FSMI
FENÊTRE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Octobre 2026

sous la loupe

Par Camille Laberge, Directrice adjointe et économiste principale, Analyse de marché
avec la collaboration de l'équipe de l'analyse de marché

Plus de propriétés à vendre en 2026 au Québec

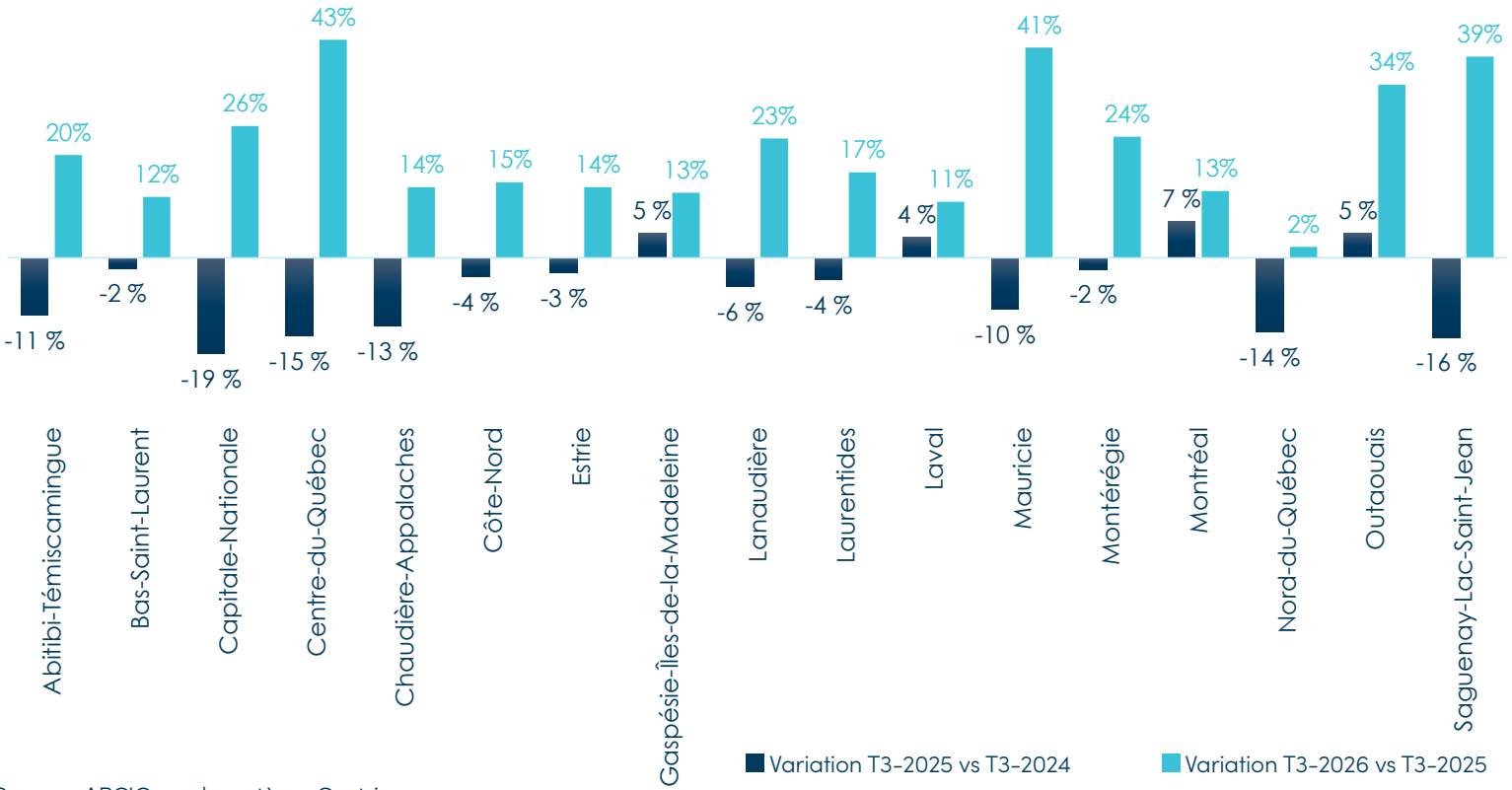
Volet 1 – Le retour de l'inventaire : un rééquilibrage encore incomplet du marché immobilier

L'offre de propriétés à vendre remonte rapidement en 2026 et le mouvement touche presque tout le Québec. Le rebond de l'unifamiliale constitue le véritable changement de cap, tandis que l'offre de copropriétés augmente depuis plus longtemps. Malgré cette remontée, l'inventaire demeure sous les niveaux historiques dans la plupart des régions, avec une offre plus abondante dans certains marchés et catégories de propriétés.

L'INVENTAIRE REMONTE DANS TOUTES LES RÉGIONS DU QUÉBEC EN 2026

Alors que les dernières années ont été marquées par de sévères pénuries de propriétés à vendre, 2026 a orchestré un renversement de tendance particulièrement rapide sur le marché résidentiel québécois. Un an plus tôt, l'inventaire diminuait dans 13 des 17 régions du Québec (graphique 1). Douze mois plus tard, toutes les régions affichent une augmentation des inscriptions en vigueur. Les plus fortes hausses sont d'ailleurs observées dans plusieurs régions qui étaient confrontées aux pénuries les plus sévères l'année précédente, signe d'une transition rapide du marché.

GRAPHIQUE 1 : CHANGEMENT DE CAP EN 2026
VARIATION DU NOMBRE D'INSCRIPTIONS RÉSIDENTIELLES EN VIGUEUR



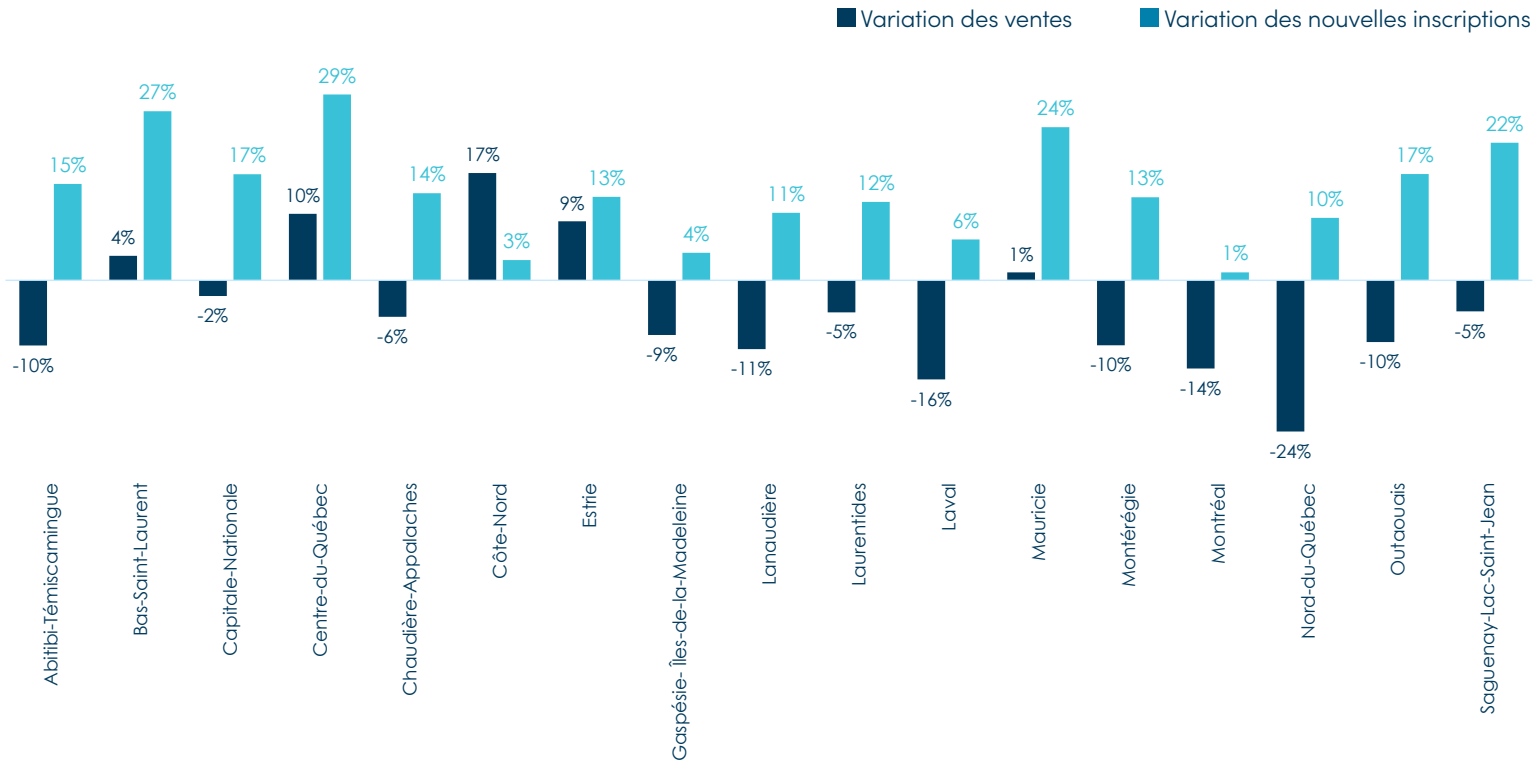
Source : APCIQ par le système Centris

Le revirement des inscriptions en vigueur est le résultat d'un double mouvement. D'une part, un plus grand nombre de propriétaires décident de mettre leur propriété en vente. D'autre part, le rythme des transactions ralentit dans plusieurs régions. Lorsque les nouvelles inscriptions augmentent plus rapidement que les ventes, les propriétés s'accumulent sur le marché, ce qui entraîne une hausse de l'inventaire disponible. Cette dynamique est observée dans la grande majorité des marchés résidentiels québécois en 2026. Le graphique 2 illustre bien ce phénomène : les nouvelles inscriptions progressent dans chacune des régions, alors que les ventes reculent dans la majorité d'entre elles, créant ainsi les conditions propices à une remontée de l'offre.

Le volet 2 de cette étude reviendra sur les principaux facteurs économiques et démographiques qui expliquent la hausse de l'offre observée en 2026 ainsi que ceux du ralentissement de la demande.

GRAPHIQUE 2 : PLUS DE NOUVELLES INSCRIPTIONS ET DIMINUTION DES VENTES RÉSIDENTIELLES DANS LA MAJORITÉ DES RÉGIONS DU QUÉBEC

VARIATION T3-2026 PAR RAPPORT À T3-2025



Source : APCIQ par le système Centris

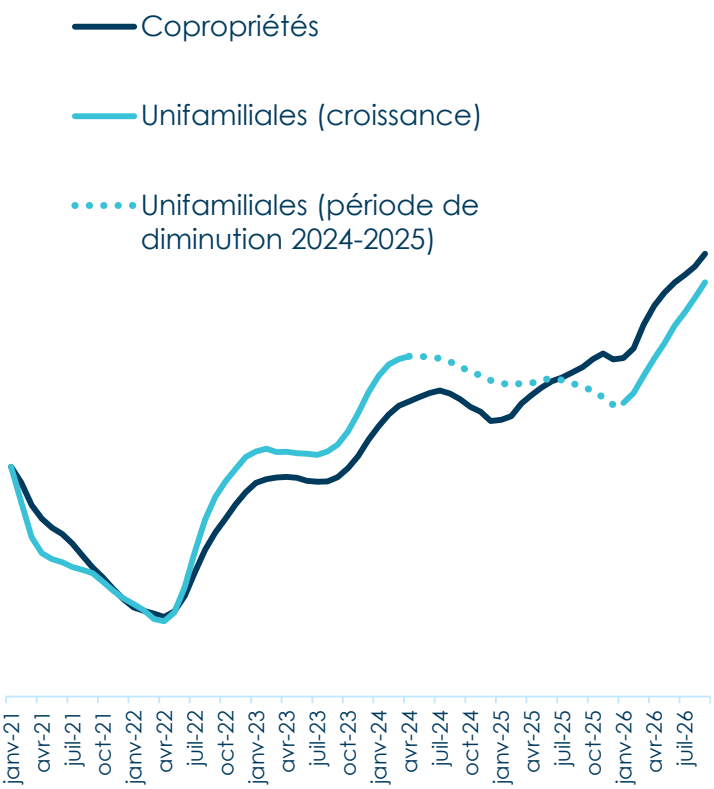
Note technique sur les données désaisonnalisées présentées : l'évolution des inscriptions en vigueur est présentée à partir de données désaisonnalisées et lissées à l'aide d'une moyenne mobile de trois mois. Cette approche permet de réduire l'influence des fluctuations temporaires et de mieux faire ressortir les tendances sous-jacentes. Afin de faciliter la comparaison des marchés et la lecture des graphiques, les inscriptions en vigueur sont exprimées sous forme d'indice, où janvier 2021 correspond à une valeur de 100. Les valeurs subséquentes représentent donc l'évolution de l'inventaire par rapport à ce niveau de référence.

UNIFAMILIALE : HAUSSE RAPIDE DE L'INVENTAIRE APRÈS DEUX ANNÉES DE RECUL

L'année 2026 marque un changement de cap pour le marché des maisons unifamiliales. Après près de deux années de recul de l'inventaire en 2024 et en 2025 (courbe pointillée du graphique 3), l'offre a rebondi de façon importante. La trajectoire diffère de celle du marché de la copropriété, dont l'inventaire progresse presque sans interruption depuis son creux postpandémique au début de 2022. Ainsi, alors que la hausse de l'offre de copropriétés s'inscrit dans une tendance bien établie, celle observée sur le marché des unifamiliales constitue un développement nouveau qui rompt avec la dynamique des deux dernières années.

GRAPHIQUE 3 : FORTE HAUSSE DE L'INVENTAIRE DE MAISONS UNIFAMILIALES EN 2026

JANVIER 2021=100*



* Données désaisonnalisées en moyennes mobiles 3 mois
Source : APCIQ par le système Centris

LA CONSTRUCTION NEUVE ALIMENTE L'OFFRE D'APPARTEMENTS ET CONCURRENCE LA COPROPRIÉTÉ EXISTANTE

L'offre de copropriétés est davantage influencée par les transformations qu'a connues le parc de logements au cours des dernières décennies que celle des maisons unifamiliales. Entre 2000 et 2020, la copropriété a été de loin le segment résidentiel ayant connu la plus forte croissance de la construction neuve au Québec. Depuis le début des années 2020, ce sont plutôt les immeubles locatifs qui dominent les mises en chantier dans plusieurs centres urbains. Ces deux vagues de construction ont contribué à accroître le nombre d'appartements disponibles pour loger les ménages.

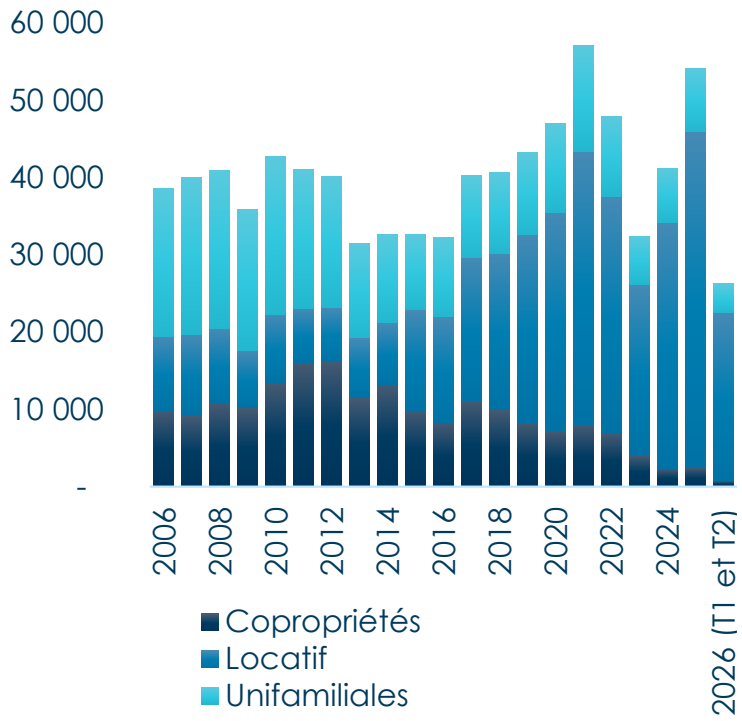
En théorie, la construction résidentielle vise à répondre aux besoins créés par la croissance démographique. Or, les délais nécessaires à la planification, au financement et à la réalisation des projets immobiliers font en sorte que l'offre s'ajuste rarement en temps réel. Ainsi, lorsque la surchauffe du marché était à son comble en 2021, plus de 57 000 logements ont été mis en chantier au Québec (graphique 4), un sommet historique selon les données de la SCHL. Plus des trois quarts de ces unités étaient des copropriétés ou des appartements locatifs et ont été livrées progressivement au cours des années suivantes.

Les mises en chantier sont demeurées élevées en 2024 et en 2025, tandis que 2026 s'annonce également comme une année soutenue. Une part importante des logements qui arrivent aujourd'hui sur le marché a donc été planifiée dans un contexte de forte croissance démographique et de pénurie généralisée, alors que cette pression s'est depuis estompée.

Cette dynamique touche particulièrement le marché de la copropriété. Un ménage à la recherche d'un appartement peut désormais choisir entre une copropriété existante, une unité neuve ou un logement locatif récent. Cette concurrence est beaucoup moins présente dans le segment des maisons unifamiliales, dont les caractéristiques sont plus distinctives. **L'abondance d'options d'habitation sous forme d'appartements provenant des nouvelles constructions modère la demande pour les copropriétés existantes et soutient donc la croissance de leur inventaire.**

GRAPHIQUE 4 : LES MISES EN CHANTIER RÉCENTES PARMI LES PLUS ÉLEVÉES EN 20 ANS AU QUÉBEC

NOMBRE DE MISES EN CHANTIER



Source : SCHL

L'EST ET L'OUEST DE LA PROVINCE PRÉSENTENT DES ÉVOLUTIONS DIFFÉRENTES

Malgré des niveaux différents d'inventaire, les régions suivent une trajectoire haussière en 2026 au niveau des inscriptions, tant pour les maisons unifamiliales que pour les copropriétés. Les données témoignent cependant d'un clivage important entre les régions de l'Est de la province et celles de l'Ouest (graphique 5 et 6).

L'Est de la province

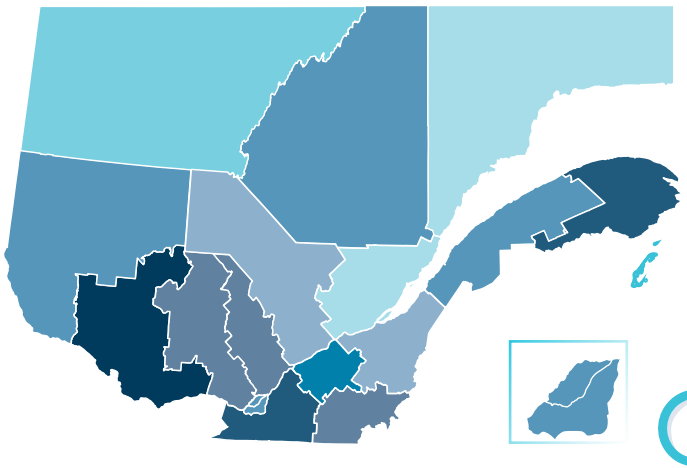
Les régions de la Capitale-Nationale, de Chaudière-Appalaches, du Saguenay–Lac-Saint-Jean, de la Côte-Nord, et le Bas-Saint-Laurent ont maintenu leur nombre de propriétés à vendre à un plancher depuis la pandémie. Ainsi, malgré la hausse du nombre d'inscriptions en vigueur en 2026, leur niveau est toujours inférieur à ce qu'il était en janvier 2021, tant pour les maisons unifamiliales que pour les copropriétés. La Gaspésie et les Îles-de-la-Madeleine font exception à cette tendance régionale.

L'Ouest du Québec

L'inventaire des régions plus à l'ouest, soit celles de l'Outaouais, de l'Abitibi-Témiscamingue, de l'Estrie, de Laval, des Laurentides, de Lanaudière, de la Montérégie, de la Mauricie et du Centre-du-Québec, suit une trajectoire haussière qui a débuté plus tôt, et où les niveaux de propriétés disponibles sont nettement plus élevés qu'il y a cinq ans.

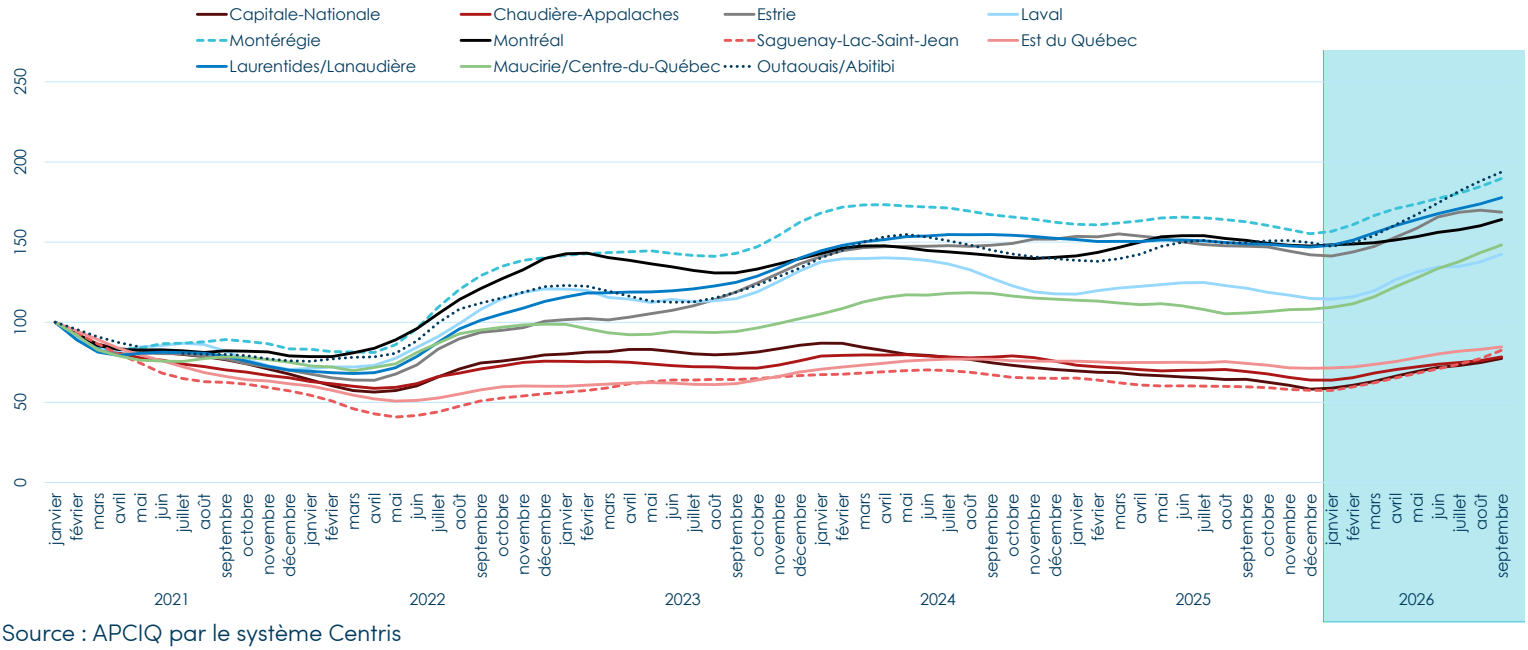
HAUSSE DES INSCRIPTIONS EN VIGUEUR SUR 5 ANS

Plus la couleur est foncée, plus la hausse des inscriptions en vigueur sur 5 ans est importante.



GRAPHIQUE 5 :
ÉVOLUTION DE L'OFFRE DE **MAISONS UNIFAMILIALES**

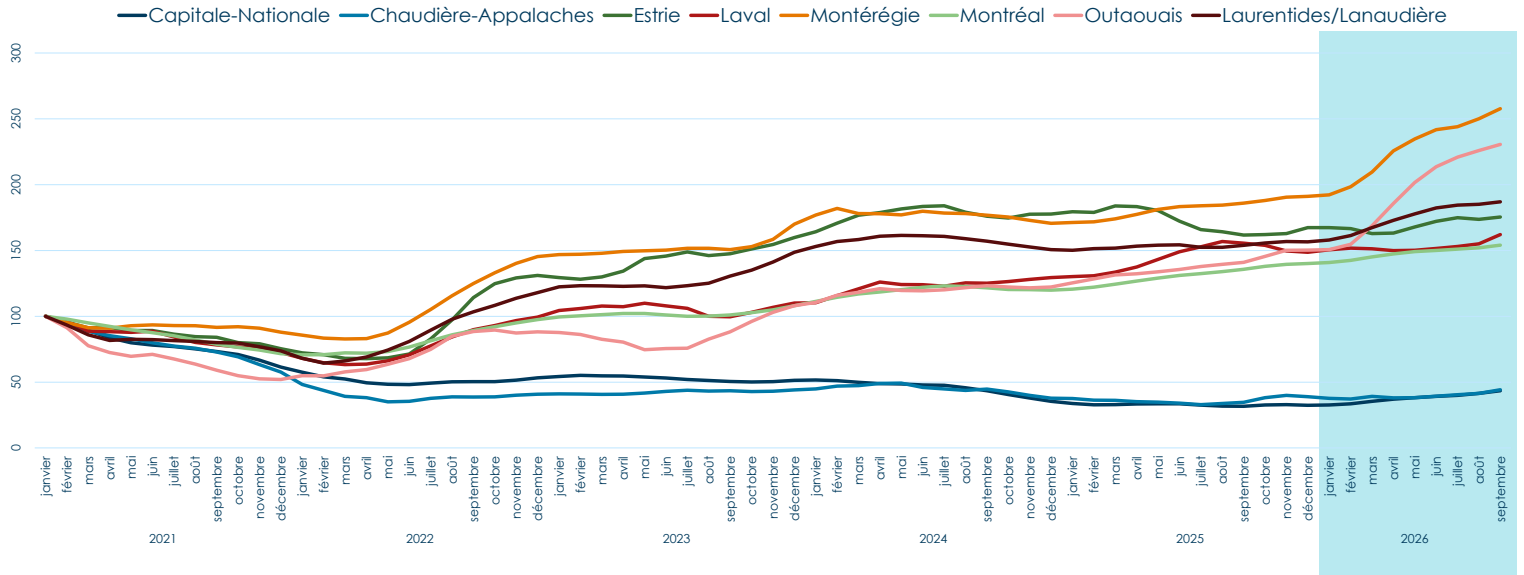
JANVIER 2021 = 100, DONNÉES DÉSAISONNALISÉE, mm3m



Source : APCIQ par le système Centris

GRAPHIQUE 6 :
ÉVOLUTION DE L'OFFRE DE **COPROPRIÉTÉS**

JANVIER 2021 = 100, DONNÉES DÉSAISONNALISÉE, mm3m



Source : APCIQ par le système Centris

LE POINT SUR LA SITUATION DANS QUELQUES RÉGIONS

Des surplus dans les quartiers centraux de Montréal

Le centre-ville de Montréal se distingue par un important surplus de copropriétés, particulièrement dans les secteurs de Ville-Marie et de Griffintown. Le marché avantage les acheteurs depuis 2022. L'inventaire y est composé en grande partie d'unités récentes de petite taille, notamment des logements d'une chambre à coucher qui semblent moins correspondre aux préférences actuelles des acheteurs, ce qui contribue à prolonger les délais de vente et à gonfler l'offre disponible. Les données démontrent que ce type de propriétés demeure plus longtemps sur le marché et que les inscriptions se soldent plus souvent par une expiration que par une vente.

Alors que les surplus semblent se stabiliser au centre-ville, l'augmentation de l'offre gagne désormais les couronnes de Montréal. Cette dynamique laisse croire que la transition du marché se diffuse du cœur de l'agglomération vers les secteurs périphériques.

Les quartiers à densité plus moyenne en périphérie nord et est du centre-ville de l'île de Montréal, tels le Plateau Mont-Royal, Rosemont, Mercier-Hochelaga-Maisonneuve semblent échapper au surplus d'offre et maintenant des conditions favorables aux vendeurs, alors que ceux du côté ouest du centre-ville (Notre-Dame-de-Grâce, Côte-des-Neiges, Westmount, Ville-Mont-Royal, Outremont) présentent des marchés plus équilibrés ou légèrement favorables aux acheteurs.

Une remontée hâtive à Gatineau

La RMR de Gatineau a été la première à présenter des hausses au niveau du nombre de propriétés à vendre. En 2026, les augmentations sont parmi les plus importantes de la province, et les prix des propriétés ont légèrement fléchi au cours de l'année, tant pour l'unifamiliale que la copropriété.

Le marché de la copropriété à Gatineau semble cependant avoir trouvé un nouvel équilibre. Après plus d'un an de détente des conditions de marché, les indicateurs désaisonnalisés montrent peu de changements depuis le début de l'été. Cela suggère que l'assouplissement des conditions du marché pourrait avoir atteint un plateau ou, du moins, marquer une pause. Le recul des ventes paraît s'être stabilisé et l'augmentation de l'offre se poursuit, mais à un rythme moins soutenu.

Des inventaires toujours très faibles dans les régions de l'Est

Les situations de rareté les plus marquées demeurent observées dans la Capitale-Nationale et Chaudière-Appalaches. Bien que les inscriptions en vigueur du troisième trimestre de 2026 étaient en hausse de 26 % et 14 %, respectivement, le retour vers un marché plus équilibré est encore loin. Bien que les ventes soient nouvellement en repli, les conditions de marché demeurent extrêmement favorables aux vendeurs.

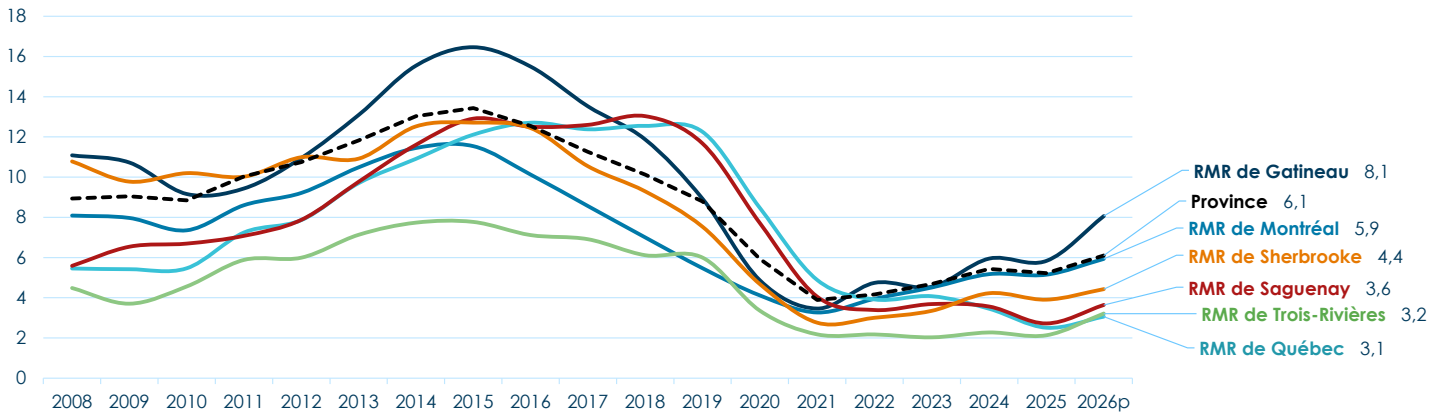
Davantage de choix, mais encore loin d'une situation de surplus généralisé

L'année 2026 marque indéniablement un tournant pour le marché résidentiel québécois. Après plusieurs années de pénurie, l'inventaire de propriétés a progressé dans pratiquement toutes les régions et tous les segments de marché. Cette hausse a toutefois été plus marquée pour les copropriétés, tandis que le véritable changement de cap est survenu dans le segment des maisons unifamiliales, où l'inventaire a renoué avec la croissance après deux années de recul.

UNE REMONTÉE DE L'OFFRE À METTRE EN PERSPECTIVE

Malgré les hausses observées cette année, le nombre de propriétés disponibles demeure bien inférieur aux niveaux atteints au milieu des années 2010 (graphique 7). À cette époque, le marché québécois comptait sensiblement plus de propriétés à vendre, particulièrement dans le segment de la copropriété, sans pour autant connaître de correction majeure ou de déséquilibre durable.

GRAPHIQUE 7 : UNE OFFRE PAR HABITANT LOIN DES SOMMETS HISTORIQUES
NOMBRE D'INSCRIPTIONS RÉSIDENTIELLES EN VIGUEUR PAR 1000 HABITANTS



Source : APCIQ par le système Centris et Statistique Canada

Par ailleurs, plusieurs indicateurs témoignent d'un marché qui demeure relativement actif. Les délais de vente, bien qu'en hausse dans certains secteurs, restent généralement courts à l'échelle du Québec. Dans la majorité des régions, une propriété trouve encore preneur en quelques semaines plutôt qu'en quelques mois, ce qui contraste avec les conditions habituellement associées à un véritable surplus d'offre.

VERS PLUS DE FLUIDITÉ

La remontée de l'inventaire observée en 2026 apparaît ainsi davantage comme un pas vers un marché plus normal que comme le début d'une phase de surabondance. Après avoir atteint des creux historiques à la suite de la pandémie, l'offre de propriétés résidentielles reprend progressivement du terrain, mais plusieurs marchés demeurent encore marqués par une rareté relative. L'environnement actuel offre davantage de choix aux acheteurs, sans pour autant remettre fondamentalement en question le marché immobilier québécois.

La hausse de l'offre en 2026 est le résultat visible d'un ensemble de transformations économiques et démographiques. Le ralentissement de la croissance de la population, l'assouplissement du marché locatif, l'incertitude économique et la prudence accrue des ménages ont tous contribué, à des degrés divers, à modifier l'équilibre entre l'offre et la demande. Le **deuxième volet de cette étude** examinera plus en détail ces facteurs afin de mieux comprendre les forces qui façonnent actuellement le marché résidentiel québécois.