JLR
SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

Immobilier : l'écart médian entre le prix de vente en 2016 et la valeur au rôle à Montréal

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS :

- Environ 50 % des copropriétés et des unifamiliales vendues dans l'agglomération de Montréal ont été acquises à un prix d'au moins 1 % supérieur à leur valeur selon le rôle foncier de 2017-2019.
- Les propriétés évaluées à moins de 200 000 $ sont celles qui ont été vendues le plus cher par rapport à leur valeur au rôle.
- L'écart médian entre le prix de vente et l'évaluation municipale était de -1 % pour les copropriétés évaluées à plus de 800 000 $.
- L'écart médian entre le prix de vente et l'évaluation municipale était de +6 % pour les unifamiliales vendues à Verdun en 2016.

Au cours de l'année 2016, le prix médian des propriétés sur l'île de Montréal a légèrement progressé grâce à un marché de la revente en croissance. Cependant, la variation des prix n'a pas été uniforme dans l'ensemble de l'agglomération. La situation géographique d'une résidence et la valeur de celle-ci influencent grandement la variation du prix au cours des années.

Ce rapport présente une comparaison entre le prix des habitations vendues en 2016 et leur valeur au rôle foncier de 2017-2019. Les données présentées indiquent la médiane des écarts entre les prix d'achat et la valeur au rôle foncier de la propriété. Le rôle d'évaluation de Montréal pour 2017-2019 est sorti à la fin 2016 et reflète la valeur d'une propriété en date du 1er juillet 2015. Ainsi, des prix de vente plus élevés en 2016 que les évaluations indiquent une croissance de valeur des résidences. Cependant, dans certains secteurs, 50 % ou plus des acquisitions en 2016 se sont faites à un prix inférieur à l'évaluation municipale.

DIVERS CONSTATS SELON LES TRANCHES DE VALEURS

Selon les actes de vente publiés au Registre foncier du Québec colligés par JLR et la valeur des habitations au rôle d'évaluation foncière, l'écart médian entre le prix d'achat en 2016 et la valeur au rôle foncier a été de +1 % dans l'agglomération de Montréal, et ce, autant pour les copropriétés que pour les unifamiliales.

Tableau 1 : écart médian entre le prix payé pour une résidence en 2016 et sa valeur au rôle foncier pour 2017-2019 dans l'agglomération de Montréal

Valeur au rôle foncier	Copropriété	Unifamiliale
Moins de 200 000 $	+4 %	+7 %
200 000 $ à moins de 400 000 $	+1 %	+2 %
400 000 $ à moins de 600 000 $	0 %	0 %
600 000 $ à moins de 800 000 $	0 %	+2 %
800 000 $ à moins de 1 000 000 $	-1 %	+1 %
Plus de 1 000 000 $	-1 %	+1 %
Toutes valeurs confondues	+1 %	+1 %

Les propriétés résidentielles valant moins de 200 000 $ sur l'île de Montréal ont été vendues à des prix sensiblement plus élevés que leur valeur au 1er juillet 2015 selon le rôle foncier. D'un autre côté, les propriétés plus dispendieuses semblent avoir pris moins de valeur.

La prime relativement à l'évaluation fortement positive pour les propriétés de la tranche de valeur inférieure peut s'expliquer par une surenchère plus fréquente des habitations peu dispendieuses. En regardant le nombre de mois d'inventaire selon la catégorie de prix que publie la Fédération des chambres immobilières du Québec, on constate que celui-ci est beaucoup plus faible pour les résidences moins chères. Ainsi, ce marché est considéré à l'avantage des vendeurs ce qui peut créer de la surenchère et donc, une hausse des prix.

Le secteur des copropriétés de luxe semble connaître une année 2016 plus difficile selon les écarts qui ont été mesurés. Peu d'acquisitions de plus de 800 000 $ ont été effectuées dans ce secteur, il faut donc être prudent dans l'interprétation, mais les résultats indiquent un certain ralentissement dans ce marché.

La tranche de valeur dans laquelle se situe une propriété influence l'évolution du prix de celle-ci, par contre, sa localisation a également une incidence importante.

LE PORTRAIT EN FONCTION DE LA LOCALISATION

L'arrondissement de Verdun (incluant L'Île-des-Sœurs) se distingue avec un écart médian entre les prix d'achat en 2016 et les évaluations de +6 % pour les unifamiliales et de +4 % pour les copropriétés. La vente médiane d'une propriété unifamiliale a également été faite à un prix 6 % plus élevé que l'évaluation à Mont-Royal et à Sud-Ouest. Une forte demande pour ces secteurs relativement à l'offre peut avoir mené les prix à des niveaux plus élevés que les valeurs attribuées à ces propriétés en date du 1er juillet 2015.

Pour d'autres arrondissements et villes, le marché de l'habitation a semblé moins dynamique si l'on se fie à l'écart entre les prix et l'évaluation municipale. Ainsi, l'écart médian dans le secteur des unifamiliales était de -2 % à Dorval, -1 % à Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, -2 % à Montréal-Nord, -1 % à Rivière-des-Prairies/Pointes-aux-Trembles et -3 % à Saint-Léonard. Il est intéressant de noter qu'à l'exception de Dorval, ce sont tous des arrondissements situés dans l'est de l'île.

En ce qui concerne les prix de vente des copropriétés, les écarts par rapport à l'évaluation semblent avoir été moins prononcés que pour les unifamiliales. La seule ville où plus de 50 % des ventes de copropriétés ont été effectués à des prix inférieurs à l'évaluation est Westmount. Pointe-Claire est la ville où l'écart positif a été le plus grand avec +5 %. Vous trouverez en annexe, lorsque le nombre de transactions était suffisant, les écarts médians entre le prix de vente en 2016 et la valeur au rôle de 2017-2019 pour tous les arrondissements et villes de l'agglomération de Montréal.

EN CONCLUSION

Même si certains secteurs semblent être plus en croissance que d'autres, le portrait global montre une faible augmentation des prix sur l'île. Les ventes ont repris en 2016 à Montréal, mais le temps de revente demeurait plus long que ce qui était observé il y a quelques années. Le prochain rôle foncier devrait être établi en fonction de la valeur des propriétés au 1er juillet 2018. Ainsi, les prix risquent de varier encore d'ici là.

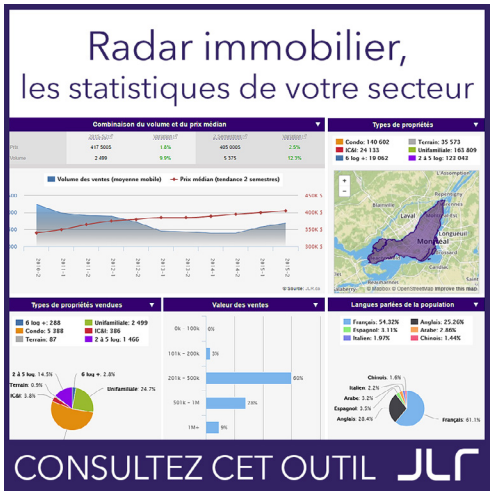
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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 50 000 $, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples. Les ventes de neuves ont été exclues si l'évaluation municipale de 2017-2019 n'était pas disponible ou contenait seulement une valeur pour le terrain à la fin de 2016.

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



Annexe

Écart médian entre le prix de vente en 2016 et la valeur au rôle de 2017-2019			
Ville	**Arrondissement**	**Unifamiliale**	**Copropriété**
Baie-d'Urfé		0 %	-
Beaconsfield		2 %	-
Côte-Saint-Luc		3 %	0 %
Dollard-des-Ormeaux		1 %	3 %
Dorval		-2 %	2 %
Hampstead		1 %	-
Kirkland		2 %	-
Montréal	Ahuntsic/Cartierville	4 %	1 %
Montréal	Anjou	2 %	0 %
Montréal	Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce	2 %	1 %
Montréal	Lachine	3 %	2 %
Montréal	LaSalle	3 %	1 %
Montréal	L'Île-Bizard/Sainte-Geneviève	0 %	-
Montréal	Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	-1 %	2 %
Montréal	Montréal-Nord	-2 %	0 %
Montréal	Outremont	1 %	2 %
Montréal	Pierrefonds/Roxboro	1 %	0 %
Montréal	Plateau Mont-Royal	2 %	1 %
Montréal	Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles	-1 %	0 %
Montréal	Rosemont/Petite-Patrie	4 %	0 %
Montréal	Saint-Laurent	1 %	3 %
Montréal	Saint-Léonard	-3 %	2 %
Montréal	Sud-Ouest	6 %	0 %
Montréal	Verdun	6 %	4 %
Montréal	Ville-Marie	2 %	2 %
Montréal	Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension	2 %	1 %
Montréal-Ouest		0 %	
Mont-Royal		6 %	1 %
Pointe-Claire		1 %	5 %
Sainte-Anne-de-Bellevue		0 %	-
Westmount		2 %	-2 %

JLR

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