



PUBLICATION **JLR**

AOÛT 2018

Le véritable coût d'être propriétaire

FAITS SAILLANTS

- En 5 ans, l'acheteur d'une copropriété d'une valeur de 200 000 \$ en 2013 aura dépensé 109 470 \$ pour se loger (frais de départ, mise de fonds, paiements hypothécaires, taxations et autres frais).
- La revente de cette copropriété en 2018 rapportera 64 776 \$ une fois le solde hypothécaire remboursé et le courtier immobilier payé.
- Si un ménage opte pour la location d'un appartement, celui-ci aura dépensé 62 773 \$ pour se loger pendant 5 ans considérant un loyer de 1000 \$ en début de 2013.

Chaque année, des milliers de Québécois quittent le nid familial ou leur appartement pour devenir propriétaires. Pour certains, il s'agit d'un rêve qui se réalise. Mais, faire l'achat d'une propriété, est-ce avoir fini d'enrichir son propriétaire ou est-ce une acquisition qui engendra une grande quantité de dépenses irrécupérables? Que vous soyez propriétaire ou locataire, se loger demeure une dépense. La question est de savoir à quoi correspond réellement cette dépense, quelle est la meilleure option?

Afin de déterminer le coût d'être propriétaire, nous avons choisi un cas type d'un ménage qui aurait acquis une copropriété de 200 000 \$ en début 2013 et revendue 5 ans plus tard. Puisque le cas est dans le passé, plusieurs données sont connues. Nous avons décidé de positionner cette propriété dans le secteur de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, car l'un des arrondissements les plus peuplés de l'île de Montréal. Les taxes et l'évolution des prix peuvent varier selon le territoire.

VOICI LE PORTRAIT DE LA SITUATION DONNÉE EN EXEMPLE ICI :

Dépense de départ :

Mise de fonds (10 %) : 20 000 \$

Droit de mutation : 1 750 \$

Notaire (incluant possiblement une assurance titre) : environ 1 000 \$

Inspection, évaluation demandée par le prêteur, rénovations mineures/décorations : environ 5 000 \$

Taxe sur l'assurance hypothécaire (devra être payée au moment de l'acquisition) : 399 \$

Total des dépenses lors de l'acquisition : 28 149 \$

Dépense première année (2013) :

Prêt hypothécaire : 180 000 \$ + 4 000 \$ (prime d'assurance hypothécaire ajoutée au prêt, le pourcentage de prime a changé depuis 2013)

Paiement hypothécaire (taux d'intérêt à 3 %, amortissement sur 25 ans) : $870,77 \times 12 = 10\,449$ \$

Taxes foncières et scolaires annuelles : environ 2 354 \$

Frais d'entretien (frais de condo et autres dépenses) : 3 000 \$

Assurance : 350 \$

Dépenses totales de la première année : 16 153 \$

Les dépenses des années subséquentes sont similaires, mais varient légèrement selon l'évolution des taux de taxation, de la valeur de l'immeuble ainsi que de l'inflation.

Total des dépenses après 5 ans : environ 109 470 \$

Vente de la propriété après 5 ans :

Le prix des copropriétés sur l'île de Montréal a crû de 17 % entre le début de 2013 et les premiers mois de 2018 selon les données colligées par JLR à partir du Registre foncier du Québec. Ainsi, si le condo pris en exemple ici suit la tendance générale, alors la revente serait effectuée pour une somme de 234 240 \$. À noter que l'évolution de la valeur d'une propriété dépend grandement de la localisation de celle-ci.

Prix de vente en 2018 : 234 240 \$

Moins :

- Prime courtier (5 %) : 11 712 \$

- Solde hypothécaire après 60 mois : 157 752 \$

Profit de la vente : 64 776 \$

Coût final de la propriété :

PROFIT DE LA VENTE – DÉPENSES TOTALES APRÈS 5 ANS = 44 694 \$

Bref, pour vous loger pendant 5 ans dans une copropriété montréalaise, cela vous aura coûté 44 695 \$.

Il s'agit d'une dépense importante, mais encore faut-il connaître vos autres possibilités pour déterminer s'il s'agit d'une bonne affaire. Quel est le coût d'être locataire? Qu'auriez-vous fait avec l'argent non dépensé?

Voici quels auraient été approximativement les coûts pour être locataire dans une propriété similaire.

COÛT DE LA LOCATION :

Loyer dans un logement équivalent : 1000 \$ par mois en 2013 (avec une augmentation de 1 % par année. La croissance est plus faible que l'inflation, car les augmentations maximales sont régies par la loi).

Assurance locataire : 300 \$ par année (indexée à 2 %)

Coût total de la location de la première année :
12 300 \$.

Total des dépenses après 5 ans : 62 773 \$.

Le coût de départ et les frais annuels sont inférieurs pour le locataire par rapport au propriétaire. Celui-ci peut donc décider de placer cet argent afin de le faire fructifier.

Donc, pendant que le ménage propriétaire a dépensé 109 470 \$, le ménage locataire lui avait des coûts de 62 773 \$. Par conséquent, le ménage locataire a pu utiliser les 46 697 \$ non dépensés pour effectuer des placements. En investissant cette somme au fur et à mesure que les économies surviennent avec un rendement de 4 % par année, le ménage locataire aura amassé 54 188 \$ après 5 ans. Donc, si l'on soustrait ce montant au 109 470 \$ dépensé (loyer + sommes investies), **on obtient un coût réel de 55 281 \$ pour la location pour des dépenses équivalentes à celles d'un propriétaire.**

Bref, pour une dépense égale de 109 470 \$ sur 5 ans, le locataire aura, après 5 ans, 10 587 \$ de moins que le propriétaire. Ainsi, il aura été avantageux de faire l'acquisition d'une propriété plutôt que la location dans le cas présent. Toutefois, selon le rendement obtenu sur sa propriété et sur ses placements (dans les 2 cas, des pertes sont possibles), l'écart pourrait différer et même être à l'avantage du locataire.

Dans tous les cas, se loger restera toujours une dépense. Devenir propriétaire ou locataire comporte des avantages et inconvénients non financiers qui sont propres à chacun. La décision demeure personnelle, mais calculer vos différentes options vous aidera certainement à faire le meilleur choix.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

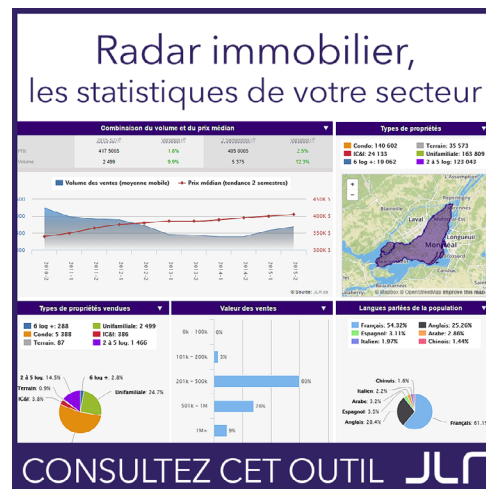
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec (incluant les ventes avec et sans courtiers). Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données sont éliminées pour les calculs statistiques, soit les 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