



SOLUTIONS
FONCIÈRES

Une société d'Equifax

ÉTUDE **JLR**

Rapport trimestriel sur le marché immobilier au Québec

Troisième trimestre de 2022

FAITS SAILLANTS

- Selon les actes publiés au Registre foncier du Québec et colligés par JLR, une société d'Equifax, au 3^e trimestre de 2022 par rapport à la même période en 2021, le nombre de ventes a diminué pour tous les types de propriétés résidentielles : unifamiliales (-17 %), copropriétés (-23 %) et 2 à 5 logements (-29 %).
- Le prix médian a progressé dans tous les secteurs résidentiels : unifamiliales (+15 %), copropriétés (+12 %) et 2 à 5 logements (+13 %).
- Les ventes ont diminué dans toutes les régions métropolitaines de recensement et pour tous les types de propriété, à l'exception de copropriétés à Saguenay qui ont affiché une hausse de 9 %.

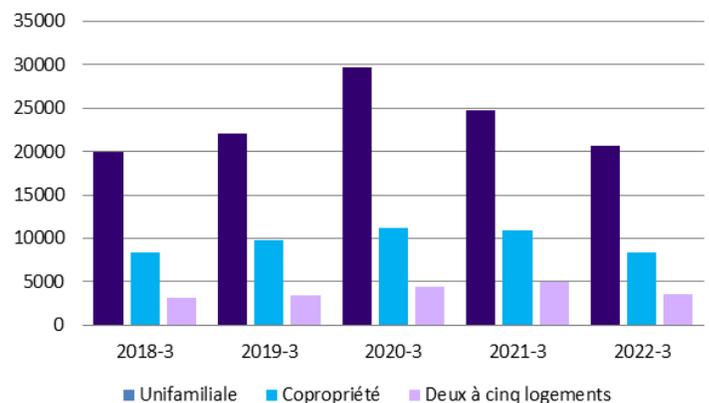
SURVOL DU MARCHÉ DE LA VENTE RÉSIDEN- TIELLE

Au cours du deuxième trimestre de 2022, il y a eu un point tournant dans l'évolution des ventes sur le marché de l'habitation au Québec, où les prix médians pour chaque catégorie de propriété ont atteint un sommet historique. Au cours du troisième trimestre, on constate que ce ralentissement des ventes se poursuit, mais de façon plus modérée que dans d'autres provinces canadiennes. Les fortes hausses consécutives du taux d'intérêt directeur au cours de l'année 2022, d'une ampleur similaire à celles observées dans les années 1990, ont stoppé la dynamique du premier trimestre, qui s'est encore manifestée au deuxième trimestre. Étant donné que de nouvelles augmentations des taux d'intérêt sont probables dans les prochains mois, les mois suivants ne devraient pas être aussi vigoureux que le début de l'année. Ce contexte alimente la peur des acheteurs, et beaucoup d'entre eux ont décidé de mettre en pause leur décision d'achat. En conséquence, les conditions de l'offre et de la demande se sont améliorées au cours des derniers mois. Selon les données de l'APCIQ, le nombre d'inscriptions en vigueur a augmenté de 26 % au cours du troisième trimestre de 2022.

Au cours de ce trimestre, les ventes d'unifamiliales ont diminué de 17 % par rapport à la même période en 2021. Un total de 20 673 transactions a été enregistré. Ce nombre de ventes est inférieur au nombre moyen de transactions réalisées avant la pandémie depuis le creux de 2012. Le secteur qui a été le plus touché

au cours de ce trimestre est celui du 2 à 5 logements, avec une baisse des ventes de -29 % par rapport au troisième trimestre de 2021, pour un total de 3 571 transactions. En ce qui concerne le secteur des copropriétés, le nombre total de ventes a été de 8 406, ce qui représente une baisse de 23 % par rapport à la même période l'année dernière. Ces fortes réductions des ventes ont entraîné une augmentation des inscriptions effectives, qui n'avait pas été observée depuis 2015.

Graphique 1 : nombre de ventes résidentielles au Québec par type de propriétés

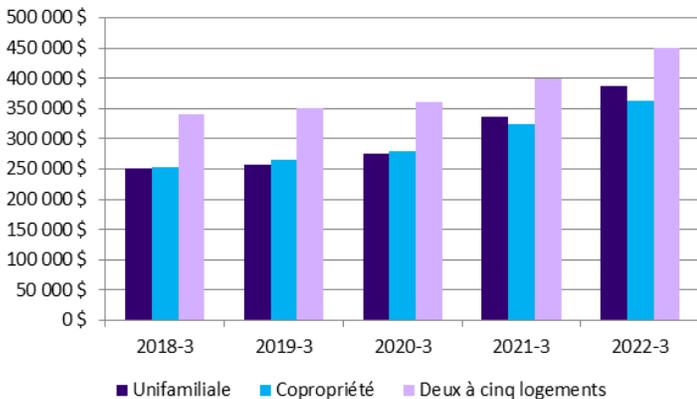


En ce qui concerne les prix, ils continuent de croître, mais à un rythme modeste. En fait, une fois l'inflation soustraite, les prix sont plus stables. Avec la baisse importante des ventes, résultant de l'affaiblissement du pouvoir d'achat des ménages, et le départ progressif des investisseurs de plusieurs marchés, l'accumulation d'inscriptions en vigueur a entraîné un refroidissement des prix sur les marchés les plus exposés à la surévaluation.

Certains acheteurs ont continué à poursuivre leur rêve de devenir propriétaires. Cependant, leurs budgets ont pu être réduits, ce qui pourrait se traduire par une croissance des prix dans les trimestres suivants.

Pour les unifamiliales, la hausse du prix médian a été de 12 % pour atteindre 387 000 \$. Il s'agit tout de même d'une hausse supérieure à l'inflation au Québec. Pendant le troisième trimestre, l'indice des prix à la consommation au Québec a augmenté de 6,5 % au cours de la même période. Une hausse de 12 % du prix a également été observée pour les copropriétés au 3^e trimestre de 2022 relativement à la même période en 2021, alors que pour les immeubles de 2 à 5 logements, le gain a seulement atteint 13 %.

Graphique 2 : prix médian par type propriétés au Québec

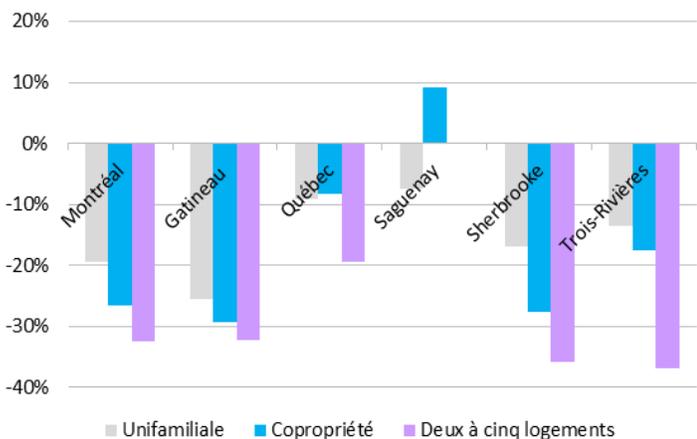


TENDANCES PAR RMR

Le trimestre a été difficile pour la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Le nombre de ventes a diminué pour toutes les catégories de bâtiments analysés, sauf pour Saguenay. Cependant, le nombre de transactions enregistrées dans cette RMR est faible. Le trimestre a été particulièrement mauvais pour la vente de propriétés de 2 à 5 logements, avec des baisses de transactions allant de 19 % à 39 %. En ce qui concerne la RMR de Montréal, les ventes de maisons unifamiliales ont diminué de 20 %, et celle de copropriétés de 27 %.

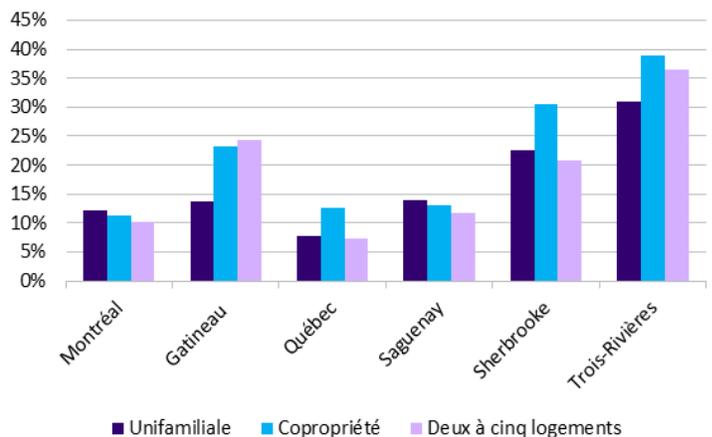
Les régions de Gatineau et de Sherbrooke se sont démarquées avec des diminutions des ventes pour tous les types de propriétés résidentielles analysées. À Gatineau, les baisses ont été majeures : unifamiliales (-25%), copropriétés (-29%) et 2 à 5 logements (-32%).

Graphique 3 : variations (en %) des ventes résidentielles par type de propriétés au 2^e trimestre de 2022 relativement au 2^e trimestre de 2021



Malgré la diminution des ventes dans les RMR du Québec, les prix ont connu une augmentation dans toutes les RMR. Trois-Rivières est en tête de liste avec les plus fortes augmentations dans les trois catégories de bâtiments (unifamiliales +31 %, copropriétés +39 % et 2 à 5 logements +36 %). La RMR qui a enregistré les plus faibles hausses de prix est le Québec, en particulier pour les maisons unifamiliales (+8 %). Concernant la RMR de Montréal, elle a montré une augmentation de 12 % pour les maisons unifamiliales atteignant un prix médian de 555 000 \$, et pour les copropriétés, une augmentation de 11 % avec un prix médian de 400 000 \$.

Graphique 4 : variations (en %) du prix médian par type de propriétés au 2^e trimestre de 2022 par rapport au 2^e trimestre de 2021



ANALYSE ÉCONOMIQUE

L'appréciation rapide des prix au cours des deux dernières années est représentative d'un marché du logement où la demande dépasse largement l'offre. Les taux d'intérêt hypothécaires ultra-bas ont compensé une partie de l'augmentation des prix, gardant les paiements hypothécaires mensuels abordables pour de nombreux ménages. Cependant, avec la hausse rapide des taux d'intérêt hypothécaires depuis le début de l'année 2022 (la dernière augmentation de 50 points de base a eu lieu le 26 octobre), la dynamique sous-jacente du marché du logement est en train de changer, mettant l'accession à la propriété hors de portée de millions d'acheteurs potentiels d'une première propriété. En fait, le rapport entre les coûts moyens de propriété (le service de

la dette hypothécaire étant la composante la plus importante) et le revenu disponible moyen des ménages, tel que mesuré par l'indice d'accessibilité de la Banque du Canada, est passé à 0,45, soit le niveau le plus élevé depuis la fin des années 1990. La combinaison de l'augmentation des coûts d'emprunt, de l'inflation élevée et du ralentissement du marché du travail marque la fin de la période de vigueur du marché du logement.

Au cours des prochains mois, les prix des maisons au Québec risquent de diminuer considérablement par rapport au sommet atteint pendant la pandémie, surtout si les prix de l'énergie et de l'agriculture remontent. Dans ce cas, on peut s'attendre à ce que les taux d'intérêt augmentent encore plus, et la perspective d'une récession importante devient alors plus probable. Le choc de l'inflation conduirait probablement à des licenciements à mesure que le sentiment de confiance se dégraderait. Cependant, même si la réduction de la demande entraînera des baisses de prix à court terme, les données démographiques fourniront un important vent de fraîcheur à moyen et à long terme, car de nombreux membres de la génération des milléniaux sont maintenant dans la force de l'âge pour fonder une famille et acheter une maison. De plus, les bilans des ménages sont globalement solides, avec des économies dépassant les niveaux d'avant la pandémie pour de nombreux ménages québécois.

MÉTHODOLOGIE

Certaines régions comptent trop peu de valeurs pour obtenir des statistiques fiables. Afin de calculer le prix médian, le seuil minimal exigé est de 30 transactions.

Les données utilisées ont été colligées par JLR, une société d'Equifax, 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.

DÉFINITIONS ET NOTES

Veillez noter que les territoires correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) de Statistique Canada telles qu'utilisées dans le profil de recensement de 2016.

Prix médian : Prix qui permet de diviser la série statistique en deux, c'est-à-dire qu'environ 50 % des ventes ont été effectuées à un prix supérieur et environ 50 % à un prix inférieur. On le préfère au prix moyen, car il n'est pas influencé par les valeurs extrêmes.

Propriété résidentielle : Cette catégorie de propriété inclut les unifamiliales, les copropriétés et les 2 à 5 logements.

Préavis d'exercice : Avertissement par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu son intention d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire (prise en paiement, vente sous contrôle de justice, vente par le créancier et prise de possession à des fins d'administration). Les préavis pour défaut de paiement d'impôts fonciers ne sont pas inclus.

Délaissements : Il s'agit soit d'un immeuble hypothéqué abandonné volontairement au profit de son créancier hypothécaire (prêteur), d'une dation en paiement volontaire ou d'un jugement qui ordonne le délaissement (forcé) d'un immeuble suite au défaut de paiement de la créance.

Hypothèques légales : Hypothèque qui résulte de la loi seulement.

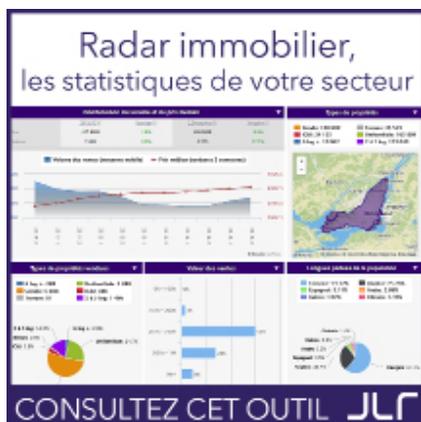
Variation : Les variations sont calculées par rapport à la même période l'année précédente en raison du caractère saisonnier des données immobilières.

POUR PLUS DE DÉTAILS

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 ».

©2022, JLR inc., une société d'Equifax.
Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.



www.jlr.ca