



JLR

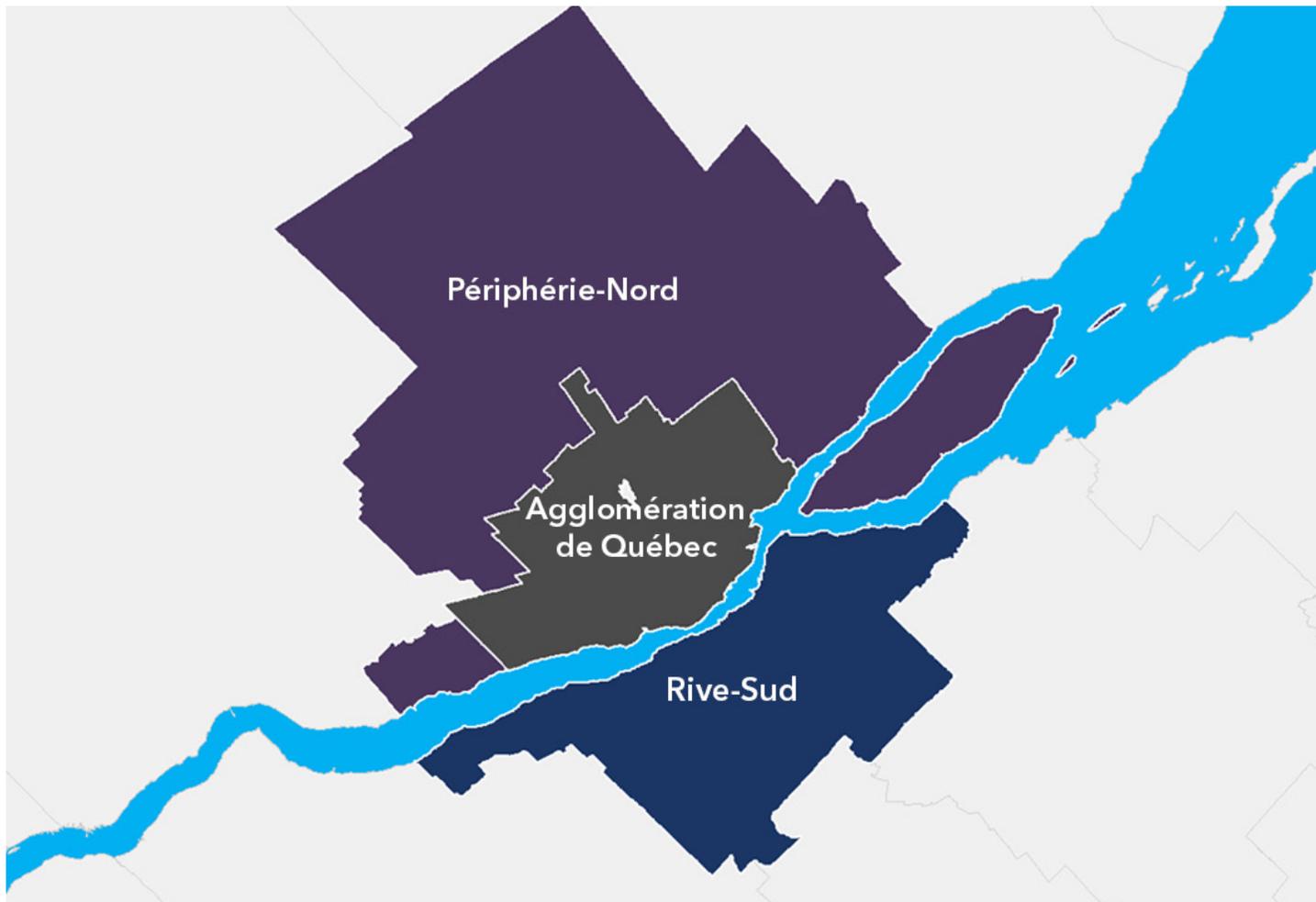
SOLUTIONS FONCIÈRES

ÉTUDE **JLR**

Portrait de l'immobilier dans la RMR de Québec

www.jlr.ca

DÉLIMITATION DES ZONES - RMR DE QUÉBEC



Région	Villes incluses
Agglomération de Québec	Québec, L'Ancienne-Lorette et Saint-Augustin-De-Desmaures
Périphérie-Nord	Saint-François-De-L'Île-D'Orléans, Saint-Jean-De-L'Île-D'Orléans, Saint-Pierre-De-L'Île-D'Orléans, Sainte-Pétronille, L'Ange-Gardien, Fossambault-Sur-Le-Lac, Shannon, Saint-Gabriel-De-Valcartier, Stoneham-Et-Tewkesbury, Lac-Beauport, Sainte-Brigitte-De-Laval, Sainte-Famille, Lac-Delage, Saint-Laurent-De-L'Île-D'Orléans, Neuville, Château-Richer, Lac-Saint-Joseph, Sainte-Catherine-De-La-Jacques-Cartier et Boischatel
Rive-Sud	Lévis, Saint-Lambert-De-Lauzon, Saint-Henri et Beaumont

FAITS SAILLANTS

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, le nombre d'unifamiliales vendues entre janvier et octobre 2017 est resté stable par rapport à l'année précédente alors que les ventes de copropriétés ont reculé de 3 % selon les actes publiés au Registre foncier du Québec et colligés par JLR.
- Le prix médian des unifamiliales a crû de 2 % dans la RMR de Québec cette année par rapport aux 10 premiers mois de 2016. Pour les copropriétés, aucune variation n'a été notée.
- En 5 ans, les ventes de copropriétés dans l'agglomération de Québec ont diminué de 33 %.
- Depuis 2012, le prix médian des unifamiliales sur la Rive-Sud de Québec a augmenté de 6 % pour atteindre 245 000 \$ entre janvier et octobre 2017.

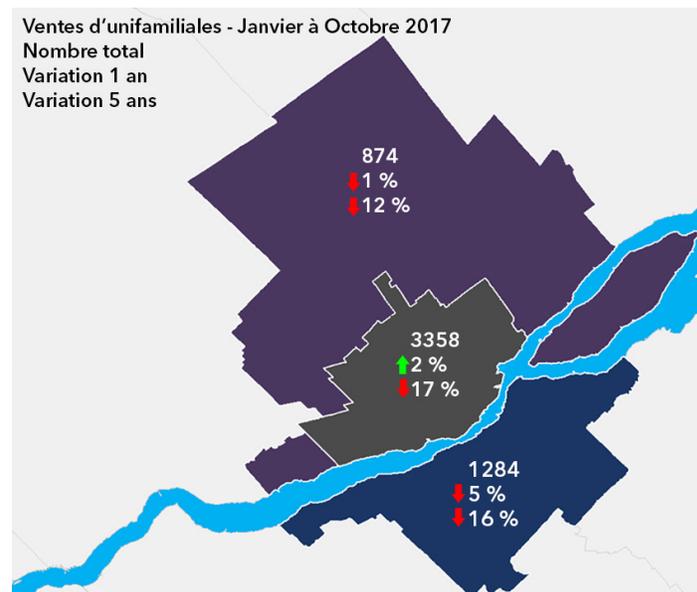
Ces dernières années le marché immobilier a tourné au ralenti dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Un recul des transactions a frappé pratiquement toute la province en 2013 et 2014. Depuis, pour plusieurs régions, les ventes ont repris et les prix ont recommencé à grimper, mais la relance se fait toujours attendre dans la région de Québec. Le marché se remet difficilement de l'excès de construction de copropriétés d'il y a quelques années. Un tel contexte a limité la croissance des prix et a même causé de légères baisses dans quelques quartiers lors de certaines années.

UNIFAMILIALES

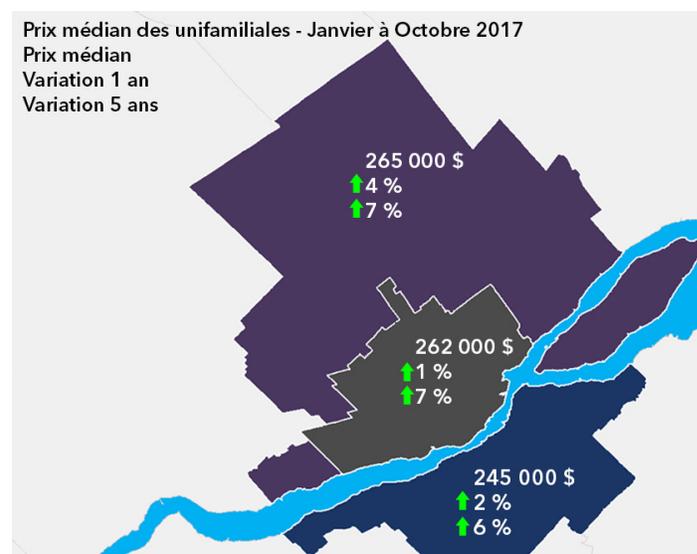
Au cours des 10 premiers mois de 2017, 5516 unifamiliales ont été achetées sur le territoire de la RMR de Québec. Ce nombre s'avère similaire à l'année dernière et 16 % en dessous d'il y a 5 ans. Les ventes ont diminué de manière importante en 2013 et depuis, le niveau demeure stable et largement inférieur à 2012. Autre indicateur d'un marché difficile, le délai de reventes moyen publié par la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) était de 130 jours pour les 10 premiers mois de 2017. À la même période en 2013, le délai moyen représentait plutôt 95 jours.

L'agglomération de Québec se distingue par rapport à sa banlieue avec une hausse des ventes de 2 % cette année. Néanmoins, sur 5 ans, la baisse demeure importante à -17 %.

La Rive-Sud de Québec tire les statistiques à la baisse cette année avec un recul des ventes de 5 %. Il faut dire qu'après un léger regain des ventes en 2016 à Lévis, celles-ci ont recommencé à diminuer en 2017.



En ce qui concerne le prix médian, la diminution des ventes a limité la croissance des prix. Sur 5 ans, dans l'ensemble de la RMR, le prix médian a crû de 8 % ce qui est à peine supérieur à l'inflation totale pour la période au Québec, c'est-à-dire 7,1 %. La hausse provient principalement de l'augmentation du prix médian en 2013 relativement à 2012 (+5 %). Cette année, une croissance de 2 % a été enregistrée. Sur 5 ans, l'augmentation est plus forte pour l'ensemble de la RMR que celle pour chacun des secteurs, car la proportion des ventes dans la Périphérie-Nord, le secteur le plus cher, a crû. Au cours de la dernière année, la Périphérie-Nord se distingue avec un prix médian 4 % plus élevé que l'année précédente pour atteindre 265 000 \$.

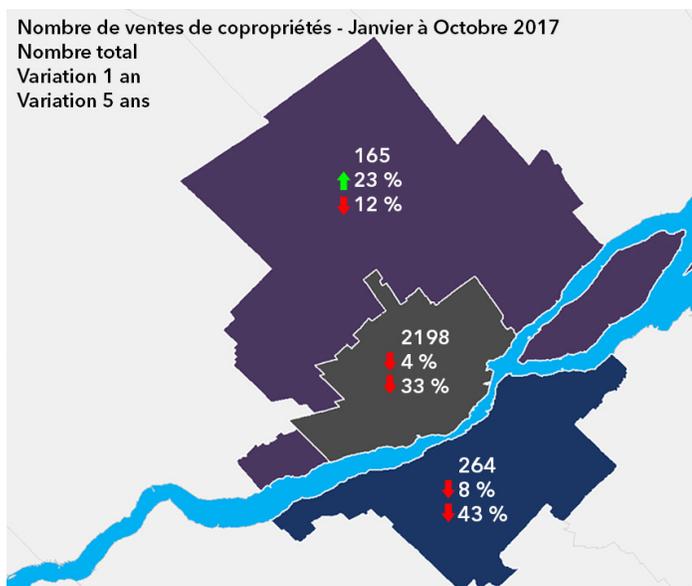


COPROPRIÉTÉS

Le secteur de la copropriété s'est particulièrement contracté au cours des dernières années dans la région de Québec. Une construction trop abondante a mené à un marché fortement à l'avantage des acheteurs. Au 3e trimestre de 2013, il y avait 810 copropriétés neuves achevées et non écoulées. Depuis, l'offre s'est résorbée et en date du 3e trimestre de 2017, il y avait seulement 224 unités neuves achevées et non écoulées dans la RMR de Québec selon les données publiées par la SCHL.

Malgré l'amélioration récente, le marché de la copropriété à Québec continue de subir les contrecoups de la construction excessive des dernières années. Au total, 2627 copropriétés ont été vendues lors des 10 premiers mois de 2017, soit 3 % de moins qu'en 2016 et loin des 3931 transactions enregistrées en 2012. Même si la tendance est encore à la baisse au cours des 10 derniers mois, un affermissement est apparu depuis juillet dernier. Pendant le 3e trimestre de 2017, les ventes de copropriétés ont été 5 % plus nombreuses qu'au même trimestre en 2016.

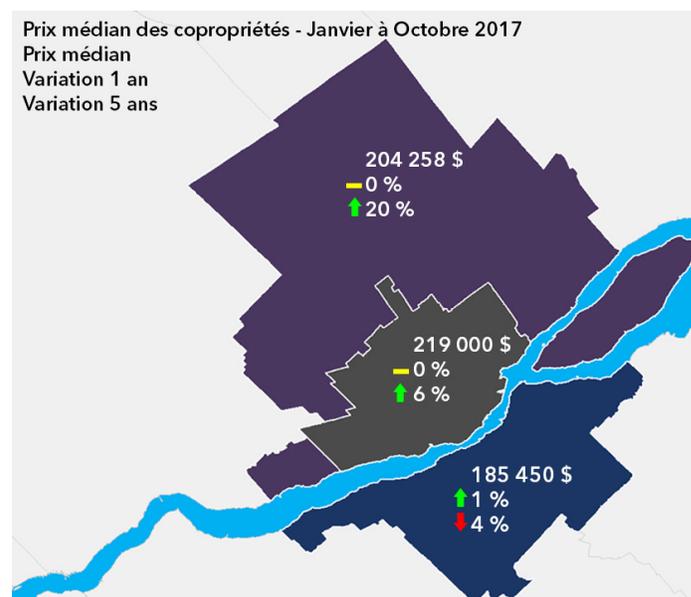
Une augmentation des ventes a été observée dans la Périphérie-Nord cette année, mais il s'agit d'un petit marché. Par conséquent, il faut rester prudent dans l'interprétation.



Entre 2012 et 2014, le prix médian des copropriétés vendues augmentait à un rythme d'environ 3 % par année. Puis, une quantité importante de copropriétés ont été construites et les prix ont stagné, et même baissé, durant certaines années. Au final, le prix médian s'est établi à 215 000 \$ de janvier à octobre 2017, un montant 1 000 \$ inférieur à l'année précédente. Sur 5 ans, la hausse du prix médian a été de 6 % soit légèrement en dessous de l'inflation.

Pour les prix médians par secteur de la RMR, il faut être prudent dans l'interprétation des résultats pour la Périphérie-Nord, car les ventes y sont peu nombreuses. Pour ce secteur, la forte croissance du prix médian sur 5 ans surestime probablement l'augmentation de la valeur des propriétés du secteur. En fait, dans la Périphérie-Nord, plusieurs condos sont des propriétés de villégiature situées au bas des pentes de ski. Par contre, en 2012, près du tiers des transactions était relié à un projet de copropriétés situé à Boischatel. Or, le prix médian des logements dans ce projet était inférieur à celui des autres ventes.

Cette année, aucune variation de prix n'a été observée dans l'agglomération de Québec et dans la Périphérie-Nord.



CONCLUSION

Le marché immobilier a connu des difficultés ces dernières années dans la RMR de Québec. La région a eu du mal à se remettre du ralentissement qui a touché toute la province en 2013 et 2014. Malgré que les statistiques pour les 10 derniers mois de l'année témoignent encore d'une certaine morosité dans le marché, la croissance des ventes des 4 derniers mois et la diminution importante du nombre de copropriétés achevées et non écoulées, laisse croire à une légère amélioration. Il faudra voir si cette tendance se poursuivra en 2018 alors que de nouvelles hausses des taux d'intérêt pourraient subvenir.

MÉTHODOLOGIE

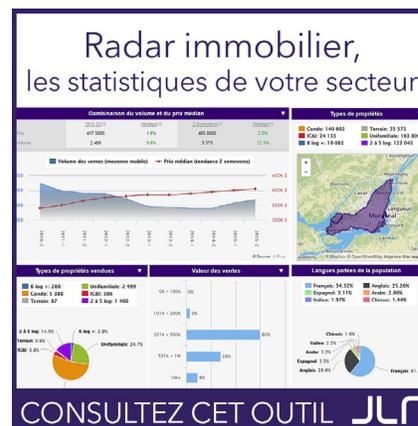
Certaines régions comptent trop peu de valeur pour obtenir des statistiques fiables. Le seuil minimal exigé est de 30 transactions afin de calculer le prix médian. Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Afin d'obtenir des statistiques 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

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

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