

The logo for JLR, consisting of the letters 'J', 'L', and 'R' in a stylized, white, sans-serif font.A white circular graphic containing the text '30 ANS DE SOLUTIONS FONCIÈRES' in a bold, sans-serif font, with '1986 - 2016' in a smaller font below it.

ÉTUDE **JLR**

La revente de copropriétés

FAITS SAILLANTS

- 7 195 des 67 578 copropriétés acquises en 2012 ou 2013 ont été revendues avant 2016.
- De ce nombre, 30 % ont été transigées à un prix égal ou inférieur au prix d'achat.
- Parmi les reventes où la baisse de prix était de 15 % et plus, 33 % ont été effectuées par un créancier suite à la saisie de la propriété.
- La proportion de reventes effectuée à un montant inférieur ou égal au prix d'achat atteint 37 % à Québec où le marché de la copropriété est particulièrement difficile.

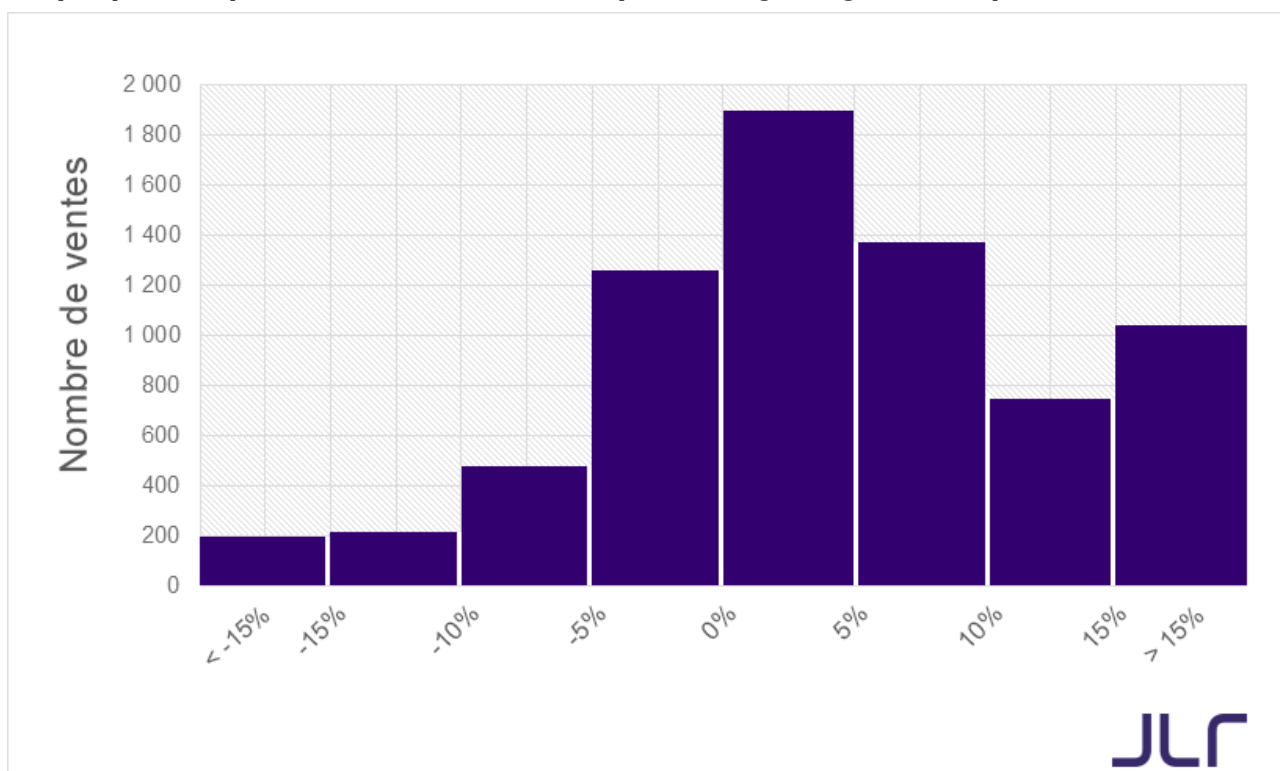
Au cours des dernières années, l'offre de copropriétés a progressé davantage que la demande. Ainsi, il est devenu plus difficile de se départir de sa copropriété. Les délais de revente ont augmenté et les prix ont stagné dans plusieurs régions. Cette situation a contraint certains vendeurs à céder leur copropriété pour un montant inférieur à celui déboursé lors de l'acquisition quelques années auparavant. Les reventes à perte ont d'ailleurs été le sujet de nombreux articles dans les médias.

Afin d'obtenir un bilan complet de cette situation, JLR a analysé les transactions de copropriétés effectuées au cours des dernières années. L'étude porte sur les copropriétés achetées en 2012 ou 2013 et revendues avant le 31 décembre 2015 selon les actes publiés au Registre foncier. Pour que la copropriété soit comptabilisée dans les statistiques, il devait y avoir un minimum de 120 jours entre les 2 transactions.

RÉPARTITION DES REVENTES

Selon les données colligées, 67 578 ventes de copropriété de plus de 80 000 \$ ont été enregistrées en 2012 ou 2013. De ce nombre, 7 195 (11 %) ont été revendues avant 2016 et correspondaient aux critères établis. Le temps moyen entre les deux transactions était de 749 jours, soit environ deux ans. Le gain médian lors de la revente était de 3,9 %. Sur une période de 2 ans, cette augmentation est similaire à l'inflation. Malgré un écart médian positif, 30 % des copropriétés ont été vendues à un prix égal ou inférieur au montant déboursé à l'achat. Dans ces cas, une perte ou une absence de gain était enregistrée avant même le calcul des droits de mutation, des frais de notaire, de courtage et autres frais de démarrage. Au total, 56 % des reventes ont été effectuées avec un pourcentage de rendement inférieur ou égal à 5 %, un gain qui se transforme souvent en perte une fois tous les coûts considérés.

Graphique 1 : répartition des ventes selon le pourcentage de gain ou de perte lors de la revente



LES REVENTES PAR LE CRÉANCIER

Les reventes effectuées sans augmentation du prix étaient dans 5 % des cas réalisées par un prêteur qui avait repris la copropriété de l'emprunteur. Plus précisément, parmi les situations où les pertes étaient de 15 % et plus, 33 % étaient associées à une revente par le créancier. Ce type de vente s'opère fréquemment à des prix plus bas que le reste du marché puisque ces transactions sont souvent aux risques et périls de l'acheteur, c'est-à-dire sans garantie légale et le vendeur/créancier souhaite généralement se départir de la propriété rapidement afin d'éviter de payer l'entretien minimum.

À l'opposé, parmi les reventes où le profit était de plus de 15 %, la propriété avait d'abord été acquise des mains d'un créancier dans 6 % des cas.

REVENTE DE NEUF ET D'ANCIEN

Le marché de la copropriété neuve a connu un essor particulièrement important au cours des dernières années. Par conséquent, il est peu étonnant que 2 851 des 7 194 copropriétés analysées pour l'étude aient été acquises neuves en 2012 ou 2013. Parmi ces propriétés, 29 % ont été revendues à un prix inférieur ou égal au prix d'achat (taxes incluses). Pour les copropriétés acquises dans une transaction de revente, ce chiffre s'établit plutôt à 30 %. En fait, le gain médian pour les copropriétés achetées neuves était de 4,3 % alors que pour les autres reventes il était de 3,7 %. Ainsi, il semble que la croissance du prix ait été légèrement meilleure pour les copropriétés plus récentes, par contre, cela demeure une progression modeste.

VILLE DE QUÉBEC

La surconstruction de copropriétés à Québec a rendu le marché particulièrement difficile pour les vendeurs depuis quelques années. Selon les données de la Fédération des chambres immobilières du Québec, le délai de vente moyen d'une copropriété était de 135 jours dans la province en 2015. Dans la RMR de

Québec, ce chiffre atteignait 154 jours et la tendance était toujours à la hausse selon les dernières données de 2016. Avec des délais de revente plus longs, il est peu étonnant d'y voir un plus grand nombre de reventes à perte. Ainsi, pour la ville de Québec seulement, 37 % des copropriétés ont été revendues à un prix inférieur ou égal au prix d'achat, une proportion qui grimpe à 62 % en intégrant les reventes présentant des gains de 5 % ou moins. Ce sont des pourcentages plus élevés, respectivement de 7 % et 5 %, que dans l'ensemble de la province.

Ces résultats corroborent le rapport de l'évaluation du marché de l'habitation de la SCHL qui indique que le niveau élevé de l'offre de copropriétés demeure inquiétant dans la RMR de Québec.

CONCLUSION

Plusieurs vendeurs ont dû se soustraire à enregistrer une perte lors de la vente de leur copropriété. Cependant, la majorité a pu empocher un léger profit avant le calcul des différents coûts liés aux transactions. Considérant tous les frais qu'accompagnent la vente et l'achat d'une propriété et le marché actuel, il est peu probable de sortir gagnant d'une revente après un court délai de possession. Parmi les vendeurs qui ont pu engranger un profit substantiel, certains ont possiblement rénové leur habitation afin d'améliorer la valeur de celle-ci.

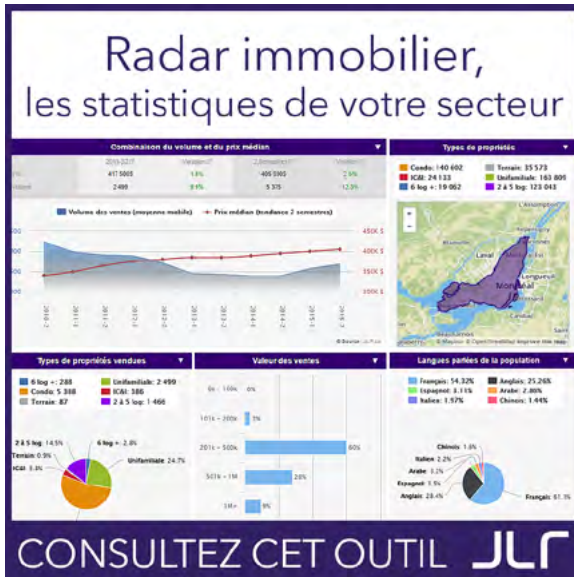
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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 ont été éliminées pour les calculs statistiques, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur ou égal à 80 000 \$, les ventes multiples et les ventes liées. Aussi, un tri manuel a été effectué afin d'éliminer certaines ventes non représentatives.

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

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





SOLUTIONS FONCIÈRES

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 ».

© 2016, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca
info@jlr.ca