The logo consists of the letters 'JLR' in a stylized, white, sans-serif font. The 'J' and 'L' are connected at the top, and the 'R' is positioned to the right of the 'L'.

JLR

The text 'SOLUTIONS FONCIÈRES' is written in a white, sans-serif font inside a white circle. The circle is set against a dark purple rectangular background.

SOLUTIONS  
FONCIÈRES



PUBLICATION **JLR**

2019

---

# Portrait des acheteurs étrangers dans la région administrative de Montréal

## FAITS SAILLANTS

- En 2018, dans la région administrative de Montréal, environ 82 % des transactions résidentielles effectuées par des acheteurs internationaux étaient pour des copropriétés.
- De 2017 à 2018, 21 % plus d'acquéreurs étrangers ont été recensés dans la région administrative de Montréal
- En 2018, les Chinois représentaient 50 % du total des acheteurs étrangers ayant fait l'achat d'une résidence unifamiliale dans la métropole et un peu plus du tiers des acquéreurs internationaux dans le marché de la copropriété montréalais.
- De janvier à décembre 2018, les maisons unifamiliales acquises par des acheteurs internationaux dans la région administrative de Montréal représentaient 1,7 % du total d'unifamiliales vendues sur l'île.

Les acheteurs étrangers (AÉ) sont depuis quelques années sous le radar de certaines grandes villes canadiennes. Les Villes de Vancouver et Toronto ont déjà introduit une taxe de 15 % sur les logements achetés par des étrangers (respectivement en août 2016 pour Vancouver et en avril 2017 pour la région de Toronto). Depuis, le nombre d'acquéreurs internationaux a sensiblement diminué à Vancouver. Plus près de chez nous, la croissance du nombre de ce type d'acheteurs dans la province suscite de plus en plus d'intérêt et d'inquiétudes.

De janvier à décembre 2018, 1404 acheteurs étrangers ont acquis une propriété résidentielle<sup>1</sup> sur le territoire québécois, soit environ 8 % plus qu'en 2017. En trois ans (2015-2018), le nombre annuel d'acheteurs étrangers a presque doublé. Cela dit, en comparant le nombre d'acheteurs étrangers au nombre total d'acheteurs à travers la province, le portrait est beaucoup plus nuancé. En effet, en 2018, les AÉ n'ont représenté que 1,1 % de l'ensemble des transactions enregistrées pour des résidences au Québec. En 2015, cette proportion s'élevait à 0,7 %.

Un acheteur est considéré comme étranger lorsque, au moment de l'acquisition, il déclare une adresse de résidence à l'extérieur du Canada. Le statut de citoyenneté n'est pas pris en compte dans le processus d'identification des acheteurs étrangers. Pour cette raison, les résultats présentés dans ce portrait peuvent donc possiblement surestimer ou sous-estimer l'état réel de la situation. Des informations supplémentaires quant à la méthodologie employée se trouvent à la toute fin de ce rapport.

## L'EFFET MONTRÉAL

La grande majorité des AÉ de la province ont acheté une résidence dans la région de Montréal et plus particulièrement sur l'île de Montréal (région administrative [RA]). La présence de nombreux centres universitaires, les multiples possibilités d'emplois ainsi que l'existence d'une communauté interculturelle diversifiée peuvent expliquer, en partie, l'intérêt pour la métropole.

De 2017 à 2018, 21 % plus d'acquéreurs étrangers ont été recensés dans la RA montréalaise. En trois ans (2015-2018), leur nombre a près de triplé sur l'île, passant de 366 en 2015 à 903 en 2018. Néanmoins, en termes de proportion, les acheteurs internationaux n'ont représenté que 3,4 % du total d'acheteurs sur l'île en 2018, soit 0,4 point de pourcentage plus qu'en 2017 et 1,7 point de pourcentage plus qu'en 2015. Les acheteurs étrangers sont donc présents, mais en trop faible proportion afin d'avoir une incidence marquée sur le marché résidentiel montréalais global. Cela dit, à une échelle plus petite, ils peuvent avoir un effet local dans les secteurs de l'île où ils sont plus nombreux.

En raison de l'engouement plus prononcé des acheteurs étrangers pour les segments montréalais (RA) de l'unifamiliale et de la copropriété, la suite du rapport portera sur ces secteurs seulement. En analysant la provenance des acheteurs étrangers dans ces deux segments de marché, la Chine, les États-Unis et la France se démarquent par leur présence. En 2018, ces trois pays occupaient respectivement la première, deuxième et troisième position du palmarès du nombre d'acheteurs étrangers par pays de provenance ayant acquis une résidence sur l'île de Montréal (unifamiliales et copropriétés confondues).

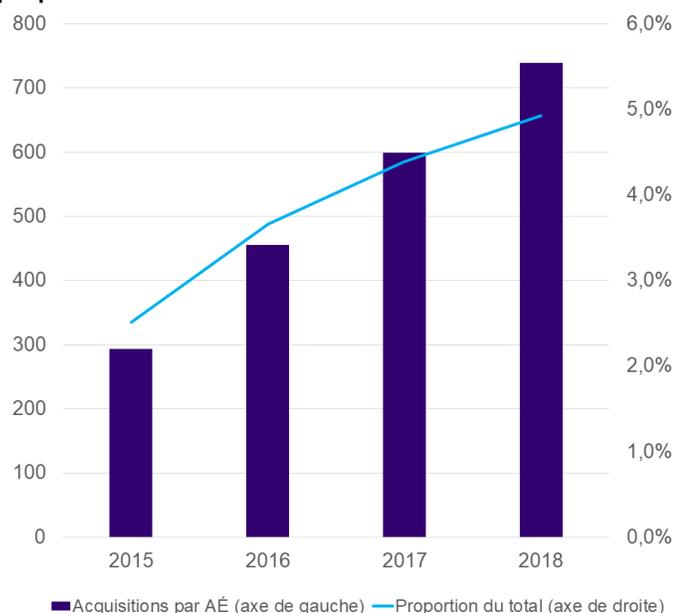
<sup>1</sup> Le terme résidence inclut les maisons unifamiliales, les copropriétés ainsi que les immeubles de 2 à 11 logements

Au cours de cette période, les Chinois ont représenté un peu plus du tiers des acquéreurs internationaux dans la métropole, contre 23 % en 2017 et 8 % en 2015. Les nouveaux propriétaires en provenance des États-Unis comptaient, quant à eux, pour 21 % du total d'AE en 2018, contre 24 % en 2017 et 25 % en 2015. Enfin, bien qu'ils se trouvent encore parmi les AE les plus représentés en nombre, la proportion d'acheteurs français ne cesse de diminuer depuis 2015 (unifamiliales et copropriétés confondues). Ces derniers constituaient 12 % de l'ensemble des AE en 2018, un recul de six points de pourcentage par rapport à 2017 et de près de 15 points de pourcentage comparativement à 2015.

## COPROPRIÉTÉS

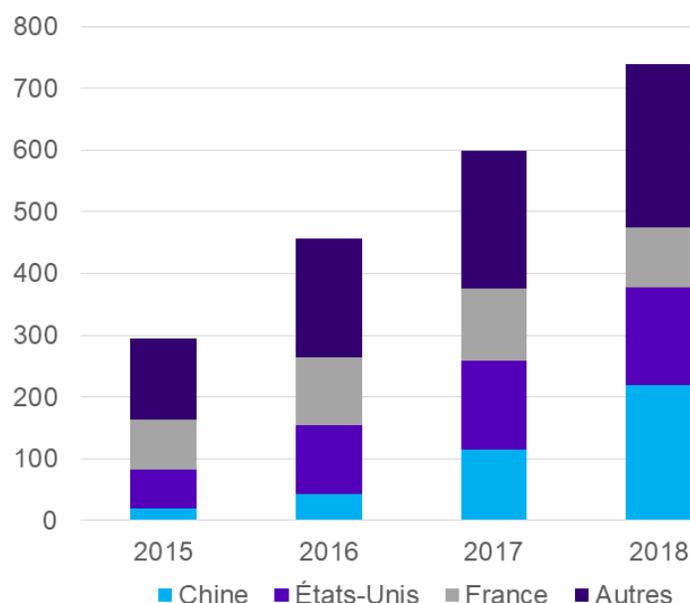
En 2018, dans la RA de Montréal, environ 82 % des transactions résidentielles effectuées par des acheteurs internationaux étaient pour des copropriétés. Au cours de cette période, 739 individus considérés comme étrangers sont devenus propriétaires d'une copropriété dans la métropole, soit 23 % plus qu'en 2017 et 151 % plus qu'en 2015. La part de marché occupée par ce type d'acheteurs n'a pas crû de manière aussi impressionnante en trois ans, mais elle commence à être de moins en moins négligeable que par le passé. Les acquéreurs internationaux représentaient 4,9 % du marché de la copropriété en 2018, une proportion plus élevée de 0,5 point de pourcentage qu'en 2017 et près de deux fois plus grande qu'en 2015.

**Graphique 1 : évolution des acheteurs étrangers dans le marché montréalais de la copropriété en nombre et en proportion de 2015 à 2018**



Plusieurs des acheteurs résidants à l'extérieur du Canada au moment de l'acquisition d'une propriété voient leur transaction comme une opportunité d'investissement. Bon nombre d'entre eux disposent d'un capital d'investissement assez élevé leur permettant de se procurer des habitations plus dispendieuses. Ils sont d'ailleurs moins nombreux que les acheteurs locaux à avoir recours à un prêt hypothécaire pour acquérir leur résidence. En 2018, le prix médian des copropriétés vendues aux AE atteignait 390 000 \$ alors que, pour l'ensemble de l'île, le prix de vente médian s'établissait à 317 500 \$. Il faut dire qu'ils achètent principalement au centre-ville de Montréal où les résidences sont plus chères. À titre d'exemple, en 2018, la moitié des copropriétés ayant passées aux mains d'acquéreurs internationaux se trouvaient dans l'arrondissement Ville-Marie. De janvier à décembre 2018, 12 % des copropriétés vendues dans cet arrondissement sont passées aux mains d'AE, à peine plus qu'en 2017 (11 %). De 2015 à 2018, la proportion d'acheteurs étrangers dans l'arrondissement de Ville-Marie a augmenté de quatre points de pourcentage. Dans ce secteur, les acheteurs étrangers sont assez nombreux et peuvent donc avoir un impact sur le marché. La demande accrue provenant de l'extérieur du pays ainsi que la demande locale pour l'investissement résidentiel ont d'ailleurs contribué à l'intérêt des promoteurs pour cet arrondissement et donc à la construction de nombreux immeubles.

**Graphique 2 : évolution de la distribution des acheteurs étrangers par pays de provenance dans la RA de Montréal pour le marché de la copropriété, 2015-2018**



<sup>1</sup> Un acheteur est considéré comme étranger lorsqu'il déclare une adresse de résidence à l'extérieur du pays au moment de l'acquisition

En trois ans, le nombre de copropriétés à avoir été vendues à des acheteurs en provenance de la Chine a explosé dans la ville de Montréal. Alors qu'une vingtaine d'acquéreurs chinois étaient recensés dans le marché de la copropriété montréalais en 2015, trois ans plus tard, en 2018, leur nombre était estimé à 220. Même s'ils ne sont probablement pas la cause unique de ces grandes variations, les booms du nombre d'acquéreurs internationaux enregistrés de 2016 à 2017, puis de 2017 à 2018, coïncident respectivement avec les instaurations successives d'une taxe de 15 % sur les logements transigés par des étrangers à Vancouver et Toronto. Ces deux métropoles ont été pendant plusieurs années très prisées par ce type d'acheteurs, et ce, malgré les prix particulièrement élevés des résidences. Cela dit, l'introduction de la taxe a probablement amené plusieurs des investisseurs à réorienter leur choix en matière de localisation. Outre, l'entrée en vigueur de la taxe à Vancouver et Toronto, la vigueur de l'économie chinoise contribue aussi à expliquer la présence grandissante des acheteurs chinois dans le marché montréalais. Malgré l'imposition de la part du géant asiatique de règles strictes concernant les sorties de capitaux de la Chine, plusieurs investisseurs chinois arrivent à contourner ces règles et choisissent de placer une partie de leur fortune dans l'acquisition de propriétés résidentielles.

Bien évidemment, la croissance fulgurante des acheteurs chinois dans la métropole a eu un impact dans le paysage des parts de marché des acheteurs étrangers. Ce n'est que depuis 2018 que les acheteurs en provenance de l'empire du Milieu sont en majorité dans le marché de la copropriété. Depuis 2015, la proportion d'acheteurs en provenance de Chine a crû de 24 points de pourcentage dans le marché de la copropriété pour atteindre 30 % en 2018. Au contraire, la présence des États-Unis, pays anciennement le plus représenté en 2016 et 2017, s'est quelque peu détériorée au profit de la Chine. Néanmoins, le nombre annuel d'acheteurs américains est tout de même en croissance depuis 2015, mais à un rythme plus modeste que celui de la Chine. Finalement, le nombre d'acquéreurs français, après avoir augmenté faiblement de 2015 à 2017, a chuté en 2018.

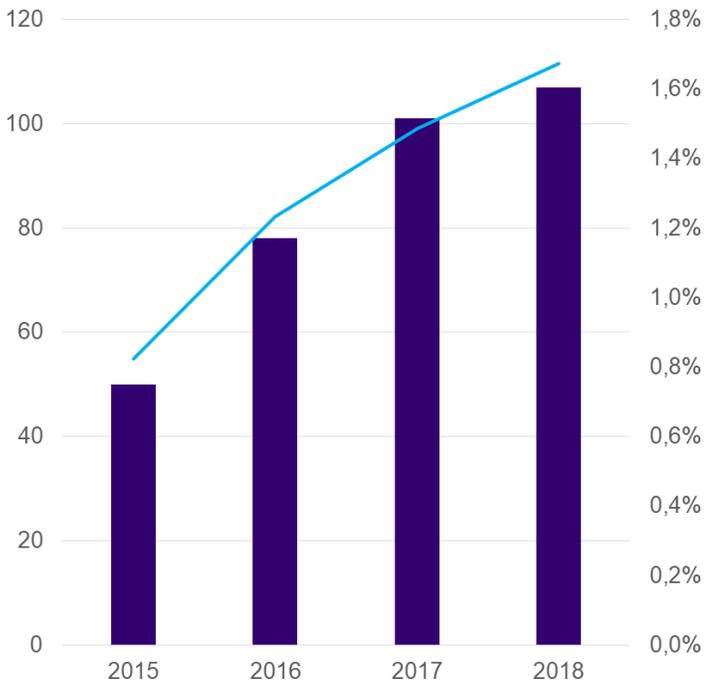
Enfin, même s'ils sont encore peu présents dans le marché du condominium, le nombre de nouveaux propriétaires en provenance de l'Arabie saoudite et des Émirats arabes unis augmente d'année en année depuis 2015. Cette situation méritera d'être étudiée au fil du temps puisque si la croissance se poursuit ils pourraient devenir des joueurs importants.

## UNIFAMILIALES

Selon les données colligées par JLR, société d'Équifax, à partir du Registre foncier, seulement 12 % des acheteurs étrangers identifiés sur l'île de Montréal ont choisi d'acquérir une maison unifamiliale en 2018. Bien que ce nombre soit en hausse depuis quelques années, la croissance est beaucoup plus faible que dans le cas des copropriétés. En effet, l'achat d'une copropriété est souvent plus attirant que celui d'une unifamiliale pour un investisseur étranger, surtout si celui-ci n'a pas l'intention d'occuper le logement. La copropriété constitue un choix plus simple en termes de gestion, notamment quant aux questions de location (achat en vue de louer) ou d'inoccupation temporaire ou prolongée de la résidence.

En 2018, sur l'île de Montréal, 107 maisons unifamiliales ont été acquises par des individus ayant déclaré une adresse à l'extérieur du Canada au moment de la vente. Ce nombre est légèrement supérieur à celui recensé en 2017 et à peu près deux fois plus élevé qu'en 2015. En trois ans, la présence des nouveaux propriétaires étrangers sur le marché de l'unifamiliale montréalais a augmenté à un rythme annuel moyen de 0,3 point de pourcentage. De janvier à décembre 2018, les maisons unifamiliales acquises par des AÉ dans la RA de Montréal représentaient 1,7 % du total d'unifamiliales vendues sur l'île. En comparaison, cette proportion était de 1,5 % en 2017 et 0,8 % en 2015. C'est donc dire que les acheteurs étrangers ont un impact très négligeable sur l'ensemble du marché. Néanmoins, certains secteurs plus prisés par ce type d'acheteurs peuvent être influencés par leur présence.

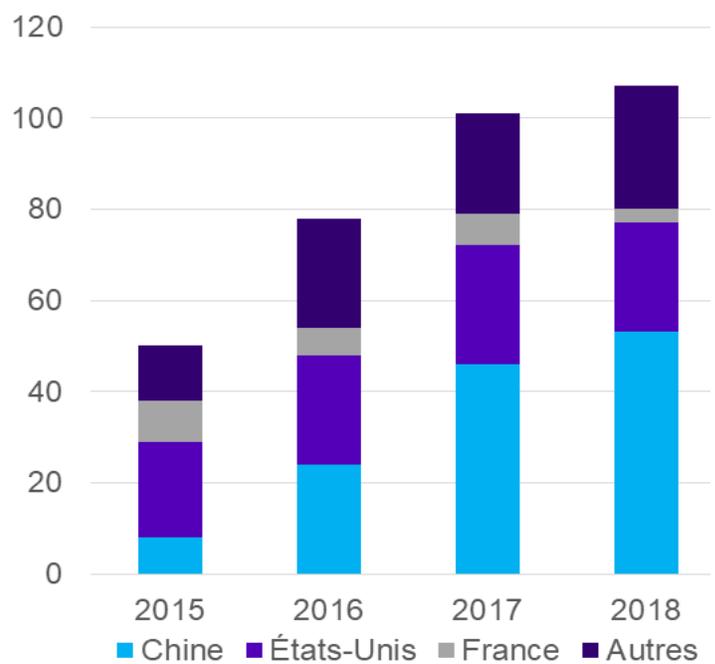
**Graphique 3 : évolution des acheteurs étrangers dans le marché montréalais de l'unifamiliale en nombre et en proportion par rapport de 2015 à 2018**



■ Acquisitions par AÉ (axe de gauche) — Proportion du total (axe de droite)

Un portrait similaire à celui présenté dans le cas des copropriétés peut être tiré à l'endroit des acheteurs en provenance de la Chine, qui dominent aussi le marché de l'unifamiliale. En 2018, les acheteurs chinois représentaient 50 % du total des AÉ ayant fait l'achat d'une résidence unifamiliale. En trois ans, cette proportion s'est accrue de 34 points de pourcentage. À l'opposé, les Français ont presque complètement délaissé le marché de l'unifamiliale au cours de la dernière année. Le nombre de nouveaux propriétaires américains reste, quant à lui, sensiblement égal d'une année à l'autre, mais leur part de marché a largement diminué au profit de la Chine. Les acquéreurs en provenance des États-Unis comptaient pour 22 % du total des AÉ en 2018.

**Graphique 4 : évolution de la distribution des acheteurs étrangers par pays de provenance dans la RA de Montréal pour le marché de l'unifamiliale, 2015-2018**



## CONCLUSION

Les chiffres des dernières années (2015-2018) confirment bien que le nombre d'acheteurs étrangers n'a cessé d'augmenter au Québec au fil des ans, et plus particulièrement dans la région administrative de Montréal. En effet, la métropole compte près de 2,5 fois plus d'acquéreurs internationaux qu'il y a trois ans. Une différence importante entre les acheteurs dits étrangers et les non-étrangers réside dans les capacités financières de ces deux groupes. Les premiers ont des moyens financiers souvent beaucoup plus grands. Néanmoins, la proportion d'acheteurs étrangers par rapport au marché total (de la RA de Montréal et de la province) demeure faible. Conséquemment, la présence des acquéreurs étrangers a peu d'impact sur le marché immobilier de la métropole et, à plus grande échelle, de la province.

L'état du marché résidentiel montréalais est encore loin des portraits observés dans les villes de Vancouver et Toronto au cours des dernières années, ni même à l'heure actuelle. Malgré cela, le sujet est largement discuté dans les médias et par les instances publiques. Il sera donc intéressant de voir si une réglementation sera appliquée au cours des prochaines années.

## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

JLR, société d'Equifax, considère qu'un acheteur est étranger lorsqu'au moment de l'acquisition celui-ci déclare une adresse à l'extérieur du Canada dans l'acte de vente notarié. Cette méthode comporte toutefois quelques biais qui peuvent mener à une surestimation ou une sous-estimation du nombre réel d'acheteurs étrangers. Par exemple, un citoyen canadien vivant à l'extérieur du Canada (ou un immigrant qui s'installera sous peu) qui fait l'acquisition d'une propriété au Québec est considéré comme un acheteur étranger puisque l'adresse de résidence inscrite sur l'acte de vente est à l'extérieur du pays. Au contraire, un individu n'ayant pas la citoyenneté canadienne, mais qui inscrit une adresse locale dans l'acte notarié au moment de l'achat, par exemple celle d'un membre de sa famille résidant au Canada, ne serait pas inclus dans le compte du nombre d'acheteurs étrangers.

Enfin, en faisant le recensement du nombre d'acheteurs étrangers par pays de provenance, certaines des propriétés identifiées avaient été acquises par des acheteurs provenant chacun de pays différents. Afin de ne pas comptabiliser une transaction plus d'une fois, l'adresse d'origine d'un des acheteurs a été éliminée.

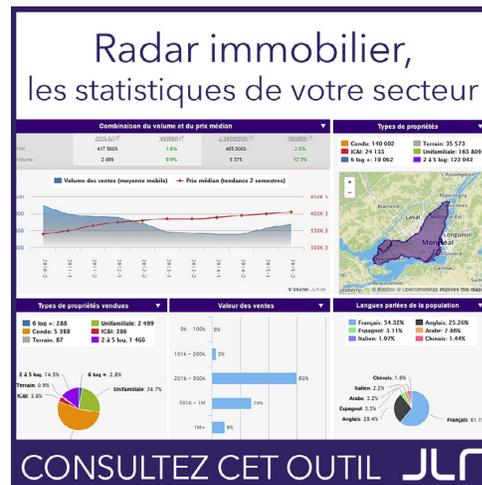
Dans une publication datant de juillet 2017, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a utilisé l'information sur le statut de résidents disponible dans la déclaration du vendeur de l'acte notarié afin de tester si un acheteur classé comme étranger l'était réellement et si, au contraire, certains acheteurs étrangers n'avaient pas été identifiés<sup>2</sup>. Les résultats de ce test ont montré que la méthode initiale employée, c.-à-d. l'adresse fournie au moment de la transaction, semblait quelques peu sous-estimer la proportion réelle d'acheteurs étrangers dans la RMR de Montréal.

## 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 à cette adresse : [blog.jlr.ca/publications](http://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](http://www.jlr.ca/radarimmobilier)



<sup>2</sup> SCHL, « [Le marché sous la loupe – RMR de Montréal](#) », juillet 2017



## 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 ».

© 2019, JLR. Tous droits réservés.

