



Bilan 2021 et prévisions 2022 de l'APCIQ

De la surchauffe ardente de 2021 à la normalisation forcée du marché immobilier québécois en 2022

Montréal, le 14 décembre 2021 – Dans le cadre de sa conférence virtuelle *Fenêtre sur le marché immobilier*, l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) a présenté son bilan 2021 et dévoilé ses perspectives 2022 pour le marché immobilier résidentiel de la province de Québec et des différentes régions.

1. BILAN 2021 | PROVINCE DE QUÉBEC

L'année 2021 a enregistré une baisse des ventes de 3 %, concédant à 2020, « l'année pandémie », le titre d'année record à ce chapitre. Avec une estimation de 108 000 ventes selon le système Centris des courtiers immobiliers, 2021 se positionne néanmoins comme la deuxième année la plus active jamais enregistrée.

« Nous avons prévu un repli des ventes en 2021 compte tenu du faible niveau d'inventaire de propriétés sur le marché, aggravé par une activité de mises en chantier toujours insuffisante et de la forte hausse des prix. Toutefois, le marché a surpris par sa vigueur exceptionnelle et surtout la hausse phénoménale des prix médians, puisque des croissances à deux chiffres ont encore été observées quasiment partout au Québec pour une deuxième année consécutive », mentionne Charles Brant, directeur du Service de l'analyse du marché de l'APCIQ.

Ainsi, le prix médian d'une maison unifamiliale au Québec a atteint le niveau record de 362 000 \$, soit une hausse de 24 % en 2021.

Cette situation est directement liée aux multiples effets atypiques de la crise sanitaire tels que le niveau plancher des taux d'intérêt hypothécaires et la hausse du revenu disponible de nombreux ménages durant cette deuxième année de pandémie. On observe notamment une certaine amélioration de la situation financière des ménages, un taux d'épargne qui demeure élevé, une amélioration du pointage de crédit ainsi qu'une forte hausse de la valeur des actifs immobiliers et des actifs financiers due à la remarquable performance de la bourse et d'autres placements plus spéculatifs.

À l'image de ce qui s'est produit en 2020, l'année 2021 s'est caractérisée par :

- Une prise d'assaut de la catégorie de l'unifamiliale : elle enregistre des hausses de prix insoutenables dans plusieurs secteurs, notamment dans la région métropolitaine de Montréal.
- La forte accélération des prix est essentiellement créée par une proportion historique de surenchères relayée par les faibles coûts de financement.
- Cette situation projette certains marchés du Québec dans une situation de surévaluation, essentiellement, au sud de la province.
- Les enjeux d'abordabilité sont devenus critiques dans la région de Montréal, notamment pour les jeunes ménages.
- Toutefois, plusieurs régions métropolitaines de recensement (RMR) et agglomérations offrent un niveau d'abordabilité encore satisfaisant, notamment pour les ménages en provenance de Montréal et travaillants à distance.
- L'intégration généralisée du télétravail dans les opérations du secteur des services s'avère être une tendance de plus en plus répandue. Toutefois, un rééquilibrage en faveur des lieux de travail est à prévoir en fonction des coûts réels qui sont associés au retour à un mode plus hybride, nécessitant plus de présentiels.
- Bien que nous soyons davantage dans une dynamique de rattrapage des prix dans plusieurs marchés tels que les RMR de Trois-Rivières et, dans une moindre mesure, celle de Québec, l'activité spéculative a pris plus d'emprise dans certains marchés de la RMR de Montréal, en périphérie de Montréal et dans plusieurs zones de villégiature.
- La sous-catégorie « chalet » revêt de plus en plus les caractéristiques d'un type de propriété à revenus. Le prix des résidences secondaires explose.
- La proportion des gammes de prix supérieures est en pleine expansion.
- La copropriété se positionne résolument comme la catégorie de propriété incontournable pour accéder à la propriété, et ce, à l'échelle du Québec.
- À moins d'envisager de quitter la métropole, les jeunes ménages doivent de plus en plus se rabattre sur la copropriété et mettre une croix sur le projet d'achat d'une unifamiliale dans la RMR de Montréal, notamment ceux qui n'ont pas accès à un soutien de la part de leur famille. Les moins nantis et les moins mobiles d'entre eux capitulent et demeurent dans le marché locatif, retranchant autant de transactions sur le marché de la revente.
- Dans ce contexte de hausse généralisée des prix, le plex devient une catégorie de propriété intéressante pour sa versatilité (ex. : convertissable en propriété intergénérationnelle) et sa capacité à capter le potentiel de hausse des loyers à travers la province.
- La hausse du nombre d'investisseurs sur le marché s'explique aussi par la hausse des projets de conversion de propriétés en logements locatifs, notamment dans l'unifamiliale.

2. PERSPECTIVES 2022 | PROVINCE DE QUÉBEC

Dans son ensemble, le marché immobilier résidentiel du Québec ne se trouve pas dans une situation de bulle immobilière comme on l'observe davantage en Ontario ou en Colombie-Britannique. Toutefois, dans la région de Montréal et ses agglomérations périphériques, y compris celles de villégiature en pleine effervescence, certaines dérives de marché menant à la formation d'une bulle sont observées.

« Avec plus de la moitié des ventes qui se sont conclues à la suite d'un processus de surenchère, dont la moitié avec des écarts de prix affichés et transigés de plus de 10 %, les prix sont montés trop vite, trop haut », souligne M. Brant. « Il faut effectivement noter que cette hausse des prix s'est faite à un rythme beaucoup plus rapide que ce que suggère les fondamentaux économiques, et ce, malgré une hausse du revenu des ménages substantielle qui a battu l'inflation en 2021 », fait-il remarquer.

Le cas des acheteurs expérimentés

Les acheteurs expérimentés ont notamment pu s'appuyer sur une hausse débridée de la valeur de leur résidence pour obtenir la (ou les) propriété(s) ciblée(s) à tout prix, dans un contexte de pénurie d'offres de propriétés, renforçant ainsi une dynamique d'anticipation extrapolative de la hausse des prix. Évidemment, cette situation se combine à des comportements spéculatifs de plus en plus présents tels que la multiplication des reventes à court terme, mais aussi l'intervention de plus en plus marquée d'investisseurs sur le marché.

Une bulle à Montréal?

On constate effectivement la formation d'un début de bulle immobilière dans la grande région de Montréal qui se caractérise, d'une part, par l'incapacité de la majorité des premiers acheteurs d'accéder à la propriété et, d'autre part, par la vulnérabilité des nouveaux acheteurs et des acheteurs expérimentés. Ceux qui ont acheté plusieurs propriétés comme investisseurs ou encore une propriété haut de gamme devront éventuellement faire face au changement des conditions économiques. En effet, ces acheteurs sont fragilisés dans la mesure où ils supportent des dettes hypothécaires de plus en plus importantes et sont, *de facto*, dépendant de l'appréciation ou, au pire, du maintien de la valeur de leur(s) bien(s) immobilier(s).

La hausse des taux d'intérêt

« Si la forte hausse des prix a été en grande partie engendrée et compensée par la baisse des taux d'intérêt, situés à un niveau historiquement bas depuis le début de la crise, le mouvement à la hausse de ces derniers pourrait changer significativement la dynamique du marché. La hausse du taux hypothécaire fixe de 5 ans, le plus populaire auprès des ménages lorsque la tendance est plutôt à la hausse des taux d'intérêt, pourrait engendrer, vers la fin 2022, des mensualités hypothécaires dont le montant serait supérieur de 250 \$ aux mensualités d'une hypothèque souscrite en 2021 pour l'acquisition d'une même unifamiliale moyenne au Québec. »

La Banque du Canada a effectivement annoncé plus tôt que prévu une hausse des taux d'intérêt en 2022 pour juguler les fortes pressions inflationnistes créées par le rebond de la croissance économique, la consommation, la pénurie de main-d'œuvre, le coût du carburant et les nombreux enjeux d'approvisionnement liés à la crise sanitaire. Cette orientation de la Banque du Canada a déjà eu des effets haussiers significatifs sur le marché obligataire, par anticipation, se traduisant déjà par la hausse des taux hypothécaires fixes à échéance de 5 ans. Ces hausses auront un effet inverse sur l'évolution des prix dans les différents secteurs ainsi que sur les segments de prix supérieurs qui ont été les plus touchés par la surenchère, la surévaluation et la spéculation.

« Toutefois, cette hausse des taux d'intérêt arrive à temps pour désamorcer la formation d'une bulle dans la grande région de Montréal. Les conditions de marché qui demeureront très en faveur des vendeurs absorberont facilement le retour potentiel de propriétés sur le marché, préservant l'avantage des vendeurs et évitant toute chute des prix. Nous observerons plutôt une stabilisation, voire une correction, dans plusieurs secteurs, en particulier ceux situés dans les gammes de prix supérieures », selon M. Brant.

Ceci dit, renouveler une hypothèque souscrite il y a 5 ans en 2022 aura très peu d'impact dans le budget moyen d'un ménage québécois, limitant le risque de mise en marché à ceux dont la situation d'emploi et de revenus aura significativement changé. « N'oublions pas que les critères de préqualification des ménages (test de tension) pour souscrire une hypothèque protègent d'un scénario de retour massif de propriétés sur le marché, notamment dans un contexte où la qualité des prêts hypothécaires s'est améliorée en 2021. »

Les ménages à la retraite

Les ménages les plus âgés, à la retraite, seront davantage incités à vendre leur(s) propriété(s) dans un contexte où ils sont en mesure d'encaisser un fort gain en capital. Il est aussi envisageable qu'ils seront tentés de vendre alors que leurs prestations de retraite pourraient être grugées par la poussée inflationniste, dont la durée est de plus en plus incertaine.

Le marché locatif

Dans un contexte où l'écart entre les mensualités hypothécaires et les loyers se creuse, ce à quoi il faut ajouter les coûts de propriété qui augmentent plus vite que l'inflation, le marché locatif devrait continuer de bénéficier de la situation, notamment auprès des jeunes ménages dans la région de Montréal. « Le choix entre l'acquisition d'une copropriété, en comparaison à un appartement locatif qui offre des prestations similaires, demeure encore favorable à la propriété au-delà de 5 ans de détention. Toutefois, dans l'attente d'un refroidissement du marché, les jeunes ménages pourraient être beaucoup plus nombreux à choisir de louer à court et moyen terme, misant ainsi sur un coût d'opportunité acceptable, c'est à dire, sans perte financière », souligne M. Brant.

Quelles situations sont à prévoir en région?

« La hausse du coût de financement et du coût de propriété bridera les ventes et les hausses de prix dans les marchés ayant été les plus concernés par la surenchère et l'hyper activité. Cette situation n'empêchera pas d'autres marchés tels que les RMR de Trois-Rivières et de Québec, plus abordables et en mode de rattrapage, de continuer d'observer un maintien soutenu des transactions et une hausse des prix, quoiqu'à un niveau beaucoup plus modéré. »

« Les marchés localisés en dehors des RMR continueront de bénéficier d'un certain attrait sous l'effet des transformations des paradigmes d'organisation du travail, permises par une acceptation du télétravail comme mode de fonctionnement efficace dans une configuration hybride. Les transactions seront cependant ralenties par un faible niveau d'inventaire dans ces marchés et des niveaux de prix plus dissuasifs compte tenu de la hausse du coût de propriété plus importante pour une unifamiliale, du coût du carburant et de la vie en général. » La situation devrait prévenir une forte chute de l'activité et permettre une certaine progression des prix dans plusieurs RMR et agglomérations hors RMR, à l'exception des zones de villégiature du sud de la province, plus exposées aux risques de correction de marché.

La reprise des flux migratoires

À court moyen terme, le marché immobilier québécois, en particulier à Montréal, devrait bénéficier d'une reprise des flux migratoires, notamment grâce à l'immigration, à la reprise du flux de résidents et aux travailleurs non permanents dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre. Avec la hausse des quotas d'immigrants concédée par le gouvernement, le marché de Montréal pourrait continuer de rester sous tension malgré des corrections de prix inévitables et saines, à court terme, notamment dans l'unifamiliale et les gammes de prix supérieures. De façon générale, le Canada et en particulier le Québec, grâce à sa vigueur économique et sa stabilité financière, devrait continuer d'attirer de nombreux immigrants alors que les incertitudes géopolitiques, économiques et climatiques grandissantes en font un pays et plus précisément une province d'accueil de premier choix. Le Québec est désormais la locomotive économique du pays grâce à des investissements massifs dans ses infrastructures et sa structure économique diversifiée dans les secteurs d'avenir à haute valeur ajoutée, le tout rayonnant à travers les régions et se réalisant dans un climat politique particulièrement stable et contrôlé.

Province de Québec

	Ventes résidentielles totales		Prix médian (unifamiliale)	
	Nombre	Variation	Prix	Variation
2018	86 437	+5%	250 000 \$	+5%
2019	96 350	+11%	260 000 \$	+4%
2020	112 172	+16%	295 000 \$	+13%
2021e	108 903	-3%	363 000 \$	+23%
2022p	95 686	-12%	374 000 \$	+3%

RMR de Montréal

	Ventes résidentielles totales		Prix médian (unifamiliale)		Prix médian (copropriété)	
	Nombre	Variation	Prix	Variation	Prix	Variation
2018	46 678	+5%	323 000 \$	+4%	255 000 \$	+3%
2019	51 237	+10%	340 000 \$	+5%	267 900 \$	+5%
2020	55 445	+8%	400 000 \$	+18%	305 000 \$	+14%
2021e	53 838	-3%	493 460 \$	+23%	360 000 \$	+18%
2022p	46 126	-14%	498 395 \$	+1%	370 800 \$	+3%

RMR de Québec

	Ventes résidentielles totales		Prix médian (unifamiliale)		Prix médian (copropriété)	
	Nombre	Variation	Prix	Variation	Prix	Variation
2018	7 158	+4%	253 500 \$	+1%	190 000 \$	+1%
2019	8 291	+16%	260 000 \$	+3%	192 000 \$	+1%
2020	10 622	+28%	270 000 \$	+4%	193 000 \$	+1%
2021e	10 271	-3%	310 000 \$	+15%	210 000 \$	+9%
2022p	10 083	-2%	328 600 \$	+6 %	218 400 \$	+4%

Hors RMR

	Ventes résidentielles totales		Prix médian (unifamiliale)	
	Nombre	Variation	Prix	Variation
2018	24 186	+4%	172 000 \$	+4%
2019	27 187	+12%	180 000 \$	+5%
2020	35 157	+29%	209 900 \$	+17%
2021e	33 813	-4%	250 000 \$	+19%
2022p	29 001	-14%	257 500 \$	+3%

À propos de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) est une association à but non lucratif qui regroupe plus de 13 300 courtiers immobiliers et agences immobilières. Elle est responsable de promouvoir et de défendre leurs intérêts, en tenant compte des enjeux auxquels est exposée la profession et des diverses réalités professionnelles et régionales de ses membres. L'APCIQ est également un acteur important dans plusieurs dossiers immobiliers, incluant la mise en place de mesures favorisant l'accès à la propriété. L'Association diffuse des statistiques sur le marché immobilier résidentiel au Québec, offre de la formation, des outils et des services liés au domaine de l'immobilier et facilite la collecte, la diffusion et l'échange d'information. L'APCIQ a son siège social à Québec et des bureaux administratifs à Montréal et possède deux filiales, soit la Société Centris inc. et le Collège de l'immobilier du Québec. Suivez ses activités sur apciq.ca ou par l'entremise des réseaux sociaux [Facebook](#), [LinkedIn](#), [Twitter](#) et [Instagram](#).

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec a rendu publique une étude importante sur la surchauffe immobilière le 13 septembre dernier. Ce mémoire a été présenté au ministre des Finances du Québec dans le cadre de la consultation sur l'encadrement des courtiers immobiliers dans un contexte de surchauffe du marché. Pour tous les détails sur cette analyse, nous vous invitons à [cliquer ici](#).

À propos de Centris

Centris est une entreprise technologique, dynamique et innovante du secteur immobilier. Elle collecte des données et offre des solutions hautement adaptées aux besoins des professionnels. Parmi ces solutions figure Centris.ca, le site immobilier le plus consulté au Québec.

- 30 -

Renseignements :

Marie-Rose Desautels

Morin Relations Publiques

media@apciq.ca

[Banque d'images](#) (crédit APCIQ) disponible et sans frais.