

The logo for JLR, consisting of the letters 'J', 'L', and 'R' in a stylized, white, sans-serif font.

30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES



ÉTUDE **JLR**

La revente de copropriétés après un court délai de possession

FAITS SAILLANTS

- 10 % des copropriétés acquises en 2014 ou 2015 ont été revendues avant le 31 décembre 2017.
- Les propriétaires ayant revendu après un court délai de possession ont fait un gain médian de 3,5 % sur la revente par rapport au prix d'achat.
- 27 % des vendeurs ont été contraints de se départir de leur propriété pour un montant inférieur au prix d'acquisition.
- Dans la RMR de Québec, la variation médiane du prix a été plus faible (+1,2 %) et les reventes à perte ont été plus nombreuses en proportion que dans l'ensemble de la province.

Au cours des dernières années, dans le secteur des copropriétés, des hausses de prix majeures ont été notées dans les régions de Vancouver et Toronto ce qui a permis à certains des acheteurs de faire d'importants profits au moment de la revente, et ce, après peu de temps de possession. Cette tendance a d'ailleurs amené son lot de spéculation sur ces marchés.

En regardant du côté du marché québécois, le constat est très différent. Avec de faibles augmentations de prix depuis quelques années, et ce, malgré une reprise un peu plus forte en 2017, il a pu être difficile pour certains acheteurs de revendre à un montant supérieur au prix d'achat.

Afin d'obtenir un bilan de la situation des reventes après un court délai de possession, JLR a analysé les transactions de copropriétés effectuées au cours des dernières années. L'étude porte sur les copropriétés acquises en 2014 ou 2015 et revendues au plus tard le 31 décembre 2017 selon les actes publiés au Registre foncier du Québec. Un délai minimum de 120 jours entre les deux transactions devait être enregistré pour que l'habitation soit comptabilisée dans les statistiques.

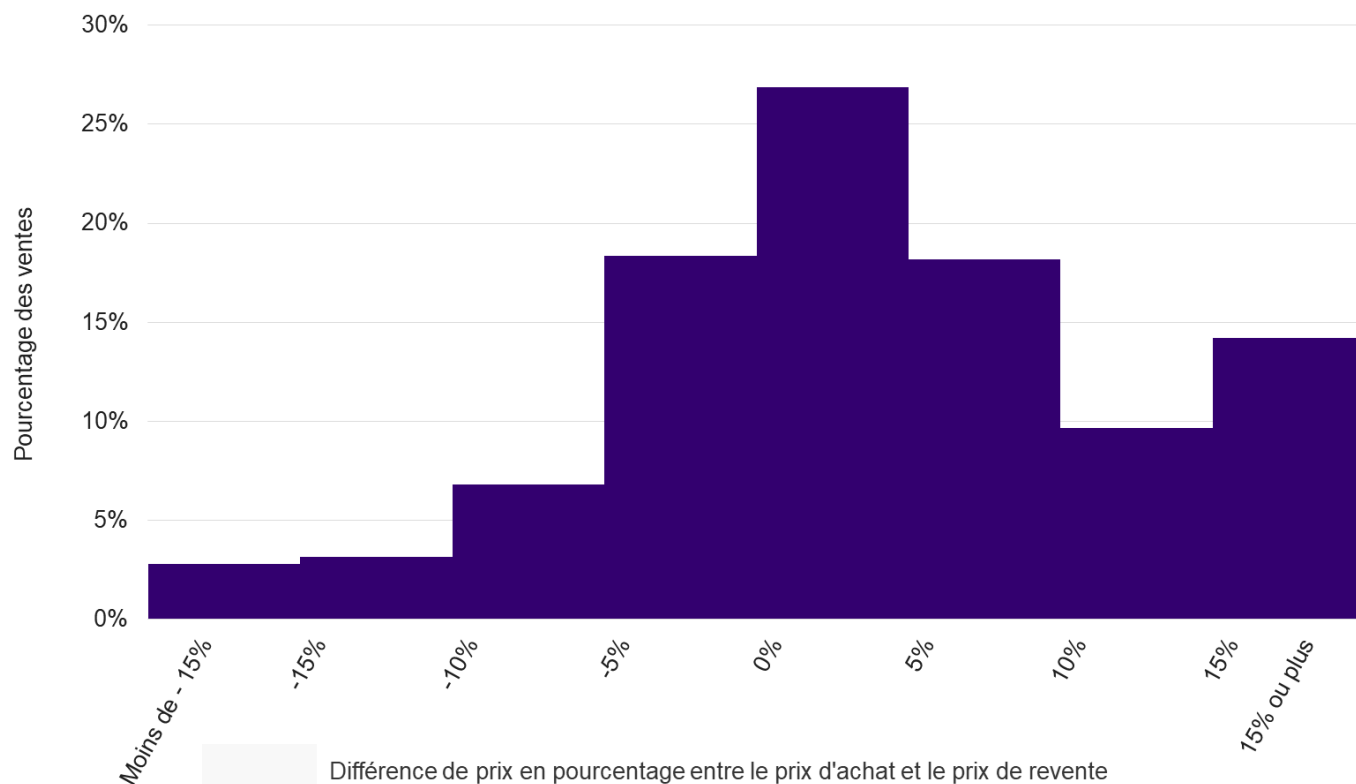
Selon les données colligées au Registre foncier du Québec, 59 300 ventes de copropriétés de plus de 80 000 \$ ont été enregistrées en 2014 ou 2015 dans la province. De ce nombre, 6 059 (10 %) ont été revendues avant 2018 et correspondent aux critères établis. Le temps moyen entre les deux transactions était de 791 jours, soit environ deux ans. La suite de l'analyse porte sur ces paires de ventes.

RÉPARTITION DES REVENTES

La variation médiane de prix, parmi les paires de transactions retenues, s'est établie à + 3,5 %. Cette augmentation de valeur, considérant un temps de possession d'environ 2 ans, est similaire à l'inflation sur la période. Toutefois, ce ne sont pas toutes les reventes qui ont généré des gains. Selon l'état de la copropriété, son emplacement, les rénovations qui y ont été effectuées et la patience du ou des vendeurs, les variations de prix ont été très différentes.

La majorité des propriétaires ont pu revendre à un prix supérieur au montant déboursé pour l'achat. Au total, 40 % des vendeurs ont profité d'une hausse de prix de plus de 5 % et 27 % d'entre eux, d'une augmentation de prix plus modérée, entre 1 % à 5 %. Cependant, 6 % des vendeurs ont dû se départir de leur copropriété pour un montant égal et 27 % pour un montant inférieur au prix d'achat. Les variations calculées dans la présente analyse ne prennent pas en compte les droits de mutation, les frais de notaire, les frais de courtage, la prime d'assurance hypothécaire et autres frais de démarrage, s'il y a lieu. Ainsi, si la mise de fonds payée par le vendeur était faible, il est possible, étant donné les autres coûts à payer, que la transaction ne permette pas au vendeur de rembourser l'entièreté de son prêt hypothécaire dans le cas où la vente a été effectuée à un coût similaire ou inférieur au prix d'acquisition.

Graphique 1 : répartition des ventes selon le pourcentage de gain ou de perte lors de la revente



L'IMPACT D'UNE SAISIE DE PROPRIETE SUR LE PRIX DE REVENTE

Lorsqu'une propriété est saisie et que le créancier doit la revendre, le prix de vente de celle-ci est souvent inférieur à son prix d'achat. Ce phénomène se confirme dans les résultats obtenus dans la présente analyse. Parmi les habitations sélectionnées, 143 ont été revendues par le créancier ce qui constitue environ 2 % des transactions. Par contre, celles-ci représentaient 33 % des reventes à perte de plus de 10 %.

D'un autre côté, les entités ayant acheté une propriété saisie ont pu réaliser des profits intéressants en revendant l'unité par la suite. Certains ont possiblement acheté ces habitations pour en faire des «flips immobiliers», ce qui pourrait expliquer partiellement les gains. Parmi les paires de ventes, la première transaction impliquait une propriété saisie dans 132 cas. Lors de la revente, les acquéreurs de ces copropriétés ont fait un gain médian de 20,4 % ce qui dépasse largement le rendement médian des autres transactions.

REVENTE DE NEUF ET D'ANCIEN

Le marché de la copropriété est en forte croissance ces dernières années, ainsi plusieurs nouvelles unités sont vendues chaque année. Parmi les reventes à court terme, 40 % étaient des copropriétés neuves au moment de la première acquisition. Dans ces cas, le gain médian à la revente était de 3,2 % et 31 % des propriétés étaient revendues à un prix inférieur au montant déboursé pour l'acquisition. La différence avec les copropriétés «usagées» est faible, mais tout de même le rendement a été légèrement supérieur pour ces propriétés avec un gain de 3,8 %. Aussi, les ventes déficitaires ont été moins nombreuses pour ces habitations avec le quart des reventes effectuées à perte.

RMR DE MONTRÉAL

Au cours de l'année 2017, 77 % des ventes de copropriétés concernaient des habitations situées dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Ce secteur détermine grandement les variations statiques observées pour l'ensemble de la province. Le gain médian des reventes à court terme dans ce secteur était légèrement supérieur à 4,1 %. Près de la moitié (48 %) ont enregistré un profit de plus de 5 % alors que 24 % ont plutôt été revendues à un prix inférieur. De manière générale, les prix ont davantage crû à proximité du centre-ville qu'en banlieue éloignée. Ainsi, dans la ville de Montréal, 51 % des reventes ont été effectuées à un prix de plus de 5 % supérieur au prix d'acquisition.

RMR DE QUÉBEC

Dans la région de Québec, la situation est différente. Au cours des dernières années, quelques petites baisses de prix ont été observées et les délais de revente atteignaient 182 jours en 2016 et 174 jours en 2017 selon les données publiées par la FCIQ. Le ralentissement de ce marché s'observe dans les statistiques de reventes à court terme. Tout de même, la variation médiane est légèrement positive à 1,2 %, soit moins que l'inflation sur la période. La différence de prix positive est probablement aidée par certains ménages qui ont refusé de revendre à un prix inférieur au prix d'acquisition et qui ont donc gardé leur unité.

Dans cette région, 39 % des 576 propriétaires ayant revendu leur habitation à court terme ont dû se départir de leur logement pour un prix inférieur au prix d'acquisition. Malgré les conditions de marché désavantageant les vendeurs, certains ont été en mesure de revendre à un prix supérieur au montant déboursé pour l'achat. Ainsi, 20 % des propriétaires ont pu enregistrer un faible gain entre 1 % et 5 %, alors que 35 % ont fait un profit de plus de 5 %.

ÉVOLUTION DES REVENTES À COURT TERME

La même étude a été effectuée il y a 2 ans. À ce moment, les propriétés acquises en 2012 ou 2013 et revendues avant le 31 décembre 2015 avaient été analysées. Les résultats étaient assez similaires et la variation de prix médiane était légèrement supérieure à 3,9 %. Les propriétés avaient généralement été acquises dans un contexte de hausse de prix et avaient ensuite été vendues dans une phase de ralentissement de marché. Dans la présente analyse, la situation est plutôt contraire. Pour la plupart, les copropriétés ont été achetées alors que le marché stagnait et puis ont été revendues vers 2017 lorsque les prix avaient renoué avec la hausse, surtout dans la région de Montréal.

CONCLUSION

En début de 2018, la croissance des prix et des ventes de copropriétés se poursuit ce qui pourrait permettre à davantage de ménage de revendre à un prix supérieur au montant déboursé pour l'achat au cours de la prochaine année. Par contre, la situation diffère grandement d'une région à l'autre, d'une copropriété à l'autre. Au final, lorsqu'on désire acquérir une propriété pour un court laps de temps, il vaut mieux faire une analyse complète de la situation, car il existe bel et bien un risque de revendre à perte. La possession durant un plus grand nombre d'années est habituellement plus intéressante financièrement.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

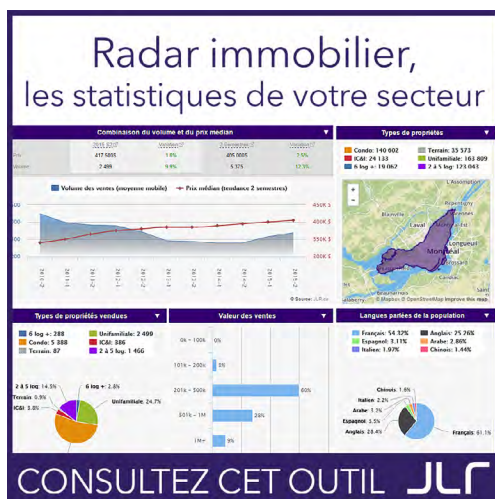
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec (incluant les ventes avec et sans courtiers). Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données ont été éliminées pour les calculs statistiques, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur ou égal à 80 000 \$, les ventes multiples, les ventes liées et les ventes indivises.

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