



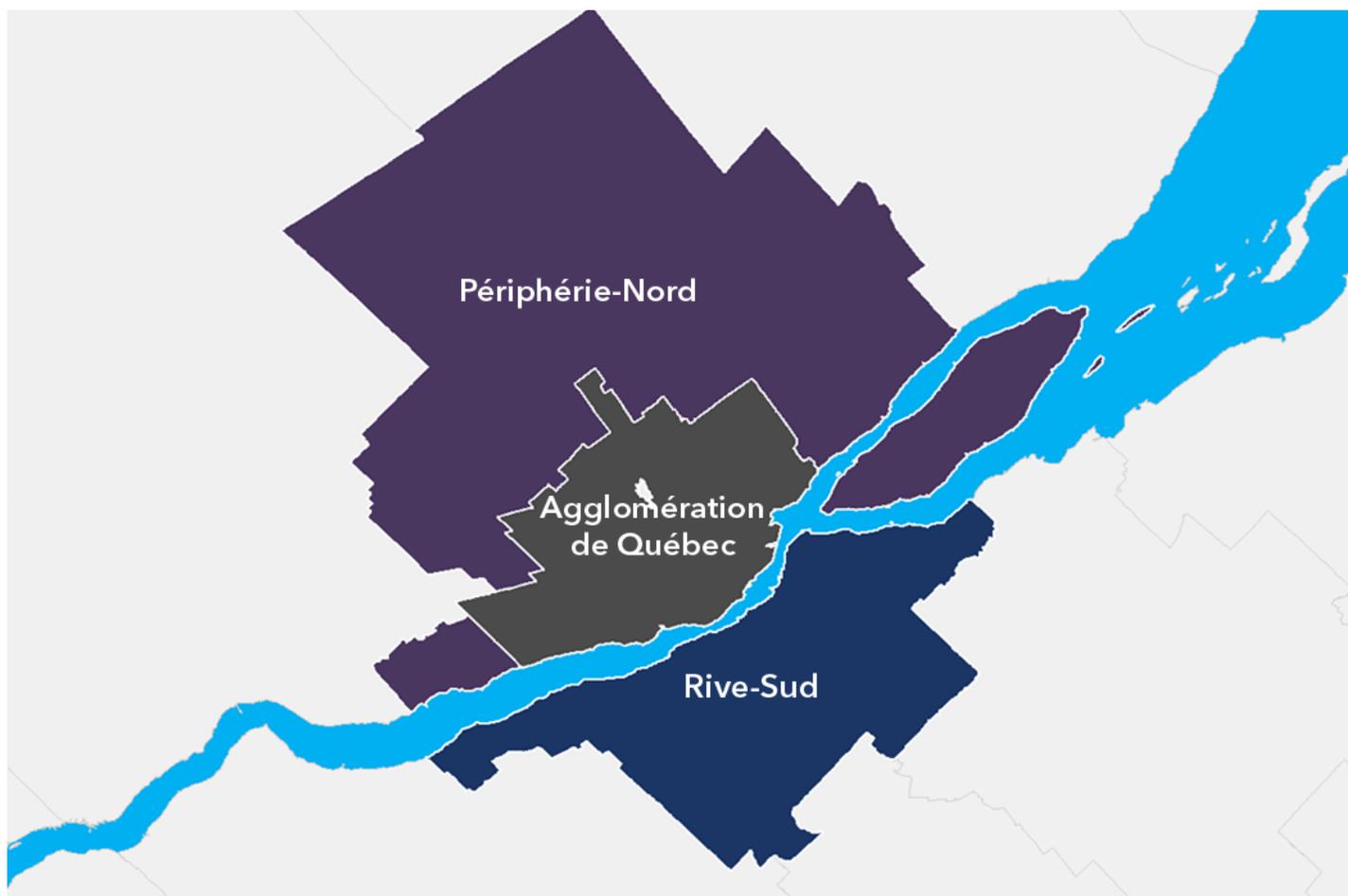
Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Portrait de l'immobilier dans la RMR de Québec

www.jlr.ca

DÉLIMITATION DES ZONES - RMR DE QUÉBEC



Secteurs	Villes incluses
Agglomération de Québec	L'Ancienne-Lorette, Québec et Saint-Augustin-de-Desmaures
Périphérie-Nord	L'Ange-Gardien, Boischatel, Château-Richer, Fossambault-sur-le-Lac, Lac-Beauport, Lac-Delage, Lac-Saint-Joseph, Neuville, Saint-François-de-l'Île-d'Orléans, Saint-Gabriel-de-Valcartier, Saint-Jean-de-l'Île-d'Orléans, Saint-Laurent-de-l'Île-d'Orléans, Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans, Sainte-Brigitte-de-Laval, Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, Sainte-Famille, Sainte-Pétronille, Shannon et Stoneham-et-Tewkesbury
Rive-Sud	Beaumont, Lévis, Saint-Antoine-de-Tilly, Saint-Henri et Saint-Lambert-de-Lauzon

FAITS SAILLANTS

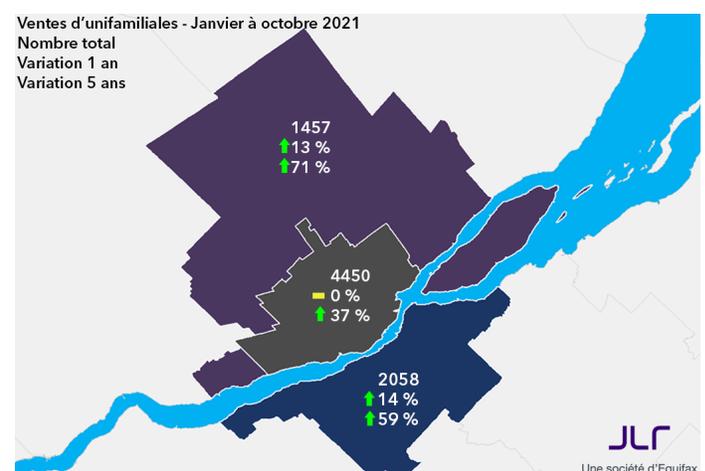
- De janvier à octobre 2021, selon les actes publiés au Registre foncier du Québec et colligés par JLR, une société d'Equifax, 7 965 maisons unifamiliales ont changé de main sur l'ensemble du territoire de la RMR de Québec, ce qui représente une hausse de 5 % par rapport à la même période en 2020.
- La Rive-Sud et la Périphérie Nord ont toutes deux enregistré des hausses de ventes de plus de 10 % dans le marché de l'unifamiliale, alors que l'Agglomération de Québec est restée stable par rapport à la même période l'an dernier.
- Le prix médian des unifamiliales a atteint 305 000 \$ dans la RMR de Québec entre janvier et octobre 2021, alors que celui des copropriétés s'est chiffré à 222 000 \$.
- La Périphérie-Nord (+76 %) a connu la plus forte augmentation des ventes d'une année à l'autre au cours de la période analysée pour le marché des copropriétés, suivie de la Rive-Sud (+44 %) et de l'Agglomération de Québec (+41 %).

Les marchés de l'unifamiliale et de la copropriété ont affiché de bons résultats dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec depuis le début de l'année. En effet, l'emploi dans cette RMR n'a connu qu'une légère baisse lors des deux premiers trimestres de 2021, avant de revenir à son niveau pré-pandémique. Cette résilience du marché de l'emploi et les faibles taux d'intérêt ont maintenu la demande de logements à un niveau élevé au cours des dix premiers mois de 2021. Parallèlement, les prix n'ont pas enregistré de fortes croissances contrairement aux ventes, étant donné l'abondance des inventaires dans cette région par rapport aux autres RMR. Il faudra voir si la résilience du marché immobilier se maintiendra en 2022 alors que des hausses de taux d'intérêt sont prévues.

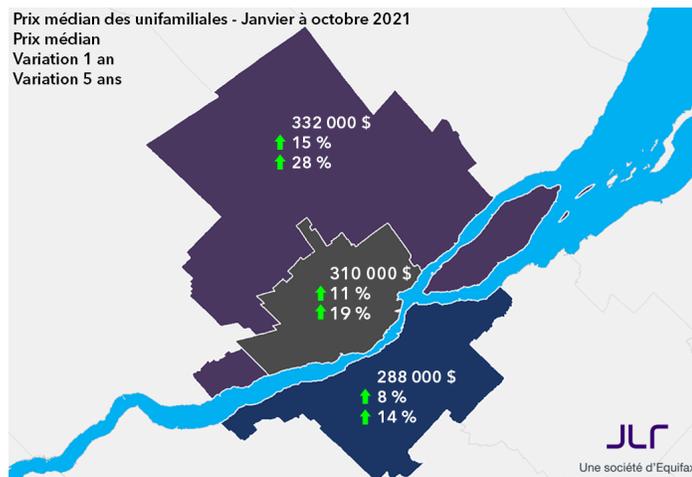
UNIFAMILIALES

De janvier à octobre 2021, selon les actes publiés au Registre foncier du Québec et colligés par JLR, une société d'Equifax, 7 965 maisons unifamiliales ont changé de main sur l'ensemble du territoire de la RMR de Québec, ce qui représente une hausse de 5 % par rapport à la même période en 2020. Cette croissance est égale à celle enregistrée dans l'ensemble de la province. Cependant, même si les augmentations des ventes ont été significatives lors des deux premiers trimestres, la demande a commencé à se refroidir au cours du troisième trimestre. Cette décélération peut s'expliquer par le durcissement des conditions d'emprunt pour les acheteurs potentiels, la réduction de l'offre et la réouverture de l'économie, qui influence les ménages à investir dans de nouveaux projets plutôt qu'épargner pour une mise de fonds.

Du côté des secteurs, la Rive-Sud et la Périphérie-Nord ont toutes deux enregistré des hausses de ventes de plus de 10 %, tandis que l'Agglomération de Québec n'a pas connu de croissance par rapport à la même période l'an dernier. En ce qui a trait à la Rive-Sud, la majeure partie de l'augmentation est attribuable à la vigueur du marché dans la ville de Lévis, où 1 609 transactions ont été enregistrées au cours des dix premiers mois de 2021. Toutes les autres villes du secteur ont également connu des augmentations positives, St-Henri et Beaumont ont enregistré des hausses de 79 % et 63 % respectivement.



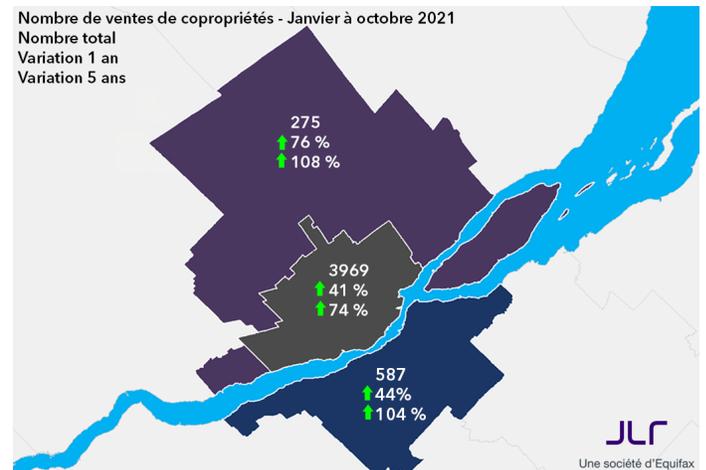
Le prix médian des unifamiliales vendues sur le territoire de la RMR a atteint 305 000 \$ entre les mois de janvier et octobre 2021, une hausse de 11 % relativement à la même période en 2020. Cette augmentation peut s'expliquer par la forte demande de maisons unifamiliales par rapport à l'offre. En effet, selon l'APCIQ, le cumul des inscriptions en vigueur au cours du mois d'octobre a été de -52 %, ce qui représente l'un des plus bas niveaux d'inventaire depuis près de 10 ans, signe du dynamisme du marché. Sur cinq ans, le prix médian des unifamiliales a crû de 20 %. Ce dernier résultat est sous la statistique provinciale qui, elle, s'élève à +38 % pour une période de cinq ans. Cela dit, cette différence peut s'expliquer par le fait que le marché immobilier dans la RMR de Québec a vécu des années difficiles, ce qui a limité la hausse des prix pendant plusieurs années. La Périphérie-Nord (+15 %) est le secteur qui a connu la plus forte croissance avec un prix médian des unifamiliales de 332 000 \$. Pour sa part, la Rive-Sud (+8 %) est le secteur qui a connu la plus faible augmentation avec un prix médian de 280 000 \$.



COPROPRIÉTÉS

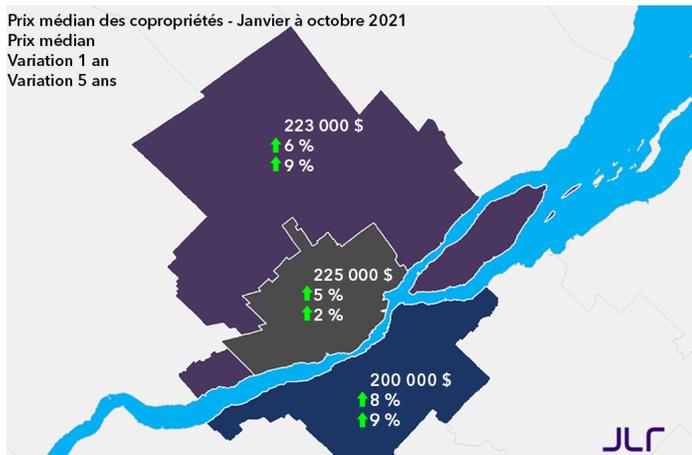
Au cours des dix premiers mois de l'année, 4 831 copropriétés ont été vendues dans la RMR de Québec, une hausse de 43 % relativement à la même période en 2020. La disponibilité des inventaires a permis à ce marché de connaître une croissance substantielle comparée à celle de la province qui n'a pas connu d'augmentation par rapport à l'année dernière. D'après la SCHL, dans la RMR de Québec, le nombre de logements en copropriété achevés et non écoulés par tranche de 10 000 habitants demeure sous le seuil qui indiquerait des signes de stocks excédentaires.

La Périphérie Nord (+76 %) a connu la plus importante augmentation des ventes d'une année à l'autre pour la période analysée, suivie de la Rive-Sud (+44 %) et de l'Agglomération de Québec (+41 %). Les plus fortes hausses dans la Périphérie Nord sont observées à Shannon (+171 %), L'Ange-Gardien (+150 %) et Ste-Brigitte-De-Laval (+143 %). Cependant, ces statistiques doivent être interprétées avec prudence, car il s'agit d'un petit marché où le nombre de transactions enregistrées est faible.



Bien que la progression des ventes de copropriétés dans la RMR ait été importante, les prix n'ont pas suivi le même rythme de croissance et sont plutôt restés stables au cours de la période analysée. De janvier à octobre 2021, le prix médian des condos s'est chiffré à 222 000 \$, ce qui représente une augmentation de 7 % par rapport à la même période de l'année dernière. Ce prix est aussi en deçà du prix médian des copropriétés dans la province les dix premiers mois de 2021 (314 000 \$). Cependant, la statistique provinciale est fortement influencée par la RMR de Montréal, région où sont conclues le plus grand nombre de transactions pour des copropriétés et où les prix pour ce type de propriété sont les plus élevés. Enfin, le prix médian enregistré dans la RMR de Québec au cours de la période analysée est 3 % plus élevé que celui recensé à pareil moment il y a cinq ans.

Du côté des secteurs, la Rive-Sud (+8 %) est la région qui a connu la plus forte augmentation par rapport à la même période de l'année précédente. Cette croissance a été principalement causée par la progression des prix dans le segment des copropriétés neuves. En ce qui concerne l'augmentation sur 5 ans, l'Agglomération de Québec est le secteur qui a connu la plus faible hausse avec seulement 2 %.



CONCLUSION

La RMR de Québec a traversé le boom immobilier provoqué par la pandémie sans difficultés majeures grâce à un inventaire moins contraignant que celui des autres RMR. Ce contexte particulier a entraîné des hausses de prix modestes, notamment pour le marché de la copropriété. La Banque du Canada (BdC) a commencé à réduire ses achats d'actifs, ce qui indique que les taux d'intérêt devraient croître à moyen et long terme. Par conséquent, il est possible de voir une baisse de la performance de la dette hypothécaire en raison de cette augmentation potentielle des taux d'intérêt lors de 2022. Ce scénario pourrait avoir un impact important sur la demande de logements au cours des prochains mois.

MÉTHODOLOGIE

Certaines régions comptent trop peu de valeur pour obtenir des statistiques fiables. Le seuil minimal exigé est de 30 transactions afin de calculer le prix médian. Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données parmi les ventes sont éliminées pour les calculs statistiques. Ainsi, les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples ne sont pas incluses dans les statistiques rapportées dans cette étude.

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

Consultez l'étendue des publications à cette adresse : blog.jlr.ca/publications

Consultez le Radar immobilier pour obtenir des statistiques sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur, à cette adresse : www.jlr.ca/radarimmobilier





Une société d'Equifax

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Ce document est publié par JLR inc.. JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. Ce document est fourni uniquement à titre informatif. Ce document ne constitue pas un avis juridique et ne doit pas être utilisé, ni interprété comme un avis juridique. Les informations dans cette publication sont fournies telles quelles, sans aucune déclaration, garantie de quelque nature que ce soit, expresse ou implicite. JLR inc. ne sera en aucun cas tenu responsable envers vous ou toute autre personne pour toute perte ou tout dommage résultant de, ou, lié à l'utilisation de cette présentation par vous ou toute autre personne. Les utilisateurs de cette publication informative devront consulter leur propre avocat pour obtenir des conseils juridiques.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

©2021, JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.