



SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

2017

Bilan des ventes d'unifamiliales par MRC

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Trois des cinq MRC ayant connu les plus grandes hausses de ventes d'unifamiliales en 2016 sont situées en Estrie.
- Les ventes ont progressé dans 82 MRC et ont fléchi dans 11 en 2016 par rapport à 2015.
- Le prix médian a augmenté dans 68 MRC et a diminué dans 20.
- Le prix médian a diminué dans toutes les MRC de la Côte-Nord où le nombre de transactions était suffisant pour que les variations soient calculées.

Dans ce rapport, l'analyse du marché immobilier est effectuée par municipalités régionales de comté (MRC) ou territoires équivalents (TE). Ces divisions plus petites que les secteurs habituellement analysés permettent d'observer les spécificités de chaque coin du Québec. L'étude porte sur l'année 2016 en comparaison à 2015. Malgré l'utilisation des données d'une année complète afin d'avoir un nombre plus élevé de transactions répertoriées, certaines MRC ont dû être éliminées de l'étude puisque le nombre d'actes de vente y était trop faible¹. Au total, 95 divisions de recensement ont été analysées. Les transactions colligées par JLR comprennent toutes les ventes enregistrées au Registre foncier, soit celles effectuées par l'entremise d'un courtier, entre particuliers et les constructions neuves.

NOMBRE DE VENTES

VARIATION DU NOMBRE DE VENTES

Le portrait par MRC est beaucoup plus positif pour 2016 que 2015. Le nombre de transactions a augmenté dans davantage de MRC (82) que l'année dernière. En fait, après quelques années plus difficiles pour le marché immobilier, les ventes ont rebondi dans plusieurs coins du Québec en 2016. La carte géographique présentant les variations de ventes par MRC permet de déceler certaines tendances régionales.

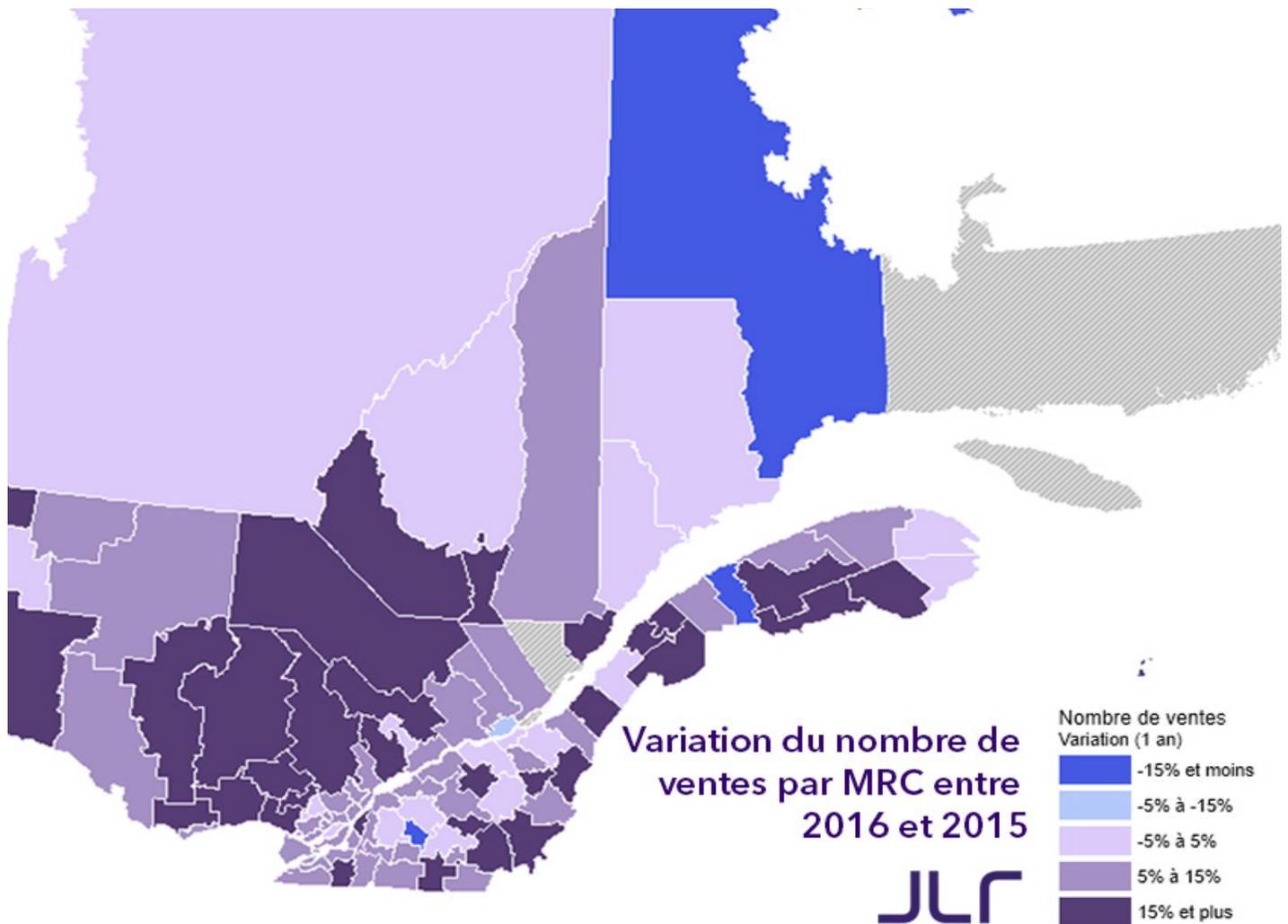
Le nombre de ventes a diminué de plus de 5 % dans seulement 4 MRC ou TE. Parmi celles-ci, on note une baisse de 6 % pour le territoire équivalent de Québec (mieux connu sous le nom de l'agglomération de Québec), un secteur qui connaît quelques difficultés engendrées par un surplus d'offre de propriétés.

Pour les 3 autres MRC où de fortes diminutions ont été enregistrées (Sept-Rivières, La Mitis et Acton), le nombre de transactions est relativement faible. Par conséquent, les baisses doivent être interprétées avec prudence, car le nombre de ventes est souvent très volatile dans ces cas.

Pour les hausses, la carte nous permet de détecter des augmentations marquées à l'ouest du fleuve St-Laurent. Cela s'observe particulièrement dans les régions moins densément peuplées un peu plus éloignées des grands centres. On parle ici des parties moins centrales des régions de Lanaudière, les Laurentides et la Mauricie. Des hausses importantes ont également été notées dans la région administrative de l'Estrie puisque 3 des 5 augmentations les plus marquées ont été observées dans ce coin (Les Sources; +39 %, Le Granit; +27 %, Memphrémagog; +26 %). Il faut toutefois spécifier que le volume des transactions est particulièrement peu élevé à Les Sources (197) et à Le Granit (353) ce qui laisse place à beaucoup de volatilité dans les statistiques.

Les ventes ont crû dans la majorité des régions, par contre, l'année prochaine risque d'être un peu plus difficile étant donné les derniers resserrements hypothécaires qui limiteront la capacité d'emprunt de plusieurs ménages.

1. Les MRC de l'Île d'Orléans, de Minganie-Le Golfe-du-Saint-Laurent et Charlevoix ont été exclus de l'analyse.



JLR et Fichier des limites cartographiques des divisions de recensement – Recensement de 2011, produit no. 92-163-X au catalogue de Statistique Canada.

PRIX DE VENTE MÉDIAN

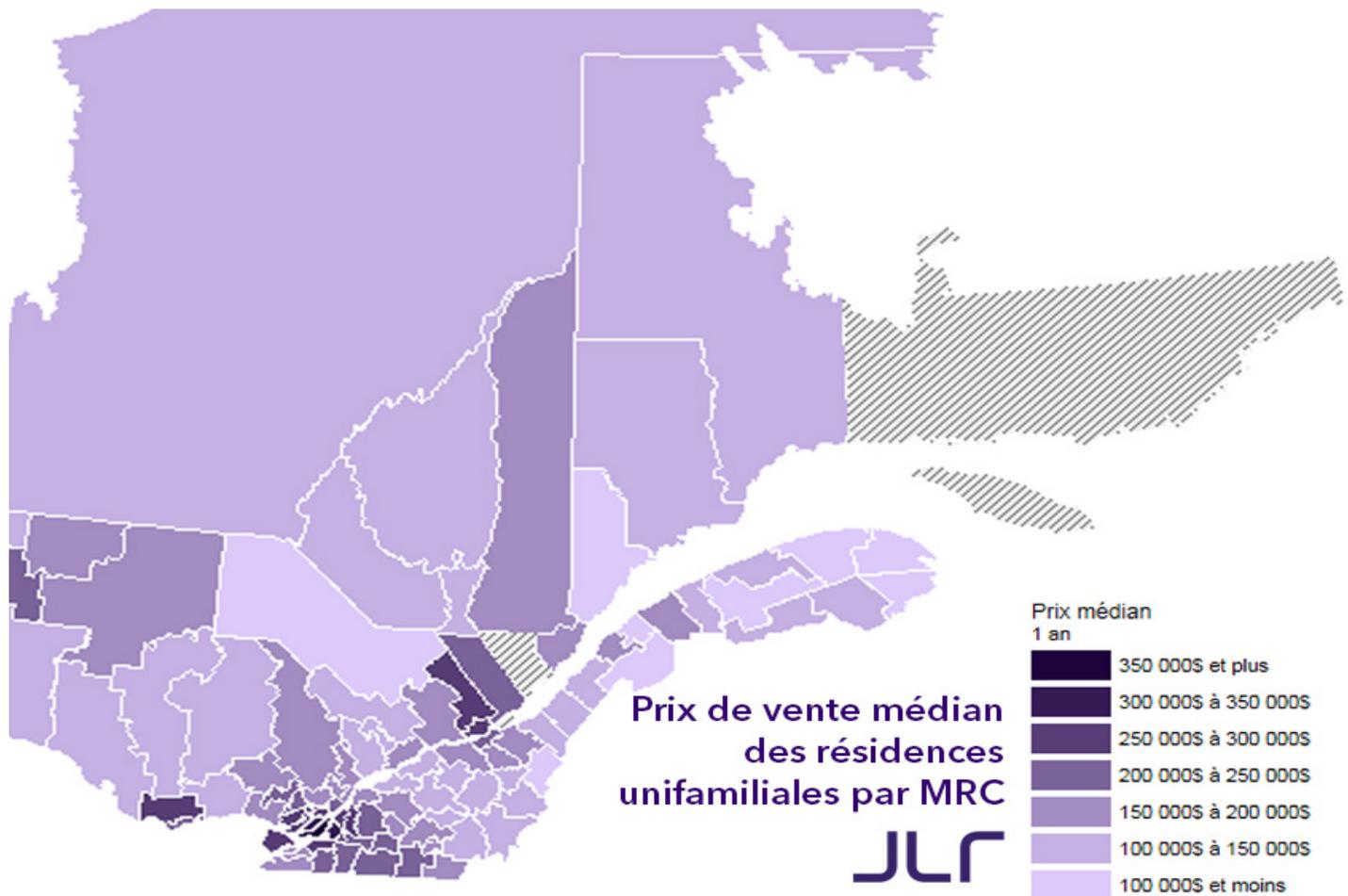
Évidemment, près des centres urbains de Montréal et de Québec, les prix tendent à être plus élevés comme le démontre la carte suivante.

Les prix médians les plus élevés sont observés dans les MRC ou TE du grand Montréal.

Top 5 des plus chères

MRC ou TE	Prix médian
Montréal	410 000 \$
Longueuil	318 000 \$
Laval	305 000 \$
Thérèse-De Blainville	290 500 \$
La Vallée-du-Richelieu	290 000 \$

D'un autre côté, on retrouve 9 MRC où le prix est inférieur à 100 000 \$. Parmi celles-ci, 3 sont situées dans la région administrative du Bas-Saint-Laurent et 3 autres dans la région de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine.

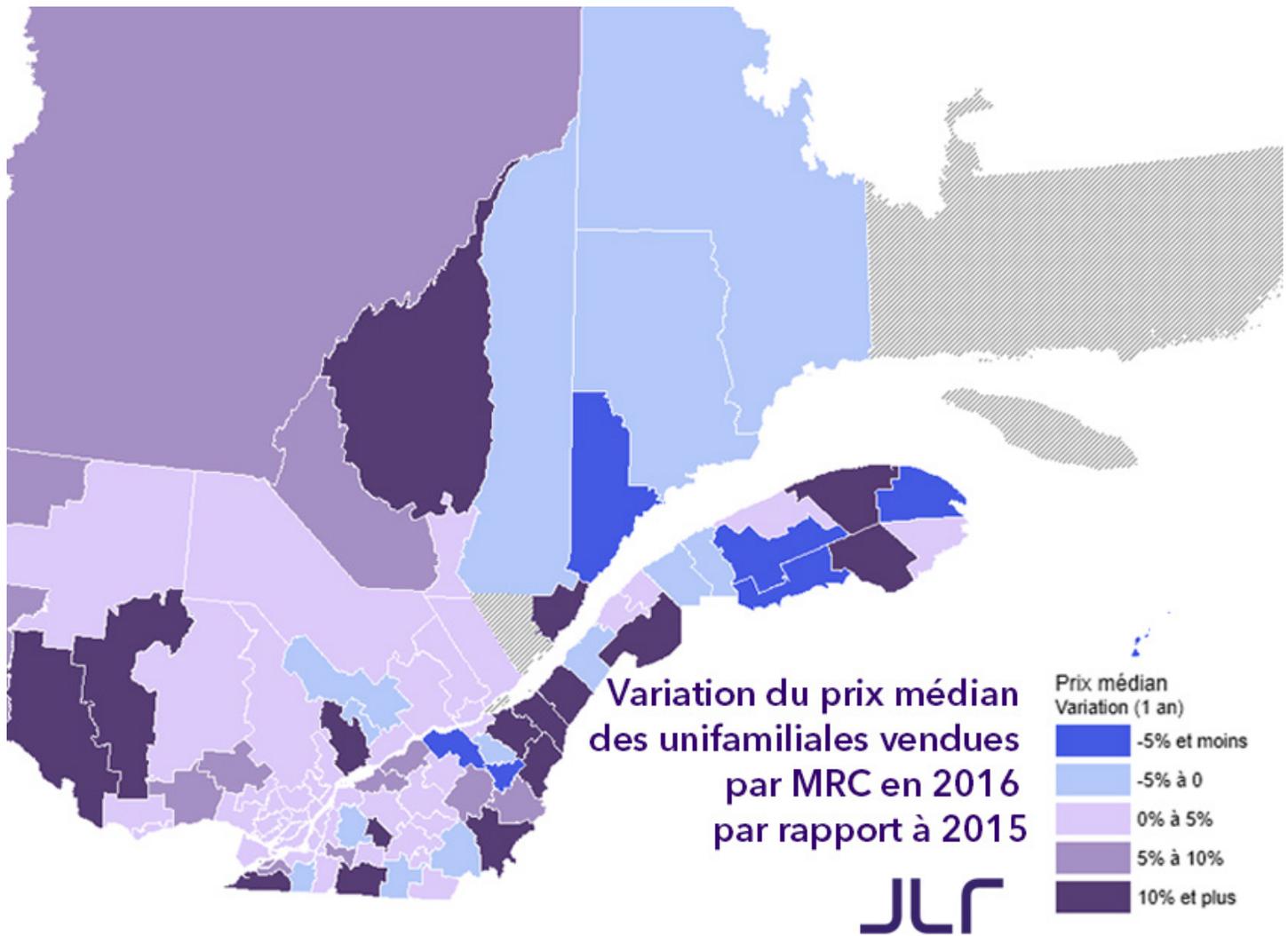


JLR et Fichier des limites cartographiques des divisions de recensement –, Recensement de 2011, produit no. 92-163-X au catalogue de Statistique Canada.

VARIATION DU PRIX MÉDIAN

Pour certaines MRC, le prix médian varie grandement par rapport à l'année dernière. Cette situation s'observe principalement dans celles où le nombre de transactions est faible. Il faut rester prudent dans les conclusions pour ces cas puisque les effets aléatoires sont importants. Par conséquent, même si le prix médian diminue de manière importante, cela ne signifie pas nécessairement une baisse de valeur du même pourcentage pour chacune des propriétés individuellement.

Néanmoins, il est possible d'observer certaines tendances. On note, entre autres, que dans toutes les MRC analysées dans la région administrative de la Côte-Nord les prix ont diminué. Il faut dire que cette région souffre depuis quelques années du ralentissement important du marché du minerai de fer. Au contraire, le prix médian a augmenté dans toutes les MRC du Centre-du-Québec, de l'Abitibi-Témiscamingue et de l'Outaouais. Les prix ont également crû dans les territoires équivalents de Montréal et Laval. Au total, 68 MRC ont enregistré des hausses du prix médian alors que 20 MRC ont plutôt connu des baisses.



JLR et Fichier des limites cartographiques des divisions de recensement – Recensement de 2011, produit no. 92-163-X au catalogue de Statistique Canada

VARIATION DU PRIX MÉDIAN DES UNIFAMILIALES PAR MRC

En observant les cartes où le Québec est divisé par MRC, l'hétérogénéité du marché immobilier de la province devient particulièrement visible. Il est clair que la densité de population est étroitement reliée au prix du logement et que chaque territoire est sujet à des facteurs d'influence différents. Par conséquent, il est pertinent de faire une analyse par MRC qui permet d'observer les spécificités de chaque marché, et ce, même si cela implique quelques contraintes en termes de volatilité des prix et du nombre de ventes.

En conclusion, la reprise des ventes avait d'abord débuté en 2015 dans les secteurs plus centraux du Québec, mais, en 2016, elle semble s'être étendue dans la majorité des régions du Québec. La Côte-Nord fait toutefois exception avec une baisse des ventes qui se poursuit pour une 4^e année consécutive. À long terme, les projections démographiques seront à surveiller, car la population diminuera dans certaines régions alors que d'autres connaîtront de fortes croissances de celle-ci. Aussi, le vieillissement de la population pourrait influencer le type de propriété qui sera en demande ainsi que celui offert.

ANNEXE

Si vous désirez avoir plus de détails sur les différentes MRC et TE du Québec, consultez le tableau ci-bas et la carte interactive : <http://j.mp/1PaJEis>

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Certaines régions comptent trop peu de valeur pour obtenir des statistiques fiables. Le seuil minimal exigé est de 100 transactions afin de calculer le prix médian. 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 et les ventes multiples ne sont pas incluses dans les statistiques rapportées dans cette étude.

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

TABLEAU COMPLET DES STATISTIQUES POUR LE SECTEUR DE L'UNIFAMILIALE EN 2016 PAR MRC ET LES VARIATIONS PAR RAPPORT À 2015.

MRC	Nombre de ventes 2016	Prix médian 2016	Variation nombre de ventes	Variation prix
Abitibi	296	159 000 \$	6 %	6 %
Abitibi-Ouest	253	120 000 \$	16 %	14 %
Acton	158	153 500 \$	-16%	10%
Antoine-Labelle	571	132 208 \$	18 %	0 %
Argenteuil	552	158 500 \$	16 %	1 %
Arthabaska	956	145 000 \$	14 %	4 %
Avignon	146	100 000 \$	23 %	-9 %
Beauce-Sartigan	535	145 000 \$	6 %	5 %
Beauharnois-Salaberry	698	190 000 \$	5 %	6 %
Bécancour	269	128 000 \$	9 %	5 %
Bellechasse	467	165 000 \$	0 %	10 %
Bonaventure	155	114 000 \$	38 %	17 %
Brome-Missisquoi	821	227 000 \$	11 %	13 %
Charlevoix-Est	129	155 000 \$	15 %	11 %
Coaticook	186	169 500 \$	13 %	0 %
D'Au-tray	604	175 750 \$	7 %	2 %
Deux-Montagnes	1356	250 000 \$	11 %	1 %
Drummond	1166	170 000 \$	3 %	4 %
Francheville	1458	159 000 \$	9 %	1 %
Gatineau	3498	242 500 \$	9 %	2 %
Joliette	726	190 000 \$	13 %	4 %
Kamouraska	197	120 000 \$	-3 %	-4 %
La Côte-de-Beaupré	340	203 550 \$	12 %	2 %
La Côte-de-Gaspé	144	99 250 \$	3 %	-20 %
La Haute-Côte-Nord	103	83 000 \$	1 %	-6 %
La Haute-Gaspésie	105	90 000 \$	9 %	15 %
La Haute-Yamaska	938	204 000 \$	8 %	2 %
La Jacques-Cartier	696	260 000 \$	5 %	4 %
La Matapédia	206	77 500 \$	20 %	-14 %
La Mitis	184	102 500 \$	-19 %	-4 %
La Nouvelle-Beauce	425	168 500 \$	12 %	-1 %
La Rivière-du-Nord	1898	224 950 \$	-1 %	3 %

MRC	Nombre de ventes 2016	Prix médian 2016	Variation nombre de ventes	Variation prix
La Tuque	153	93 000 \$	20 %	4 %
La Vallée-de-la-Gatineau	349	128 500 \$	21 %	11 %
La Vallée-de-l'Or	558	190 000 \$	12 %	3 %
La Vallée-du-Richelieu	1842	290 000 \$	11 %	4 %
Lac-Saint-Jean-Est	510	148 500 \$	17 %	1 %
L'Assomption	1502	245 000 \$	6 %	1 %
Laval	3518	305 000 \$	2 %	2 %
Le Domaine-du-Roy	312	130 750 \$	15 %	8 %
Le Granit	353	112 000 \$	29 %	17 %
Le Haut-Richelieu	1463	230 000 \$	13 %	0 %
Le Haut-Saint-François	316	136 000 \$	17 %	-4 %
Le Haut-Saint-Laurent	297	170 000 \$	13 %	10 %
Le Rocher-Percé	113	85 000 \$	3 %	0 %
Le Saguenay-et-son-Fjord	1383	174 000 \$	7 %	-1 %
Le Val-Saint-François	311	175 000 \$	3 %	4 %
L'Érable	296	121 500 \$	23 %	1 %
Les Appalaches	478	110 000 \$	-1 %	9 %
Les Basques	122	86 500 \$	16 %	2 %
Les Collines-de-l'Outaouais	882	258 000 \$	17 %	1 %
Les Etchemins	224	85 000 \$	22 %	20 %
Les Îles-de-la-Madeleine	128	102 000 \$	21 %	-6 %
Les Jardins-de-Napierville	401	221 000 \$	31 %	-2 %
Les Laurentides	856	192 500 \$	21 %	7 %
Les Maskoutains	789	209 900 \$	-2 %	-1 %
Les Moulins	2018	270 000 \$	11 %	4 %
Les Pays-d'en-Haut	981	230 000 \$	19 %	3 %
Les Sources	197	100 000 \$	39 %	0 %
Lévis	1248	245 000 \$	-3 %	0 %
L'Islet	194	108 500 \$	20 %	23 %
Longueuil	3597	318 000 \$	7 %	3 %
Lotbinière	460	160 000 \$	1 %	-6 %
Manicouagan	251	140 000 \$	4 %	-4 %

MRC	Nombre de ventes 2016	Prix médian 2016	Variation nombre de ventes	Variation prix
Marguerite-D'Youville	1051	268 960 \$	15 %	1 %
Maria-Chapdelaine	271	115 000 \$	0 %	10 %
Maskinongé	454	130 000 \$	17 %	11 %
Matanie	223	110 000 \$	9 %	0 %
Matawinie	1193	150 000 \$	25 %	3 %
Mékinac	192	111 500 \$	16 %	-1 %
Memphrémagog	894	216 000 \$	26 %	-5 %
Mirabel	723	284 000 \$	8 %	2 %
Montcalm	1052	178 000 \$	14 %	3 %
Montmagny	239	120 000 \$	13 %	19 %
Montréal	6305	410 000 \$	5 %	4 %
Nicolet-Yamaska	258	128 250 \$	6 %	7 %
Nord-du-Québec	146	125 000 \$	3 %	9 %
Papineau	482	148 950 \$	22 %	6 %
Pierre-De Saurel	602	160 000 \$	7 %	2 %
Pontiac	232	118 000 \$	6 %	18 %
Portneuf	839	172 500 \$	13 %	1 %
Québec	3709	260 000 \$	-6 %	2 %
Rimouski-Neigette	638	180 000 \$	10 %	-1 %
Rivière-du-Loup	387	155 000 \$	18 %	3 %
Robert-Cliche	181	110 000 \$	17 %	-6 %
Roussillon	2477	273 000 \$	14 %	4 %
Rouville	442	230 000 \$	7 %	7 %
Rouyn-Noranda	417	210 000 \$	-1 %	9 %
Sept-Rivières -- Caniapiscau	314	125 000 \$	-23 %	-4 %
Shawinigan	415	121 500 \$	-5 %	-1 %
Sherbrooke	1568	194 728 \$	6 %	1 %
Témiscamingue	239	107 500 \$	16 %	8 %
Témiscouata	217	82 000 \$	16 %	14 %
Thérèse-De Blainville	1892	290 500 \$	7 %	2 %
Vaudreuil-Soulanges	2323	275 000 \$	6 %	2 %

*Les MRC de l'Île d'Orléans, de Minganie-Le Golfe-du-Saint-Laurent et Charlevoix ont été exclus de l'analyse.



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 ».

© 2015, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca