

## Communiqué de presse

### Statistiques de ventes résidentielles Centris – 4<sup>e</sup> trimestre de 2022

Fenêtre sur le marché immobilier trimestrielle :

## Relative stabilité des prix et une propension des vendeurs et des acheteurs à attendre, au dernier trimestre de 2022

**L'Île-des-Sœurs, le 12 janvier 2023** – L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) vient de publier les plus récentes statistiques du marché immobilier résidentiel de la [province de Québec](#), établies d'après la base de données provinciale Centris des courtiers immobiliers.

La dernière année fut marquée par un ralentissement notable de l'activité sur le marché. C'est 87 204 ventes résidentielles qui ont été conclues à l'échelle de la province en 2022. Il s'agit d'une baisse des ventes de 20 % par rapport à l'année précédente, soit un recul historique après l'atteinte de niveaux d'activité exceptionnellement élevés durant la période pandémique. Cette baisse s'est accrue lors de la deuxième moitié de l'année. Le quatrième trimestre a pour sa part ramené les ventes à un seuil jamais enregistré depuis 2014 pour cette période de l'année.

L'accélération de la tendance baissière doit tout de même être mise en contexte puisque l'année 2022 se positionne tout de même au-dessus de la moyenne de la dernière décennie. En effet, l'année affiche le quatrième niveau de ventes le plus élevé depuis que le système Centris des courtiers immobiliers compile les données.

« L'ampleur et la rapidité de la hausse des taux d'intérêt ont commencé à se matérialiser lors du troisième trimestre de l'année. On observe alors un net recul de la capacité des acheteurs à se qualifier pour obtenir un financement hypothécaire. Les résultats du quatrième trimestre reflètent de manière plus tangible l'impact de ce phénomène sur les ventes, mais aussi la généralisation d'un certain attentisme des acheteurs qui anticipent la poursuite de la dégradation des conditions de marché en leur faveur. Cette dégradation s'était d'ailleurs traduite dès le troisième trimestre par un recul des prix significatif par rapport au deuxième trimestre, dans les marchés qui avaient été les plus exposés à la surchauffe et au phénomène de la surenchère », souligne Charles Brant, directeur du Service de l'analyse de marché de l'APCIQ. « Il est intéressant de constater que les conditions de marché ne se dégradent que très progressivement au quatrième trimestre, malgré la baisse accentuée des ventes. Elles demeurent toujours nettement favorables aux vendeurs. Si, effectivement, dans un contexte de plus faible activité, on constate généralement une accumulation de propriétés qui ne trouvent pas preneur sur le marché, les nouvelles inscriptions, quant à elles, sont en baisse au quatrième trimestre. Il s'agit d'une situation assez inhabituelle dans un tel contexte de marché baissier. Ce contexte est ainsi révélateur d'une propension des vendeurs à attendre avant de baisser leur prix, ou à retirer momentanément leur propriété du marché. Les vendeurs potentiels, eux, ont encore, la capacité d'attendre que les conditions se stabilisent avant de mettre leur propriété sur le marché. Cette situation explique d'ailleurs le nombre réduit des ventes forcées et des reprises de finance. Il en résulte une relative stabilité du prix des résidences, durant le dernier trimestre de l'année, à l'échelle provinciale, que ce soit par rapport à l'année passée ou par rapport au trimestre précédent », explique-t-il.

## Faits saillants annuels pour la province

### Ventes

- À l'échelle de la province, le recul de l'activité transactionnelle a été observé dans toutes les catégories de propriétés, avec des variations entre -18 % et -27 %. Les plex de deux à cinq logements se distinguent avec une baisse de ventes plus importante (-27 % en un an). Pour leur part, les copropriétés et les unifamiliales ont enregistré des diminutions de -22 % et de -18 %.
- Au niveau des régions métropolitaines, les RMR de Montréal et de Gatineau sont celles qui ont connu les reculs les plus importants, à -22 % et à -21 %. Les ventes ont également été en baisse dans les RMR de Sherbrooke (-17 %), de Saguenay (-17 %) et de Québec (-13 %). Enfin, avec une baisse de -8 % par rapport à l'an dernier, c'est la RMR de Trois-Rivières qui a le plus faible ralentissement de ses activités transactionnelles.
- Du côté des plus petits centres urbains, des localités se démarquent par une diminution des ventes plus marquée entre 2021 et 2022. C'est à Mont-Tremblant que les ventes ont le plus chuté avec une baisse de -44 % dans la dernière année. Les marchés de Salaberry-de-Valleyfield (-30 %), de Saint-Sauveur (-27 %) et de Sainte-Adèle (-27 %) ont également enregistré des baisses importantes.
- Un groupe de petits centres urbains se positionne plus près de la moyenne provinciale (-20 %) avec des ventes qui ont connu une diminution se chiffrant entre -9 % et -26 %. Parmi les localités qui ont enregistré un recul plus marqué que la province, il y a notamment Sorel-Tracy (-24 %) et Granby (-21 %). Les marchés de Shawinigan (-15 %), de Joliette (-14 %) et de Saint-Hyacinthe (-14 %) font quant à eux partie de ceux ayant moins ralenti.
- Enfin, le marché de Drummondville a vu son activité transactionnelle se maintenir, avec une variation annuelle de +2 %.

### Inscriptions en vigueur

- Les inscriptions en vigueur ont atteint 26 340 en 2022, selon le système Centris, pour une hausse annuelle de +5 %. Ceci est signe du processus de rééquilibrage qui s'opère progressivement sur le marché immobilier, il s'agit de la première hausse des inscriptions en vigueur depuis 2015. En réalité, la hausse des inscriptions est davantage le fait d'un processus d'accumulation de propriétés qui ne trouvent pas preneurs sur le marché, plutôt que l'ajout tangible de nouvelles inscriptions, mois après mois. Ceci mène à une assez lente remontée du temps nécessaire pour écouler l'inventaire de propriétés sur le marché.

### Prix médian

- À l'échelle de la province, le prix médian des unifamiliales s'est établi à 415 500 \$, soit une augmentation de +14 % entre 2021 et 2022.
- Le prix médian des copropriétés a enregistré une progression de +12 % pour atteindre 366 000 \$ en 2022.
- Le prix médian des petites propriétés à revenus a aussi été en croissance dans la dernière année. Avec une augmentation de +10 % par rapport à l'année dernière, le prix médian des plex se chiffre maintenant à 505 000 \$.

### Conditions de marché

- Malgré des ventes en recul et une tendance à l'accumulation de propriétés résidentielles, le marché favorise encore fortement les vendeurs dans la province. Ce contexte se traduit tout de même par une légère hausse du nombre de mois nécessaires pour écouler l'inventaire de propriétés résidentielles sur le marché. Le nombre de mois nécessaire pour écouler l'inventaire se chiffre à 3,6 mois (toutes catégories confondues) en 2022.

## Délais de vente

- Signe d'une tension toujours présente dans le marché de l'unifamiliale dans la province, le délai de vente moyen était de 41 jours en 2022, soit 10 jours de moins qu'un an auparavant. À noter que le délai de vente pour les unifamiliales n'a jamais été aussi bas depuis 2000.

## Faits saillants trimestriels pour les régions métropolitaines

### RMR de Montréal

- Pour un troisième trimestre consécutif, les ventes résidentielles sont en baisse dans la RMR de Montréal. Avec 7 692 propriétés ayant transigé sur le marché résidentiel, il s'agit d'un recul de -37 % par rapport au quatrième trimestre de 2021. C'est du côté des copropriétés et des plex que les plus forts ralentissements se sont fait sentir, avec respectivement -40 % et -52 %. Pour leur part, les unifamiliales ont connu une baisse des ventes plus modeste à -32 %.
- Signe d'une accumulation de propriétés à vendre sur le marché montréalais, le nombre de mois nécessaire pour écouler l'inventaire de propriétés résidentielles se chiffre à 3,5, soit en légère hausse pour la période du quatrième trimestre de 2022. Plusieurs secteurs périphériques à l'Île de Montréal ont montré des signes de faiblesse avec une remontée significative des inscriptions en vigueur. Au total, on comptait 15 543 inscriptions en vigueur sur le territoire de la RMR, soit une hausse de +60 % par rapport à la même période il y a un an. Un tel inventaire, somme toute encore très bas, n'a pas été observé sur le territoire de la RMR de Montréal depuis le quatrième trimestre de 2019.
- Les corrections de prix ont été modestes dans la RMR de Montréal, notamment dû à une activité freinée par la hausse rapide des taux d'intérêt et la disparition du phénomène de surenchère. En faisant la comparaison de trimestre en trimestre, les prix médians sont en baisse de -4 % pour les unifamiliales, de -1 % pour les copropriétés et de -3 % pour les plex.

### RMR de Québec

- Avec 1 775 transactions réalisées sur son territoire, la RMR de Québec voit son activité en baisse de -26 % au quatrième trimestre de 2022 par rapport à la même période il y a un an. Il s'agit toutefois de 107 ventes (+6 %) de plus qu'au trimestre précédent. Cette croissance est attribuable à une hausse des ventes de plex (+19 %) et d'unifamiliales (+7 %). Pour leur part, les ventes de copropriétés sont demeurées stables (0 %).
- Au quatrième trimestre de 2022, les inscriptions en vigueur ont atteint 3 028, en hausse de seulement 7 % par rapport à la même période il y a un an. Les unifamiliales, suivies des plex, sont les catégories ayant enregistré les accumulations de propriétés en vente sur le marché les plus significatives, avec des hausses respectives de +24 % et de +14 %. La hausse n'est toutefois pas généralisée à l'ensemble des catégories de propriétés. En effet, ce sont 825 copropriétés qui sont disponibles sur le territoire de la RMR de Québec. Il s'agit d'un recul de -19 % par rapport au quatrième trimestre de 2021, mais d'une augmentation de +11 % par rapport au trimestre précédent.
- Malgré un ralentissement de l'activité transactionnelle, les ajustements de prix sont très limités sur le territoire de la RMR de Québec au cours du dernier trimestre. Les petites propriétés à revenu et les copropriétés ont vu leur prix médian en baisse de -1 % et de -5 % comparé au troisième trimestre de 2022. Pour sa part, le prix médian des unifamiliales a enregistré une faible variation positive (+1 %).

## **RMR de Gatineau**

- À l'échelle de la RMR de Gatineau, 858 ventes ont été réalisées au cours du quatrième trimestre de 2022. Il s'agit d'un recul des activités transactionnelles de -32 % par rapport à la même période l'an dernier. À noter qu'il faut remonter au quatrième trimestre de 2017 pour observer un niveau d'activité aussi bas dans la RMR. Bien que l'activité ait été en baisse dans l'ensemble des catégories de propriétés, c'est dans la catégorie des plex que le recul, par rapport à il y a un an, a été le plus marqué (-51 %). Les ventes de copropriétés et d'unifamiliales ont enregistré des baisses de -39 % et de -27 %.
- Bien qu'en légère baisse par rapport au trimestre précédent, il y avait 1 186 inscriptions actives dans la RMR de Gatineau. Ce niveau d'inventaire de propriétés représente +82 % d'inscriptions de plus qu'au quatrième trimestre de 2021. Malgré cette accumulation de propriétés sur le marché, le nombre de mois pour écouler l'inventaire demeure sous la barre des 3 mois, à 2,6 mois. À noter que le nombre de mois pour écouler l'inventaire est encore plus faible pour les unifamiliales (2,5 mois) et les copropriétés (2,3 mois).
- C'est pour les plex que la correction du prix médian a été la plus importante au quatrième trimestre de 2022, avec une baisse de -13 % par rapport au trimestre précédent. Les unifamiliales et les copropriétés ont baissé respectivement de -4 % et de -5 %. Il faut toutefois noter que sur une base annuelle, les prix médians sont plutôt stables avec des variations entre -1 % et +6 %.

## **RMR de Sherbrooke**

- Avec 412 transactions complétées au quatrième trimestre de 2022, les ventes dans la RMR de Sherbrooke ont été en recul de -22 % par rapport à la même période l'année dernière. Les trois grandes catégories de propriétés ont également enregistré un recul annuel, soit de -21 % pour les unifamiliales, de -20 % pour les copropriétés et de -24 % pour les plex.
- Les inscriptions en vigueur pour la RMR de Sherbrooke ont crû de +39 % par rapport au même trimestre de l'année dernière. Cette hausse est portée par les unifamiliales dont les inscriptions ont augmenté de +53 %. Les copropriétés et les plex ont également enregistré une hausse de leur inventaire de propriétés disponibles, avec une variation de +13 % et de +28 %. Le nombre de mois nécessaire pour écouler l'inventaire est en hausse, mais demeure très peu élevé, se chiffrant à 2,9 mois (toutes catégories confondues).
- Au quatrième trimestre de 2022, le prix médian des petites propriétés à revenu était de 382 500 \$ et a enregistré une hausse de +20 % par rapport à la même période il y a un an. Avec une augmentation de +11 %, le prix médian des copropriétés atteint 265 900 \$. Les unifamiliales ont été transigées au prix médian de 350 000 \$ soit une hausse de +9 %. Il faut toutefois noter qu'en comparant les prix médians à ceux du troisième trimestre de 2022, le prix des copropriétés est en léger recul (-2 %), alors que les deux autres catégories enregistrent encore des hausses.

## **RMR de Trois-Rivières**

- Le ralentissement du marché se fait moins sentir à Trois-Rivières, avec une baisse de -16 % des ventes résidentielles comparée au quatrième trimestre 2021. Avec 329 ventes, ce trimestre enregistre un niveau comparable au quatrième trimestre 2019 (332 ventes). L'année 2019 était déjà une année record en termes de vente avant la pandémie pour cette région métropolitaine. On atteint, tout de même, des baisses de -25 % et -24 % pour les plex et les copropriétés respectivement. Alors que la baisse n'est que de -9 % pour les unifamiliales.
- Dans la RMR de Trois-Rivières, les inscriptions en vigueur ont suivi la tendance générale pour ce quatrième trimestre, avec une augmentation de +16 % par rapport au même trimestre de l'année

passée. Il y avait 302 inscriptions en vigueur pour ce dernier trimestre de l'année 2022. C'est aussi une augmentation continue en trimestres consécutifs depuis le début de l'année. Cette augmentation est principalement expliquée par les unifamiliales et les copropriétés, alors que le nombre d'inscriptions en vigueur des petites propriétés à revenu diminue de -18 % par rapport à l'année passée. Le nombre de mois nécessaire pour écouler l'inventaire est en hausse et se chiffre à 2,2 mois (toutes catégories confondues).

- Du point de vue annuel, les prix médians augmentent pour toutes les catégories résidentielles, soit de +6 % pour les plex atteignant 259 950 \$, de +15 % pour les copropriétés atteignant 232 500 \$ et de +20 % pour les unifamiliales atteignant 284 500 \$. Cependant, malgré cette augmentation annuelle, une baisse pour les plex et les unifamiliales est observable, si on compare ce dernier trimestre avec le troisième de 2022.

### **RMR de Saguenay**

- Avec 212 ventes pour le quatrième trimestre de 2022, la RMR de Saguenay enregistre une baisse de -37 % par rapport au quatrième trimestre de 2021. Ce qui se rapproche d'ailleurs de son niveau prépandémique. Les baisses sont présentes dans toutes les catégories de propriétés, particulièrement pour les plex et les unifamiliales, avec respectivement -40 % et -38 % par rapport au même trimestre de l'année passée.
- Les inscriptions en vigueur, comme pour la plupart des régions du Québec, ont cessé de baisser comparativement aux années précédentes. Effectivement, pour la première fois depuis le premier trimestre de 2019, celles-ci sont stables par rapport au dernier trimestre de l'an passé, avec 462 inscriptions actives. Avec 3,9 mois pour écouler l'inventaire de propriétés résidentielles, c'est la première fois depuis le troisième trimestre 2017, que le nombre de mois est en hausse par rapport au trimestre précédent. Cela s'explique par l'augmentation du nombre d'inscriptions en vigueur et un niveau de ventes comparables aux données prépandémiques.
- Par rapport au troisième trimestre de 2022, les prix médians sont en baisse dans les différentes catégories résidentielles. Il n'y a cependant que pour les petites propriétés à revenu que les prix médians baissent aussi annuellement, et ce, de -4 %.

## **Faits saillants trimestriels pour les grandes agglomérations (hors RMR)**

### **Ventes**

- Les centres urbains situés à l'extérieur des régions métropolitaines ont enregistré 2 444 ventes lors du quatrième trimestre de 2022, soit en baisse de -26 % par rapport à la même période l'an dernier. Cette tendance à la baisse est portée par certains marchés qui ont connu un plus fort recul. C'est notamment le cas de Mont-Tremblant (-44 %), de Sainte-Adèle (-39 %), de Saint-Hyacinthe (-38 %), de Salaberry-de-Valleyfield (-37 %), de Granby (-32 %) et de Joliette (-32 %). D'autres localités ont pour leur part connu une plus faible baisse que la moyenne. Parmi ces localités, on retrouve notamment Saint-Sauveur (-25 %), Sorel-Tracy (-21 %) et Shawinigan (-18 %).
- Pour les unifamiliales, le recul des ventes a été de -22 % au quatrième trimestre de 2022 par rapport à la même période il y a un an. C'est dans des marchés comme Mont-Tremblant (-49 %), Sainte-Adèle (-37 %), Granby (-37 %), Salaberry-de-Valleyfield (-30 %), Saint-Hyacinthe (-28 %) et Joliette (-23 %) que la baisse des ventes a été la plus marquée. Certains marchés tels que Shawinigan (-19 %) et Sorel-Tracy (-9 %) ont pour leur part enregistré une diminution des ventes plus modeste.
- Le recul des ventes du côté des copropriétés était de -35 % au quatrième trimestre de 2022 par rapport à la même période il y a un an.

## Inscriptions en vigueur

- Les inscriptions en vigueur dans les centres urbains à l'extérieur des régions métropolitaines ont crû de 28 % par rapport au même trimestre de l'année dernière. Cette hausse est portée par les copropriétés dont les inscriptions ont augmenté de 52 %. Les unifamiliales ont également enregistré une hausse de l'accumulation de propriétés disponibles à la vente sur le marché, avec une variation de +31 %. Le nombre de mois nécessaire pour écouler l'inventaire est en hausse et se chiffre à 3,7 mois (toutes catégories confondues).
- Cette tendance à la hausse est portée par certains marchés qui ont connu une croissance plus marquée. C'est notamment le cas de Saint-Sauveur (+78 %), de Joliette (+56 %), de Granby (+53 %), de Sainte-Adèle (+46 %), de Drummondville (+39 %), de Sorel-Tracy (+33 %) et de Mont-Tremblant (+29 %). D'autres localités ont pour leur part connu une plus faible hausse que la moyenne. Parmi ces localités, on retrouve notamment Saint-Hyacinthe (+13 %), Salaberry-de-Valleyfield (+14 %) et Shawinigan (+7 %).

## Prix médian

- Au quatrième trimestre de 2022, la tendance rejoint finalement celle des agglomérations situées à l'extérieur des RMR. Le prix médian des unifamiliales était de 305 000 \$, soit une hausse de seulement +3 % par rapport à la même période l'année dernière. Il est à noter qu'il s'agit d'une baisse de -3 % par rapport au trimestre précédent. La majorité des centres urbains à l'extérieur des régions métropolitaines ont enregistré une augmentation de prix entre le quatrième trimestre de 2021 et celui de 2022. Le constat est néanmoins plus nuancé, avec des variations positives et négatives, si on compare la variation entre les deux derniers trimestres de 2022.
- Les copropriétés ont, pour leur part, enregistré une hausse de leur prix médian de +20 % rapport au quatrième trimestre de 2021. Le prix médian a ainsi atteint 295 000 \$ au quatrième trimestre de 2022. La variation entre les deux derniers trimestres était quant à elle plus faible (-1 %).

- 30 -

Information complémentaire :

Pour consulter les Fenêtres sur le marché immobilier (FSMI) trimestrielles précédentes, [cliquez ici](#).

Pour plus d'explications par l'économiste du Service de l'analyse du marché, des données spécifiques ou des précisions régionales sur le marché immobilier, [écrivez-nous](#).

## 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](http://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](http://Centris.ca), le site immobilier le plus consulté au Québec.

Renseignements :

**Marie-Rose Desautels**

Morin Relations Publiques

[media@apciq.ca](mailto:media@apciq.ca)

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