



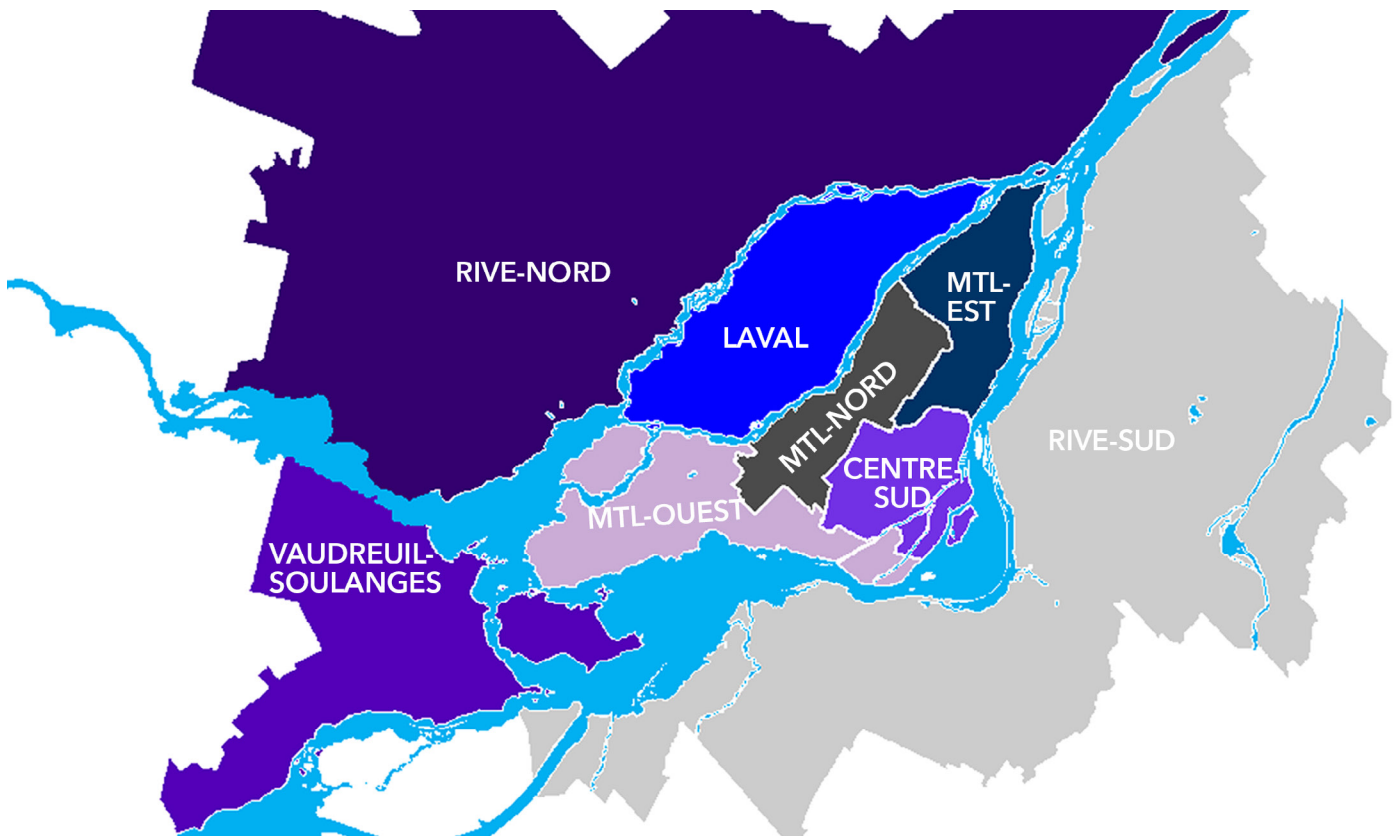
SOLUTIONS FONCIÈRES

ÉTUDE **JLR**

Portrait de l'immobilier dans la RMR de Montréal

www.jlr.ca

DÉLIMITATION DES ZONES DE LA RMR DE MONTREAL



Région	Villes et arrondissements inclus
Île de Montréal	
Montréal-Centre-Sud	Arrondissements : Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, Outremont, Le Plateau-Mont-Royal, Sud-Ouest, Verdun et Ville-Marie Villes : Westmount, Montréal-Ouest, Côte-Saint-Luc, Hampstead et Mont-Royal
Montréal-Ouest	Arrondissements : L'Île-Bizard/Sainte-Geneviève, Lachine, LaSalle et Pierrefonds/Roxboro Villes : Dorval, L'Île-Dorval, Pointe-Claire, Kirkland, Beaconsfield, Sainte-Anne-de-Bellevue, Senneville, Dollard-des-Ormeaux, Baie-d'Urfé
Montréal-Est	Arrondissements : Anjou, Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles et Rosemont/Petite-Patrie Ville : Montréal-Est
Montréal-Nord	Arrondissements : Ahuntsic/Cartierville, Montréal-Nord, Saint-Laurent, Saint-Léonard et Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension
Autres Secteurs	
Laval	Laval
Rive-Nord	Lavaltrie, Charlemagne, Repentigny, Saint-Sulpice, L'Assomption, L'Épiphanie, Terrebonne, Mascouche, Saint-Eustache, Deux-Montagnes, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Pointe-Calumet, Saint-Joseph-du-Lac, Oka, Saint-Placide, Boisbriand, Sainte-Thérèse, Blainville, Rosemère, Lorraine, Bois-des-Filion, Sainte-Anne-des-Plaines, Mirabel, Saint-Colomban, Saint-Jérôme et Gore
Rive-Sud	Longueuil, Richelieu, Saint-Mathias-sur-Richelieu, Chambly, Carignan, Saint-Basile-le-Grand, McMasterville, Otterburn Park, Mont-Saint-Hilaire, Belœil, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Brossard, Longueuil, Boucherville, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Amable, Verchères, Saint-Mathieu, Saint-Philippe, La Prairie, Candiac, Delson, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Mercier, Châteauguay, Léry, Beauharnois
Vaudreuil-Soulanges	Saint-Zotique, Les Coteaux, Coteau-du-Lac, Les Cèdres, Pointe-des-Cascades, L'Île-Perrot, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Pincourt, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Vaudreuil-sur-le-Lac, L'Île-Cadieux, Hudson, Saint-Lazare

FAITS SAILLANTS

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, le nombre de copropriétés vendues entre janvier et septembre 2017 a progressé de 9 % par rapport à l'année précédente selon les actes publiés au Registre foncier du Québec et colligés par JLR.
- Le prix médian des unifamiliales a augmenté de 5 % dans la RMR de Montréal pour les 9 premiers mois de 2017. Pour les copropriétés, la variation a été de + 3 %.
- L'île de Montréal a vu ses ventes d'unifamiliales bondir rapidement, avec une hausse de 7 %.
- Les ventes sont en forte croissance sur le territoire de Vaudreuil-Soulanges. Les transactions ont grimpé de 7 % dans le secteur des unifamiliales et de 11 % pour les copropriétés au cours des 3 premiers trimestres de 2017 comparativement à l'année dernière.

PORTRAIT DE L'IMMOBILIER DANS LA RMR DE MONTRÉAL

La région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal est un secteur très suivi au Québec, car elle a une incidence importante sur les statistiques de la province vu sa taille. Environ 40 % des unifamiliales et 75 % des copropriétés vendues au cours d'une année au Québec sont situées dans la RMR de Montréal selon les données colligées par JLR à partir du Registre foncier du Québec. Le portrait suivant vise, entre autres, à analyser les différents secteurs de la RMR afin de déterminer si certains d'entre eux se démarquent.

UNIFAMILIALES

Au cours des 9 premiers mois de l'année, 24833 propriétés unifamiliales ont changé de mains dans la RMR de Montréal, soit 4 % de plus que l'année dernière. Malgré une reprise des ventes depuis 3 ans pour ce type d'habitation, le nombre de transactions demeure inférieur de 3 % à celui qui avait été enregistré en 2012.

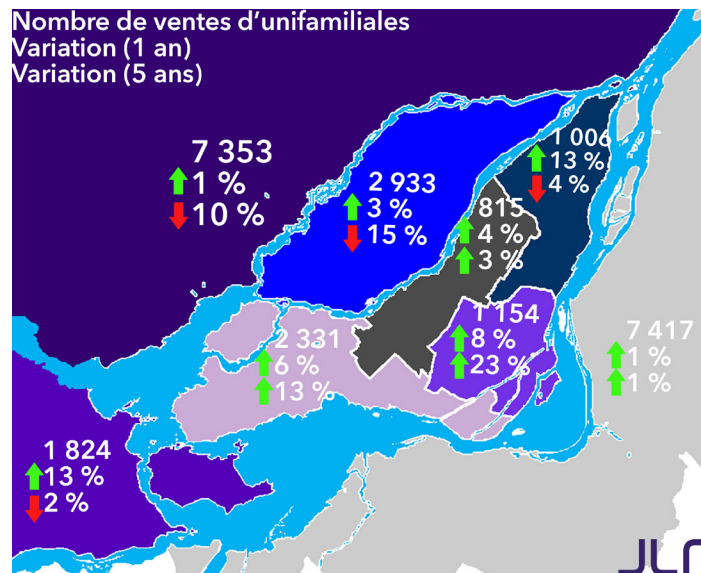
Les secteurs de Montréal-Est et de Vaudreuil-Soulanges se sont distingués cette année avec des hausses de 13 % des ventes par rapport à l'année dernière. Pour Vaudreuil-Soulanges, l'arrivée de nouvelles habitations a contribué à la croissance des ventes de résidences neuves et, par le fait même, à l'augmentation de l'ensemble des transactions.

Pour les huit premiers mois de l'année seulement, 140 nouveaux logements en propriété absolue ont été achevés selon les données publiées par la SCHL. Ce nombre est 63 % plus élevé que l'année dernière.

Les forts gains de Vaudreuil-Soulanges et de Montréal-Est cette année n'ont toutefois pas permis à ces deux régions d'enregistrer autant de ventes qu'en 2012. Les augmentations de 2017 représentent surtout une reprise du marché après des années difficiles.

Les marchés de la Rive-Nord et de la Rive-Sud, pour leur part, ont été plus tranquilles avec des hausses de ventes de 1 % chacun cette année. Malgré certains secteurs qui ont été moins dynamiques, aucun n'a subi une baisse du nombre de transactions.

Graphique 1 : Nombre de ventes unifamiliales - Territoire de la RMR de Montréal (janv. à sept. 2017)



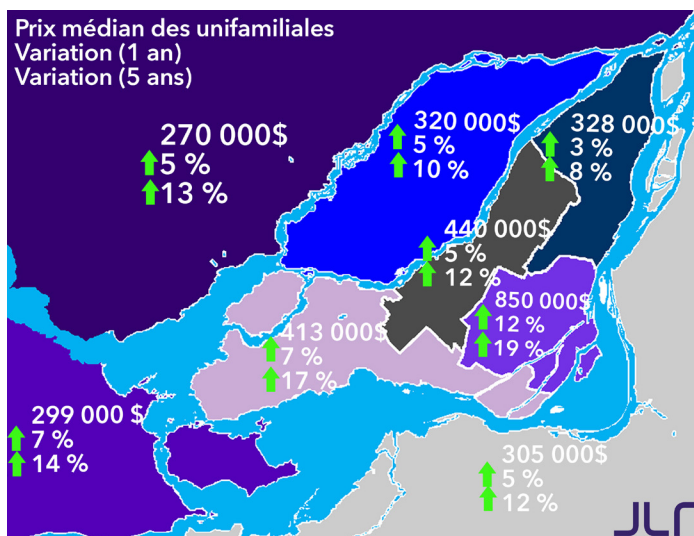
Le prix médian des unifamiliales vendues dans la RMR de Montréal au cours des 9 premiers mois de l'année s'est établi à 315 000 \$. Par rapport à l'année dernière, cela représente une hausse de 5 %, et, sur 5 ans, une augmentation de 13 %.

Les prix varient grandement selon les divisions de la RMR passant de 270 000 \$ sur la Rive-Nord à 850 000 \$ dans le secteur du Centre-Sud de l'île en 2017. L'écart s'est accru depuis 5 ans puisque la région Centre-Sud est celle qui a connu la plus forte croissance des prix sur cette période.

Une proportion importante des propriétés vendues sur le territoire Centre-Sud de Montréal sont considérées comme des propriétés de luxe en raison de leur prix largement au-dessus de la moyenne provinciale. Or, depuis quelques années, la montée des prix est plus marquée dans le secteur des résidences de luxe. Par exemple, les villes de Westmount et de Mont-Royal se situaient toutes deux parmi les 10 villes ayant connu les croissances de prix les plus élevées entre 2006 et 2016.

Malgré la forte hausse de ventes dans l'est de l'île cette année, les prix tardent à grimper. Ce secteur enregistre la plus faible augmentation du prix médian (+3 %) cette année. Sur 5 ans, la croissance (+8 %) est à peine un peu plus élevée que l'inflation totale sur la même période. Certains arrondissements de ce secteur ont, toutefois, connu de fortes hausses de prix, mais une proportion importante du parc immobilier de l'unifamiliale se situe à Rivières-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles où la croissance des prix a été très modeste au cours des dernières années.

Graphique 2 : Prix médian des unifamiliales - Territoire de la RMR de Montréal (janv. à sept. 2017)



COPROPRIÉTÉS

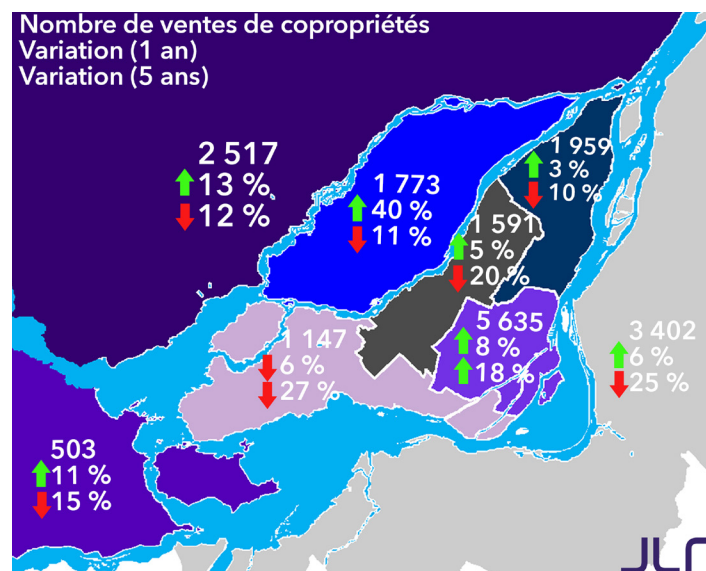
Jusqu'à maintenant l'année 2017 a été particulièrement vigoureuse dans le marché des copropriétés. Les ventes de janvier à septembre 2017 ont été 9 % plus élevées qu'à la même période en 2016. Avec 18527 transactions enregistrées, le nombre de ventes demeure toutefois 10 % inférieur au total de 2012. L'accélération du marché a permis au nombre de copropriétés achevées et non écoulées de diminuer de 32 % en août 2017 relativement au même mois en 2016 selon les données publiées par la SCHL.

Les ventes cette année ont augmenté par rapport à 2012 dans un seul secteur, soit celui de Montréal Centre-Sud (+18 %). Cette hausse est attribuable à un marché dynamique, mais également à un nombre important de nouvelles copropriétés qui se sont ajoutées au marché. Le parc immobilier a grossi, ce qui a pour conséquence de faire croître grandement les ventes, car plus d'unités sont susceptibles d'être transigées.

Dans l'ouest de Montréal, l'année a été plus difficile dans le marché de la copropriété avec une baisse de 6 % des ventes. Comparativement au reste de l'île de Montréal, le nombre de ventes de copropriétés dans le secteur de Montréal-Ouest est inférieur à la quantité de transactions d'unifamiliales. Ce territoire est plutôt composé d'unifamiliales et les constructions de nouvelles copropriétés y sont moins nombreuses.

Laval enregistre une hausse majeure (+ 40 %) des ventes de copropriétés en 2017 relativement à l'année dernière. Plusieurs grands complexes de condos ont été livrés cette année. Ainsi, les signatures des actes notariés pour les ventes de plusieurs copropriétés neuves faisant partie des tours d'Urbania, d'Aquablu, de la Marquise et d'O Cartier, par exemple, ont contribué à la hausse du nombre de transactions.

Graphique 3 : Nombre de ventes de copropriétés - Territoire de la RMR de Montréal (janv. à sept. 2017)

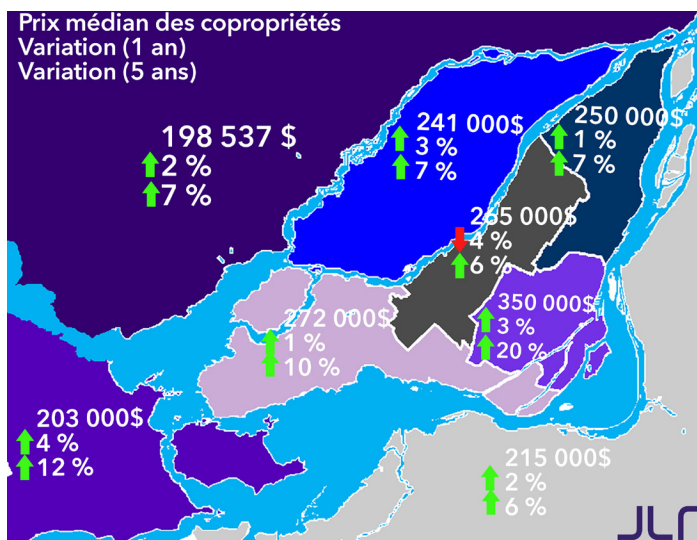


Le prix médian des copropriétés a continué de grimper cette année avec une croissance de 3 % sur 1 an et de 14 % sur 5 ans pour atteindre 256 578 \$ au cours des 9 premiers mois de 2017.

La Rive-Nord se distingue en étant la seule région de la RMR avec un prix médian légèrement inférieur à 200 000 \$. Le secteur nord de l'île, pour sa part, fait bande à part avec une baisse du prix médian de 4 % alors que des augmentations sont observées partout ailleurs.

Sur 5 ans, le secteur Centre-Sud a fortement contribué à la hausse du prix médian pour l'ensemble de la RMR. Cette région a connu la plus forte augmentation du prix médian de la RMR (+20 %) et compte à elle seule pour environ 30 % des ventes des 9 premiers mois de 2017. À l'autre bout du spectre, dans les secteurs de Laval, de l'est de Montréal, du nord de Montréal, de la Rive-Nord et de la Rive-Sud, les augmentations en 2017 des prix médians par rapport à 2012 se situent à 6 % ou 7 %, soit près de l'inflation sur la période ou un peu moins. Malgré un certain regain cette année, sur une période de 5 ans la majorité des régions analysées ont été plutôt au ralenti et ont connu une faible croissance des prix.

Graphique 4 : Prix médian des copropriétés - Territoire de la RMR de Montréal (janv. à sept. 2017)



CONCLUSION

L'année 2017 devrait se conclure avec une hausse de ventes et du prix médian pour l'ensemble de la RMR de Montréal autant pour les unifamiliales que pour les copropriétés relativement à l'année dernière. Toutefois, le nombre de transactions reste moins élevé qu'en 2012. L'île de Montréal se distingue tout de même avec une hausse des ventes d'unifamiliales de 10 % sur 5 ans.

Vaudreuil-Soulanges sort du lot cette année avec des croissances de ventes et de prix supérieures à celles de l'ensemble de la RMR pour les deux catégories de bâtiments analysés.

Sur 5 ans, le territoire du Centre-Sud de Montréal se distingue avec les plus fortes hausses de prix et de ventes tous types d'habitation confondus.

Il pourrait être difficile de poursuivre une croissance des ventes et des prix aussi importante l'année prochaine dans l'ensemble de la RMR de Montréal malgré une bonne tenue de l'emploi. La montée des taux d'intérêt, surtout si elle continue, risque de freiner l'élan du marché immobilier. Un dossier à suivre...

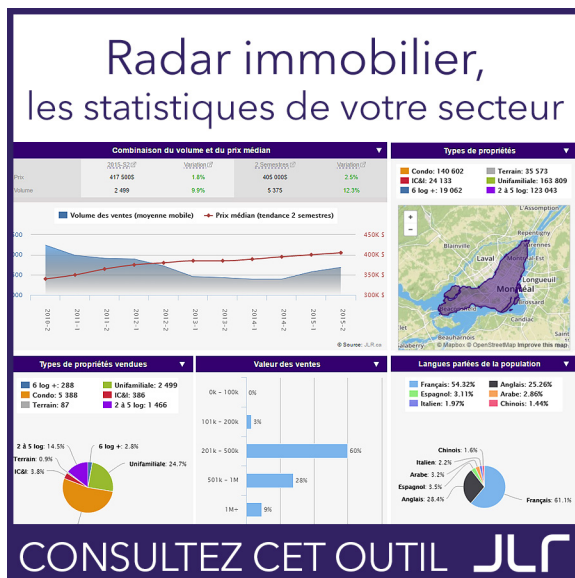
MÉTHODOLOGIE

Certaines régions comptent trop peu de valeur pour obtenir des statistiques fiables. Le seuil minimal exigé est de 30 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.

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 : <https://solutions.jlr.ca/publications/grands-dossiers>





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
info@jlr.ca