



JLR
SOLUTIONS FONCIÈRES

ÉTUDE JLR

Acheter seul, en couple ou par le biais d'une entreprise

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- En 2017, 58,1 % des copropriétés vendues ont été achetées par une seule personne.
- L'année dernière, 60,5 % des acquisitions de résidences unifamiliales étaient effectuées par 2 acheteurs ou plus.
- Les gens seuls comptaient pour 37,5 % des acquéreurs de duplex et triplex ce qui représente une baisse de 9,3 points de pourcentage par rapport à 2005.
- 23,6 % des acheteurs de propriétés de 4 à 11 logements étaient des entreprises, une proportion qui a plus que doublé depuis 2005.

Chaque année de nombreux québécois acquièrent une résidence. En 2017, plus de 123 000 propriétés (unifamiliales, copropriétés et multiplex de 2 à 5 logements) ont été transigées. Avec les nouvelles réalités du marché immobilier, JLR a voulu observer l'évolution du profil des acheteurs.

Depuis le début des années 2000, les prix des propriétés résidentielles ont grimpé rapidement et il est devenu plus difficile pour certains ménages d'acquérir une propriété. La hausse du coût du paiement hypothécaire par rapport au revenu médian hebdomadaire a dû toucher certains acheteurs plus que d'autres.

Dans le cadre de cette étude, JLR souhaite analyser l'évolution de la proportion des gens qui acquièrent leur propriété seul, à plusieurs ou par le biais d'une entreprise selon les données publiées au Registre foncier du Québec.

ÉVOLUTION DES TYPES DE MÉNAGES

La composition des ménages canadiens a évolué au cours des dernières décennies. Selon Statistique Canada, pour la première fois en 2016, le nombre de ménages formés d'une seule personne a dépassé celui comptant un couple avec enfants. En 1951, seulement 7,4 % des ménages étaient constitués d'une personne seule. En 2016, ce pourcentage grimpait à 28,2 %. Qui plus est, on trouvait, parmi les ménages privés en 2016, 8,9 % de familles monoparentales et 4,1 % de ménages de deux personnes et plus n'étant pas une famille de recensement¹.

Le Québec constitue la province où la proportion de ménages comportant une seule personne est le plus élevé. En observant une période plus rapprochée, on constate 54,3 % des ménages privés étaient formés d'un couple dans la province en 2006; ce nombre recule à 53,0 % en 2016. La proportion de personnes seules quant à elle a grimpé. Ainsi, le nombre de personnes acquérant une propriété individuellement devrait augmenter par rapport aux achats par plusieurs personnes considérant le changement de composition des ménages privés. Toutefois, il semble que la hausse des prix ait plus que contrebalancé ce changement démographique et que la proportion de personnes acquérant une propriété seule soit plutôt en diminution.

LE MARCHÉ DE L'UNIFAMILIALE

En 2017, 60,5 % des acquisitions d'unifamiliales ont été effectuées par plus d'un acheteur. On peut supposer qu'une majorité de ces transactions étaient réalisées par des couples. Ce pourcentage est en légère hausse tout comme la proportion d'acquisitions faites par des entreprises. D'un autre côté, malgré la croissance du nombre de ménages privés comptant des personnes seules et de familles monoparentales, ceux-ci représentent une part décroissante des acheteurs entre 2005 et 2017. Ces ménages ont en moyenne des revenus plus faibles, car une seule personne peut travailler. Par conséquent, les nombreux resserrements hypothécaires des dernières années et la montée du coût du paiement hypothécaire type par rapport au salaire médian hebdomadaire ont probablement limité davantage les achats faits par des gens seuls que par des couples.

Tableau 1 : répartition des acquisitions d'unifamiliales selon le type d'acheteurs

Type d'acheteur	Proportion des acquisitions	Variation en point de pourcentage (2005-2017)
Deux individus et plus	60,5 %	1,2
Entreprise	3,6 %	1,2
Individu seul	35,8 %	-2,4

¹Statistiques Canada, Familles, ménages et état matrimonial : faits saillants du Recensement de 2016, Le Quotidien, août 2017

LE MARCHÉ DE LA COPROPRIÉTÉ

Les acheteurs individuels sont plus nombreux en proportion dans le secteur de la copropriété. En 2017, ils représentaient 58,1 % des acquéreurs. Ainsi, plus de gens achetaient une copropriété seul qu'en couple ou avec un ou des partenaires alors que la situation était inversée pour l'unifamiliale. La proportion d'acquisitions effectuées par l'intermédiaire d'une entreprise demeure faible à 4,2 %, mais ce pourcentage croît. Il faut dire que de nombreuses copropriétés ne servent pas de logis pour l'acheteur, mais sont plutôt acquises dans un but d'obtenir un revenu de location. Or, parmi ce type d'acheteur, certains décident de s'incorporer ce qui fait grimper le taux d'acquisitions par des entreprises.

Tableau 2 : répartition des acquisitions de copropriétés selon le type d'acheteurs

Type d'acheteur	Proportion des acquisitions	Variation en point de pourcentage (2005-2017)
Deux individus et plus	37,7 %	2,1
Entreprise	4,2 %	1,1
Individu seul	58,1 %	-3,2

LE MARCHÉ DU DUPLEX ET DU TRIPLEX

Dans le secteur des duplex et des triplex, les investisseurs sont plus présents ce qui explique le 7,9 % d'acquisitions faites par des entreprises en 2017, un pourcentage qui a pratiquement doublé depuis 2005. Cette hausse pourrait s'expliquer par une croissance d'investisseurs qui choisissent de s'incorporer.

Les prix généralement plus élevés pour ce type d'habitation expliquent probablement la plus faible proportion d'acheteurs seuls que dans le secteur de l'unifamiliale ou de la copropriété. Pour ce type de bâtiment, la baisse de la proportion d'acheteurs individuels (-9,3 points de pourcentage) est particulièrement marquée.

Tableau 3 : répartition des acquisitions de duplex et triplex selon le type d'acheteurs

Type d'acheteur	Proportion des acquisitions	Variation en point de pourcentage (2005-2017)
Deux individus et plus	54,5 %	5,4
Entreprise	7,9 %	4,0
Individu seul	37,5 %	-9,3

LE SECTEUR DU 4 À 11 LOGEMENTS

Même si la majorité des acquisitions de propriétés de 4 à 11 logements sont réalisées par 2 individus ou plus, les entreprises sont beaucoup plus actives dans ce secteur que dans les autres. Il faut dire que ce type de bâtiment s'adresse en grande partie aux investisseurs. La part des acquisitions faite par une entreprise a plus que doublé entre 2005 et 2017, ce qui semble être signe d'une croissance de l'incorporation. Toutefois, il se peut également que les gros investisseurs aient accru leur présence dans ce marché par rapport aux petits joueurs (moins souvent incorporés) au cours des dernières années. Ces deux raisons pourraient expliquer la croissance des entreprises dans les transactions, par contre, nous ne pouvons pas déterminer la cause avec certitude.

Tableau 4 : répartition des acquisitions de 4 à 11 logements selon le type d'acheteurs

Type d'acheteur	Proportion des acquisitions	Variation en point de pourcentage (2005-2017)
Deux individus et plus	44,5 %	-4,8
Entreprise	23,6 %	14,6
Individu seul	32,0 %	-9,8

RMR DE MONTRÉAL

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, la proportion des ménages privés comptant un seul individu est assez similaire à celle dans l'ensemble de la province. Par contre, les individus seuls sont largement concentrés sur l'île de Montréal où il représente 40,8 % des ménages privés. Or, sur ce territoire, les résidences unifamiliales sont plus coûteuses que dans le reste de la province et donc souvent inaccessibles pour une personne seule.

Ainsi, dans la RMR de Montréal, 30,4 % des acheteurs de propriétés unifamiliales ont fait leur acquisition seul, soit 5,4 points de pourcentage de moins que dans l'ensemble du Québec et 3,7 points de pourcentage de moins qu'en 2005.

CONCLUSION

En bref, malgré la croissance du nombre de ménages seuls au Québec au cours des dernières années, ils représentent une proportion de plus en plus faible des acheteurs étant donné la hausse du coût des propriétés. Néanmoins, il demeure nombreux dans le marché de la copropriété où les prix sont généralement moins élevés, les espaces moins grands, le temps d'entretien moindre et le sentiment de sécurité, parfois accru, toutes des choses susceptibles d'attirer davantage les gens seuls que les couples.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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 5000 \$, 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.

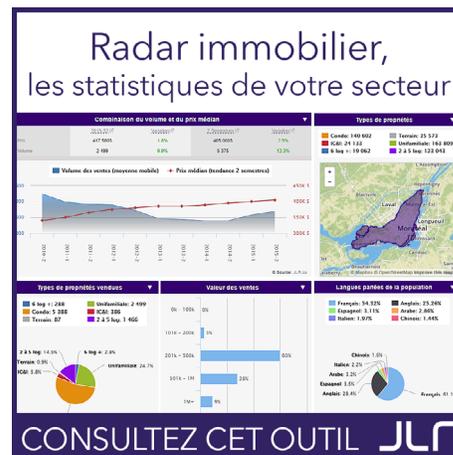
Toutes transactions ou au moins une entreprise était impliquée comme acheteur ont été considérées comme des acquisitions par une entreprise même si des individus étaient aussi impliqués dans la transaction.

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

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

Consultez l'étendue des publications à cette adresse : blog.jlr.ca/publications

Consultez le Radar immobilier pour obtenir des statistiques sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur, à cette adresse : www.jlr.ca/radarimmobilier





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.



www.jlr.ca
info@jlr.ca