

Par Hélène Bégin, économiste-experte, marché immobilier et économie du Québec
 avec la collaboration de l'équipe de l'analyse de marché

Abordabilité au Québec : un portrait diff  rent d'une région à l'autre

Au cours des dernières années, les prix des propriétés résidentielles ont grimpé partout au Québec, mais certaines régions ont connu des hausses particulièrement rapides. Pendant ce temps, les revenus des ménages québécois n'ont pas progressé au même rythme selon les régions. Résultat : la capacité d'acquérir une résidence s'est dégradée plus fortement dans certains marchés que dans d'autres.

Dans quelles régions l'achat d'une maison unifamiliale demeure-t-il plus abordable ? Tour d'horizon des prix, de la mise de fonds et des paiements mensuels requis. Voici notre diagnostic des tendances récentes et de l'évolution observée au cours des dix dernières années.

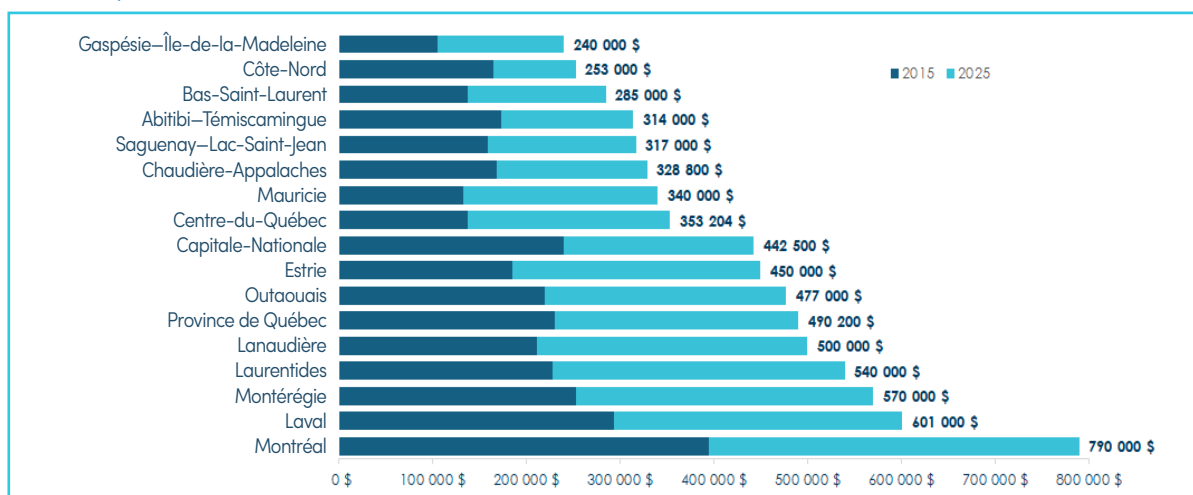
La capacité d'acquérir une propriété résidentielle dans chacune des régions du Québec est influencée à la fois par le prix des habitations et le budget des ménages qui y habitent. Depuis 10 ans, le prix médian des maisons unifamiliales a plus que doublé dans la plupart des régions alors que la hausse de 15 % à 25 % des revenus, après impôts et ajustés en fonction de l'inflation, s'est avérée nettement insuffisante. Cet écart grandissant entre le coût des propriétés et la progression des revenus entraîne aujourd'hui plusieurs conséquences importantes.

Il est important de préciser que pour éviter un biais relatif aux segments de marché, l'analyse porte uniquement sur les maisons unifamiliales. Cela facilite les comparaisons à la grandeur de la province puisque les copropriétés et les plex se retrouvent surtout dans les grands centres urbains.

MISE DE FONDS : UN OBSTACLE DE TAILLE

  pargner pour la mise de fonds est, plus que jamais, considérée comme l'un des plus grands obstacles en vue de l'achat d'une propriété. Au-delà de l'ascension des prix au Québec depuis quelques années, certaines régions ont connu des hausses plus fortes. Le prix médian des maisons unifamiliales varie d'ailleurs considérablement d'une région à l'autre.

GRAPHIQUE 1 - PRIX* MÉDIANS DES MAISONS UNIFAMILIALES



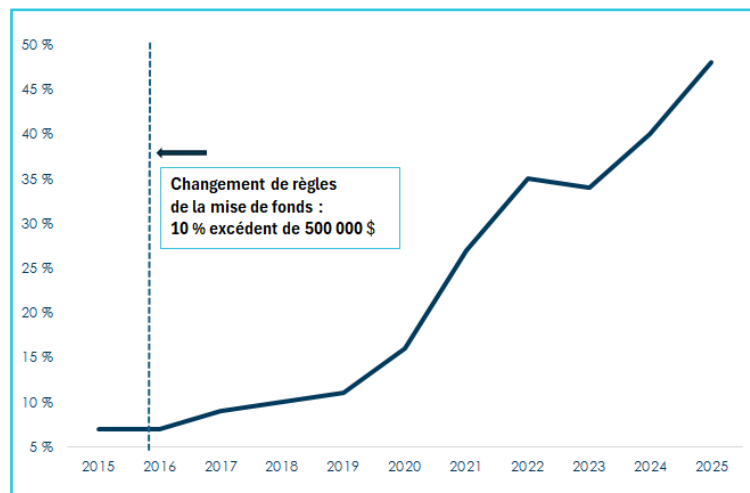
* Moyenne de janvier à octobre, 2015 et 2025.
 Source : APCIQ par le système Centris.

Outre le prix, les règles hypothécaires du gouvernement fédéral dictent aussi le montant requis pour la mise de fonds minimale selon le prix d'achat de la propriété :

1. Prix inférieur ou égal à 500 000 \$: 5 % du prix d'achat.
2. Prix entre 500 000 \$ et 1,5 million de dollars : 5 % de 500 000 \$ + 10 % du montant restant.
3. Prix de 1,5 million de dollars ou plus: 20 % du prix d'achat.

Lorsque les règles hypothécaires fédérales selon la fourchette de prix sont entrées en vigueur en février 2016, environ 5 % des maisons unifamiliales au Québec étaient vendues à plus de 500 000 \$. Désormais, c'est presque la moitié des propriétés qui se vendent au-delà de ce seuil, alors que les prix ont monté en flèche depuis la pandémie.

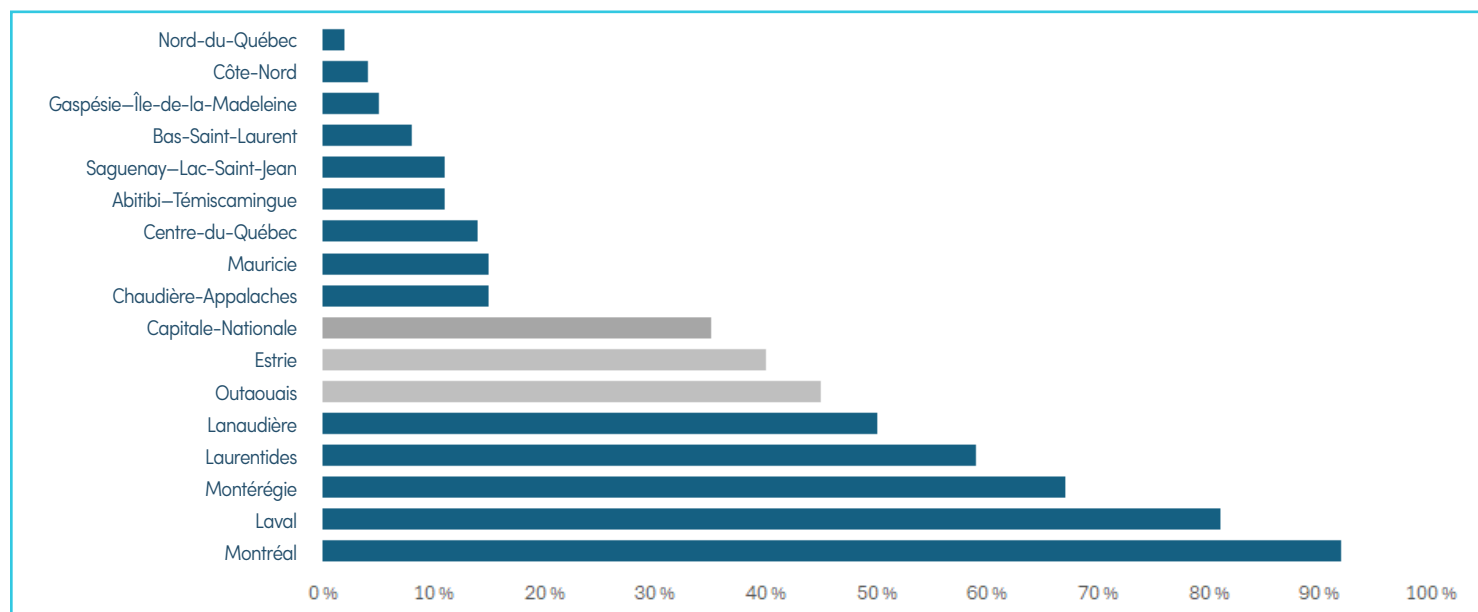
GRAPHIQUE 2 - MAISONS UNIFAMILIALES AU QUÉBEC : PART DES VENTES - PRIX > 500 000 \$



* Moyenne de janvier à octobre 2025.
Source : APCIQ par le système Centris.

Le portrait s'avère très différent selon les régions du Québec. L'île de Montréal et les régions avoisinantes possèdent la plus importante part des transactions au-delà de 500 000 \$ (50 % à 92 %), suivies de l'Outaouais (44 %), de l'Estrie (40 %) et de la région de Québec (35 %). Ailleurs dans la province, 15 % ou moins des maisons unifamiliales sont vendues à plus de 500 000 \$.

GRAPHIQUE 3 - MAISONS UNIFAMILIALES PAR RÉGION : PART DES VENTES - PRIX > 500 000 \$ EN 2025*



* Moyenne de janvier à octobre 2025.
Source : APCIQ par le système Centris.

Conséquence : de nombreux acheteurs potentiels sont dans l'obligation d'amasser une mise de fonds supplémentaire si le prix excède 500 000 \$. Il y a 10 ans, cette distinction s'appliquait surtout dans les marchés les plus dispendieux du pays et très peu au Québec. Désormais, l'impact financier est pleinement ressenti à plusieurs endroits de la province.

La hausse marquée du prix des habitations a eu un double effet sur la mise de fonds requise pour accéder à la propriété. D'une part, des prix plus élevés exigent un montant initial plus important. D'autre part, l'application des règles hypothécaires fédérales liées au seuil de 500 000 \$ crée un impact significatif dans plusieurs régions administratives du Québec.

Voici un aperçu régional de la mise de fonds minimale qui est généralement nécessaire.

TABLEAU 1 - ACHAT D'UNE MAISON AU PRIX MÉDIAN* | MISE DE FONDS MINIMALE

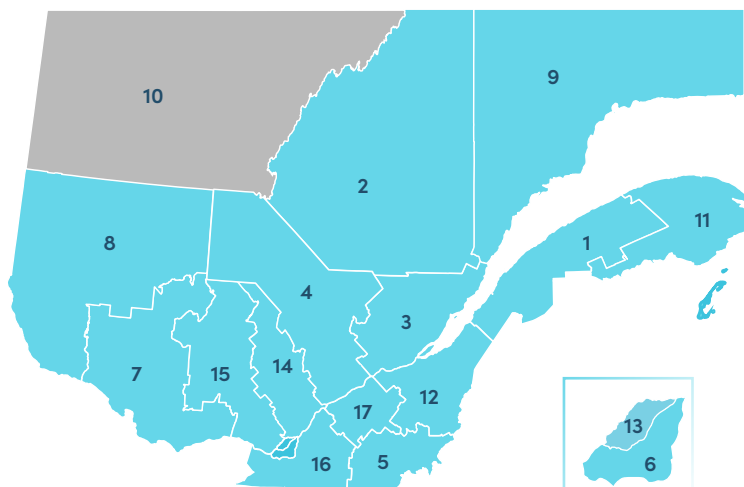
	2015	2025
Montréal	19 750 \$	54 000 \$
Laval	14 650 \$	35 100 \$
Montréal	12 650 \$	32 000 \$
Laurentides	11 375 \$	29 000 \$
Lanaudière	10 541 \$	25 000 \$
PROVINCE DE QUÉBEC	11 500 \$	24 510 \$
Outaouais	11 000 \$	23 850 \$
Estrie	9 245 \$	22 500 \$
Capitale-Nationale	12 000 \$	22 125 \$
Centre-du-Québec	6 875 \$	17 660 \$
Mauricie	6 650 \$	17 000 \$
Chaudière-Appalaches	8 435 \$	16 440 \$
Saguenay—Lac-Saint-Jean	7 925 \$	15 850 \$
Abitibi-Témiscamingue	8 650 \$	15 700 \$
Bas-Saint-Laurent	6 850 \$	14 250 \$
Côte-Nord	8 213 \$	12 650 \$
Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine	5 250 \$	12 000 \$

* Moyenne de janvier à octobre, 2015 et 2025.
Source : APCIQ.

FAITS SAILLANTS : MISE DE FONDS MINIMALE

1. Depuis 10 ans, la mise de fonds minimale pour l'achat d'une maison unifamiliale a **plus que doublé** dans la plupart des régions du Québec.
2. Les **disparités régionales** se sont accentuées depuis 10 ans.
3. Au niveau provincial, la mise de fonds a augmenté **d'environ 15 000 \$** depuis 2015 et s'élève maintenant à près de 25 000 \$.

La capacité d'acheter une propriété dépend aussi des revenus dans chacune des régions du Québec.



1	Bas-Saint-Laurent	10	Nord-du-Québec
2	Saguenay—Lac-Saint-Jean	11	Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine
3	Capitale-Nationale	12	Chaudière-Appalaches
4	Mauricie	13	Laval
5	Estrie	14	Lanaudière
6	Montréal	15	Laurentides
7	Outaouais	16	Montréal
8	Abitibi-Témiscamingue	17	Centre-du-Québec
9	Côte-Nord		

REVENUS : LA CLÉ DU TEMPS REQUIS POUR ÉPARGNER

Plusieurs facteurs influencent la durée nécessaire pour accumuler une mise de fonds suffisante. Au-delà du montant à réunir, le revenu médian après impôts des familles¹, qui varie d'une région à l'autre, a aussi une incidence sur le temps généralement requis pour épargner en vue de l'achat d'une maison unifamiliale.

Voici les estimations de l'APCIQ. Ce délai peut toutefois varier considérablement d'une famille à l'autre, selon son revenu, sa capacité d'épargne² et même selon les localités au sein d'une même région.

FAITS SAILLANTS : TEMPS D'ÉPARGNE À LA HAUSSE

1. Il y a 10 ans, **deux à trois années d'épargne** étaient généralement nécessaires au Québec et dans la plupart des régions pour accumuler la mise de fonds minimale, à l'exception de cinq ans sur l'île de Montréal.
2. Aujourd'hui, **cinq années** sont désormais nécessaires au niveau provincial.
3. Les écarts entre les régions périphériques et les grands centres se sont **accrus** depuis 2015.
4. Le délai pour accumuler la mise de fonds **s'est allongé partout**, et encore davantage dans les régions où les prix des maisons ont augmenté beaucoup plus rapidement que les revenus des familles, comme sur l'île de Montréal (plus que dix ans en 2025).

TABLEAU 2 – ACHAT D'UNE MAISON AU PRIX MÉDIAN* | NOMBRE D'ANNÉES NÉCESSAIRES POUR ACCUMULER LA MISE DE FONDS MINIMALE

	2015	2025
Montréal	5,4	11,6
Laval	3,6	7,2
Montréal	3,1	6,4
Laurentides	2,8	6,1
Lanaudière	2,5	5,3
PROVINCE DE QUÉBEC	3,2	5,2
Estrie	2,5	5,1
Outaouais	2,5	4,7
Capitale-Nationale	2,8	4,4
Centre-du-Québec	1,6	4,1
Mauricie	1,9	4,0
Chaudière-Appalaches	2,4	3,5
Saguenay—Lac-Saint-Jean	2,0	3,5
Bas-Saint-Laurent	1,9	3,3
Abitibi-Témiscamingue	2,1	3,2
Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine	1,2	2,9
Côte-Nord	1,9	2,5

* Moyenne de janvier à octobre, 2015 et 2025.
Source : APCIQ.

1 L'Institut de la statistique du Québec publie des données régionales sur les revenus médians des familles (tient aussi compte du coût de la vie).

2 L'hypothèse de 5 % du revenu net épargné a été retenue.

TABLEAU 3 – ACHAT D'UNE MAISON AU PRIX MÉDIAN* | MENSUALITÉS HYPOTHÉCAIRES

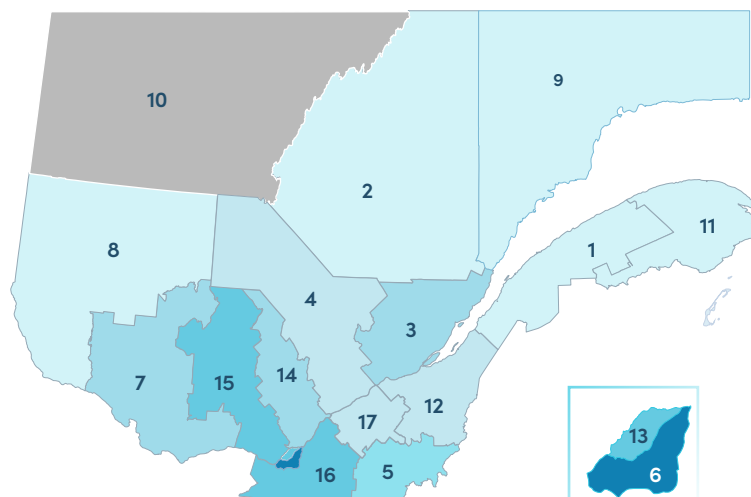
	2025
Bas-Saint-Laurent	1 500 ≤
Saguenay—Lac-Saint-Jean	1 500 ≤
Abitibi-Témiscamingue	1 500 ≤
Côte-Nord	1 500 ≤
Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine	1 500 ≤
Mauricie	1 500-2 000
Chaudière-Appalaches	1 500-2 000
Centre-du-Québec	1 500-2 000
Capitale-Nationale	2 000-2 500
Estrie	2 000-2 500
Outaouais	2 000-2 500
Lanaudière	2 000-2 500
PROVINCE DE QUÉBEC	2 000-2 500
Laval	2 500-3 000
Laurentides	2 500-3 000
Montréal	2 500-3 000
Montréal	3 500-4 000

* Moyenne de janvier à octobre 2025.
Source : APCIQ

PAIEMENTS MENSUELS : ÉCART ENTRE LES RÉGIONS

Les différences régionales dans les prix des propriétés se reflètent directement dans les paiements mensuels des acheteurs. Les versements hypothécaires requis pour acquérir une propriété au prix médian varient donc d'une région à l'autre. Voici les résultats obtenus selon l'hypothèse d'une mise de fonds de 10 % et d'un amortissement sur 25 ans. Le taux d'intérêt hypothécaire³ utilisé correspond à celui consenti aux emprunteurs plutôt qu'au taux affiché par les institutions financières.

³ La moyenne du taux variable et du taux fixe cinq ans a été retenue afin de refléter la réalité d'un plus grand nombre d'acheteurs.



1	Bas-Saint-Laurent	10	Nord-du-Québec
2	Saguenay—Lac-Saint-Jean	11	Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine
3	Capitale-Nationale	12	Chaudière-Appalaches
4	Mauricie	13	Laval
5	Estrie	14	Lanaudière
6	Montréal	15	Laurentides
7	Outaouais	16	Montréal
8	Abitibi-Témiscamingue	17	Centre-du-Québec
9	Côte-Nord		

FAITS SAILLANTS : MENSUALITÉS

1. Pour chaque région du Québec, les mensualités hypothécaires sont **deux à trois fois plus élevées** qu'il y a 10 ans.
2. Les régions périphériques de la province se distinguent par des paiements mensuels qui oscillent **autour de 1 500 \$ et moins**.
3. La Mauricie, Chaudière-Appalaches et le Centre-du-Québec se classent ensuite avec des versements **entre 1 500 \$ et 2 000 \$**.
4. La Capitale-Nationale, l'Estrie, Lanaudière et l'Outaouais suivent avec des mensualités entre **2 000 \$ et 2 500 \$**.
5. Les régions en périphérie (**2 500 \$ à 3 000 \$**) de l'Île de Montréal et cette dernière (**3 800 \$**) nécessitent les versements hypothécaires les plus élevés.

LE POULS DE L'ABORDABILITÉ RÉGIONALE

La capacité financière d'une famille à devenir propriétaire dans sa région dépend en grande partie de son revenu disponible⁴, qui doit permettre d'assumer les paiements hypothécaires. Cet indicateur constitue le meilleur outil de comparaison de l'abordabilité entre les régions. Ainsi, même dans les secteurs où les revenus médians sont plus faibles, l'achat d'une propriété peut demeurer accessible si les paiements mensuels y sont moins élevés.

FAITS SAILLANTS : ABORDABILITÉ

1. La part du revenu familial après impôts et inflation consacrée au remboursement mensuel de l'hypothèque a plus que doublé depuis 10 ans, passant de **15 % à 32 %** à l'échelle provinciale.
2. Le revenu nécessaire pour effectuer les paiements mensuels est nettement plus élevé sur l'île de Montréal (**48 %**), dans les régions avoisinantes et en Estrie.
3. Cinq régions périphériques se distinguent par un poids hypothécaire plus faible (**20 % ou moins**), dont l'Abitibi-Témiscamingue, la Côte-Nord et la Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine.

TABLEAU 4 - PAIEMENTS HYPOTHÉCAIRES EN % DU REVENU **

	2015	2025
Montréal	26 %	48 %
Laval	17 %	36 %
Montréal	15 %	34 %
Laurentides	14 %	33 %
PROVINCE DE QUÉBEC	15 %	32 %
Lanaudière	12 %	29 %
Estrie	12 %	29 %
Outaouais	12 %	27 %
Capitale-Nationale	13 %	25 %
Mauricie	9 %	23 %
Chaudière-Appalaches	12 %	23 %
Centre-du-Québec	8 %	20 %
Saguenay—Lac-Saint-Jean	10 %	20 %
Bas-Saint-Laurent	9 %	19 %
Abitibi-Témiscamingue	10 %	18 %
Côte-Nord	9 %	15 %
Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine	6 %	13 %

* Moyenne de janvier à octobre, 2015 et 2025.

** Après impôts et ajustés pour l'inflation.

Source : APCIQ.

⁴ Le revenu après impôts des familles, ajusté pour le coût de la vie, est disponible pour chacune des régions administratives du Québec.

AMÉLIORATION EN VUE?

En résumé, la capacité financière d'acquérir une maison unifamiliale s'est détériorée dans toutes les régions du Québec depuis 10 ans. Le fossé entre la hausse des prix et les revenus s'est élargi depuis la pandémie. Résultat : une mise de fonds plus longue à accumuler et des paiements mensuels qui grugent une part croissante du revenu familial. À court terme, il y a peu d'espoir que l'abordabilité s'améliore dans la province.

Plusieurs éléments continueront de maintenir les prix sous pression:

1. **Les unifamiliales sont en forte demande.** Ce type de propriété demeure le produit le plus recherché par les acheteurs.
2. **La construction de maisons neuves est anémique.** Cette option est devenue financièrement inaccessible pour la plupart des acheteurs et peu de terrains sont disponibles près des grands centres.
3. **Les personnes âgées vivent en santé plus longtemps.** Elles retardent donc la vente de leur résidence familiale.

Ainsi, le bassin de propriétés à vendre restera insuffisant pour répondre à la demande, quoi que celle-ci devrait s'apaiser un peu. La croissance démographique ralentit déjà et les difficultés du marché du travail devraient s'accroître en 2026 alors que le conflit commercial avec les États-Unis risque de perdurer un certain temps.

Dans ce contexte, la hausse des prix des maisons devrait s'essouffler graduellement. Cependant, les revenus après impôts et inflation des familles pourraient avoir du mal à progresser dans un contexte où les difficultés de l'économie québécoise se prolongent. Quant aux taux hypothécaires, de nouvelles baisses demeurent incertaines.

Bref, rien n'indique pour l'instant une amélioration prochaine de l'abordabilité du marché résidentiel au Québec.