

Communiqué de presse
Bilan 2022 et prévisions 2023 de l'APCIQ

2022 : une année charnière vers un marché québécois plus équilibré en 2023

Île-des-Sœurs, le 13 décembre 2022 – Dans le cadre de sa conférence Fenêtre sur le marché immobilier, l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) a présenté son bilan 2022 et a dévoilé ses perspectives 2023 pour le marché immobilier résidentiel de la province de Québec et des différentes régions.

1. BILAN 2022 | PROVINCE DE QUÉBEC

L'année 2022 a enregistré un prix médian record pour toutes les catégories de propriétés avec, en tête de liste, la catégorie unifamiliale, dont le prix a connu une hausse de 13 % par rapport à 2021. Toutefois, les ventes ont enregistré une baisse de 20 %, soit un recul historique après avoir atteint des niveaux d'activité exceptionnels, durant l'essentiel de la période pandémique. Avec une estimation de 88 000 ventes, selon Centris, le système des courtiers immobiliers, 2022 se positionne néanmoins très au-dessus de la moyenne des dix dernières années, en termes d'activité.

« Il s'avère que l'ampleur exceptionnelle de la hausse des taux d'intérêt a défié tous les pronostics. Cette hausse du taux directeur, qui s'explique par l'emballement de l'inflation et le déclenchement du conflit en Ukraine, a été de 4 points de pourcentage en moins de 10 mois. Elle a ébranlé le marché de revente qui était alimenté, pour les 6 premiers mois de l'année, par la souscription d'hypothèques à taux variable », explique Charles Brant, directeur du Service de l'analyse de marché de l'APCIQ.

Ce fort recul de l'activité ne se traduit pas, sur l'ensemble de l'année, par une baisse du prix médian des unifamiliales au Québec. Selon les estimations de l'APCIQ, celui-ci atteindra le niveau record de 413 000 \$, soit une hausse moyenne de 13 % en 2022, par rapport à 2021. Cette variation étant calculée à partir d'un prix médian annuel moyen, il est important de préciser que le prix médian d'une unifamiliale au Québec a atteint son sommet en mai 2022. Depuis, l'évolution du prix médian s'inscrit plutôt dans une tendance baissière, sur une base mensuelle consécutive.

La hausse brutale des taux d'intérêt s'est traduite par une correction des prix durant la deuxième partie de l'année 2022, après l'enregistrement de gains importants en début d'année

La correction des prix, en réaction à la hausse rapide des taux d'intérêt, est notamment attribuable à une incapacité grandissante des acheteurs à se qualifier pour obtenir un prêt hypothécaire. En effet, la diminution du nombre d'acheteurs entrant en compétition pour l'acquisition d'une propriété s'est rapidement traduite par un apaisement de la surchauffe et une chute de la proportion des ventes conclues à la suite d'un processus de surenchère.

« Le phénomène de surenchère a atteint son paroxysme en début d'année 2022 avec la combinaison de deux facteurs : l'anticipation de la hausse des taux d'intérêt par la Banque du Canada ainsi que les taux hypothécaires variables à des niveaux plancher alors que les taux hypothécaires fixes remontaient déjà à la fin de l'année 2021. Cette combinaison a créé un sentiment d'urgence pour acquérir une propriété, toutes catégories confondues, dans de nombreuses régions du Québec. »

Conséquence de plusieurs hausses consécutives et agressives du taux d'intérêt directeur, la prime de surenchère s'est dégonflée. Les prix se sont immédiatement rapprochés de la valeur réelle calquée sur la tendance à long terme, effaçant les gains excessifs de début d'année qui menaient à une surévaluation plus accrue.

Certaines régions, plus exposées au phénomène de la surenchère, ont rapidement connu des corrections de prix, à la suite de fortes hausses, un phénomène sans précédent dans le cycle immobilier actuel. Il s'agit notamment des RMR de Gatineau et de Montréal qui ont été en surchauffe avant la pandémie et qui ont atteint, en début d'année 2022, une poussée de la proportion de ventes conclues à la suite d'un processus de surenchère.

Plusieurs autres marchés ont été encore plus réactifs dans leur correction de prix, notamment plusieurs marchés de Villégiature comme Mont-Tremblant, Rawdon, Saint-Adèle ou encore des marchés adjacents à la région de Montréal tels que Saint-Hyacinthe ou Granby. D'autres, beaucoup moins exposés, n'ont pas vraiment connu de corrections, comme c'est le cas pour les RMR de Québec et de Saguenay.

Il est à noter que dans la région de Montréal, les secteurs périphériques à l'île de Montréal ont été très exposés à la surenchère au cours de 2021 et au début de 2022, avec des prix qui se sont rapidement rapprochés de ceux de l'île de Montréal, les prédisposant ainsi à une correction.

Malgré le ralentissement marqué de l'activité, les conditions de marché favorisent toujours les vendeurs

Considérant la baisse marquée des ventes et la correction hâtive des prix issues de la dissipation de la prime de surenchère, il est intéressant de constater que les conditions de marché sont restées largement à l'avantage des vendeurs.

« La baisse des ventes s'est traduite par une remontée des inscriptions en vigueur, c'est-à-dire l'accumulation de propriétés sur le marché qui ne trouvent pas preneurs. Il s'agit là d'un revirement de tendance du marché immobilier qui s'opère depuis la deuxième partie de l'année 2022 et qui indique que le point d'inflexion du cycle haussier du marché a été atteint. En effet, les inscriptions en vigueur n'avaient jamais connu de hausses depuis 2016 », déclare M. Brant. « Le marché entre donc dans une phase de ralentissement plus marquée, mais son retour vers des conditions plus équilibrées entre acheteurs et vendeurs ne se fait que très progressivement. »

En effet, bien qu'en hausse sensible dans plusieurs marchés québécois, les inscriptions en vigueur demeurent à des niveaux historiquement bas et le nombre de mois nécessaires pour écouler l'inventaire de propriétés se trouve significativement au-dessous du seuil d'équilibre du marché, offrant toujours un pouvoir de négociation très favorable aux vendeurs. Une marge appréciable est encore observable avant que l'inventaire de propriété soit trop important et que le marché bascule à l'avantage des acheteurs.

Dans la plupart des RMR du Québec, l'unifamiliale tend à connaître un relâchement légèrement plus rapide de ses conditions de marché. Les marchés les mieux positionnés pour préserver une durée d'écoulement d'inventaire rapide sont les RMR de Québec, Trois-Rivières, Sherbrooke et Gatineau.

Certaines régions sont plus exposées au retour important de propriétés sur le marché en 2023. Il s'agit de plusieurs marchés de villégiature où des propriétés ont été récemment acquises pour fins de location. C'est notamment le cas dans la région des Laurentides, où l'on constate une baisse de la demande locative, dans un contexte où le mode 100 % télétravail migre vers une formule plus hybride, à l'issue de la crise sanitaire. Les ménages sont également plus prudents dans leurs dépenses.

2. PERSPECTIVES | PROVINCE DE QUÉBEC

Une évolution contrastée des marchés en 2023, selon les régions et le pouvoir d'achat des ménages

La hausse rapide des taux d'intérêt, combinée à des niveaux de prix record, exacerbe les enjeux d'accès à la propriété dans plusieurs marchés alors que d'autres y sont moins exposés. Il s'agit des RMR de Québec, Saguenay, Trois-Rivières qui sont potentiellement plus résilients face à la hausse du coût du financement. C'est aussi le cas, dans une certaine mesure, des régions du nord et de l'est du Québec. Cela dit, une normalisation de leur activité transactionnelle est prévue après avoir atteint en 2022 des niveaux supérieurs à leur moyenne historique.

Pour les autres régions, le problème de l'accès à la propriété est plus criant, dépassant un seuil critique. Ces marchés ont été exposés, de façon plus marquée, à la surchauffe et à la surenchère. L'Île de Montréal, Laval et leurs régions périphériques sont en tête de liste des marchés où le niveau des prix est difficilement soutenable face au pouvoir d'achat des ménages. Une activité transactionnelle sensiblement plus modérée et un retour potentiellement plus marqué des propriétés sur les marchés appartenant à ces régions sont prévisibles.

Des ventes toujours en baisse en 2023, mais des conditions de marché à la faveur des vendeurs, proche de l'équilibre

Malgré le ralentissement de l'économie marqué en 2023, et dans un le contexte inflationniste grugeant la confiance et le pouvoir d'achat des ménages, on ne prévoit pas un retour massif de propriétés sur le marché. Les ménages devraient être avantageusement positionnés, à la suite de plusieurs années d'épargne excédentaire et d'une hausse de la proportion des remboursements des prêts hypothécaires par anticipation durant la pandémie. Ceci devrait permettre de passer plus facilement le cap de la hausse des mensualités hypothécaires des propriétaires qui ont souscrit à taux variable. Par ailleurs, les règles prudentielles instaurées par les autorités financières depuis 2016, à savoir le passage d'un test de tension, devraient continuer de jouer un rôle important dans la résilience du marché. Enfin, environ un tiers des propriétaires n'ont pas, d'hypothèque à rembourser au Canada. Pour le reste, au Québec, l'encours des prêts hypothécaires à taux variables, potentiellement plus problématiques, ne représente qu'un tiers de l'ensemble des hypothèques. Autant d'éléments devraient limiter l'accroissement rapide des inscriptions en vigueur en 2023.

« Globalement, le marché immobilier résidentiel de la province de Québec devrait continuer de ralentir en 2023, bien qu'à un rythme deux fois moins élevé qu'en 2022, soit avec une baisse de 9 % des ventes. À cette cadence, les conditions de marché devraient rester favorables aux vendeurs ou proches de l'équilibre selon les marchés. Par conséquent, les prix médians devraient reculer de seulement 5 % par rapport à 2022 pour l'unifamiliale au Québec. »

Le contraste dans l'évolution des marchés de la RMR de Montréal et de celle de Québec, est toujours patent, illustre bien la différence de positionnement dans leurs cycles de marché respectifs. Ainsi, la RMR de Québec devrait revenir à une cadence de vente plus conforme à sa moyenne historique alors que la RMR de Montréal devrait se stabiliser autour des 41 000 transactions, un niveau comparable à celui de

2016. Du côté des prix, Québec devrait continuer d'enregistrer, bon an mal an, une stabilisation du prix médian avec un avantage pour l'unifamiliale alors que Montréal devrait connaître une baisse de prix sensible de 12 % pour l'unifamiliale, n'effaçant ainsi que les gains de l'année 2022 et un recul plus modéré de 5 % pour la copropriété, suite à une hausse de 9 % en 2022. Si le marché de Montréal est exposé à certains vents contraires, que ce soit au niveau législatif, réglementaire, ou fiscal à court terme, celui-ci bénéficie de réelles opportunités de se redresser dès 2024. La RMR possède effectivement de multiples avantages à l'échelle nationale et mondiale notamment dus à l'immigration et à sa position de capitale économique.

De manière générale, le marché québécois encaisse relativement bien le choc de la hausse des taux d'intérêt. Le déficit de logement, attribuable à un retard de l'activité de construction, ne permet pas de faire face aux changements démographiques (notamment la vague d'immigration prépandémique). Avec le ralentissement des mises en chantier prévu pour 2022 et 2023, ce déficit de logement n'est pas près de se résorber. Ce contexte permettra une certaine stabilisation du marché plus près de son équilibre, tout en évitant le basculement à la faveur des acheteurs.

Province de Québec

	Ventes résidentielles totales		Prix médian (unifamiliale)	
	Nombre	Variation	Prix	Variation
2019	96 349	+11%	261 000 \$	+4%
2020	112 159	+16%	296 000 \$	+14%
2021	109 469	-2%	366 000 \$	+24%
2022e	88 061	-20%	413 000 \$	+13%
2023p	79 702	-9%	392 000 \$	-5%

RMR de Montréal

	Ventes résidentielles totales		Prix médian (unifamiliale)		Prix médian (copropriété)	
	Nombre	Variation	Prix	Variation	Prix	Variation
2019	51 237	+10%	342 000 \$	+5%	269 000 \$	+5%
2020	55 440	+8%	398 000 \$	+16%	301 000 \$	+12%
2021	54 375	-2%	496 000 \$	+24%	361 000 \$	+20%
2022e	42 853	-21%	544 000 \$	+10%	393 000 \$	+9%
2023p	40 912	-5%	477 000 \$	-12%	373 000 \$	-5%

RMR de Québec

	Ventes résidentielles totales		Prix médian (unifamiliale)		Prix médian (copropriété)	
	Nombre	Variation	Prix	Variation	Prix	Variation
2019	8 291	+16%	260 000 \$	+3%	194 000 \$	+1%
2020	10 620	+28%	271 000 \$	+4%	193 000 \$	-
2021	10 190	-4%	310 000 \$	+14%	212 000 \$	+10%
2022e	8 882	-13%	343 000 \$	+11%	233 000 \$	+10%
2023p	7 562	-15%	358 000 \$	+4 %	229 000 \$	-2%

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 14 000 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, des bureaux administratifs à Montréal et un bureau régional à Saguenay. Elle 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](#).

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.