

JLR

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



ÉTUDE **JLR**

Les propriétés de luxe au Québec

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- 5,9 % (3 934) des résidences unifamiliales vendues en 2015 au Québec ont été achetées à plus de 500 000 \$.
- Entre 2,4 % et 4 % des unifamiliales vendues dans les RMR de Québec, de Gatineau et de Sherbrooke, ont été acquises pour plus de 500 000 \$.
- 1,9 % (487) des ventes d'unifamiliales dans la RMR de Montréal ont été effectuées à un prix supérieur à 1 M\$.
- 1 484 copropriétés ont été transigées à plus de 500 000 \$, soit 2,7 fois plus qu'en 2009 où l'on en avait comptabilisé 550.

LES PROPRIÉTÉS DE LUXE AU QUÉBEC

Une des plus grandes difficultés dans l'analyse du marché des propriétés de luxe est de déterminer ce qu'est une résidence de prestige. Bien sûr, d'une région à l'autre, les prix fluctuent grandement pour un même type d'habitation. Par exemple, en mai 2016, le prix moyen des propriétés résidentielles vendues à Vancouver était de 1 058 896 \$. Un montant qui permet d'accéder aux plus belles maisons du Québec.

UNIFAMILIALES DE LUXE À 500 000 \$

Selon les ventes publiées au Registre foncier du Québec et colligées par JLR, 5,9 % (3 934) des résidences unifamiliales vendues en 2015 ont été transigées à plus de 500 000 \$. À ce prix, pour la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, on peut difficilement parler de marché de luxe puisque 12,3 % (3 179) des acquisitions sont effectuées au-dessus de ce montant. En ce qui concerne l'île de Montréal, la proportion atteint 33 % avec 1 773 propriétés vendues à plus de 500 000 \$.

Pour les RMR de Québec, de Gatineau et de Sherbrooke, les transactions à plus de 500 000 \$ se font moins nombreuses et représentent entre 2,4 % et 4 % des ventes. Avec un aussi faible pourcentage du marché, il est possible de considérer que les transactions au-dessus de ce montant constituent le marché du luxe pour ces régions. Québec et Gatineau affichent des prix médians supérieurs à la région de Sherbrooke, mais cette dernière compte tout de même une proportion similaire de transactions à plus de 500 000 \$. En fait,

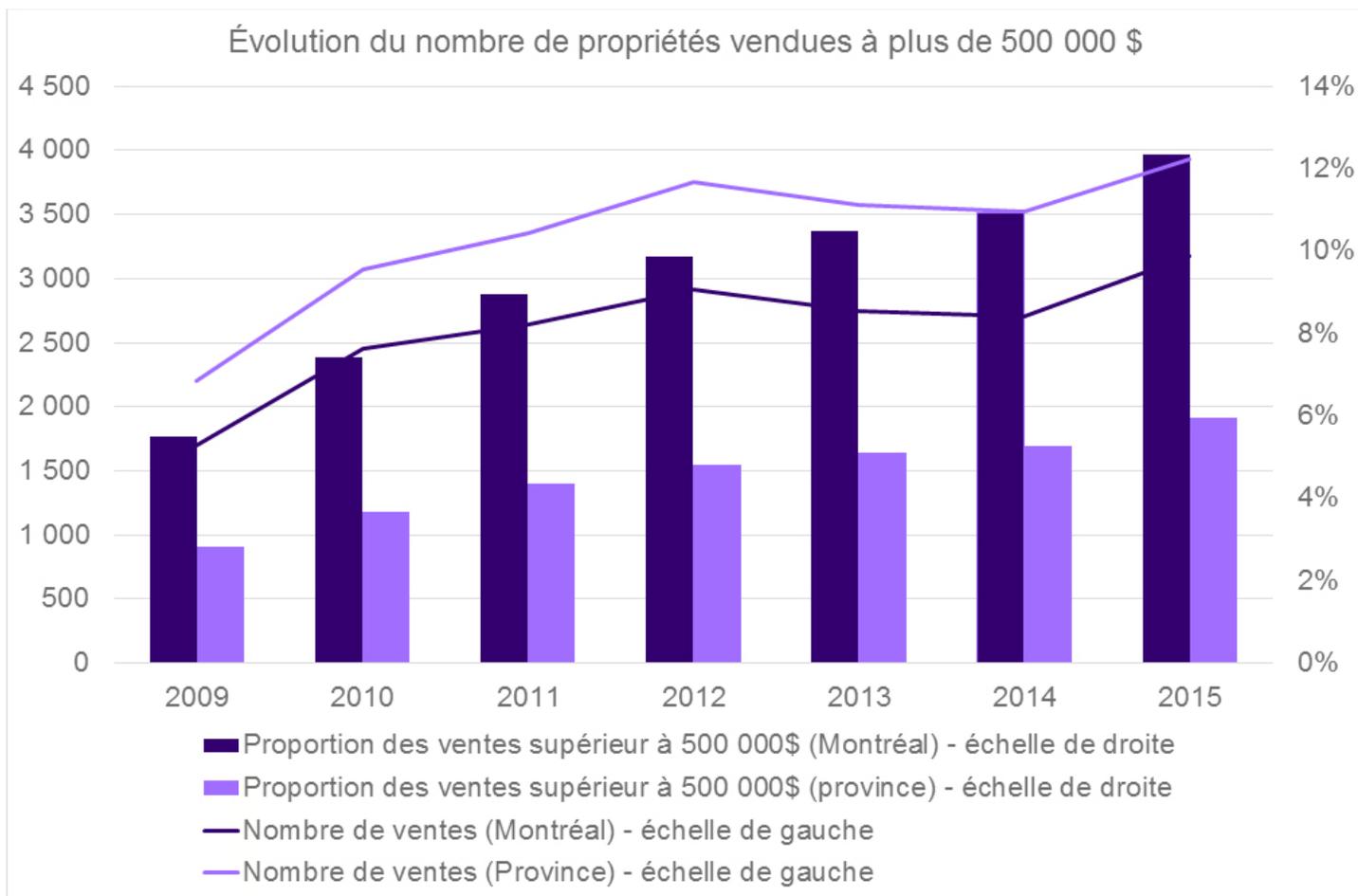
malgré les prix généralement plus bas dans la RMR de Sherbrooke, il existe plusieurs propriétés de luxe dans la région, particulièrement des unifamiliales situées aux abords de cours d'eau tel que le Lac-Memphrémagog.

En ce qui concerne Saguenay et Trois-Rivières, seulement 0,4 % des ventes sont transigées pour un montant supérieur à 500 000 \$. Il s'agit donc d'une minorité de transactions, par conséquent, ces propriétés sont considérées comme étant « haut de gamme » dans ce secteur. Il est peu étonnant d'avoir moins d'acquisitions à un prix élevé dans ces régions étant donné le prix médian des résidences beaucoup plus faible dans celles-ci.

Transactions de plus de 500 000 \$ en 2015		
RMR	Nombre de transactions	Pourcentage des transactions totales
Montréal	3 179	12,3 %
Gatineau	130	3,4 %
Québec	232	4,0 %
Sherbrooke	47	2,4 %
Saguenay	5	0,4 %
Trois-Rivières	5	0,4 %
Hors RMR	336	1,3 %
Ensemble de la province	3 934	5,9 %

ÉVOLUTION DES VENTES

Le graphique qui suit montre une diminution des acquisitions de propriétés à plus de 500 000 \$ en 2013 et 2014, puis une hausse en 2015. Cependant, il faut noter que durant ces années le nombre total de ventes était en baisse. D'un autre côté, les propriétés achetées pour plus de 500 000 \$, en pourcentage de l'ensemble des transactions, ont crû de manière continue entre 2009 et 2015. Ainsi, ce marché semble prendre de l'expansion. D'ailleurs en 2015, une progression importante en chiffre absolu est notée alors que les ventes totales étaient en baisse ce qui est d'autant plus surprenant. Néanmoins, les hausses de prix, même les plus modestes des dernières années, impliquent que le nombre de propriétés faisant partie de la tranche de prix plus élevé augmente chaque année. Cela explique donc la progression de la proportion des ventes qui ont été effectuées à plus de 500 000 \$. Ainsi, il y a eu une hausse de 78 % de ces ventes en 2015 relativement à 2009.



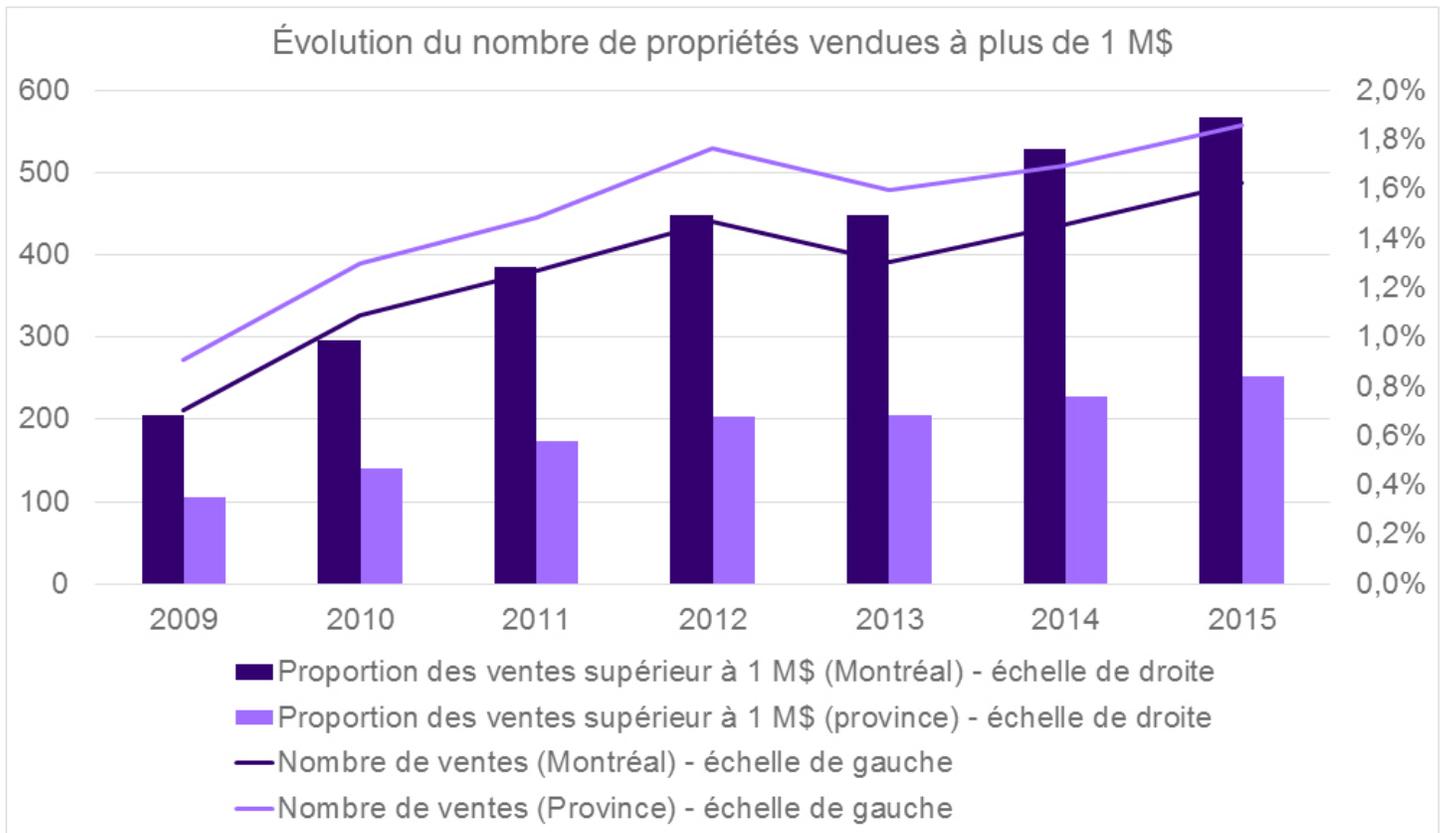
DU LUXE À 1 MILLION DE DOLLARS

Au total, 557 unifamiliales ont été acquises à plus d'un million de dollars l'année dernière ce qui représente 0,8 % des transactions. Dans la RMR de Montréal, les ventes supérieures à 1 M\$ sont plus représentatives du marché du luxe puisqu'elles couvrent 1,9 % des ventes de la région avec 487 transactions. En 2015, 87 % des transactions de propriétés de luxe étaient réalisées dans cette région.

Transactions de plus de 1 M\$ en 2015		
RMR	Nombre de transactions	Pourcentage des transactions totales
Montréal	487	1,9 %
Gatineau	6	0,2 %
Québec	18	0,3 %
Sherbrooke	9	0,5 %
Saguenay	0	0,0 %
Trois-Rivières	0	0,0 %
Hors RMR	37	0,1 %
Ensemble de la province	557	0,8 %

L'évolution du nombre de ventes à plus de 1 million de dollars est similaire à celle des propriétés vendues à plus de 500 000 \$, quoique pour les transactions au-dessus d'un million de dollars, il y a eu une hausse en 2014.

En 2015, la hausse des ventes à plus d'un million était de 9 %, alors que pour l'ensemble des ventes une diminution de 1 % a été observée. Néanmoins, il faut noter que la plupart des propriétés de luxe étaient situées dans la RMR Montréal où la hausse de l'ensemble des ventes était de 4 % pour la même période. En somme, le marché du luxe semble s'être mieux porté au cours de la dernière année que le reste du marché des propriétés résidentielles. Par contre, comme pour les hausses de la proportion des ventes à plus de 500 000 \$, une partie des augmentations provient fort probablement de la montée généralisée des prix.



COPROPRIÉTÉS DE LUXE

En ce qui concerne le marché de la copropriété de luxe, il a progressé grandement entre 2012 et 2013 passant de 76 ventes de copropriétés à plus d'un million de dollars à 144. En 2015, le nombre de ventes de copropriétés à plus d'un million de dollars atteignait 191. De ce nombre, 170 (89 %) étaient situées dans la RMR de Montréal.

En 2015, on comptait 1 484 copropriétés transigées à un montant de plus de 500 000 \$, comparativement à 550 en 2009 soit 2,7 fois plus. Il s'agit d'une augmentation largement supérieure à celle observée pour les unifamiliales. Parmi les copropriétés vendues à plus de 500 000 \$, 88 % étaient situés dans la RMR de Montréal.

CONCLUSION

Finalement, l'année 2015 semble avoir souri au marché de la propriété de luxe puisque les ventes ont grimpé non seulement en proportion, mais également en nombre total. Le marché est particulièrement florissant en ce qui concerne la copropriété de prestige. Il faut dire que le nombre de copropriétés sur le marché,

tout prix confondu, a grandement progressé dans la dernière décennie avec les nombreuses constructions.

Pour ce qui pourrait être considéré comme l'entrée de gamme des propriétés de luxe, c'est-à-dire les habitations vendues entre 500 000 \$ et 1 M\$, il faudra voir si l'augmentation de la mise de fonds minimale exigée par la SCHL depuis le 15 février 2016 (passant de 5 % à 10 % sur la tranche de prix supérieur à 500 000 \$) aura une influence sur les ventes de cette année.

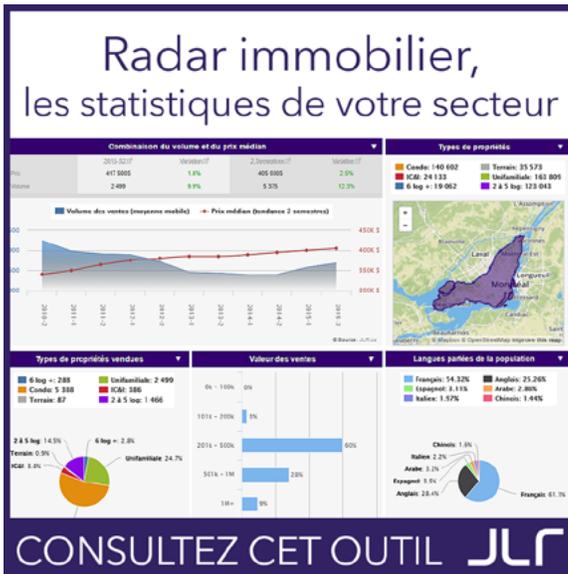
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données parmi les ventes sont éliminées pour les calculs statistiques. Ainsi, 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 ne sont pas incluses dans les statistiques rapportées dans cette étude.

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

Consultez l'étendue des publications JLR 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