



## **Baisse des Taux Hypothécaires du 23 Octobre 2024 : Un Avantage Illusoire pour les Acheteurs à Québec Face à la Surenchère**

Le 23 octobre 2024, une nouvelle baisse des taux hypothécaires a été annoncée. Bien que cela puisse sembler une opportunité pour de nombreux acheteurs, cette situation engendre un effet secondaire moins souhaitable : une surenchère de plus en plus fréquente sur le marché immobilier de Québec. Dans cet article, nous explorerons comment cette baisse, censée faciliter l'accès à la propriété, complique en réalité la tâche des futurs acheteurs et fait grimper les prix des propriétés à des niveaux difficilement atteignables.

### **1. Une Baisse des Taux Hypothécaires de 0,5 % : Avantage ou Piège ?**

La réduction de **0,5 %** des taux hypothécaires facilite théoriquement l'accès à la propriété en rendant les prêts hypothécaires plus abordables. Cela permet à de nombreux acheteurs potentiels d'emprunter davantage à des taux plus bas. Toutefois, dans un marché comme celui de Québec où l'offre

immobilière est déjà limitée, cette baisse des taux pourrait bien devenir un piège pour les acheteurs.

L'augmentation du pouvoir d'achat stimule la demande, mais cela engendre une compétition féroce pour les propriétés disponibles. Ainsi, au lieu de profiter d'une opportunité financière, les acheteurs se retrouvent dans une guerre d'enchères, où chaque maison devient un objet de convoitise intense.

## 2. Surenchère : Un Cauchemar pour les Acheteurs

La surenchère est un phénomène qui n'a fait que s'accroître depuis la pandémie, et cette nouvelle baisse des taux hypothécaires pourrait encore exacerber la situation. Ce que l'on constate de plus en plus, ce sont des acheteurs prêts à dépasser largement le prix demandé pour s'assurer d'acheter une propriété.

En conséquence, les maisons se vendent souvent bien au-dessus de leur valeur initiale, laissant de nombreux acheteurs dans une situation de frustration et d'impuissance. Pour les futurs propriétaires, cela signifie qu'ils doivent non seulement rivaliser avec d'autres acheteurs, mais aussi faire des offres qui dépassent souvent leur budget initial.

## 3. Des Prix Qui Continuent à Grimper : Une Course à l'Achat

En raison de cette demande croissante et de la rareté de l'offre, les prix des propriétés continuent d'augmenter à Québec. Par exemple :

- **Maisons unifamiliales** : Le prix moyen a grimpé à **420 000 \$**, contre **400 000 \$** l'année précédente.
- **Copropriétés** : Les prix atteignent désormais une moyenne de **285 000 \$**, contre **276 000 \$** en 2023.
- **Propriétés à revenus (plex)** : Une hausse de **4 %** a également été observée dans ce segment, avec des prix moyens passant de **530 000 \$** à **550 000 \$**.

Ces augmentations sont directement liées aux enchères multiples que subissent la plupart des transactions immobilières, laissant les acheteurs dans une situation où ils doivent souvent dépasser leurs moyens pour avoir une chance de conclure une vente.

## 4. Les Désagréments pour les Futurs Acheteurs : Quand l'Accès à la Propriété Devient un Défi

Alors que la baisse des taux aurait dû être une bonne nouvelle, elle complique la tâche des futurs acheteurs. Beaucoup se retrouvent piégés dans un cycle de surenchère où ils doivent:

- **Faire des offres supérieures** à ce qu'ils avaient initialement prévu de dépenser.
- **Accepter des conditions** plus favorables aux vendeurs, comme des délais plus courts pour se décider ou l'achat sans inspection préalable. Attention il est fortement conseillé de faire une inspection pré-achat.
- **Ressentir une pression constante** due à la compétition accrue, ce qui conduit parfois à des décisions précipitées ou mal évaluées.

Cette situation crée un climat d'incertitude pour les acheteurs, qui se sentent poussés à agir rapidement, souvent au détriment de leur tranquillité financière.

La baisse des taux hypothécaires du 23 octobre 2024, bien qu'accueillie positivement en surface, aggrave en réalité les défis rencontrés par les acheteurs à Québec. La surenchère, déjà omniprésente, devient plus fréquente et difficile à éviter, créant des désagréments majeurs pour ceux qui cherchent à devenir propriétaires. Il est donc crucial pour les futurs acheteurs de bien se préparer, d'évaluer leurs finances avec prudence et de ne pas se laisser emporter par la pression des enchères multiples.

Québec, le 24 octobre 2024



**Christophe Pasquier**

Courtier immobilier résidentiel

[www.christophepasquier.ca](http://www.christophepasquier.ca)