



JLR

30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES
1986 - 2016

PUBLICATION JLR

2017

Analyse du prix médian au pi2 des copropriétés dans l'agglomération de Montréal

FAITS SAILLANTS

- Dans l'agglomération de Montréal, le prix médian au pi² des copropriétés était de 315 \$ en 2016, soit une hausse de 2 % par rapport à 2015.
- La barre du 400 \$ le pi² a été dépassée pour une première fois à Ville-Marie.
- Le prix au pi² se situe sous 200 \$ seulement dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles.
- Entre 2011 et 2016, la seule agglomération où le prix médian au pi² n'a pas augmenté est Pierrefonds/Roxboro.

Après une croissance marquée des prix, du nombre de constructions et des ventes durant plusieurs années, le marché de la copropriété a atteint des sommets. Les promoteurs ont dû s'adapter à une nouvelle réalité à partir de 2012 alors que le marché, en forte croissance jusque-là, a commencé à ralentir. Ainsi, depuis maintenant quelques années, il se rééquilibre et le nombre de nouvelles constructions s'est contracté. Néanmoins, il semble avoir repris un peu de vigueur en 2016 avec une hausse de 5 % des ventes (neufs et reventes) relativement à 2015 dans l'agglomération de Montréal selon les actes de vente publiés au Registre foncier et colligées par JLR.

Afin de faire le point pour la dernière année, JLR a entrepris d'analyser l'évolution du prix médian en fonction de la taille des copropriétés vendues. L'étude porte sur l'agglomération de Montréal.

Au total, 44 % des acquisitions de copropriétés en 2016 au Québec étaient effectuées sur ce territoire. Sur l'île de Montréal, ce type d'habitation est particulièrement populaire; on note que les ventes de copropriétés divisées sont près de deux fois plus nombreuses que celles des unifamiliales. Une situation contraire à ce que l'on voit dans l'ensemble du Québec où la maison unifamiliale domine encore le marché.

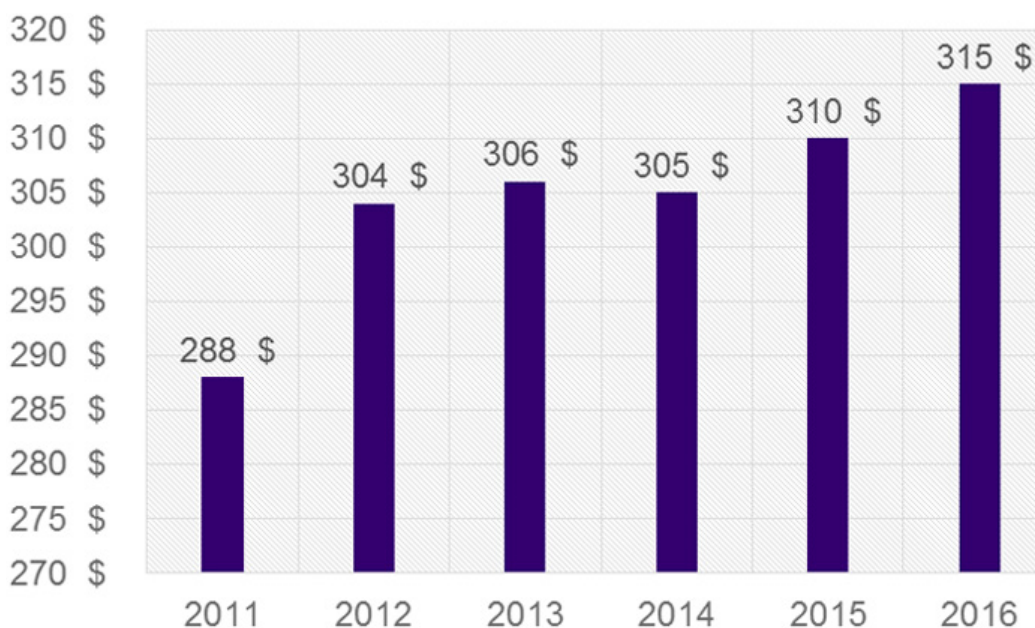
Pour établir un portrait plus précis du marché de la revente, l'analyse exclut les ventes de constructions neuves. Les prix au pi² sont déterminés à partir des superficies nettes des copropriétés comme indiquées au rôle d'évaluation foncière.

LE PRIX AU PIED CARRÉ SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL

Le prix médian au pi² s'est établi, en 2016, à 315 \$, soit une hausse de 1,6 % relativement à 2015. Une augmentation similaire avait également été enregistrée l'année dernière, et ce, après 2 ans de stabilité du prix.

Même si le marché a crû pour une deuxième année consécutive, il faut noter que la hausse est pratiquement identique à la montée de l'indice des prix à la consommation. C'est donc dire qu'en terme réel, le prix au pi² des copropriétés est demeuré constant.

GRAPHIQUE 1 : ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN AU PIED CARRÉ - ÎLE DE MONTRÉAL



LES PRIX AU PIED CARRÉ PAR SECTEUR

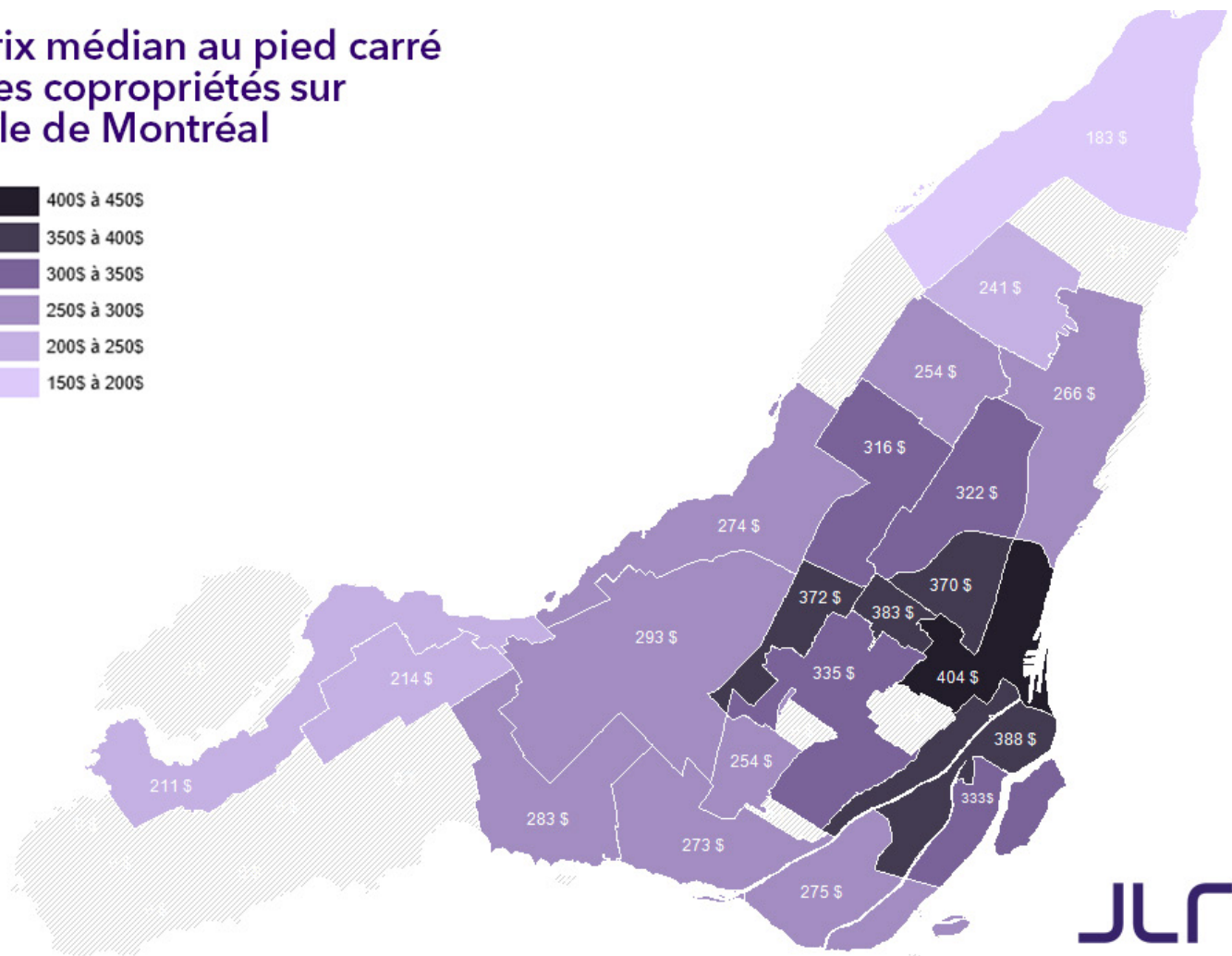
Dans l'agglomération de Montréal, le rapport entre le nombre de copropriétés et le nombre d'unifamiliales diffère d'un arrondissement ou d'une ville à l'autre. En général, plus on s'approche du centre-ville, plus la proportion de copropriétés augmente. Cela s'explique principalement par le fait que l'espace est plus dispendieux dans les secteurs centraux.

D'ailleurs, la variation des prix en fonction de la distance par rapport au centre-ville s'observe très facilement dans la carte des prix au pied carré par arrondissement présentée plus bas.

Avec un prix au pi² médian de 404 \$, Ville-Marie est l'arrondissement le plus cher de l'île. Cela correspond à près de deux fois le prix dans l'arrondissement le moins cher, Rivière-des-Prairies/Pointes-aux-Trembles. Dans ce secteur, le prix médian au pi² atteint 183 \$ en baisse de 3 % par rapport à l'année dernière.

Les prix médians au pi² ont évolué différemment lors des 5 dernières années selon les secteurs. C'est Dollard-des-Ormeaux qui remporte la palme de la plus grande croissance des prix depuis 2011. Cela vient principalement d'un surprenant bond de 11 % du prix médian au pi² au cours de la dernière année pour atteindre 283 \$/pi². Peu de ventes ont été effectuées dans cette ville, par conséquent, il est possible que la hausse soit principalement due à un effet de composition.

Prix médian au pied carré des copropriétés sur l'île de Montréal



En fait, il est probable que les copropriétés vendues en 2016 étaient plus luxueuses que celles transigées au cours des années précédentes.

La deuxième ville ayant connu la plus forte croissance de prix au pi² sur 5 ans est Dorval avec 20 % de hausse ; une augmentation importante en dépit d'un recul de 1 % du prix médian au pi² cette année relativement à 2015. Encore là, le nombre de transactions est faible. Par conséquent, des variations aléatoires peuvent expliquer partiellement la croissance de prix marquée.

L'arrondissement du Sud-Ouest s'est également distingué avec un important bond du prix médian au pi² de 19 % depuis 2011. Ce secteur a été grandement revitalisé au cours de la dernière décennie de telle sorte qu'on y voit aujourd'hui plusieurs copropriétés récentes. Cette année, la hausse du prix médian a été de 3 % dans cet arrondissement pour se fixer à 388 \$ le pi². Le tableau suivant présente les prix médians et les variations de ceux-ci pour tous les villes et arrondissements où il a été possible de calculer une telle statistique.

TABLEAU 1

Villes ou arrondissements	Prix médian (\$/pi ²)	Variation (1 an)	Variation (5 ans)
Ville-Marie	404	4 %	7 %
Sud-Ouest	388	3 %	19 %
Outremont	383	-2 %	6 %
Mont-Royal	372	3 %	13 %
Plateau Mont-Royal	370	-1 %	7 %
Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce	335	2 %	18 %
Verdun	333	3 %	7 %
Rosemont/Petite-Patrie	322	-3 %	8 %
Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension	316	2 %	5 %
Saint-Laurent	293	0 %	4 %
Dorval	283	-1 %	20 %
LaSalle	275	9 %	14 %
Ahuntsic/Cartierville	274	2 %	4 %
Lachine	273	0 %	6 %
Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	266	1 %	4 %
Saint-Léonard	254	-3 %	1 %
Côte-Saint-Luc	254	3 %	6 %
Anjou	241	0 %	1 %
Dollard-des-Ormeaux	214	11 %	27 %
Pierrefonds/Roxboro	211	-3 %	0 %
Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles	183	-3 %	3 %

*Aucune statistique n'a été calculée pour les villes et arrondissements de Westmount, Pointe-Claire, L'Île-Bizard/Sainte-Geneviève, Sainte-Anne-de-Bellevue, Hampstead, Montréal-Nord, Baie-d'Urfé, Kirkland, Montréal-Ouest, Beaconsfield et Montréal-Est, car le nombre de ventes était inférieur à 40.

TAILLE DES COPROPRIÉTÉS

La taille des copropriétés transigées diffère grandement d'un secteur à l'autre. Par exemple, c'est à Côte-Saint-Luc que la superficie médiane des copropriétés acquises est la plus vaste avec 1434 pi². Dans cet arrondissement, on trouve un nombre élevé de maisons de ville détenues en copropriété. Celles-ci sont généralement plus spacieuses que les appartements situés dans les tours à condos. Comme l'espace est plus cher à mesure qu'on se rapproche du centre-ville, les copropriétés tendent à être plus petites dans les secteurs plus centraux. Ainsi, la superficie médiane des copropriétés vendues en 2016 se trouvant dans l'arrondissement Sud-Ouest est de 750 pi². C'est près de deux fois moins que la taille médiane de celles situées à Côte-Saint-Luc.

PRÉVISIONS

Le marché de la copropriété, tout comme l'ensemble du marché de l'habitation résidentielle au Québec, sera touché par les nouveaux resserrements hypothécaires. Par conséquent, les ventes de copropriétés devraient ralentir et la hausse de prix risque d'être faible, voire nulle. Le secteur de la copropriété devrait toutefois être aidé par un ralentissement de la construction dans les 11 premiers mois de l'année relativement à l'année dernière dans la RMR de Montréal selon les données de la SCHL. De plus, le nombre de logements achevés et non écoulés a diminué de 15 % entre novembre 2016 et le même mois en 2015. Cette contraction du nombre de propriétés neuves offerte aidera probablement à minimiser les impacts négatifs sur le marché de la revente des resserrements hypothécaires.

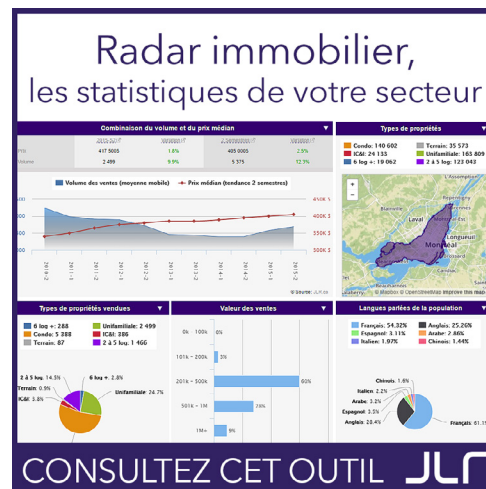
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec (incluant les ventes avec et sans courtiers). Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données sont éliminées pour les calculs statistiques, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises, les ventes de succession et les ventes multiples. La superficie des unités était disponible pour environ 95 % des copropriétés vendues répondant aux critères précédents. L'autre 5 % ne fait donc pas partie des statistiques calculées dans ce rapport. Pour obtenir des statistiques spécifiques aux reventes, les ventes de propriétés neuves ont été filtrées.

POUR PLUS DE DÉTAILS

Consultez le [Radar immobilier](#) pour obtenir plus d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur.

Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <http://solutions.jlr.ca/publications/grands-dossiers>



JLR

**30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES**
1986 - 2016

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

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. 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 ».

© 2015, JLR. Tous droits réservés.

