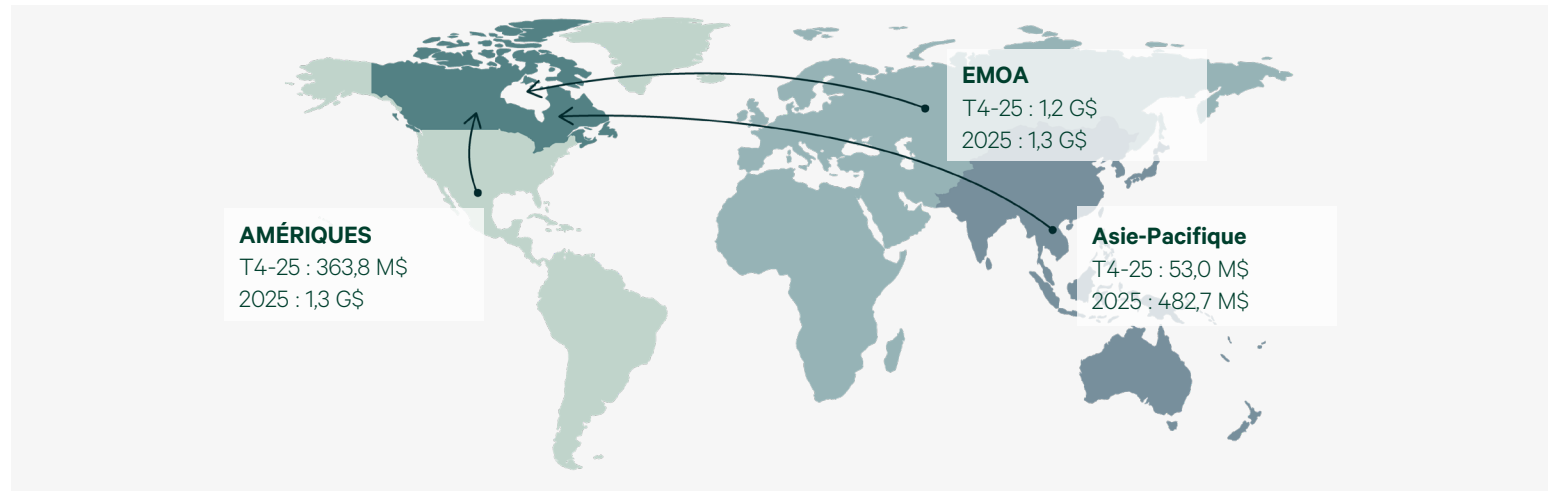


FIGURE 5 : Volumes d'investissement transfrontalier selon la provenance des capitaux

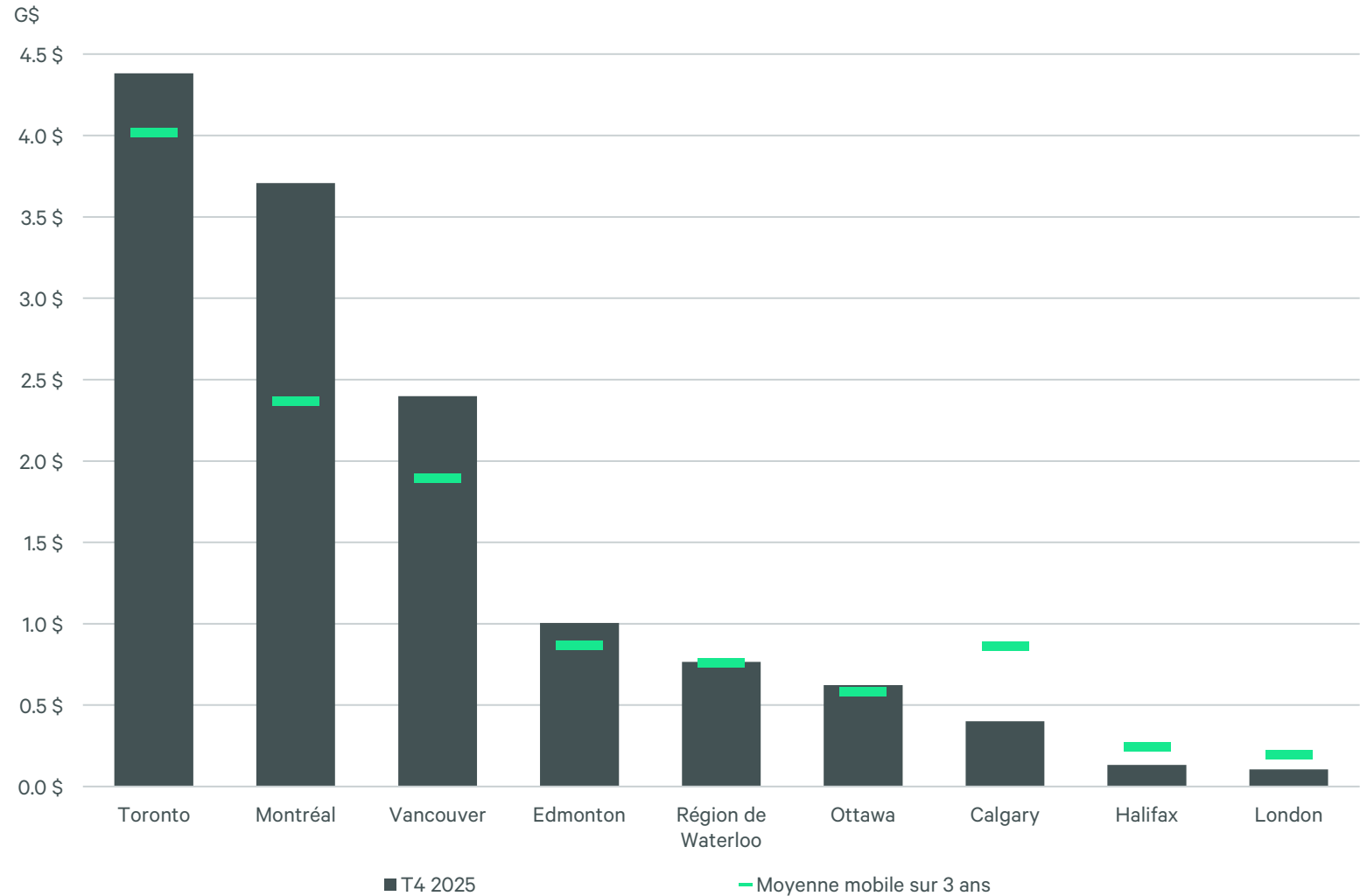


Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Les volumes d'investissement se sont renforcés sur la plupart des marchés suivis au T4 2025

- L'activité d'investissement a été plus soutenue sur la plupart des marchés au T4 2025, 7 des 9 marchés suivis affichant une forte croissance par rapport au trimestre précédent.
- C'est à Edmonton et dans la région de Waterloo que les volumes ont le plus progressé au T4 2025, avec des hausses trimestrielles respectives de 62,2%, à 1,0 G\$, et de 61,3%, à 766,2 M\$.
- Toronto, Montréal et Vancouver ont continué d'attirer la majeure partie de l'activité d'investissement canadienne au T4 2025. Ensemble, ces trois marchés ont représenté 69,3 % du volume total des investissements pour l'ensemble de l'année 2025.
- Des reculs sensibles de l'activité d'investissement ont été enregistrés à London et à Calgary au T4 2025, où les volumes ont chuté de 83,9 % et de 61,3 % respectivement par rapport au trimestre précédent.

FIGURE 6 : Volumes d'investissement par marché



Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Aperçu national

FIGURE 7 : Analyse des types de biens immobiliers

Volume des investissements	T4 2025 (M\$)	T3 2025 (M\$)	Évolution 3 mois	T4 2024 (M\$)	Évolution 12 mois
Bureaux	2 274,4 \$	1 078,3 \$	110,9 %	1 438,9 \$	58,1 %
Industriel	2 784,2 \$	2 855,5 \$	- 2,5 %	2 815,0 \$	- 1,1 %
Détail	2 334,6 \$	1 847,3 \$	26,4 %	1 630,8 \$	43,2 %
Multirésidentiel	4 292,8 \$	3 183,5 \$	34,8 %	4 500,6 \$	- 4,6 %
Terrains ICI	1 549,9 \$	1 506,2 \$	2,9 %	1 776,2 \$	- 12,7 %
Hôtels	283,2 \$	338,2 \$	- 16,3 %	210,4 \$	34,6 %
Total	13 519,1 \$	10 809,0 \$	25,1 %	12 371,9 \$	9,3 %

	2025 (M\$)	2024 (M\$)	Évolution 12 mois
Bureaux	6 379,0 \$	4 219,0 \$	51,2 %
Industriel	11 905,9 \$	12 038,7 \$	- 1,1 %
Détail	8 101,9 \$	6 955,6 \$	16,5 %
Multirésidentiel	13 204,4 \$	13 024,5 \$	1,4 %
Terrains ICI	6 159,5 \$	6 715,7 \$	- 8,3 %
Hôtels	1 278,9 \$	1 281,5 \$	- 0,2 %
Total	47 029,7 \$	44 235,1 \$	6,3 %

Nombre de transactions	T4 2025	T3 2025	Évolution 3 mois	T4 2024	Évolution 12 mois
Bureaux	210	191	9,9 %	184	14,1 %
Industriel	543	416	30,5 %	449	20,9 %
Détail	445	392	13,5 %	390	14,1 %
Multirésidentiel	603	525	14,9 %	500	20,6 %
Terrains ICI	339	313	8,3 %	329	3,0 %
Hôtels	5	4	25,0 %	7	- 28,6 %
Total	2 145	1 841	16,5 %	1 859	15,4 %

	2025	2024	Évolution 12 mois
Bureaux	793	661	20,0 %
Industriel	1 991	1 952	2,0 %
Détail	1 632	1 615	1,1 %
Multirésidentiel	2 172	1 877	15,7 %
Terrains ICI	1 290	1 345	- 4,1 %
Hôtels	23	31	- 25,8 %
Total	7 901	7 481	5,6 %

Source : CBRE Recherche, T4 2025.

FIGURE 8 : Classement des marchés

Investissement dans les immeubles de bureaux

Rang	Marché	Volume des investissements (M\$)	Évolution 3 mois
1	Vancouver	1 338,1 \$	197,2 %
2	Toronto	585,1 \$	134,7 %
3	Montréal	168,0 \$	- 4,5 %
4	Calgary	56,1 \$	- 42,1 %
5	Edmonton	51,0 \$	8,4 %
6	Région de Waterloo	23,0 \$	17,3 %
7	Halifax	22,6 \$	509,7 %
8	Ottawa	22,1 \$	- 20,9 %
9	London	8,5 \$	8,3 %

Investissement dans l'immobilier industriel

Rang	Marché	Volume des investissements (M\$)	Évolution 3 mois
1	Toronto	1 310,2 \$	- 9,4 %
2	Montréal	447,5 \$	38,2 %
3	Vancouver	328,0 \$	2,1 %
4	Région de Waterloo	261,8 \$	73,6 %
5	Edmonton	207,7 \$	25,5 %
6	Calgary	126,2 \$	- 62,3 %
7	Ottawa	48,6 \$	2,6 %
8	Halifax	38,6 \$	55,0 %
9	London	15,7 \$	- 62,2 %

Investissement dans l'immobilier multirésidentiel

Rang	Marché	Volume des investissements (M\$)	Évolution 3 mois
1	Montréal	1 761,3 \$	36,7 %
2	Toronto	1 104,1 \$	153,2 %
3	Edmonton	447,2 \$	56,1 %
4	Ottawa	286,6 \$	9,0 %
5	Région de Waterloo	286,5 \$	97,2 %
6	Vancouver	225,5 \$	- 25,4 %
7	Calgary	94,9 \$	- 3,6 %
8	London	44,5 \$	- 85,6 %
9	Halifax	42,3 \$	- 21,2 %

Investissement dans les terrains ICI

Rang	Marché	Volume des investissements (M\$)	Évolution 3 mois
1	Toronto	571,3 \$	24,1 %
2	Vancouver	278,1 \$	- 30,2 %
3	Montréal	227,9 \$	28,2 %
4	Edmonton	188,4 \$	305,7 %
5	Région de Waterloo	115,4 \$	7,6 %
6	Ottawa	69,1 \$	32,0 %
7	Calgary	52,8 \$	- 78,2 %
8	Halifax	27,8 \$	37,2 %
9	London	19,1 \$	1 809,0 %

Investissement dans le commerce du détail

Rang	Marché	Volume des investissements (M\$)	Évolution 3 mois
1	Montréal	1 041,2 \$	160,7 %
2	Toronto	675,4 \$	64,1 %
3	Vancouver	228,5 \$	- 15,7 %
4	Edmonton	110,3 \$	49,5 %
5	Ottawa	110,3 \$	30,3 %
6	Région de Waterloo	79,5 \$	65,6 %
7	Calgary	70,5 \$	- 73,2 %
8	London	17,0 \$	- 94,1 %
9	Halifax	1,9 \$	- 64,8 %

Investissement hôtelier

Rang	Marché	Volume des investissements (M\$)	Évolution 3 mois
1	Toronto	136,2 \$	- 50,9 %
2	Ottawa	86,0 \$	N/A *
3	Montréal	61,0 \$	7,8 %
	Région de Waterloo	-	-
	Vancouver	-	-
	Calgary	-	-
	Halifax	-	-
	Edmonton	-	-
	London	-	-

Source : CBRE Recherche, T4 2025.

* Les valeurs ont augmenté de 0,0 \$ d'un trimestre à l'autre.

Aperçus régionaux

01

Vancouver

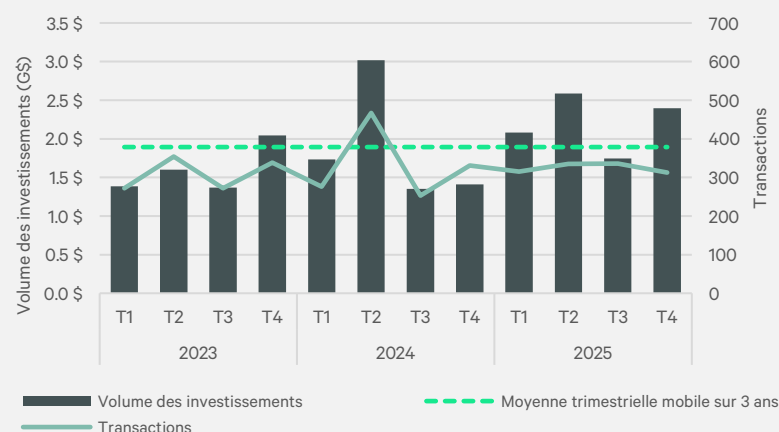
Classement des marchés d'investissement au T4 2025

Rang	Marché	Volume des investissements (M\$)	Transactions
1	Toronto	4 382,2 \$	542
2	Montréal	3 706,8 \$	659
3	Vancouver	2 398,1 \$	313
4	Edmonton	1 004,6 \$	222
5	Région de Waterloo	766,2 \$	149
6	Ottawa	622,7 \$	143
7	Calgary	400,6 \$	68
8	Halifax	133,1 \$	30
9	London	104,8 \$	19

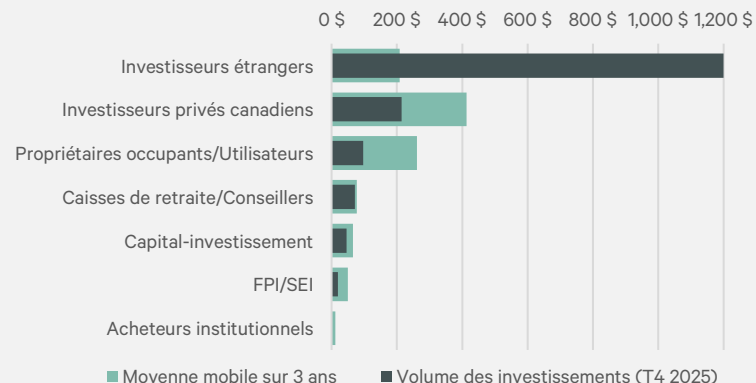
Analyse des investissements locaux

	T4 2025 (M\$)	T3 2025 (M\$)	Évolution 3 mois	T4 2024 (M\$)	Évolution 12 mois
Bureaux	585,1 \$	249,3 \$	134,7 %	537,7 \$	8,8 %
Industriel	1 310,1 \$	1 445,6 \$	- 9,4 %	1 440,9 \$	- 9,1 %
Détail	675,4 \$	411,6 \$	64,1 %	556,3 \$	21,4 %
Multirés.	1 104,1 \$	436,0 \$	153,2 %	621,5 \$	77,6 %
Terrains ICI	571,3 \$	460,3 \$	24,1 %	699,9 \$	- 18,4 %
Hôtels	136,2 \$	277,5 \$	- 50,9 %	31,4 \$	333,3 %
Total	4 382,2 \$	3 280,4 \$	33,6 %	3 887,7 \$	12,7 %

Activité d'investissement par trimestre

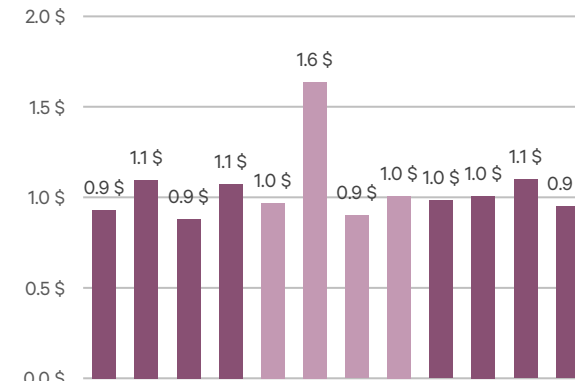


Activité d'investissement par type d'acheteurs (M\$)

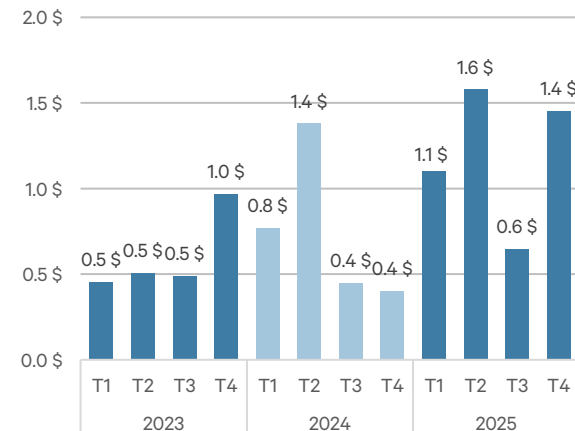


Activité d'investissement par envergure des transactions (G\$)

Inférieures à 20 M\$:
84 % du volume moyen en 2024



Supérieures à 20 M\$:
193 % du volume moyen en 2024



02

Calgary

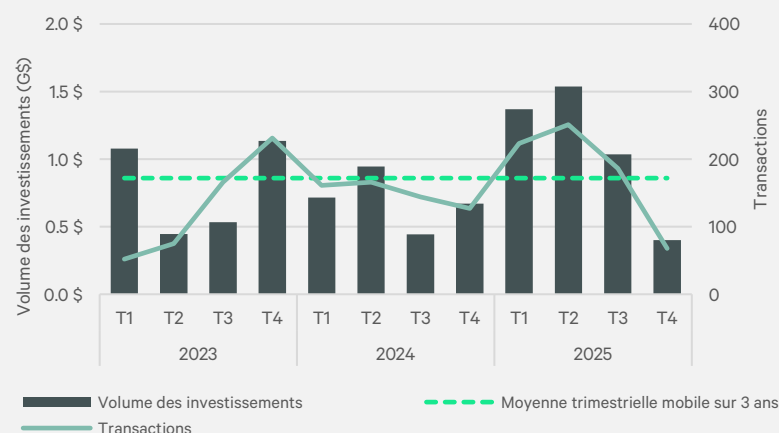
Classement des marchés d'investissement au T4 2025

Rang	Marché	Volume des investissements (M\$)	Transactions
1	Toronto	4 382,2 \$	542
2	Montréal	3 706,8 \$	659
3	Vancouver	2 398,1 \$	313
4	Edmonton	1 004,6 \$	222
5	Région de Waterloo	766,2 \$	149
6	Ottawa	622,7 \$	143
7	Calgary	400,6 \$	68
8	Halifax	133,1 \$	30
9	London	104,8 \$	19

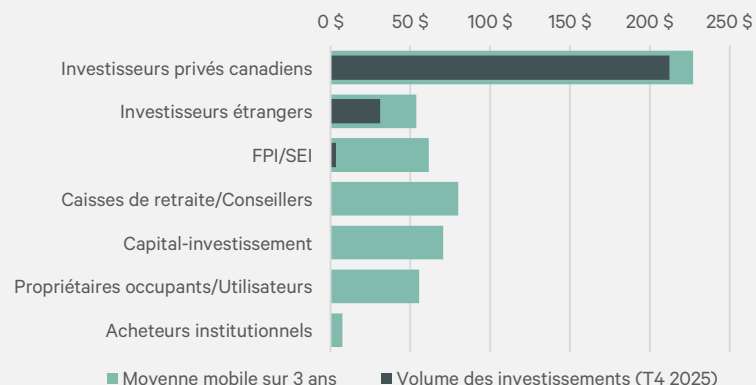
Analyse des investissements locaux

	T4 2025 (M\$)	T3 2025 (M\$)	Évolution 3 mois	T4 2024 (M\$)	Évolution 12 mois
Bureaux	56,1 \$	96,9 \$	- 42,1 %	175,1 \$	- 68,0 %
Industriel	126,2 \$	334,5 \$	- 62,3 %	90,5 \$	39,5 %
Détail	70,5 \$	263,3 \$	- 73,2 %	117,9 \$	- 40,2 %
Multirés.	94,9 \$	98,4 \$	- 3,6 %	224,2 \$	- 57,7 %
Terrains ICI	52,8 \$	242,3 \$	- 78,2 %	63,3 \$	- 16,6 %
Hôtels	0,0 \$	0,0 \$	N/A	0,0 \$	N/A
Total	400,6 \$	1 035,4 \$	- 61,3 %	671,0 \$	- 40,3 %

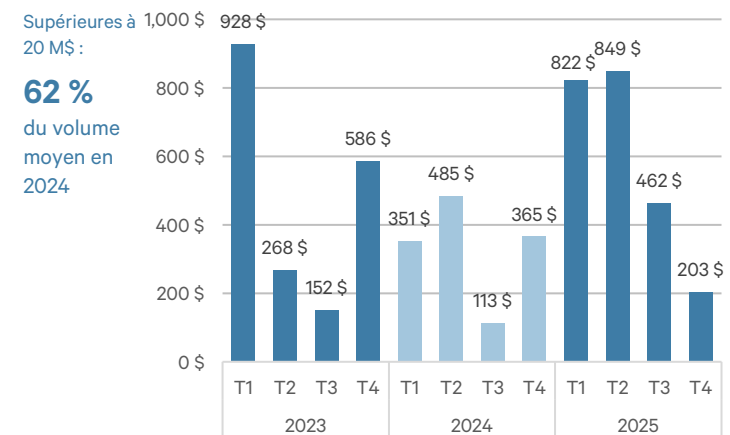
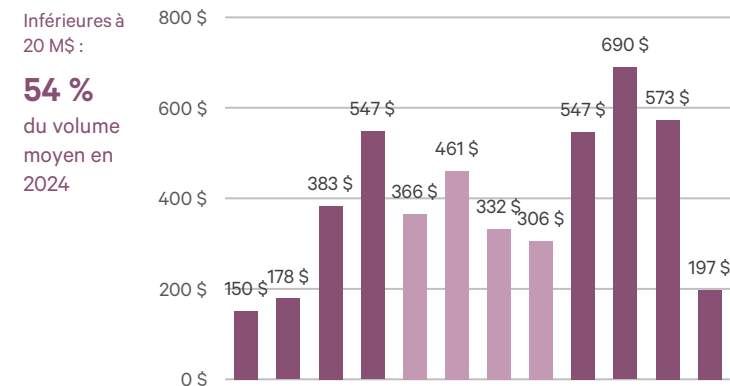
Activité d'investissement par trimestre



Activité d'investissement par type d'acheteurs (M\$)



Activité d'investissement par envergure des transactions (M\$)



03

Edmonton

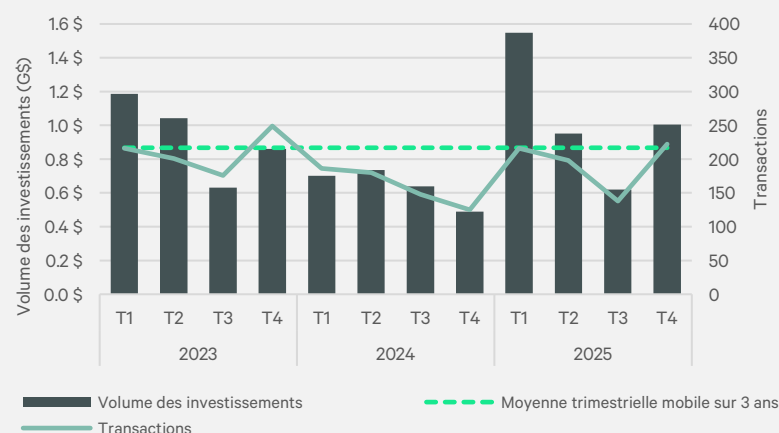
Classement des marchés d'investissement au T4 2025

Rang	Marché	Volume des investissements (M\$)	Transactions
1	Toronto	4 382,2 \$	542
2	Montréal	3 706,8 \$	659
3	Vancouver	2 398,1 \$	313
4	Edmonton	1 004,6 \$	222
5	Région de Waterloo	766,2 \$	149
6	Ottawa	622,7 \$	143
7	Calgary	400,6 \$	68
8	Halifax	133,1 \$	30
9	London	104,8 \$	19

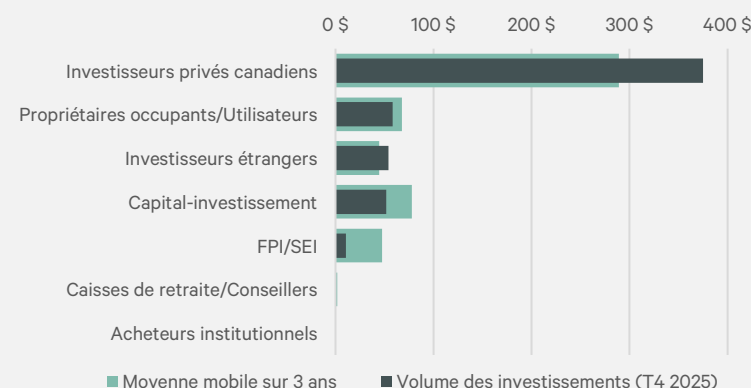
Analyse des investissements locaux

	T4 2025 (M\$)	T3 2025 (M\$)	Évolution 3 mois	T4 2024 (M\$)	Évolution 12 mois
Bureaux	51,0 \$	47,0 \$	8,4 %	98,3 \$	- 48,2 %
Industriel	207,7 \$	165,6 \$	25,5 %	111,9 \$	85,6 %
Détail	110,3 \$	73,8 \$	49,5 %	7,1 \$	1 448,0 %
Multirés.	447,2 \$	286,6 \$	56,1 %	215,6 \$	107,4 %
Terrains ICI	188,4 \$	46,4 \$	305,7 %	55,4 \$	240,4 %
Hôtels	0,0 \$	0,0 \$	N/A	0,0 \$	N/A
Total	1 004,6 \$	619,3 \$	62,2 %	488,4 \$	105,7 %

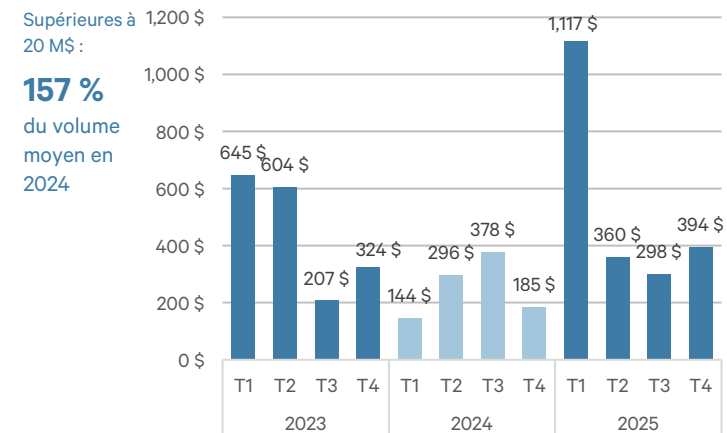
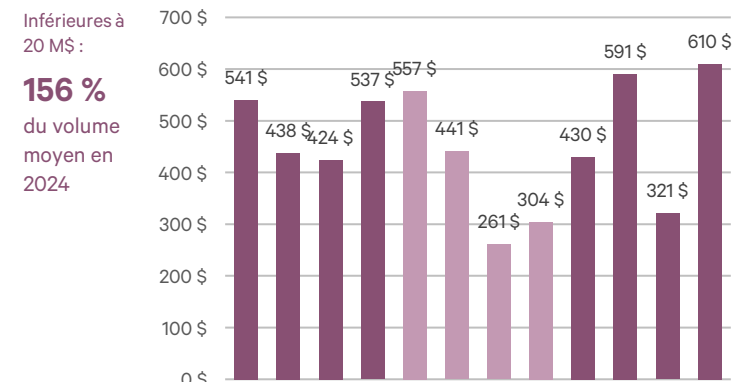
Activité d'investissement par trimestre



Activité d'investissement par type d'acheteurs (M\$)



Activité d'investissement par envergure des transactions (M\$)



04

London

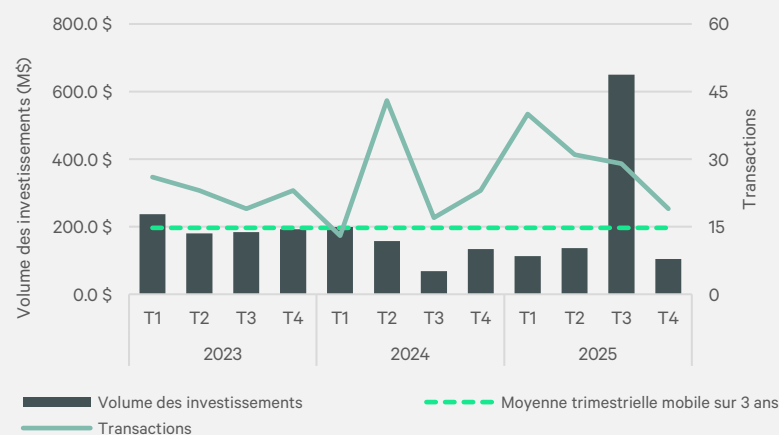
Classement des marchés d'investissement au T4 2025

Rang	Marché	Volume des investissements (M\$)	Transactions
1	Toronto	4 382,2 \$	542
2	Montréal	3 706,8 \$	659
3	Vancouver	2 398,1 \$	313
4	Edmonton	1 004,6 \$	222
5	Région de Waterloo	766,2 \$	149
6	Ottawa	622,7 \$	143
7	Calgary	400,6 \$	68
8	Halifax	133,1 \$	30
9	London	104,8 \$	19

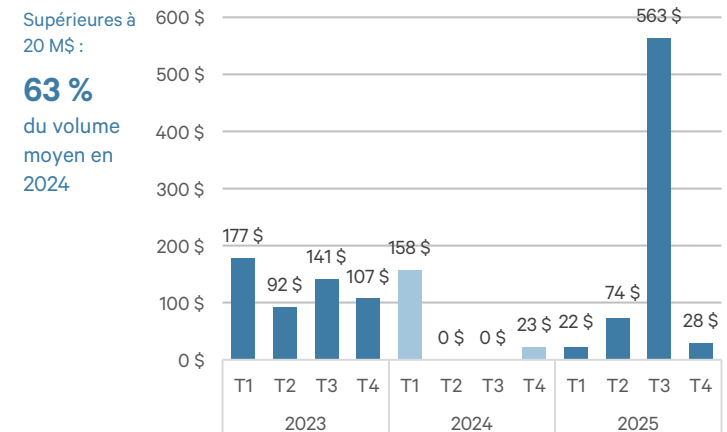
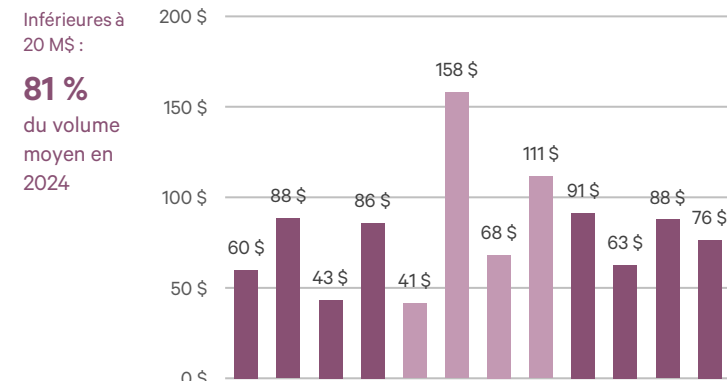
Analyse des investissements locaux

	T4 2025 (M\$)	T3 2025 (M\$)	Évolution 3 mois	T4 2024 (M\$)	Évolution 12 mois
Bureaux	8,5 \$	7,8 \$	8,3 %	15,2 \$	- 44,5 %
Industriel	15,7 \$	41,5 \$	- 62,2 %	39,7 \$	- 60,5 %
Détail	17,0 \$	290,0 \$	- 94,1 %	40,7 \$	- 58,2 %
Multirés.	44,5 \$	310,0 \$	- 85,6 %	32,4 \$	37,5 %
Terrains ICI	19,1 \$	1,0 \$	1 808,6 %	5,9 \$	222,8 %
Hôtels	0,0 \$	0,0 \$	N/A	0,0 \$	N/A
Total	104,8 \$	650,3 \$	- 83,9 %	134,0 \$	- 21,8 %

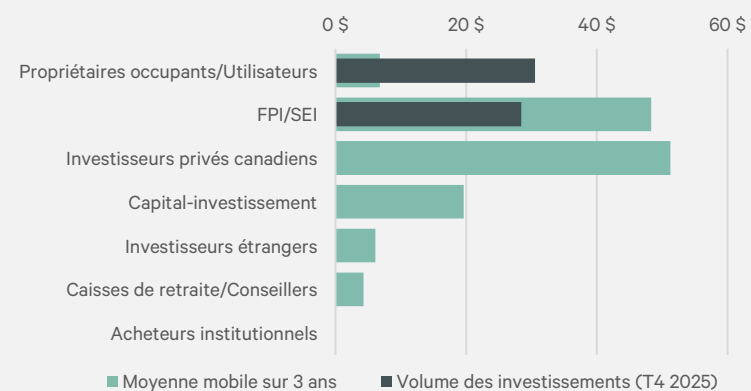
Activité d'investissement par trimestre



Activité d'investissement par envergure des transactions (M\$)



Activité d'investissement par type d'acheteurs (M\$)



05

Région de Waterloo

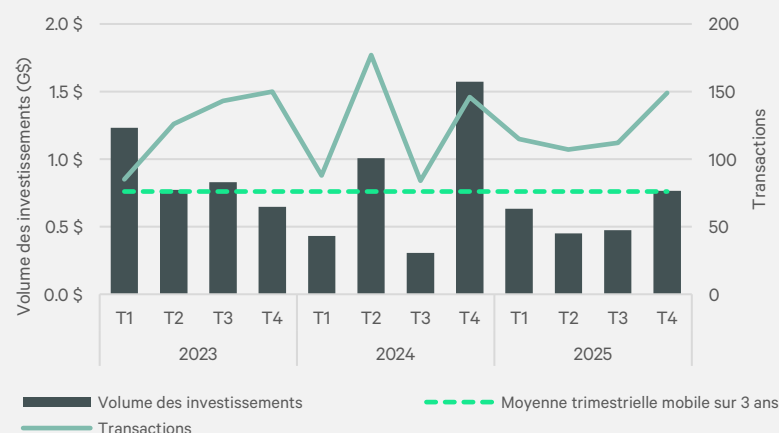
Classement des marchés d'investissement au T4 2025

Rang	Marché	Volume des investissements (M\$)	Transactions
1	Toronto	4 382,2 \$	542
2	Montréal	3 706,8 \$	659
3	Vancouver	2 398,1 \$	313
4	Edmonton	1 004,6 \$	222
5	Région de Waterloo	766,2 \$	149
6	Ottawa	622,7 \$	143
7	Calgary	400,6 \$	68
8	Halifax	133,1 \$	30
9	London	104,8 \$	19

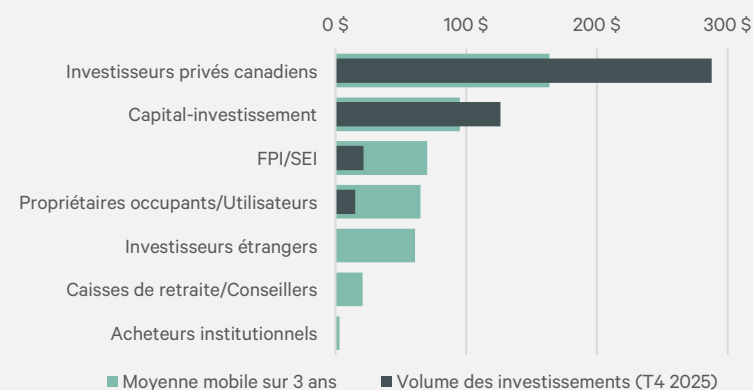
Analyse des investissements locaux

	T4 2025 (M\$)	T3 2025 (M\$)	Évolution 3 mois	T4 2024 (M\$)	Évolution 12 mois
Bureaux	23,0 \$	19,6 \$	17,3 %	124,2 \$	- 81,5 %
Industriel	261,8 \$	150,8 \$	73,6 %	126,3 \$	107,3 %
Détail	79,5 \$	48,0 \$	65,6 %	242,6 \$	- 67,2 %
Multirés.	286,5 \$	145,3 \$	97,2 %	924,0 \$	- 69,0 %
Terrains ICI	115,4 \$	107,2 \$	7,6 %	155,3 \$	- 25,7 %
Hôtels	0,0 \$	4,1 \$	- 100,0 %	0,0 \$	N/A
Total	766,2 \$	475,0 \$	61,3 %	1 572,5 \$	- 51,3 %

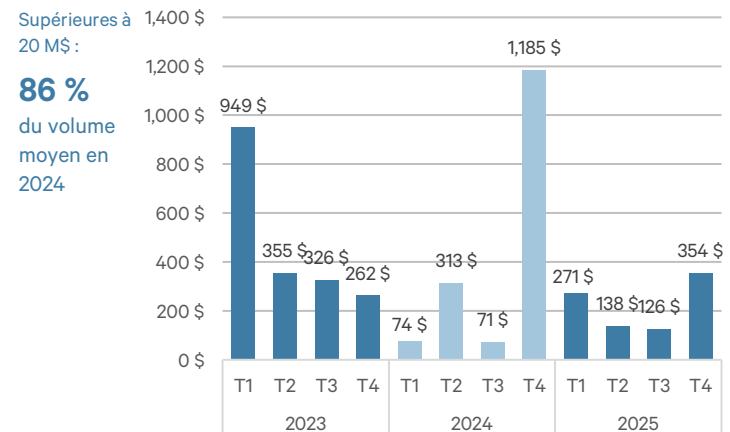
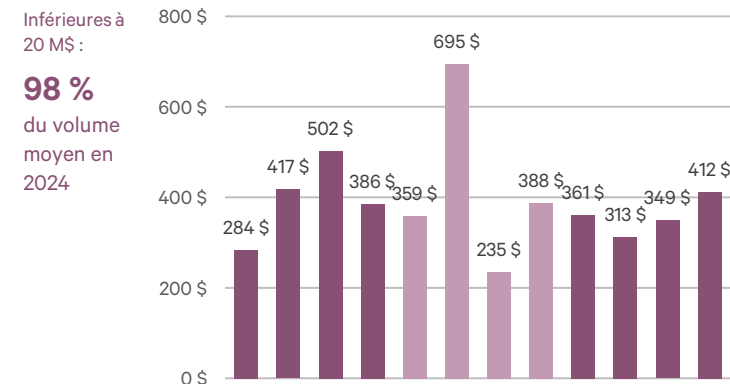
Activité d'investissement par trimestre



Activité d'investissement par type d'acheteurs (M\$)



Activité d'investissement par envergure des transactions (M\$)



06

Toronto

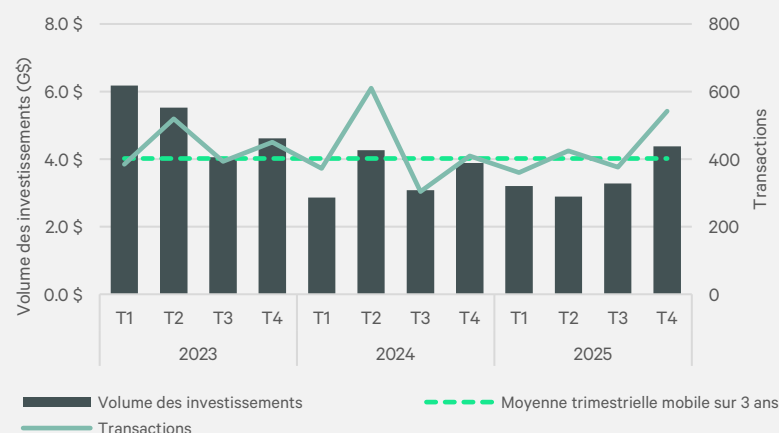
Classement des marchés d'investissement au T4 2025

Rang	Marché	Volume des investissements (M\$)	Transactions
1	Toronto	4 382,2 \$	542
2	Montréal	3 706,8 \$	659
3	Vancouver	2 398,1 \$	313
4	Edmonton	1 004,6 \$	222
5	Région de Waterloo	766,2 \$	149
6	Ottawa	622,7 \$	143
7	Calgary	400,6 \$	68
8	Halifax	133,1 \$	30
9	London	104,8 \$	19

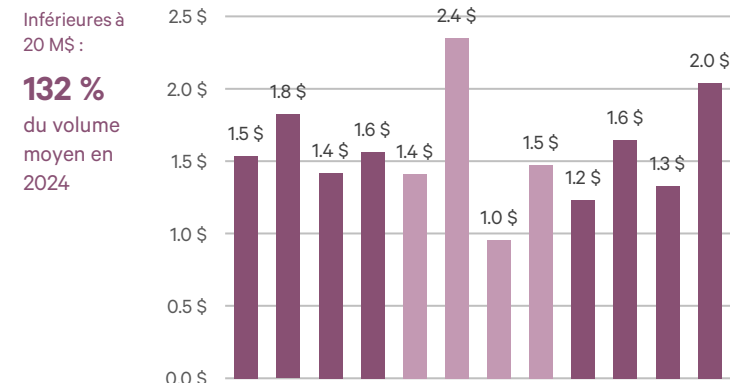
Analyse des investissements locaux

	T4 2025 (M\$)	T3 2025 (M\$)	Évolution 3 mois	T4 2024 (M\$)	Évolution 12 mois
Bureaux	585,1 \$	249,3 \$	134,7 %	537,7 \$	8,8 %
Industriel	1 310,1 \$	1 445,6 \$	- 9,4 %	1 440,9 \$	- 9,1 %
Détail	675,4 \$	411,6 \$	64,1 %	556,3 \$	21,4 %
Multirés.	1 104,1 \$	436,0 \$	153,2 %	621,5 \$	77,6 %
Terrains ICI	571,3 \$	460,3 \$	24,1 %	699,9 \$	- 18,4 %
Hôtels	136,2 \$	277,5 \$	- 50,9 %	31,4 \$	333,3 %
Total	4 382,2 \$	3 280,4 \$	33,6 %	3 887,7 \$	12,7 %

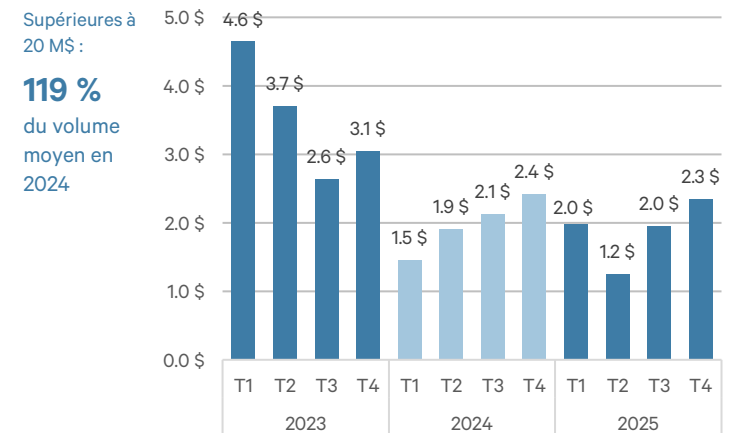
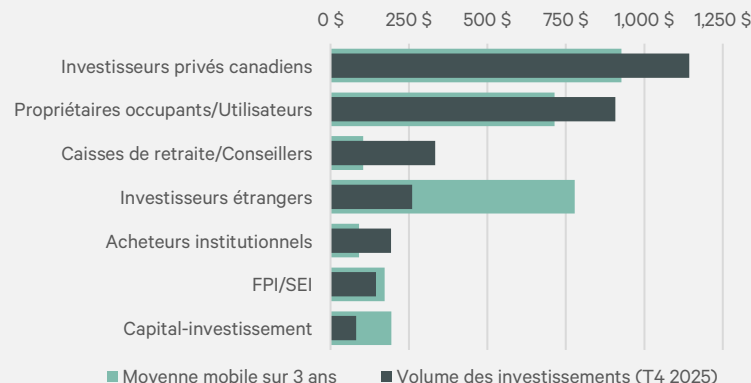
Activité d'investissement par trimestre



Activité d'investissement par envergure des transactions (G\$)



Activité d'investissement par type d'acheteurs (M\$)



07

Ottawa

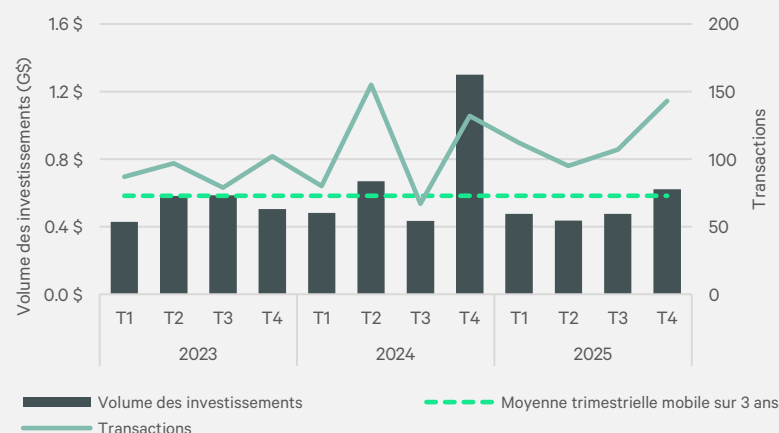
Classement des marchés d'investissement au T4 2025

Rang	Marché	Volume des investissements (M\$)	Transactions
1	Toronto	4 382,2 \$	542
2	Montréal	3 706,8 \$	659
3	Vancouver	2 398,1 \$	313
4	Edmonton	1 004,6 \$	222
5	Région de Waterloo	766,2 \$	149
6	Ottawa	622,7 \$	143
7	Calgary	400,6 \$	68
8	Halifax	133,1 \$	30
9	London	104,8 \$	19

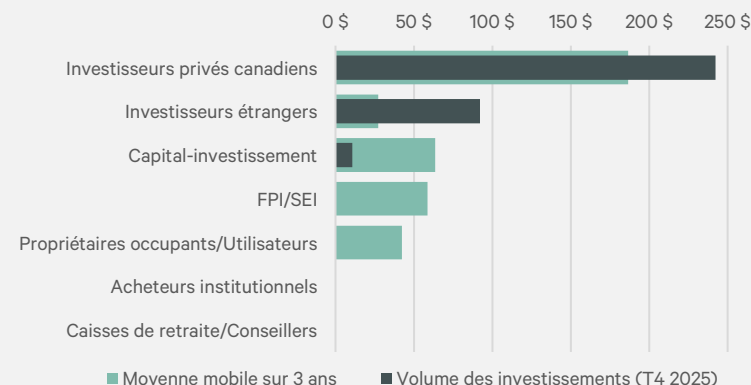
Analyse des investissements locaux

	T4 2025 (M\$)	T3 2025 (M\$)	Évolution 3 mois	T4 2024 (M\$)	Évolution 12 mois
Bureaux	22,1 \$	27,9 \$	- 20,9 %	100,8 \$	- 78,1 %
Industriel	48,6 \$	47,4 \$	2,6 %	77,4 \$	- 37,2 %
Détail	110,3 \$	84,6 \$	30,3 %	116,2 \$	- 5,1 %
Multirés.	286,6 \$	263,0 \$	9,0 %	873,8 \$	- 67,2 %
Terrains ICI	69,1 \$	52,4 \$	32,0 %	86,3 \$	- 19,9 %
Hôtels	86,0 \$	0,0 \$	N/A	46,2 \$	86,1 %
Total	622,7 \$	475,2 \$	31,0 %	1 300,7 \$	- 52,1 %

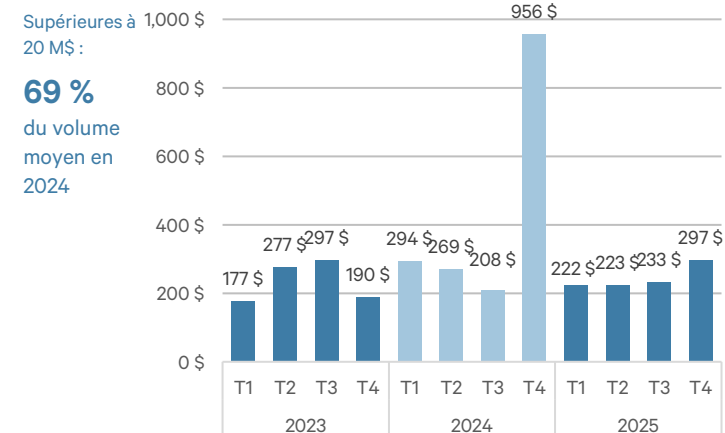
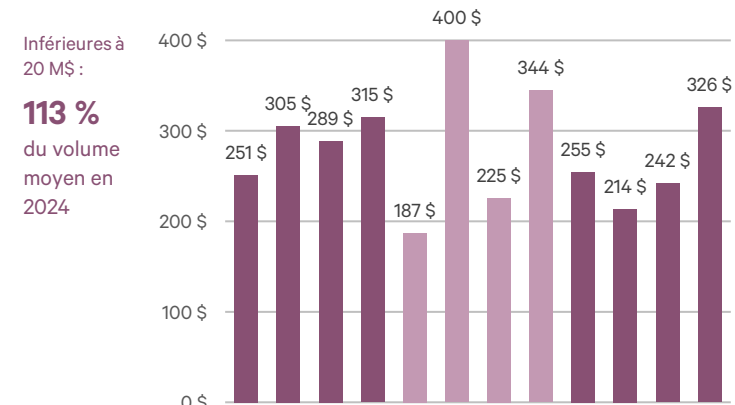
Activité d'investissement par trimestre



Activité d'investissement par type d'acheteurs (M\$)



Activité d'investissement par envergure des transactions (M\$)



08

Montréal

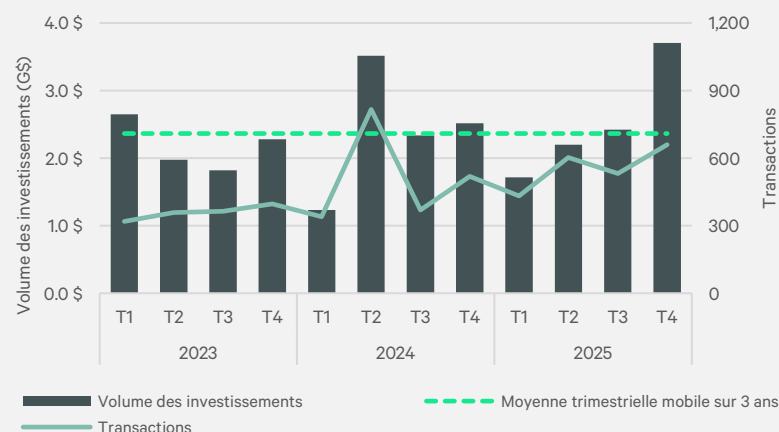
Classement des marchés d'investissement au T4 2025

Rang	Marché	Volume des investissements (M\$)	Transactions
1	Toronto	4 382,2 \$	542
2	Montréal	3 706,8 \$	659
3	Vancouver	2 398,1 \$	313
4	Edmonton	1 004,6 \$	222
5	Région de Waterloo	766,2 \$	149
6	Ottawa	622,7 \$	143
7	Calgary	400,6 \$	68
8	Halifax	133,1 \$	30
9	London	104,8 \$	19

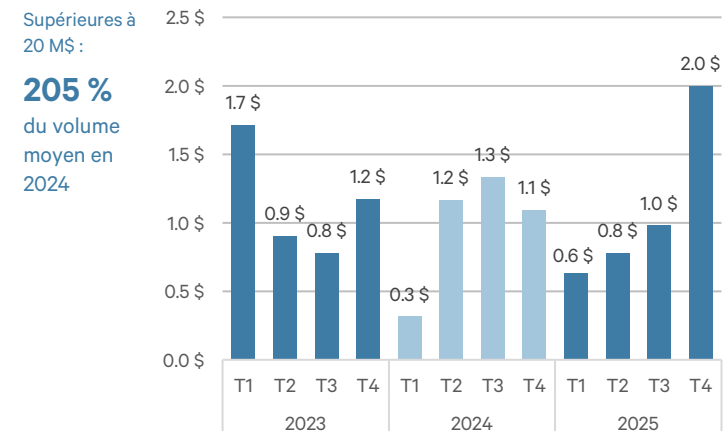
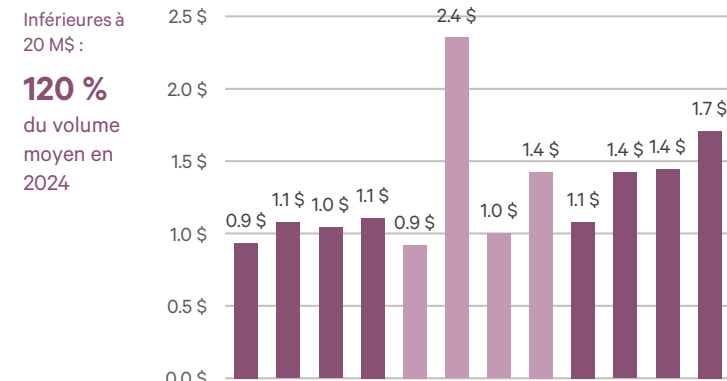
Analyse des investissements locaux

	T4 2025 (M\$)	T3 2025 (M\$)	Évolution 3 mois	T4 2024 (M\$)	Évolution 12 mois
Bureaux	168,0 \$	175,8 \$	- 4,5 %	178,0 \$	- 5,7 %
Industriel	447,5 \$	323,8 \$	38,2 %	531,5 \$	- 15,8 %
Détail	1 041,2 \$	399,4 \$	160,7 %	382,1 \$	172,5 %
Multirés.	1 761,3 \$	1 288,2 \$	36,7 %	1 187,4 \$	48,3 %
Terrains ICI	227,9 \$	177,8 \$	28,2 %	152,3 \$	49,6 %
Hôtels	61,0 \$	56,6 \$	7,8 %	85,6 \$	- 28,7 %
Total	3 706,8 \$	2 421,7 \$	53,1 %	2 517,1 \$	47,3 %

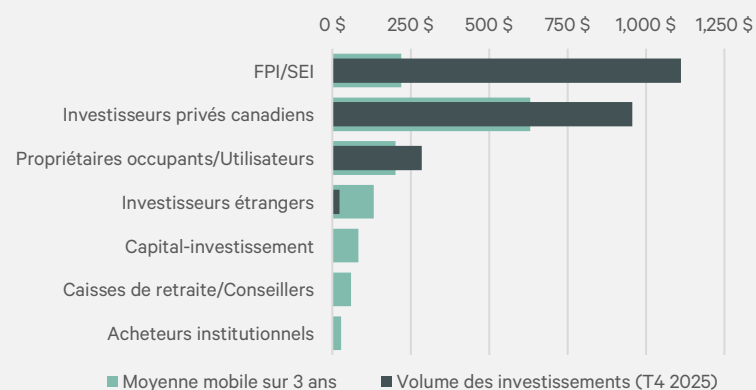
Activité d'investissement par trimestre



Activité d'investissement par envergure des transactions (G\$)



Activité d'investissement par type d'acheteurs (M\$)



09

Halifax

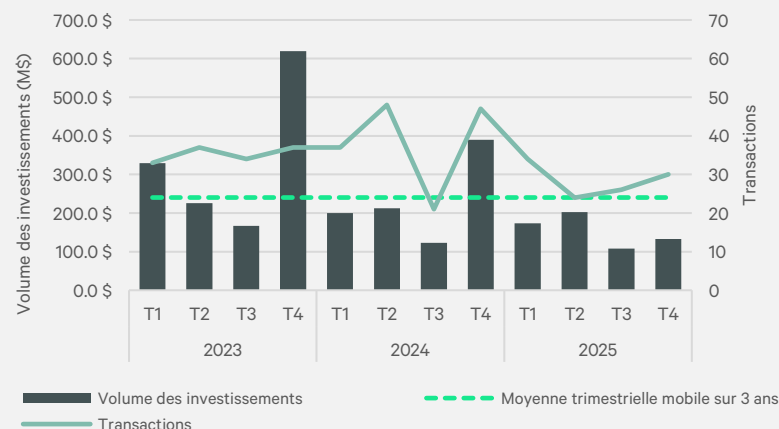
Classement des marchés d'investissement au T4 2025

Rang	Marché	Volume des investissements (M\$)	Transactions
1	Toronto	4 382,2 \$	542
2	Montréal	3 706,8 \$	659
3	Vancouver	2 398,1 \$	313
4	Edmonton	1 004,6 \$	222
5	Région de Waterloo	766,2 \$	149
6	Ottawa	622,7 \$	143
7	Calgary	400,6 \$	68
8	Halifax	133,1 \$	30
9	London	104,8 \$	19

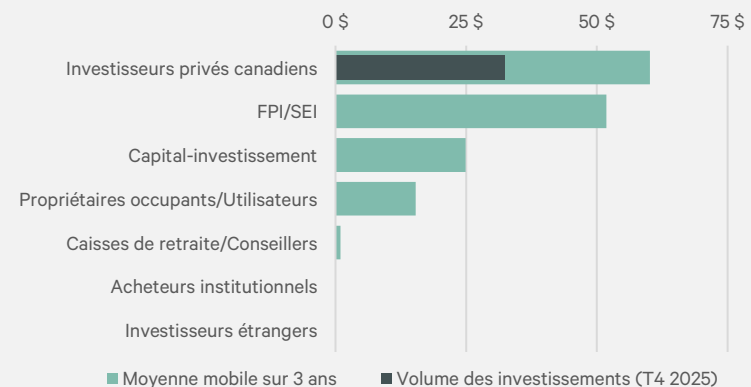
Analyse des investissements locaux

	T4 2025 (M\$)	T3 2025 (M\$)	Évolution 3 mois	T4 2024 (M\$)	Évolution 12 mois
Bureaux	22,6 \$	3,7 \$	509,7 %	10,6 \$	114,4 %
Industriel	38,6 \$	24,9 \$	55,0 %	38,7 \$	- 0,3 %
Détail	1,9 \$	5,4 \$	- 64,8 %	17,8 \$	- 89,3 %
Multirés.	42,3 \$	53,6 \$	- 21,2 %	256,8 \$	- 83,5 %
Terrains ICI	27,8 \$	20,2 \$	37,2 %	65,5 \$	- 57,6 %
Hôtels	0,0 \$	0,0 \$	N/A	0,0 \$	N/A
Total	133,1 \$	107,9 \$	23,4 %	389,3 \$	- 65,8 %

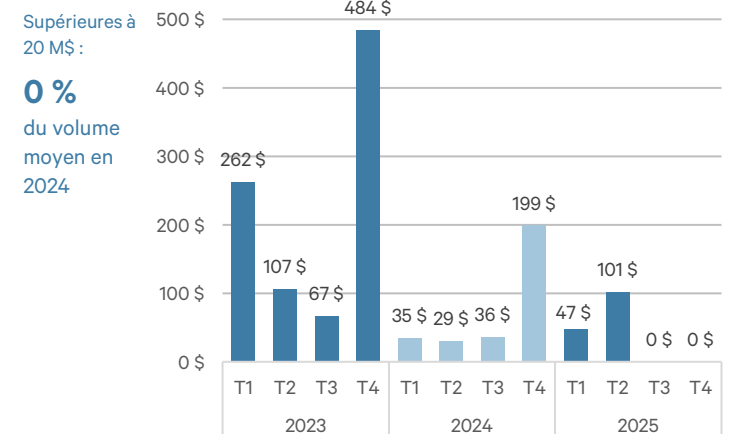
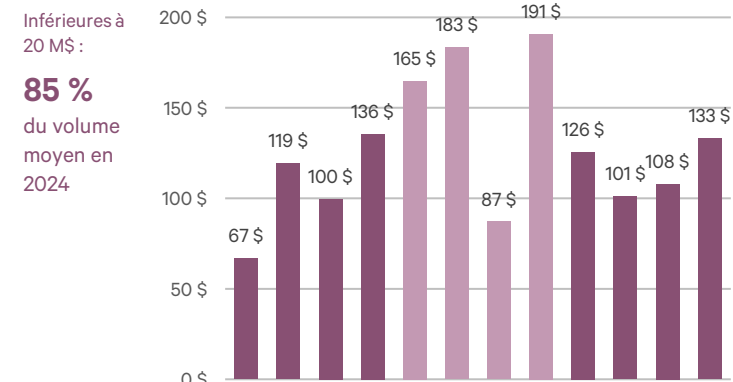
Activité d'investissement par trimestre



Activité d'investissement par type d'acheteurs (M\$)



Activité d'investissement par envergure des transactions (M\$)



Annexe

Définitions et précisions

Précisions sur les types d'acheteurs

- Les types d'acheteurs ne sont définis qu'à partir des transactions supérieures à 10,0 millions \$.
- Le montant des transactions à acheteurs multiples est réparti avec la plus grande précision entre les différents types d'acheteurs selon leur participation respective.
- Les types d'acheteurs sont définis de la façon suivante :

Propriétaire occupant/utilisateur : Entreprise commerciale ou organisme religieux, scolaire ou gouvernemental qui achète un bien immobilier afin d'y exploiter ses activités.

Investisseur privé canadien : Entreprise privée dont le siège social est au Canada qui investit ses propres capitaux.

Investisseur étranger : Investisseur dont le siège social est ailleurs qu'au Canada. Notez que pour ce type d'acheteurs, la désignation étrangère l'emporte sur toutes les autres.

FPI/SEI : Fiducie de placement immobilier inscrite à la cote d'une bourse canadienne dont le siège social est au Canada.

Caisse de retraite/Conseiller : Caisse de retraite d'envergure ou entreprise qui investit les capitaux d'une caisse de retraite.

Capital-investissement : Mise en commun des capitaux privés de plusieurs entreprises afin de constituer un fonds d'investissement.

Investisseur institutionnel : Banque, institution financière ou compagnie d'assurance vie.



Personnes-ressources

Recherche au Canada

Marc Meehan

Directeur général, Recherche

marc.meehan@cbre.com

Evan Lee

Directeur associé de la recherche

evan.lee@cbre.com