



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

JUIN 2018

Les propriétés de luxe au Québec

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS :

- En 2017, le marché de la résidence de luxe a le vent dans les voiles avec une hausse du prix des propriétés les 3 % les plus chères de 11 % dans la RMR de Montréal par rapport à 2016.
- Dans les 6 RMR du Québec, le prix médian des propriétés ultra-luxueuses a crû plus vite que le prix médian dans ces mêmes régions au cours des 5 dernières années.
- Pour faire partie des propriétés unifamiliales considérées luxueuses dans la région de Québec en 2017 (97e percentile des prix les plus hauts), la résidence devrait être payé au moins 552 500 \$ comparativement à 965 000 \$ dans la RMR de Montréal en 2017.
- En 2017, 3 % des copropriétés vendues dans la RMR de Montréal ont été acquises pour 714 193 \$ ou plus et 1 % ont été transigées pour 1 029 079 \$ ou plus.

Le marché de la propriété de luxe fascine plusieurs Québécois. Même si celui-ci est très loin des marchés de la Californie ou encore de Vancouver, certaines propriétés se distinguent des autres avec des prix que seule une petite fraction de la population peut se permettre. Selon les régions du Québec, le luxe n'a pas le même coût et les propriétés ne sont pas nécessairement équivalentes. Dans le cadre de cet article, une résidence unifamiliale faisant partie du 3 % les plus chères (97e percentile) est considérée comme luxueuse alors qu'une propriété faisant partie du 1 % des plus chères (99e percentile) entre dans la catégorie des résidences ultras luxueuses.

UNIFAMILIALES

Au Québec, les régions métropolitaines de recensement (RMR) se divisent en trois catégories en ce qui concerne le prix des unifamiliales de luxe. Le prix pour ce type de propriété est plus élevé à Montréal que dans les autres régions. Pour faire partie des maisons de luxe vendues dans la RMR de Montréal en 2017, la propriété devait être vendue 965 000 \$ ou plus. Pour atteindre le 99e percentile, le prix devait être égal ou supérieur à 1,5 M\$.

Le marché du luxe est un peu moins cher dans les RMR de Gatineau, de Québec et de Sherbrooke. Dans celles-ci, le prix minimum pour acquérir une résidence parmi les 3 % plus chères se situait à 538 410 \$ pour Gatineau, à 552 500 \$ pour Québec et 566 360 \$ pour Sherbrooke. Pour les 1 % les plus dispendieuses, ce montant grimpe à 687 705 \$ pour Gatineau, à 842 500 \$ pour Québec et à 850 600 \$ pour Sherbrooke.

Sherbrooke est une plus petite RMR par rapport aux deux autres et le prix de ses résidences de luxe pourrait étonner puisque le prix médian d'une unifamiliale dans cette région est environ 20 % inférieur à ceux de Gatineau et Québec. Cependant, le marché du luxe est bien développé dans ce secteur, surtout aux abords des cours d'eau et des lacs, tels que le lac Memphrémagog.

Les marchés de Trois-Rivières et de Saguenay, pour leur part, sont moins coûteux. Le prix médian (50e percentile) des unifamiliales acquises dans ces régions se trouve sous la barre des 200 000 \$. Le plus faible coût de l'immobilier se reflète également dans le marché de la propriété de luxe. Dans ces régions, le montant correspondant au 97e percentile des prix des propriétés vendues en 2017 atteignait 340 222 \$ à Trois-Rivières et 373 700 \$ à Saguenay.

Le prix pour considérer une résidence comme de luxe varie grandement d'une région à l'autre. Le type de propriété (plus luxueuse ou plus vaste) et la localisation expliquent la différence de prix entre les régions. Ainsi, les propriétés faisant partie des plus chères dans chaque région peuvent être très différentes selon l'endroit.

Tableau : Prix au 97e percentile de la distribution en 2017 et variation de celui-ci

	Prix au 97 ^e percentile	Variation (1 an)	Variation (5 ans)
Montréal	965 000 \$	11 %	26 %
Gatineau	538 410 \$	4 %	8 %
Québec	552 500 \$	1 %	5 %
Saguenay	373 700 \$	5 %	11 %
Sherbrooke	566 360 \$	14 %	28 %
Trois-Rivières	340 222 \$	0 %	9 %

L'augmentation des prix dans le secteur des propriétés luxueuses diffère d'une région à l'autre. Entre 2012 et 2017, la croissance du prix médian a été plutôt modeste dans les RMR de Québec, Gatineau ou Trois-Rivières avec une hausse inférieure à 10 % sur la période. Les augmentations en terme réel ont été pratiquement nulles dans ces régions puisque l'inflation au cours de cette période était de près de 7 % selon l'indice des prix à la consommation (IPC) de Statistique Canada.

Les régions de Montréal et de Sherbrooke, quant à elles, se distinguent par leur forte hausse du prix des propriétés de luxe. Il faut dire que ces régions ont aussi eu les plus fortes augmentations de prix pour l'ensemble des propriétés unifamiliales au cours des 5 dernières années.

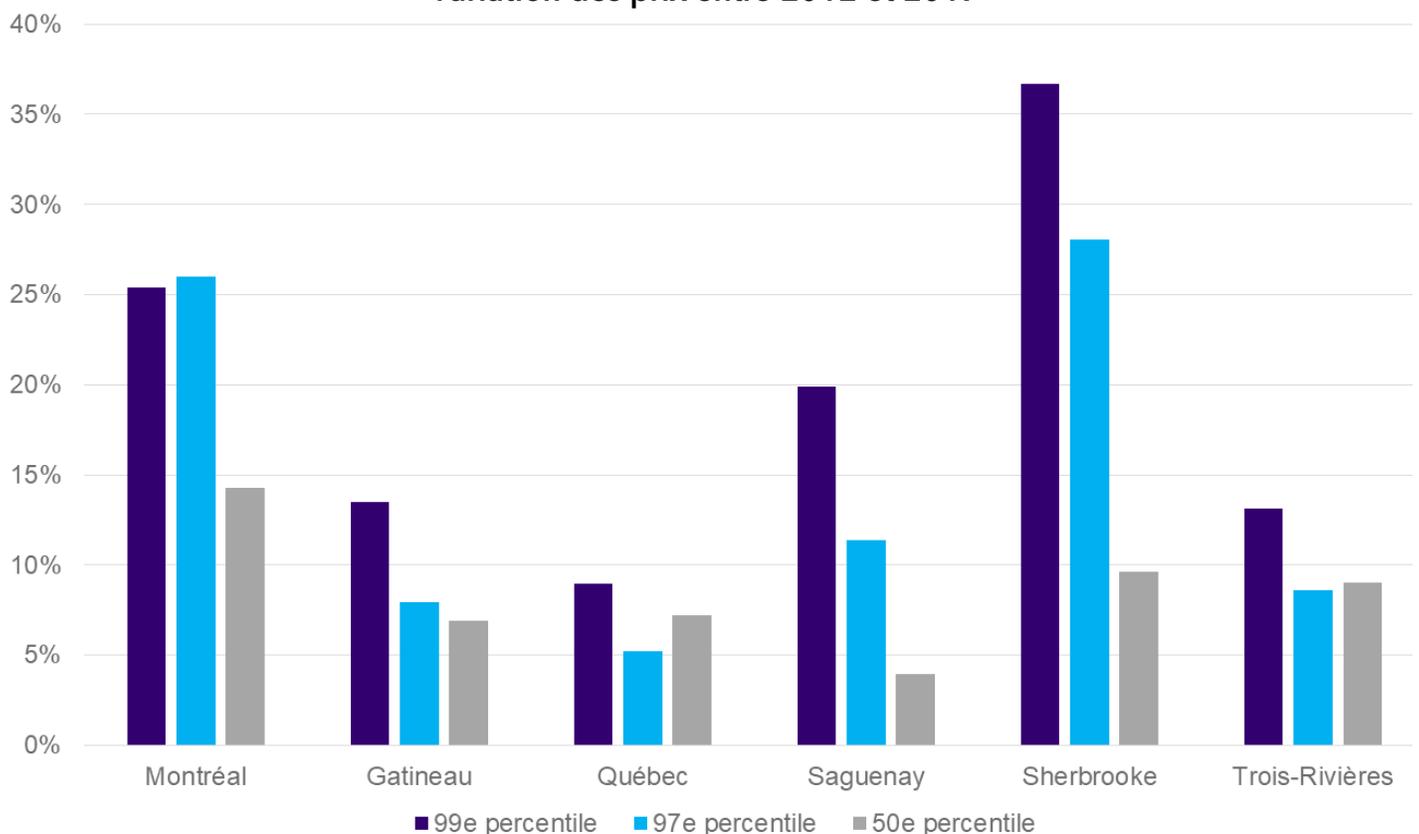
LE MARCHÉ DU LUXE A LE VENT DANS LES VOILES

Au cours des 5 dernières années, les prix ont crû plus rapidement dans le secteur des propriétés de luxe que dans l'ensemble du marché dans toutes les régions. Les hausses du prix pour le 99e percentile dépassent celles pour le 50e percentile (médiane). Plusieurs raisons peuvent expliquer ce phénomène, dont la localisation des propriétés plus dispendieuses.

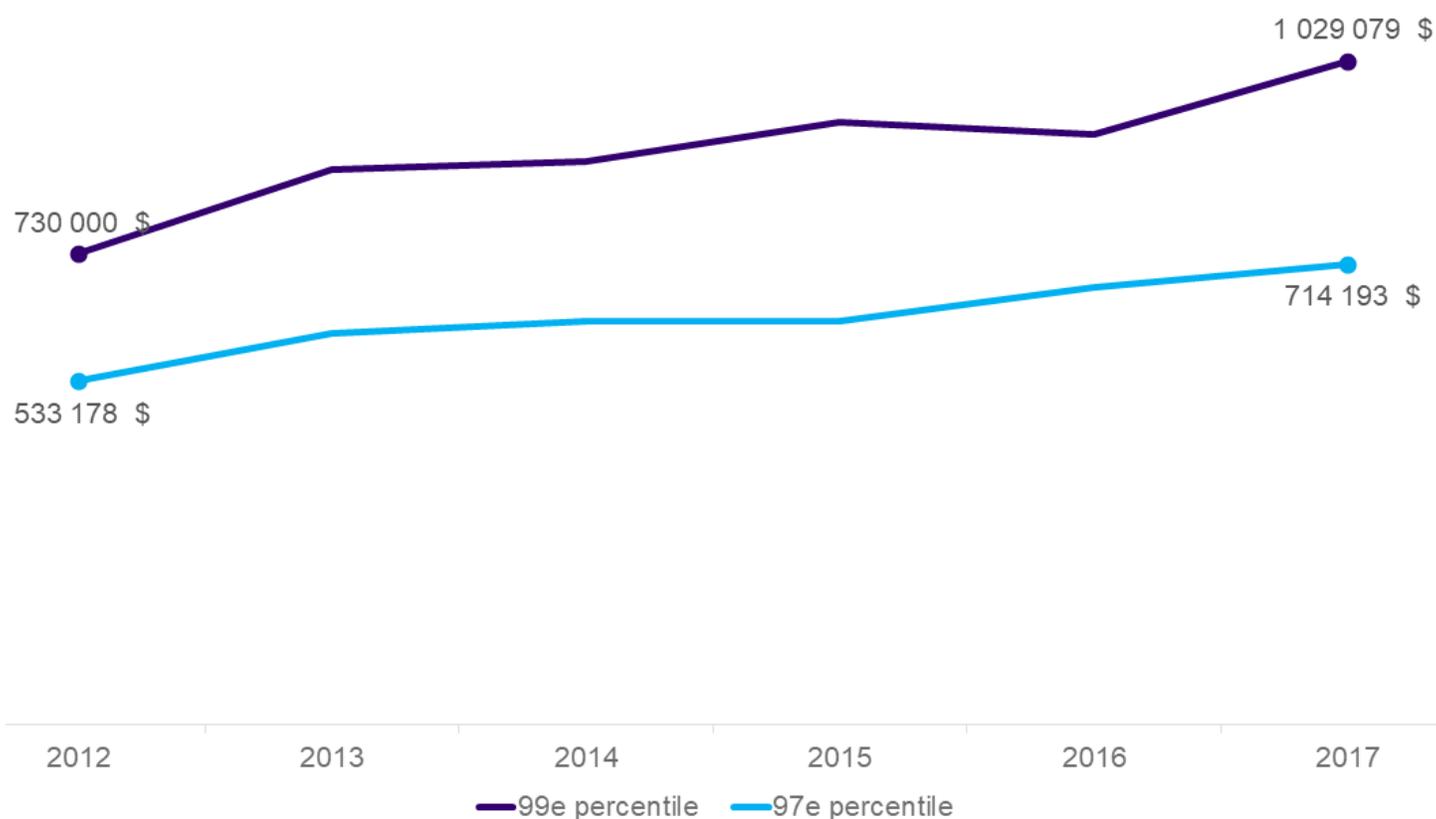
À Montréal, ou même, dans une moindre mesure, à Québec, les propriétés plus chères sont généralement situées près de centre-ville dans des secteurs où la construction de nouvelles résidences unifamiliales est pratiquement impossible. Ainsi, la demande augmente alors que l'offre reste constante ce qui fait progresser les prix rapidement.

Dans les régions moins peuplées, les propriétés plus chères se situent souvent sur des terrains fortement convoités comme les bords de l'eau. Encore là, le nombre de terrains disponibles répondant à ces caractéristiques est limité ce qui réduit la quantité de nouvelles unités pouvant être ajoutées au marché. Par conséquent, l'offre dans ce marché croît plus faiblement que celle pour l'ensemble des propriétés, ce qui pousse les prix à la hausse.

Variation des prix entre 2012 et 2017



Évolution du prix des copropriétés de luxe dans la RMR de Montréal



COPROPRIÉTÉS DE LUXE

Ces dernières années, le marché de la copropriété de luxe a pris de l'expansion à Montréal. Au total, 3 % des condos vendus dans la RMR de Montréal ont été acquis pour 714 193 \$ ou plus et 1 % ont été transigés pour 1 029 079 \$ ou plus. Ces deux valeurs ont augmenté beaucoup plus rapidement que le prix médian de l'ensemble des copropriétés au cours de la même période. Pour les copropriétés de luxe, le prix a crû de 34 % en 5 ans et celui des résidences ultras luxueuses a grimpé de 41 %. Ces fortes hausses peuvent s'expliquer par les nombreux penthouses construits au centre-ville au cours des dernières années. Ainsi, il est probable que les prix des copropriétés parmi les 3 % les plus chères aient crû fortement, car la proportion d'unités prestigieuses a bondi.

CONCLUSION

Au cours de l'année 2017, le marché de la propriété de luxe montrait une croissance importante. La localisation dans certains cas et le développement de ce marché dans d'autres expliquent une part de la hausse du prix pour la catégorie des propriétés de luxe. La croissance devrait être encore au rendez-vous en 2018 puisque l'ensemble du marché immobilier se porte bien. Encore une fois, Montréal devrait être en tête des régions avec les plus fortes augmentations puisque l'espace limité au centre-ville fait croître la valeur des terrains rapidement.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

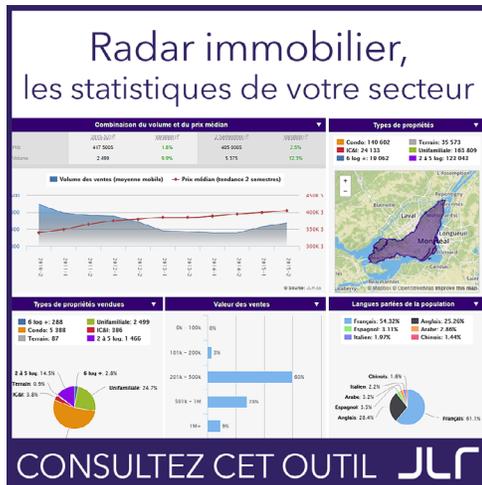
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec (incluant les ventes avec et sans courtiers). Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données sont éliminées pour les calculs statistiques, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

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 : <http://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 ».

© 2018, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca