



JLR

30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES

PUBLICATION JLR

2018

Analyse du prix médian au pi² des copropriétés dans l'agglomération de Montréal

FAITS SAILLANTS

- Dans l'agglomération de Montréal, le prix médian au pi² des copropriétés atteignait 331 \$ en 2017, ce qui représente une hausse de 5 % par rapport à 2016.
- À Westmount, le prix médian au pied carré d'une copropriété dépasse 500 \$.
- Le médian prix au pi² se situe en dessous de 200 \$ seulement dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles.
- La superficie médiane des unités vendues sur l'île de Montréal rapetisse en 2017 et atteint 921 pi².

Après des années difficiles pour le marché de la copropriété, la reprise a été marquée cette année et les ventes ont bondi. Durant l'ensemble de l'année 2017, 31 299 transactions ont été enregistrées au Québec, soit 10 % de plus que l'année dernière selon les actes publiés au Registre foncier et colligés par JLR. Il faut retourner en 2012 afin d'observer un nombre de ventes plus élevé de ce type de propriétés. Parmi les transactions de copropriétés de la dernière année, 44 % concernaient des habitations situées sur l'île de Montréal. Sur ce territoire, les acquisitions de copropriétés sont environ deux fois plus nombreuses que les achats d'unifamiliales. Cette répartition est très différente de ce qu'on retrouve ailleurs en province où l'unifamiliale continue de dominer le marché.

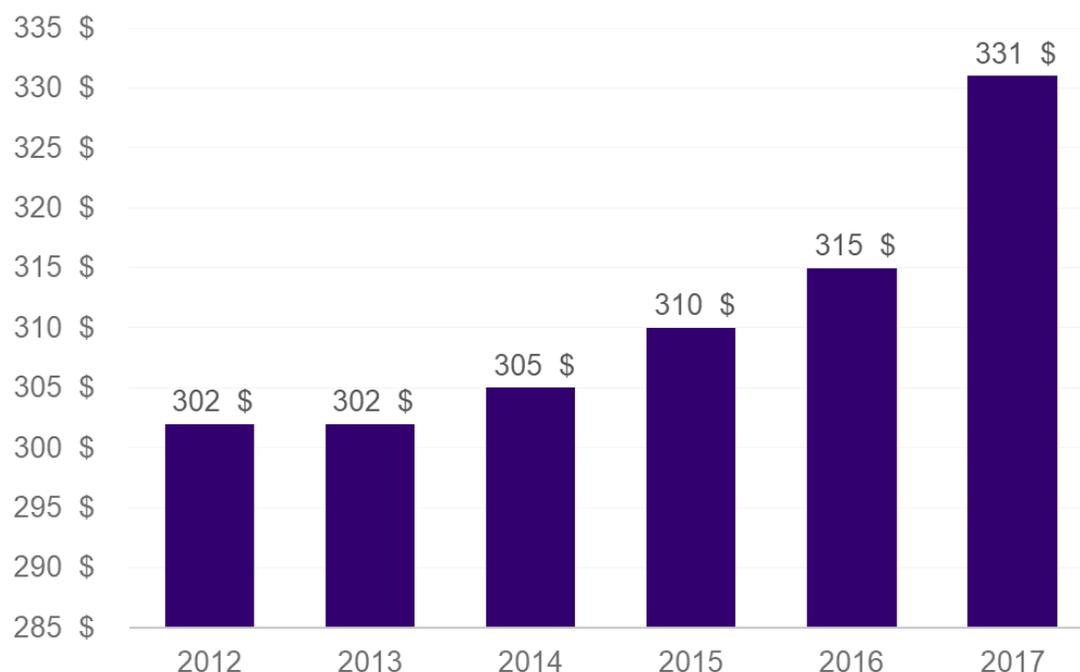
Afin de mieux analyser le secteur de la copropriété, JLR publie son analyse annuelle des prix au pi² des copropriétés vendues dans l'agglomération de Montréal.

Pour établir un portrait plus précis du marché de la revente, les transactions de constructions neuves sont éliminées. Les tailles des copropriétés utilisées dans l'analyse correspondent à celles inscrites au rôle foncier. Celles-ci excluent la superficie des espaces de stationnement qui pourraient être vendus avec les copropriétés.

LE PRIX AU PIED CARRÉ SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL

Entre 2013 et 2016, les hausses du prix au pi² médian étaient modérées, souvent inférieures à l'inflation. Le marché a renoué avec des augmentations plus marquées en 2017 avec un gain de 5 % par rapport à 2016. Le prix médian au pi² s'est fixé à 331 \$ dans l'agglomération de Montréal au cours de la dernière année. La croissance importante des prix ressemble à ce qui s'observait en 2011 et 2012. Durant cette période, le marché de la copropriété montrait un fort dynamisme.

GRAPHIQUE 1 : ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN AU PIED CARRÉ - ÎLE DE MONTRÉAL



LES PRIX AU PIED CARRÉ PAR SECTEUR

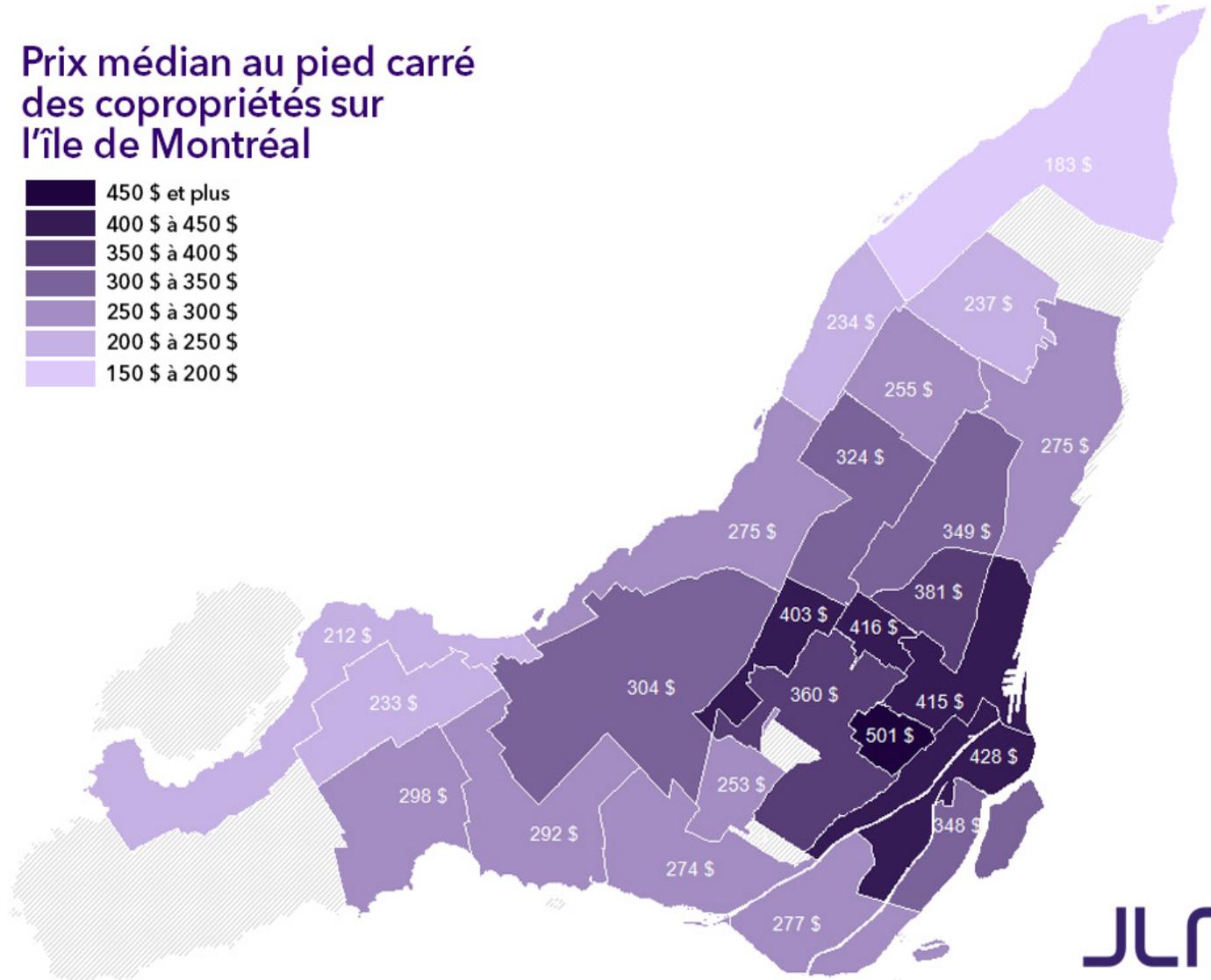
Le prix au pi² médian pour l'agglomération est loin de refléter la situation dans toutes les villes et tous les arrondissements de l'île. De manière générale, les secteurs plus centraux affichent des prix supérieurs. La carte ci-dessous permet de voir rapidement l'impact de la proximité du centre-ville sur les prix.

De manière générale, les copropriétés se font plus nombreuses en proportion dans les arrondissements et les villes à proximité du centre-ville puisque l'espace s'y avère plus coûteux. Ainsi, plusieurs arrondissements et villes moins centrales affichent des prix inférieurs au prix médian sur l'île, mais comptent seulement pour une petite part de l'ensemble des ventes de copropriétés.

Avec un prix au pi² médian de 501 \$, Westmount se classe au premier rang des secteurs les plus chers de l'île. Ce prix représente 2,7 fois celui comptabilisé dans l'arrondissement le moins cher, c'est-à-dire Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles (183 \$). Il s'agit du seul secteur affichant un prix médian au pied carré inférieur à 200 \$. Il faut mentionner qu'il s'agit aussi d'un des arrondissements les plus éloignés de centre-ville. Cette particularité explique, en bonne partie, pourquoi ce territoire termine au bas du classement depuis plusieurs années.

Au 2e rang des plus chères se trouve l'arrondissement du Sud-Ouest (428 \$) qui, après une poussée importante du prix médian au pi² cette année, vient dépasser Ville-Marie qui trône maintenant au 4e rang.

Prix médian au pied carré des copropriétés sur l'île de Montréal



JLR

Malgré le gain important cette année, la croissance des prix a varié grandement d'un secteur à l'autre de l'agglomération. Certains arrondissements ont même observé des baisses de prix.

Sur 5 ans, quatre arrondissements ou villes (Anjou, Pierrefonds/Roxboro, Saint-Léonard et Côte-Saint-Luc) ont connu un recul du prix médian au pi² en 2017 relativement à 2012. Les variations négatives sont de faible ampleur et se situent entre -2 % et -3 %. Au total, huit secteurs ont enregistré des baisses du prix médian au pi² ou des augmentations égales ou inférieures à 2 %. Parmi celles-ci, cinq sont situées dans l'est de l'île, soit Montréal-Nord, Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles, Saint-Léonard, Anjou et Mercier/Hochelaga-Maisonneuve. Non seulement les secteurs de l'est de l'agglomération affichent, en général, de plus bas prix, mais il semble également que la croissance de ces derniers soit plus faible.

Sur une période de 5 ans, Dollard-des-Ormeaux se distingue avec la plus forte croissance (+ 32 %) du prix médian au pi². Cette année, cet arrondissement a connu une hausse de prix de 9 %. Cette augmentation fait suite à un fort bond enregistré l'année dernière.

Westmount se hisse au 2e rang avec une hausse de prix de 22 %. Il faut toutefois nuancer la croissance à Westmount, car peu de transactions de copropriétés y sont enregistrées chaque année puisque le secteur est davantage constitué d'unifamiliales.

Le Sud-Ouest occupe le 3e rang des secteurs avec les plus fortes hausses en 2017 relativement à 2012. La revitalisation de l'arrondissement au cours des dernières années a grandement contribué à la hausse des prix. En 5 ans, le prix au pi² médian a grimpé de 19 %. Une part importante de la croissance est récente puisque par rapport à l'année dernière l'augmentation a atteint 9 % en 2017. L'annonce d'une station du réseau électrique métropolitain (REM) au Bassin Peel pourrait également avoir augmenté l'attrait pour ce secteur et donc les prix.

Ville ou arrondissement	Prix médian au pi ² 2017	Variation (1 an)	Variation (5 ans)
WESTMOUNT	501 \$	8 %	22 %
SUD-OUEST	428 \$	9 %	19 %
OUTREMONT	416 \$	9 %	12 %
VILLE-MARIE	415 \$	2 %	5 %
MONT-ROYAL	403 \$	8 %	-
PLATEAU-MONT-ROYAL	381 \$	3 %	6 %
CÔTE-DES-NEIGES/NOTRE-DAME-DE-GRÂCE	360 \$	7 %	15 %
ROSEMONT/PETITE-PATRIE	349 \$	8 %	12 %
VERDUN	348 \$	5 %	9 %
VILLERAY/SAINT-MICHEL/PARC-EXTENSION	324 \$	2 %	6 %
SAINT-LAURENT	304 \$	4 %	6 %
POINTE-CLAIRE	298 \$	6 %	8 %
DORVAL	292 \$	3 %	16 %
LASALLE	277 \$	1 %	9 %
AHUNTSIC/CARTIERVILLE	275 \$	0 %	4 %
MERCIER/HOCHELAGA-MAISONNEUVE	275 \$	3 %	2 %
LACHINE	274 \$	0 %	0 %
SAINT-LÉONARD	255 \$	0 %	-2 %
CÔTE-SAINT-LUC	253 \$	2 %	-2 %
ANJOU	237 \$	-2 %	-3 %
MONTRÉAL-NORD	234 \$	-	1 %
DOLLARD-DES-ORMEAUX	233 \$	9 %	32 %
PIERREFONDS/ROXBORO	212 \$	0 %	-2 %
RIVIÈRE-DES-PRAIRIES/POINTE-AUX-TREMBLES	183 \$	0 %	1 %

* Aucune statistique n'a été calculée pour les villes et arrondissements de Pointe-Claire, L'Île-Bizard/Sainte-Geneviève, Sainte-Anne-de-Bellevue, Hampstead, Baie-d'Urfé, Kirk-land, Montréal-Ouest, Beaconsfield et Montréal-Est, car le nombre de ventes était inférieur à 40. Pour quelques villes ou arrondissements, les variations n'ont pas pu être calculées puisque les transactions étaient trop peu nombreuses dans le passé.

TAILLE DES COPROPRIÉTÉS

Dans l'agglomération de Montréal, les copropriétés vendues sont de plus en plus petites. Chaque année de nouvelles unités de taille inférieure s'ajoutent au marché avec la croissance du marché de la microcopropriété. En 2012, la taille médiane des copropriétés revendues atteignait 947 pi²; en 2017, elle ne mesurait plus que 921 pi². Cela représente une diminution de superficie de 3 %. Par rapport à 2009, la diminution atteint 4 %.

Malgré tout, de grandes unités sont encore offertes dans certains coins de l'agglomération. La taille médiane des unités vendues dépassait 1200 pi² à Côte-Saint-Luc, à Dollard-des-Ormeaux et à Westmount. À l'opposé, la superficie médiane occupée par les copropriétés acquises en 2017 à Sud-Ouest et à Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension était inférieure à 800 pi².

En général, comme le coût de l'espace croît à mesure qu'on se rapproche du centre-ville, les copropriétés tendent à être plus petites dans les secteurs plus centraux.

PRÉVISIONS

La forte hausse des ventes de copropriétés a surpris une majorité de prévisionnistes en 2017. La bonne tenue de l'emploi et la croissance de population ont permis d'accroître le bassin d'acheteurs potentiels. Encore en 2018, l'arrivée de nombreux immigrants dans la région de Montréal et le taux de chômage qui devrait rester bas aideront à maintenir la demande de logements.

Par contre, l'augmentation des ventes risque de ralentir. Avec l'annonce d'une 3e hausse du taux directeur en moins d'un an, la plus récente datant du 17 janvier 2018, la capacité d'emprunt des nouveaux acheteurs devient de plus en plus limitée. Qui plus est, d'autres augmentations surviendront probablement au cours de l'année et diminueront encore une fois la capacité d'achat des ménages. Ainsi, les interventions de la Banque du Canada sur le taux d'intérêt directeur risquent de freiner un peu la croissance des prix et des ventes en 2018.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

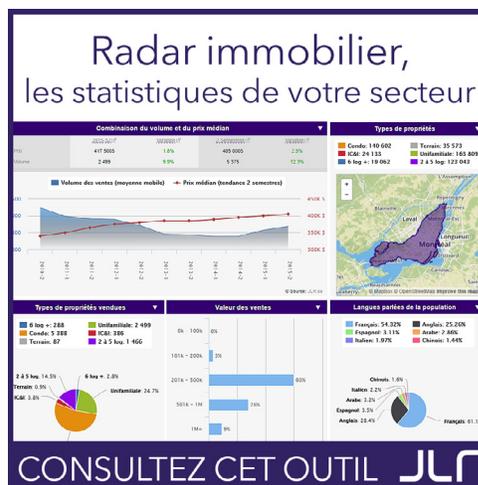
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec (incluant les ventes avec et sans courtiers). Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données sont éliminées pour les calculs statistiques, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples. La superficie des unités était disponible pour environ 95 % des copropriétés vendues répondant aux critères précédents. L'autre 5 % ne fait donc pas partie des statistiques calculées dans ce rapport. Pour obtenir des statistiques spécifiques aux reventes, les ventes de propriétés neuves ont été exclues.

POUR PLUS DE DÉTAILS

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

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

Consultez le [Radar immobilier](#) pour obtenir plus d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur.





**30 ANS DE
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 ».

© 2018, JLR. Tous droits réservés.

