



Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Le marché des propriétés multirésidentielles

Portrait des 10 premiers mois de 2019

FAITS SAILLANTS

- Les ventes de duplex, de triplex et d'immeubles de 4 à 11 logements ont augmenté alors que celles des habitations de 12 logements et plus ont fléchi au cours des dix premiers mois de 2019 par rapport à l'année dernière.
- Par rapport à 2014, le nombre de ventes d'immeubles multirésidentiels a crû de 25 %, malgré la baisse de 3 % des acquisitions pour les propriétés de 12 unités ou plus.
- Le prix par porte médian des immeubles de 4 à 11 logements a crû de 5 % au cours des dix premiers mois de 2019 par rapport à la même période en 2018.
- Pour les dix premiers mois de 2019, le prix par porte médian au Québec était de 84 869 \$ pour les bâtiments de 12 unités et plus, de 105 000 \$ pour ceux de 4 à 11 logements, de 153 333 \$ pour les triplex et de 156 000 \$ pour les duplex.

Le secteur des propriétés multirésidentielles est au cœur du marché de l'habitation du Québec considérant que 38,6 % des ménages québécois sont locataires, selon le recensement de 2016. Dans la RMR de Montréal, ce chiffre grimpe à 44,3 %.

Dans les dernières années, les mises en chantier d'immeubles multirésidentiels ont bondi suite à plusieurs années où les constructeurs ont favorisé le marché des copropriétés. Toutefois, malgré cette hausse de l'offre de logements locatifs, les taux d'inoccupation demeurent très faibles; certaines régions affichent même une pénurie de logements.

L'étude ci-présente se concentre sur l'état du marché du multiplex au cours des dix premiers mois de 2019. Afin de permettre une analyse plus précise, les bâtiments à vocation locative ont été divisés en quatre catégories : les duplex, les triplex, les propriétés comportant 4 à 11 logements et les immeubles de 12 logements et plus.

L'ENSEMBLE DE LA PROVINCE

Les ventes de propriétés multirésidentielles poursuivent leur croissance débutée en 2015. Ce marché est à l'image de l'ensemble du marché résidentiel de 2019, c'est-à-dire dynamique. Le nombre d'acquisitions a crû par rapport à l'année dernière dans toutes les catégories de bâtiments étudiées sauf pour les immeubles de 12 logements et plus.

Sur cinq ans, les ventes de duplex, de triplex et de 4 à 11 logements ont grimpé rapidement avec la reprise du marché. Par contre, dans le secteur des propriétés de 12 logements et plus, le nombre d'achats a diminué de 3 %. Ces résultats doivent toutefois être interprétés avec prudence car le volume de transactions annuelles est faible dans ce secteur.

Au total, le nombre de ventes de propriétés multirésidentielles a atteint un sommet depuis les cinq dernières années.

Catégorie de bâtiments	Nombre de ventes (Janvier à octobre 2019)	Variation (1 an)	Variation (5 ans)
Duplex	6270	7 %	25 %
Triplex	2809	3 %	26 %
4 à 11 logements	2824	10 %	26 %
12 logements et plus	294	-18 %	-3 %
Ensemble des multiplex	12 197	6 %	25 %

PRIX PAR PORTE

Dans l'analyse de l'évolution du prix des multiplex, l'étude du prix par porte médian (par logement) est généralement préférable à l'analyse du prix médian des immeubles, puisqu'elle permet de mieux comparer des habitations avec un nombre d'unités différent. Néanmoins, toutes choses étant égales par ailleurs, plus le nombre de logements est élevé, plus le prix par porte tend à être bas. Par conséquent, la division de propriétés en catégories de bâtiments demeure pertinente.

La croissance du nombre de transactions, stimulée par une hausse de la demande pour ces types d'immeubles, s'est répercutée dans la variation des prix. Tout comme pour les ventes, les prix ont augmenté dans tous les secteurs sauf les 12 logements et plus.

Pour les plus petits plex, le marché est très corrélé à celui des unifamiliales puisque l'acheteur potentiel d'un petit plex pour propriétaire-occupant peut également être intéressé par l'achat d'une maison. Ainsi, la demande pour ces types de propriétés a progressé avec la hausse des revenus des ménages, la bonne tenue de l'emploi et la croissance démographique. Qui plus est, dans des régions comme Montréal, la construction de petits plex est limitée et certains sont même transformés en copropriétés indivises. Par conséquent, la demande augmente alors que l'offre, elle, a plutôt tendance à stagner ce qui fait grimper les prix.

Dans les plus gros immeubles, l'achat vise plutôt les investisseurs aguerris. Ainsi, la croissance des revenus et l'amélioration de l'emploi ont une incidence moins forte sur le secteur des 12 logements et plus. Néanmoins, la variation négative de cette année ne devrait pas s'inscrire dans une tendance baissière importante. Une partie de la baisse pourrait s'expliquer par un effet de composition. Les bas taux d'intérêt devraient favoriser les investissements dans ce secteur au cours de la prochaine année, surtout dans un contexte où les taux d'inoccupation sont faibles. D'un autre côté, la construction de ce type de logements est fréquente dans les grands centres puisqu'elle présente une plus forte densité. Ainsi, avec davantage de nouveaux immeubles, la pression sur les prix est moindre.

Catégorie de bâtiments	Prix par porte (Janvier à octobre 2019)	Variation (1 an)	Variation (5 ans)
Duplex	156 000 \$	6 %	18 %
Triplex	153 333 \$	6 %	19 %
4 à 11 logements	105 000 \$	5 %	21 %
12 logements et plus	84 869 \$	-3 %	17 %

PORTRAIT PAR RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR)

NOMBRE DE VENTES

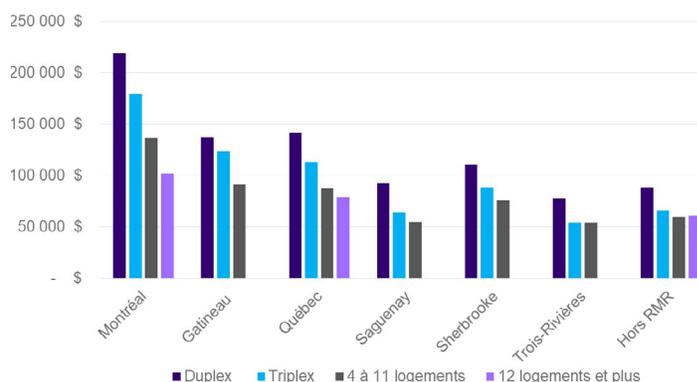
L'augmentation des ventes de propriétés multirésidentielles s'observe partout au Québec. Dans le cas du Saguenay, un regain a été enregistré après avoir atteint un creux en 2016 et 2017. Dans toutes les régions analysées, un record des cinq dernières années a été franchi en termes de nombre de ventes. La revente était plus difficile de 2014 à 2016 dans plusieurs régions alors que le marché immobilier tournait davantage au ralenti.

RMR	Nombre de ventes (Janvier à octobre 2019)	Variation (1 an)	Variation (5 ans)
Montréal	6800	6 %	30 %
Ottawa-Gatineau (partie du Québec)	471	10 %	34 %
Québec	995	9 %	9 %
Saguenay	294	20 %	15 %
Sherbrooke	360	13 %	20 %
Trois-Rivières	325	13 %	25 %
Hors RMR	2953	4 %	20 %

PRIX PAR PORTE MÉDIAN

Montréal affiche, sans surprise, les prix par porte les plus élevés, peu importe le type d'immeubles. L'écart observé entre les prix dans la RMR de Montréal et ceux dans le reste des régions s'accroît d'année en année. La croissance de population plus forte dans ce secteur favorise une augmentation des prix plus rapide. À titre d'exemple, la plus forte hausse des prix sur cinq ans, toutes régions et catégories de bâtiments confondues, a été observée pour les propriétés de 4 à 11 logements dans la RMR de Montréal avec +29 %. Le plus faible gain pour cette région sur cinq ans concerne les duplex à +18 %. Cette hausse surpasse la croissance des prix des duplex dans toutes les autres régions analysées. Bref, le marché de Montréal se distingue avec les prix les plus élevés et l'écart continuera fort probablement de s'accroître entre la RMR et les autres régions au cours des prochaines années.

Prix par porte médian par RMR et par catégorie de bâtiments - Janvier à octobre 2019



Les données étaient insuffisantes à la production de statistiques fiables pour certaines RMR en ce qui concerne le segment des immeubles de 12 logements et plus.

LES TENDANCES À SURVEILLER DE NOUVELLES UNITÉS À PRÉVOIR

Après l'âge d'or de la copropriété, le secteur des immeubles multirésidentiels a repris ces dernières années. En 2018, 17 079 unités locatives ont été achevées dans les centres d'au moins 10 000 habitants selon les données publiées par la SCHL. Ce nombre représente un record depuis 1990. Qui plus est, un nouveau record sera fracassé en 2019, car pour les neuf premiers mois de 2019, déjà près de 18 000 unités ont été achevées.

Le nombre de nouveaux logements ajoutés dans le marché devrait aussi rester élevé en 2020 puisque les mises en chantier ont été nombreuses au cours des neuf premiers mois de 2019. Encore là, après avoir atteint un sommet depuis 1990 en 2018, on devrait dépasser ce dernier en 2019.

La croissance du nombre de nouvelles unités s'observe également dans la région de Montréal, où les taux d'inoccupation sont particulièrement bas, ce qui devrait aider à absorber la forte demande dans la région.

Même si ces nouvelles unités permettront de répondre partiellement à la demande grandissante de logements, il faut considérer que plusieurs immeubles construits sont destinés à devenir des résidences pour personnes âgées.

DEMANDE DE LOGEMENT

Malgré une offre de logements locatifs croissante, celle-ci pourrait avoir de la difficulté à répondre à l'importante demande de logements au cours de la prochaine année.

L'arrivée d'immigrants et de résidents non permanents devrait continuer à contribuer à la hausse de demande de logements locatifs surtout dans le Grand Montréal où s'établissent plusieurs de ceux-ci.

La demande de la part des étudiants étrangers risque d'être encore forte au cours des prochaines années puisque, selon le cahier de consultation publique sur la planification de l'immigration, 70 060 étudiants étrangers habitaient au Québec en 2018. Le nombre a grandement progressé considérant qu'ils étaient seulement 50 025 en 2015.

Même si l'arrivée de nouveaux citoyens continuera fort probablement de stimuler la demande de logement, leur impact sera amoindri par les réductions du nombre d'immigrants souhaitées par le gouvernement provincial actuel. Depuis quelques années, environ 50 000 nouveaux arrivants étaient acceptés au Québec chaque année et plusieurs optaient pour la location d'un logement à leur arrivée. Par contre, le nombre d'immigrants devrait diminuer en 2019 à environ 40 000 nouveaux admis et se situer entre 41 500 et 44 500 en 2020 selon les projections du Ministère de l'Immigration, de la Diversité et de l'inclusion.

Dans un autre ordre d'idée, la croissance des prix dans le secteur résidentiel pourrait inciter certains ménages à retarder leur achat afin d'accroître leur mise de fond. De plus, la bonne tenue du marché de l'emploi pourrait également inciter les jeunes adultes à quitter le nid familial plus tôt. Ces deux facteurs soutiennent la demande de logements locatifs. Toutefois, la hausse des revenus favorise l'achat de propriété au détriment du marché locatif.

En octobre 2018, le taux d'inoccupation atteignait 2,3 % au Québec, selon les données publiées par la SCHL soit sous le taux considéré d'équilibre (3 %). Le taux d'inoccupation devrait rester bas dans la province puisque l'ajout de nouveaux logements aura de la difficulté à absorber l'entièreté de la demande supplémentaire. Mis à part le cas de la RMR de Saguenay, les taux d'inoccupation se situaient sous la barre des 4 % dans toutes les RMR. À Gatineau, le taux d'inoccupation s'est fixé à 1,2 % en 2018 et il était à peine plus élevé à Montréal où il a atteint 1,9 %.

DEMANDE DE PROPRIÉTÉS MULTIRÉSIDENTIELLES

Les faibles taux d'inoccupation rendent l'investissement dans le multirésidentiel plus intéressant puisque des unités inoccupées réduisent le rendement de l'investisseur. Toutefois, la rentabilité d'un investissement immobilier n'est pas influencée seulement par le revenu des loyers, mais aussi par les frais encourus.

En octobre 2018, la Banque du Canada relevait son taux directeur pour une 5^e fois en moins de deux ans. À ce moment, plusieurs s'attendaient à d'autres hausses en 2019 ce qui avait contribué à l'augmentation des taux fixes avec des termes de cinq ans.

Toutes choses étant égales par ailleurs, des taux d'intérêt plus élevés tendent à faire diminuer le prix des actifs immobiliers, car cela fait grimper les paiements hypothécaires pour un même prix ce qui réduit donc la rentabilité d'un immeuble. Toutefois, au cours des derniers mois de 2019, la situation économique internationale s'est détériorée et la Banque du Canada a mis un frein aux hausses de taux et la Réserve fédérale américaine a, pour sa part, procédé à des baisses de son taux directeur au cours de l'année. Ainsi, les taux de plus longs termes ont plutôt descendu. Par conséquent, en 2019, le coût du financement hypothécaire était plus bas ce qui a pu permettre au prix de croître.

Pour les plus petits plex, plusieurs acquéreurs sont des propriétaires-occupants ce qui change certains facteurs influençant l'achat de ces propriétés. La croissance de population impacte directement ce marché puisqu'une hausse du nombre de ménages fait grimper le nombre d'acheteurs potentiels. Ainsi, ce facteur favorise davantage la progression des prix à Montréal par rapport aux autres centres urbains où les augmentations de populations prévues sont plus faibles.

Les hausses de salaire favorisent également la croissance des prix des petits plex en augmentant la capacité de paiement des acheteurs. Au final, le marché de la propriété multirésidentielle devrait rester populaire au cours de la prochaine année, surtout à Montréal.

NOTE

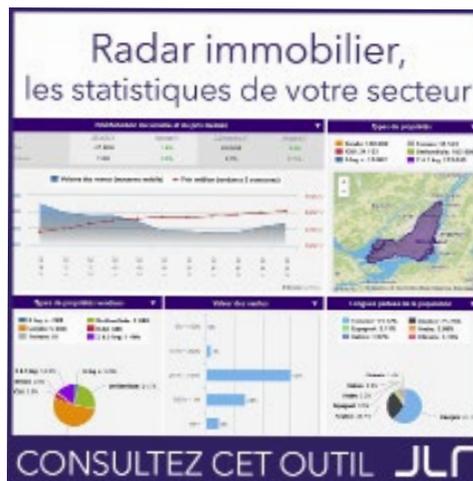
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données parmi les ventes sont éliminées des calculs. Ainsi, les ventes dont le montant de la transaction est 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 contenues dans cette étude.

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





Une société d'Equifax

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

Ce document est publié par JLR inc.. JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. Ce document est fourni uniquement à titre informatif. Ce document ne constitue pas un avis juridique et ne doit pas être utilisé, ni interprété comme un avis juridique. Les informations dans cette publication sont fournies telles quelles, sans aucune déclaration, garantie de quelque nature que ce soit, expresse ou implicite. JLR inc. ne sera en aucun cas tenu responsable envers vous ou toute autre personne pour toute perte ou tout dommage résultant de, ou, lié à l'utilisation de cette présentation par vous ou toute autre personne. Les utilisateurs de cette publication informative devront consulter leur propre avocat pour obtenir des conseils juridiques.

RÈGLES D'UTILISATION

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 inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.