

Communiqué de presse

Statistiques de ventes résidentielles Centris – 4^e trimestre 2021

Fenêtre sur le marché immobilier trimestrielle : **Le marché immobilier québécois termine l'année en lion avec de fortes hausses de prix**

L'Île-des-Sœurs, le 11 janvier 2022 – L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) vient de publier son rapport du 4^e trimestriel de 2021 sur le marché immobilier résidentiel de la [province de Québec](#). Les données sont établies d'après la base de données provinciale Centris des courtiers immobiliers.

Au courant de l'année 2021, 109 588 ventes résidentielles ont été réalisées dans l'ensemble du Québec. Il s'agit de la deuxième année la plus active enregistrée dans le système Centris des courtiers immobiliers. En comparaison avec le record absolu de ventes de l'exceptionnelle crue de 2020, 2021 enregistre une baisse de 2 % par rapport à l'année dernière.

« Le quatrième trimestre boucle en force une année marquée par un déséquilibre du marché immobilier québécois, sans précédent, à la faveur des vendeurs. Malgré la faiblesse historique du nombre de propriétés disponibles à la vente dans toutes les régions du Québec, l'activité est demeurée très soutenue, bien qu'en deçà de 2020 durant la même période », souligne Charles Brant, directeur du Service de l'analyse du marché. « La surchauffe généralisée du marché, attisée au quatrième trimestre par la perspective de la hausse des taux d'intérêt en 2022, fait bondir les prix à un nouveau record, toutes catégories et tous secteurs confondus », ajoute-t-il.

Ventes

- Dans les catégories de propriétés, celle des petits immeubles à revenus s'est distinguée par une hausse marquée de 27 % des ventes à l'échelle provinciale, suivie par la copropriété avec une progression de 9 % des ventes. Toutefois, les transactions d'unifamiliale ont diminué de 10 %. Cette baisse est issue du manque d'inventaire disponible à la vente sur le marché et, dans une certaine mesure, par leur inabordabilité dans certains secteurs en forte surchauffe.
- Parmi les régions métropolitaines, celles de Trois-Rivières (+12 %), de Saguenay (+4 %) et de Gatineau (+2 %) se sont démarquées par une hausse des ventes. Cette hausse s'est ressentie plus tardivement dans les régions de Trois-Rivières et de Saguenay, notamment car les effets de la pandémie ont impacté ces régions avec un certain décalage comparativement aux autres régions.
- Par contraste avec 2020, les régions localisées à l'extérieur des régions métropolitaines ont connu un repli des ventes de 4 % essentiellement attribuable à l'unifamiliale. Les plex font toutefois exception avec un bond de 48 % des transactions. L'activité transactionnelle pour l'unifamiliale a quant à elle enregistré un recul de 8 % des ventes, limitée par un nombre insuffisant de propriétés sur le marché pour absorber la forte demande.

- Plusieurs petits centres urbains ont continué d'afficher des hausses de ventes substantielles en 2021, tels que les agglomérations de Charlevoix (+20 %), de La Tuque (+18 %), de Shawinigan (+15 %), de Lachute (+12 %) et de Sainte-Marie (+11 %).
- D'autres ont connu des reculs marqués par rapport à l'an dernier, tel que Sainte-Agathe-des-Monts (-28 %), Saint-Sauveur (-20 %), Rouyn-Noranda (-18 %), Granby (-17 %) et Sainte-Adèle (-17 %). Souvent dans les centres de villégiature, ces régions sont limitées par le manque d'inscriptions sur le marché dans un contexte de forte demande.

Inscriptions en vigueur

- On comptait en moyenne 25 324 inscriptions en vigueur sur le système Centris en 2021, soit un repli de 36 % par rapport à 2020. Il s'agit d'une sixième baisse annuelle consécutive à ce chapitre.

Prix

- À l'échelle provinciale, le prix médian des unifamiliales a atteint 365 000 \$, ce qui représente un bond de 24 % par rapport à 2020.
- Le prix médian des copropriétés a également connu une forte progression, soit une hausse de 21 %, pour s'établir à 328 000 \$.
- Pour ce qui est des plex de deux à cinq logements, leur prix médian a augmenté de manière très soutenue par rapport à l'année précédente, alors que la moitié des immeubles se sont vendus à plus de 462 000 \$ (+9 %).

Conditions du marché et délais de vente

- Les conditions du marché ont continué de se resserrer dans la grande majorité des secteurs de la province. De nombreuses agglomérations situées à l'extérieur des régions métropolitaines ont connu des conditions de marché historiques, à la faveur des vendeurs, alors qu'il y a seulement deux ans, elles favorisaient les acheteurs.
- Les délais de vente à l'échelle de la province se sont raccourcis fortement par rapport à 2020, réduisant à des niveaux très en dessous de leur moyenne historique : il fallait en moyenne 51 jours pour qu'une unifamiliale trouve preneur, soit 40 jours de moins qu'en 2020.

Faits saillants régionaux

RMR de Montréal

- À l'image de ce qui s'est produit tout au long de l'année, le quatrième trimestre s'inscrit toujours dans une dynamique de marché où l'activité transactionnelle résidentielle est freinée par le manque d'inscription en vigueur. Cette observation est encore une fois beaucoup plus évidente dans les marchés périphériques à l'île; ceux-ci connaissent le niveau d'inscription en vigueur le plus faible jamais enregistré lors d'un quatrième trimestre, ce qui n'est pas le cas sur l'île de Montréal.
- Cette situation de surchauffe a conduit à une majorité de transactions conclues à la suite d'un processus de surenchère et s'est traduite par une hausse des prix médians oscillant entre 18 % et 25 % dans les grands secteurs périphériques de l'île de Montréal. Cette hausse n'a été que d'environ 10 % sur l'île à l'échelle de l'année comme au 4^e trimestre.
- On assiste ainsi à une convergence des prix des résidences des grands secteurs périphériques de la RMR de Montréal et de ceux de l'île de Montréal, toutes catégories confondues.

RMR de Québec

- Malgré un repli de 18,1 % des ventes résidentielles, le 4^e trimestre se classe au deuxième rang des trimestres de fin d'année les plus actifs jamais enregistré. Cette forte activité de fin d'année contribue à hisser les ventes à leur plus haut niveau en 2021, juste après 2020, puisque le repli de l'activité n'a seulement été que de 4 % à l'échelle annuelle.
- La copropriété est en grande partie responsable de cette performance, doublant quasiment l'activité historique moyenne pour cette catégorie et faisant de 2021 l'année où les ventes ont été, de loin, les plus nombreuses. Les plex inscrivent aussi un record à ce chapitre. Le quatrième trimestre a fortement contribué à cette performance sectorielle à l'échelle annuelle.
- Copropriétés et unifamiliales ont ainsi enregistré des records de hausse de prix jamais enregistrés durant un quatrième trimestre, et ce, depuis respectivement 2003 et 2010. Les conditions de marché se trouvent particulièrement favorables aux vendeurs et une certaine forme de rattrapage des prix continue de s'opérer.

RMR de Gatineau

- La RMR de Gatineau a commencé l'année sur les chapeaux de roues et la termine avec une vigueur tout aussi impressionnante pour un quatrième trimestre puisqu'elle figure au 2^e rang des trimestres de fin d'année les plus actifs jamais compilés, après celui de 2020.
- Les conditions de marché sont historiquement serrées avec seulement un mois et demi pour écouler l'inventaire du marché, toutes catégories et tous secteurs confondus. La forte demande, accrue par de nombreux ménages et investisseurs en provenance de l'Ontario, explique ce débalancement extrêmement favorable aux vendeurs qui se solde par une forte majorité de transactions conclues à la suite d'un processus de surenchère au quatrième trimestre.
- Les prix continuent donc de flamber au quatrième trimestre avec des bonds oscillants entre 28 % pour l'unifamiliale, 29 % pour la copropriété et 26 % pour les plex, à l'image de la progression de 2021. On observe une convergence avec les prix pratiqués dans la RMR de Montréal, pour l'unifamiliale.

RMR de Sherbrooke

- Bien que la RMR de Sherbrooke ait enregistré un repli de 23 % des ventes au quatrième trimestre, il s'agit du trimestre de fin d'année le plus actif enregistré par le système Centris des courtiers immobiliers après celui de 2020 qui fut exceptionnel. Les ventes de plex ont été particulièrement nombreuses, n'accusant qu'un recul de 8 % par rapport à l'année dernière à la même période.
- La faiblesse historique des inscriptions en vigueur explique une certaine limitation de l'activité. Malgré une demande très forte, l'inventaire est limité à plus ou moins deux mois, pour toutes les catégories de propriété.
- À l'image de l'année 2021 dans son ensemble, la situation mène à une importante pression sur les prix au quatrième trimestre, notamment pour la copropriété et l'unifamiliale qui ont bondi respectivement de 26 % et 22 % sur fond de surenchère généralisée; des hausses historiques qui se sont notamment concentrées dans les villes de Magog et Sherbrooke.

RMR de Trois-Rivières

- La RMR de Trois-Rivières est, sans nul doute, la région qui a le plus impressionné par sa vigueur en 2021 avec une hausse de 12 % des transactions auquel le quatrième trimestre a significativement contribué. La RMR a enregistré une progression de 10 % des ventes au quatrième trimestre, un niveau de vente record pour cette période de l'année.

- Un autre record est à signaler au quatrième trimestre, soit le plus faible nombre de propriétés sur le marché jamais enregistré depuis que les statistiques sont compilées. Une pénurie qui serait attribuable à la catégorie unifamiliale et à la copropriété avec seulement un peu plus d'un mois pour en écouler les inventaires.
- Cet engouement pour la région de Trois-Rivières, qui s'est clairement manifesté depuis le deuxième trimestre 2021, s'explique par des prix relativement peu élevés malgré une situation géographique avantageuse. L'année 2021 est donc celle d'un processus de rattrapage des prix dans cette région occasionnant des bonds historiques pour chacune des catégories, oscillant au quatrième trimestre de 23 % pour l'unifamiliale à 31% pour la copropriété en passant par 25 % pour le plex.

RMR de Saguenay

- Tout comme la RMR de Trois-Rivières, la RMR de Saguenay est une des deux régions métropolitaines du Québec qui ont connu une année 2021 plus active que 2020, en particulier dans les secteurs de Chicoutimi-Nord et de La Baie. Le quatrième trimestre y a fortement contribué, surtout après un troisième trimestre où l'activité était en dessous du niveau pré-pandémie.
- Les conditions de marché se sont ainsi resserrées à l'avantage des vendeurs, et ce, notamment pour l'unifamiliale. Cette réalité du marché converge à ce chapitre avec les autres RMR du Québec, puisqu'il ne restait qu'à peine plus de 3 mois d'inventaire à écouler sur le marché pour cette catégorie contre près de 6 mois pour la même période l'année dernière.
- Ce resserrement s'est répercuté sur les prix qui ont connu une forte hausse de 16 % pour le plex et 15 % pour l'unifamilial.

Région de l'Abitibi

- Les ventes ont enregistré une activité relativement modérée au quatrième trimestre, avec un nombre de ventes inférieur à ce qui avait été enregistré à la même période, avant la pandémie. La faiblesse des inscriptions en vigueur explique en partie cette situation. Les prix n'ont toutefois crû que de manière relativement modérée au quatrième trimestre, avec des hausses de 8 % et 3 % respectivement pour l'unifamiliale à [Rouyn-Noranda](#) et à [Val-d'Or](#).

Région du Centre-du-Québec

- Au quatrième trimestre, la hausse des ventes est légèrement supérieure à ce qui avait été enregistré durant la même période l'année dernière à [Drummondville](#). À contrario, le faible niveau des ventes résidentielles à [Victoriaville](#) s'explique essentiellement par la pénurie de propriétés disponibles sur le marché. Cette réalité s'explique par une plus forte pression sur les prix combinée à un effet de rattrapage, toutes catégories confondues (+24 %), comparé à Drummondville (+11 %).

Région de la Haute-Yamaska

- Au quatrième trimestre, l'agglomération de [Granby](#) a connu une activité soutenue, quoiqu'en repli, par rapport au record de l'année dernière à la même période. La copropriété continue d'être prise d'assaut par les acheteurs alors que l'unifamiliale devient rare et de moins en moins abordable.

Région de Lanaudière

- Au quatrième trimestre, faute d'un nombre très limité de propriétés sur le marché, les ventes résidentielles de l'agglomération de [Joliette](#) ont connu un fort repli par rapport à la même période

l'année dernière qui fut exceptionnelle. Cela s'applique également à la croissance des prix sur fond de forte surchauffe et de surenchère. Cette croissance enregistre un nouveau record durant ce trimestre. C'est notamment le cas pour la copropriété et les petits immeubles à revenus dont les prix bondissent respectivement de 47 % et 34 %, alors que l'unifamiliale connaît une hausse avoisinant les 30 % pour une deuxième année consécutive.

Région des Laurentides

- Au quatrième trimestre, le faible niveau de propriétés disponible sur le marché face à la forte demande pèse sur le nombre de ventes, en déclin de 40 % par rapport à l'année dernière à la même période pour les quatre grandes agglomérations de villégiatures. Il faut dire aussi que les prix ont atteint des sommets, notamment à [Saint-Sauveur](#) où la moitié des unifamiliales se sont vendues au-dessus de 482 500 \$ (+27 %), se rapprochant du prix médian de la RMR de Montréal. Par contraste, le prix de la copropriété a chuté de 32% à [Mont-Tremblant](#) alors qu'il avait enregistré une hausse vertigineuse de 83 % l'année dernière à la même époque.

Région de Saint-Hyacinthe

- Au quatrième trimestre, l'activité transactionnelle ne dérougit pas dans l'agglomération de [Saint-Hyacinthe](#) malgré un niveau d'inscription en vigueur très bas. C'est dire que le processus de rotation des propriétés sur le marché est très actif. Ce dynamisme s'est opéré dans ces conditions de marché qui n'ont jamais été aussi serrées à l'avantage des vendeurs depuis 21 ans, faisant atteindre des records de prix. C'est d'autant plus vrai pour les plex alors que le marché locatif offre des perspectives très avantageuses pour les investisseurs dans un marché devenu très peu abordable.

En cette période de pandémie, l'APCIQ rappelle que faire équipe avec un courtier, c'est aussi plus de sécurité et moins de stress puisque chaque membre est soumis à la Loi sur le courtage immobilier, à des règles et à un code de déontologie stricts. [En savoir plus sur les nouvelles mesures sanitaires en vigueur.](#)

Information complémentaire :

[Statistiques trimestrielles - Baromètre de la Province de Québec](#)

[Statistiques mensuelles détaillées et cumulatif pour la province et les régions](#)

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.