

Le marché immobilier se stabilisera en 2024, jetant les bases d'une reprise du marché dans des conditions plus équilibrées

- **L'année 2024 sera la première véritable année de stabilisation du marché de la revente, mettant un terme à une chute de l'activité postpandémique précipitée par la forte hausse des taux d'intérêt.**
- **Malgré un retour plus palpable de résidences sur le marché, les conditions de marché devraient globalement demeurer en dessous ou au niveau du seuil d'équilibre selon les régions. En conséquence, soutenus par la baisse des taux d'intérêt, les prix se maintiendront globalement à leurs niveaux actuels, notamment pour l'unifamiliale.**
- **L'année 2023 s'est caractérisée par une adaptation des acteurs du marché (acheteurs, vendeurs, prêteurs) au nouveau contexte de taux d'intérêt, par un niveau d'activité plus proche de la moyenne historique et par des conditions de négociation des transactions plus normales.**

L'Île-des-Sœurs, le 14 décembre 2023 – Dans le cadre de sa conférence Fenêtre sur le marché immobilier qui s'est tenue le 14 décembre, l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) a dévoilé ses perspectives 2024 pour le marché immobilier résidentiel de la province de Québec et des différentes régions, en plus de présenter son bilan de l'année 2023.

Perspectives 2024

L'APCIQ prévoit que l'année 2024 sera la première véritable année de stabilisation du marché de la revente à la suite des baisses successives d'activité enregistrées depuis les sommets de 2020 et 2021. Les années 2022 et 2023 ont été caractérisées respectivement par le refroidissement du marché et la normalisation postpandémique sur fond de hausse rapide des taux d'intérêt. « Bien que l'on prévoie un niveau d'activité comparable à celui de 2023, l'année 2024 offrira plus de prévisibilité quant à l'évolution des taux d'intérêt avec une succession potentielle de bonnes nouvelles à ce chapitre », anticipe Charles Brant, directeur du Service de l'analyse de marché de l'APCIQ.

Globalement, le marché immobilier résidentiel de la province de Québec devrait se stabiliser en 2024 à un niveau d'activité comparable à celui de 2023, avec un léger recul des ventes, soit une baisse de 2 %. Dans un contexte d'inscriptions qui demeurera sous la moyenne historique et des conditions de marché plus équilibrées, les prix médians ne devraient pas varier beaucoup (autour de 0 %) pour l'unifamiliale au Québec.

« Les taux d'intérêt devraient entamer un cycle baissier dans un contexte de ralentissement plus marqué de l'économie. Le repli du marché de l'emploi combiné à des prix toujours élevés contribuera à l'affaiblissement des ventes au début de l'année 2024. Une hausse des nouvelles inscriptions est à prévoir, ce qui permettra au marché de bénéficier de conditions plus équilibrées. Cette période sera propice aux opportunités d'achat plus nombreuses et négociables pour les acheteurs qui seront en mesure d'en profiter. Cette situation sera de courte durée, car l'activité transactionnelle devrait être très réactive aux premières annonces de baisses de taux, prédisposant à une reprise plus franche du marché dans le courant de l'année. Cette reprise sera notamment soutenue par des flux migratoires élevés et les perspectives d'une reprise économique soutenue par des investissements structurants importants. »

Le contraste dans l'évolution des marchés dans les RMR de Montréal et de Québec est toujours perceptible. Ainsi, dans la RMR de Québec, les ventes devraient encore ralentir pour se rapprocher de leur moyenne historique. Alors que dans la RMR de Montréal, l'activité devrait se stabiliser autour des 35 000 transactions. Les prix dans la RMR de Québec devraient poursuivre leur progression. Les unifamiliales connaîtront les plus fortes augmentations de prix (+5 %), tandis que les prix des copropriétés auront une progression plus modeste (+1 %). Dans la RMR de Montréal, les prix médians devraient se maintenir dans la prochaine année. Les unifamiliales et les copropriétés pourraient enregistrer des gains respectifs de 2 % et 1 %.

Bilan 2023

Malgré la hausse rapide des taux d'intérêt amorcée en 2022, l'année 2023 a été marquée par la résilience du marché immobilier de la revente au Québec. En effet, la faiblesse de l'activité transactionnelle n'a pas eu raison des prix. L'année se termine ainsi avec des prix médians comparables aux niveaux atteints une année auparavant. Du côté des ventes, avec une estimation de 76 000 ventes, selon la base de données des courtiers immobiliers Centris, 2023 se positionne près de la moyenne historique des 20 dernières années en termes d'activité.

« Dans les circonstances, la bonne tenue du marché de la revente au Québec a surpris plus d'un économiste en 2023. Et pourtant, on pouvait s'y attendre. De nombreux acheteurs expérimentés, forts de leur équité, ont pu profiter d'un contexte de négociation transactionnel plus serein. La normalisation du marché s'est notamment caractérisée par une forte diminution des cas de surenchère, surtout dans les marchés qui y étaient les plus exposés durant la pandémie. De leur côté, les premiers acheteurs ont été en mode solution. Ils ont pu trouver une propriété compatible avec leur budget dans de nombreuses régions du Québec, encore abordables », constate M. Brant.

« Par ailleurs, ce constat n'est pas étranger au fait que les flux migratoires internationaux ont connu un rattrapage exceptionnel qui n'a pas juste bénéficié au marché de la revente de la région de Montréal. Il en résulte qu'avec la persistance d'un marché de l'emploi solide associé aux possibilités d'amortir à plus long

terme les paiements hypothécaires pour en mitiger la hausse, aucun retour massif de propriétés sur le marché n'a eu lieu. Au contraire, les conditions de marché sont restées résolument à l'avantage des vendeurs, permettant aux prix de récupérer le terrain perdu en 2022, voire atteindre de nouveaux sommets dans plusieurs régions, et ce, malgré une activité transactionnelle en recul. »

Le déséquilibre persiste dans les marchés les plus abordables

Du côté des marchés régionaux de la province, ce sont presque tous les marchés qui demeurent favorables aux vendeurs. Dans ce contexte, il semble que ce soit principalement le niveau d'abordabilité qui ait été déterminant en 2023. En effet, les régions où le prix médian est inférieur à celui de la province ont vu leur prix augmenter jusqu'à atteindre un nouveau sommet en 2023. À l'opposé, les régions où les prix sont plus élevés enregistrent de légers reculs des prix.

Résilience des régions métropolitaines

La plupart des RMR du Québec ont réussi à effacer les corrections de prix de 2022 et enregistrent même une hausse des prix supérieure à celle de la province. Il faut toutefois noter que les RMR de Montréal et de Gatineau, qui sont également les plus chères, ont affiché un recul de 2 % pour le prix médian des unifamiliales.

Province de Québec

	Ventes résidentielles totales		Prix médian (unifamiliale)	
	Nombre	Variation	Prix	Variation
2020	112 157	+16 %	295 000 \$	+13 %
2021	109 464	-2 %	365 000 \$	+24 %
2022	87 081	-20 %	415 100 \$	+14 %
2023e	76 036	-13 %	413 200 \$	0 %
2024p	74 719	-2 %	411 300 \$	0 %

RMR de Montréal

	Ventes résidentielles totales		Prix médian (unifamiliale)		Prix médian (copropriété)	
	Nombre	Variation	Prix	Variation	Prix	Variation
2020	55 524	+8 %	400 000 \$	+18 %	305 000 \$	+14 %
2021	54 445	-2 %	495 000 \$	+24 %	360 000 \$	+18 %
2022	42 462	-22 %	550 000 \$	+11 %	395 000 \$	+10 %
2023e	36 285	-15 %	539 800 \$	-2 %	390 200 \$	-1 %
2024p	35 230	-3 %	549 400 \$	+2 %	395 600 \$	+1 %

RMR de Québec

	Ventes résidentielles totales		Prix médian (unifamiliale)		Prix médian (copropriété)	
	Nombre	Variation	Prix	Variation	Prix	Variation
2020	10 766	+28 %	270 000 \$	+4 %	192 500 \$	0 %
2021	10 311	-4 %	310 000 \$	+15 %	210 000 \$	+9 %
2022	8 935	-13 %	340 500 \$	+10 %	230 000 \$	+10 %
2023e	8 292	-7 %	349 600 \$	+3 %	241 700 \$	+5 %
2024p	7 800	-6 %	368 000 \$	+5 %	244 900 \$	+1 %

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.

Renseignements :

Ariane Boulé

Morin Relations Publiques

media@apciq.ca

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