



JLR

SOLUTIONS
FONCIÈRES

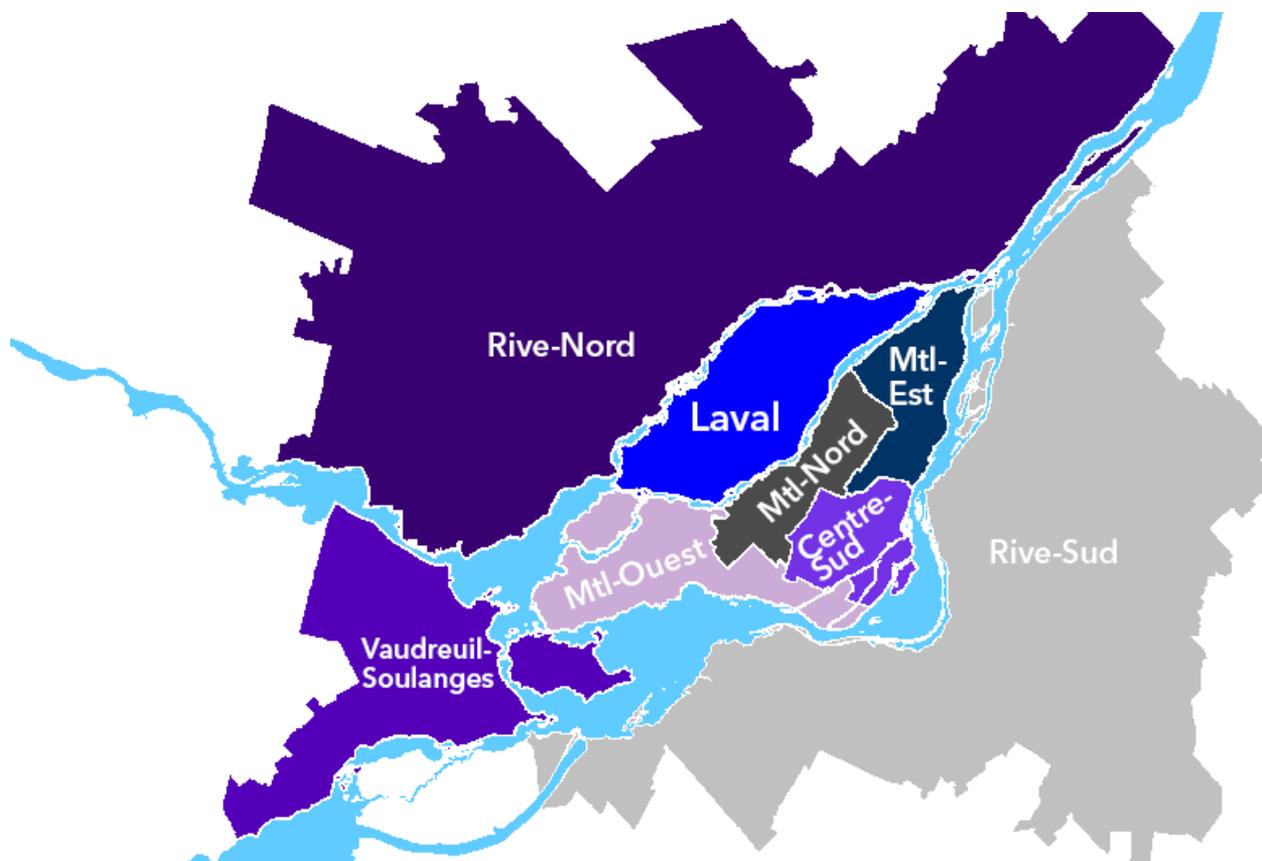
Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Portrait de l'immobilier dans la RMR de Montréal

www.jlr.ca

DÉLIMITATION DES ZONES - RMR DE MONTRÉAL



Région	Villes et arrondissements inclus
Île de Montréal	
Montréal — Centre-Sud	Arrondissements : Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, Outremont, Le Plateau-Mont-Royal, Sud-Ouest, Verdun et Ville-Marie Villes : Westmount, Montréal-Ouest, Côte-Saint-Luc, Hampstead et Mont-Royal
Montréal-Ouest	Arrondissements : L'Île-Bizard/Sainte-Geneviève, Lachine, LaSalle et Pierrefonds/Roxboro Villes : Dorval, L'Île-Dorval, Pointe-Claire, Kirkland, Beaconsfield, Sainte-Anne-de-Bellevue, Senneville, Dollard-des-Ormeaux et Baie-d'Urfé
Montréal-Est	Arrondissements : Anjou, Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles et Rosemont/Petite-Patrie Ville : Montréal-Est
Montréal-Nord	Arrondissements : Ahuntsic/Cartierville, Montréal-Nord, Saint-Laurent, Saint-Léonard et Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension
Autres secteurs	
Laval	Laval
Rive-Nord	Lavaltrie, Charlemagne, Repentigny, Saint-Sulpice, L'Assomption, L'Épiphanie, Terrebonne, Mascouche, Saint-Eustache, Deux-Montagnes, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Pointe-Calumet, Saint-Joseph-du-Lac, Oka, Saint-Placide, Boisbriand, Sainte-Thérèse, Blainville, Rosemère, Lorraine, Bois-des-Filion, Sainte-Anne-des-Plaines, Mirabel, Saint-Colomban, Saint-Jérôme, Gore et Saint-Lin-Laurentides
Rive-Sud	Longueuil, Richelieu, Saint-Mathias-sur-Richelieu, Chambly, Carignan, Saint-Basile-le-Grand, McMasterville, Otterburn Park, Mont-Saint-Hilaire, Belœil, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Brossard, Longueuil, Boucherville, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Amable, Verchères, Saint-Mathieu, Saint-Philippe, La Prairie, Candiac, Delson, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Mercier, Châteauguay, Léry, Beauharnois et Saint-Jean-sur-Richelieu
Vaudreuil-Soulanges	Saint-Zotique, Les Coteaux, Coteau-du-Lac, Les Cèdres, Pointe-des-Cascades, L'Île-Perrot, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Pincourt, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Vaudreuil-sur-le-Lac, L'Île-Cadieux, Hudson et Saint-Lazare

La RMR correspond aux délimitations déterminées lors du dernier profil de recensement. Les villes de Saint-Jean-sur-Richelieu et de Saint-Lin-Laurentides ont donc été ajoutées à la RMR. Les données historiques ont été modifiées afin de considérer le même territoire lors des comparaisons.

FAITS SAILLANTS

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, le nombre d'unifamiliales vendues entre janvier et octobre 2020 a progressé de 2 % par rapport à l'année précédente, aidé par une forte croissance dans les banlieues, selon les actes publiés au Registre foncier du Québec et colligés par JLR, une société d'Equifax.
- Au cours de la même période, le prix médian des unifamiliales a augmenté de 11 % dans la RMR de Montréal. Pour les copropriétés, la variation fut de + 9 %. Le faible nombre de propriétés offertes sur le marché et la reprise de la demande depuis cet été ont favorisé la montée des prix.
- Les ventes de copropriétés sur l'île de Montréal ont reculé de 7 % par rapport à l'année dernière. Cependant, les prix demeurent en hausse grâce à un fort acquis de croissance et une offre faible dans plusieurs secteurs.
- Sur 5 ans, les marchés de Montréal-Ouest et de Montréal Centre-Sud se distinguent avec des augmentations du prix médian supérieures à 30 % pour les copropriétés et au-dessus ou égales à 40 % pour les unifamiliales.

Selon le dernier recensement, un peu plus de la moitié de la population québécoise vivait dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal en 2016. Ce territoire est donc d'une importance capitale et son marché immobilier influence grandement les statistiques provinciales. Un peu moins de 40 % des unifamiliales et plus de 75 % des copropriétés acquises au cours d'une année au Québec sont situées dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal selon les données colligées par JLR, société d'Equifax, à partir du Registre foncier du Québec. Dans le portrait ci-présent, les ventes résidentielles du Grand Montréal effectuées au cours des 10 premiers mois de l'année 2020 sont considérées et comparées aux mêmes mois en 2019 et 2015. La période analysée est donc partiellement affectée par la pandémie, événement qui a chamboulé le marché et modifié les préférences des consommateurs.

UNIFAMILIALES

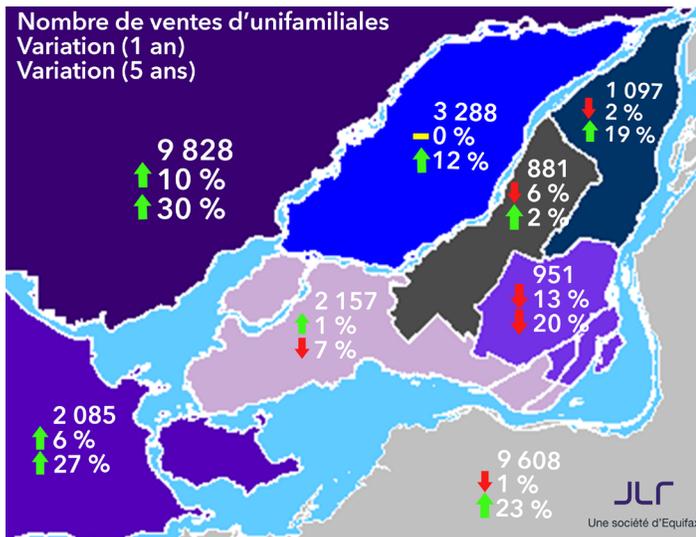
Au cours des 10 premiers mois de l'année 2020, 29 895 propriétés unifamiliales ont changé de mains dans la RMR de Montréal, soit 2 % de plus que l'année dernière et 18 % de plus qu'en 2015. D'ailleurs, des croissances ont été notées tous les ans depuis les cinq dernières années.

La hausse des transactions pour 2020 est faible, car sur l'île de Montréal, le nombre de ventes est plutôt en décroissance, et ce, depuis 2017. En 2020, la baisse des acquisitions d'unifamiliales atteint -4 % sur l'île de Montréal. Les diminutions des dernières années ne sont pas dues à un manque d'intérêt pour les maisons sur l'île de Montréal, mais plutôt à une basse offre. Avec peu de nouvelles propriétés unifamiliales ajoutées au parc immobilier sur l'île et une forte demande, l'inventaire s'est grandement réduit ce qui, par conséquent, a limité les ventes. Encore aujourd'hui, la pandémie a accru l'attrait pour les maisons et retardé la mise en vente pour plusieurs ménages de telle sorte qu'en octobre 2020 il y avait 18 % moins d'unifamiliales à vendre sur l'île de Montréal qu'à pareille date en 2019 selon les statistiques publiées par l'APCIQ.

Le portrait est différent en banlieue. Là aussi, l'inventaire tend à diminuer depuis quelques années et cette baisse s'est accélérée avec la pandémie qui a fait bondir l'intérêt pour les maisons un peu plus loin de centre-ville. Néanmoins, le nombre de propriétés à vendre en début de 2020 était assez important pour permettre une croissance des ventes pour 2020 sur la Rive-Nord et à Vaudreuil-Soulanges. Un léger recul s'est observé sur la Rive-Sud où l'inventaire de propriété est très faible.

La montée des ventes d'unifamiliales dans la RMR de Montréal en 2020 par rapport à l'année dernière (+2 %) est inférieure à celle dans l'ensemble de la province (+14 %). Même si une partie de la faible augmentation pourrait être attribuable à une baisse de l'intérêt pour le Grand Montréal au profit des régions, dans le cas des unifamiliales, le faible inventaire explique davantage la hausse limitée.

Ceci étant dit, les ventes dans la RMR de Montréal sont tout de même 27 % plus élevées dans les 10 premiers mois de 2020 qu'en 2015 à la même période, sur l'île, le gain est plutôt de 11 %.



Un petit nombre de terrains disponibles pour la construction et un moins grand nombre de propriétés mises en vente, causé par des projets de déménagement vers de plus petites unités ou des résidences de personnes âgées possiblement reportés avec la venue de la pandémie, ont limité l'offre sur le marché. Ces circonstances combinées à une hausse de la demande ont fait bondir les prix. Une augmentation de demande qui vient à la fois de l'attrait grandissant pour les maisons plus vastes et plus éloignées, mais également de la baisse des taux d'intérêt permettant aux ménages d'acquiescer des maisons plus chères pour un même paiement hypothécaire. Dans un tel contexte, la croissance des prix déjà présente avant la pandémie s'est accentuée.

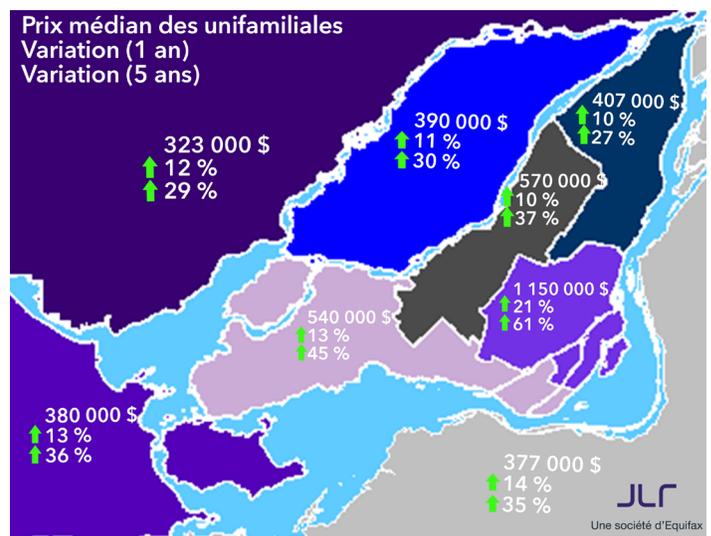
Pour l'ensemble de la RMR, le prix médian au cours des dix premiers mois de l'année surpasse de 11 % celui des dix premiers mois de 2019 et de 30 % celui de 2015.

Malgré le regain d'intérêt pour les banlieues, les hausses de prix demeurent très fortes dans Montréal-Centre-Sud avec une croissance de 21 % pour atteindre un prix médian qui dépasse pour la première fois le 1 million de dollars. Les maisons cossues des secteurs centraux continuent donc de tirer leur épingle de jeu avec une flambée des prix. En fait, le prix médian dans Montréal-Centre-Sud est de 2 à 3,5 fois plus élevé que dans les autres zones puisque les clientèles visées ne sont pas les mêmes.

Sinon, tous les autres secteurs affichent des croissances de prix médian entre 10 % et 14 % pour les dix premiers mois de 2020 comparativement à 2019 et tous jouissent d'un fort acquis de croissance, puisque les prix augmentaient rapidement avant la pandémie. Ce ne serait toutefois pas étonnant de voir les gains s'accroître encore plus vite dans les banlieues au cours des prochains mois que sur l'île de Montréal. Des hausses importantes s'observent également un peu à l'extérieur de la RMR ce qui signale que l'écart de prix entre les banlieues et la ville pourrait s'amoinrir au cours de la prochaine année.

En 2020, les banlieues demeurent largement plus abordables que l'île de Montréal avec des prix médians sous la barre des 400 000 \$. Dans l'agglomération, le secteur de Montréal-Est demeure le moins cher avec un prix médian de 407 000 \$. L'Ouest et Centre-Sud de l'île sont ceux qui ont vu leur prix augmenter le plus rapidement au cours des 5 dernières années avec des croissances respectives de 45 % et 61 %. Ces secteurs sont très prisés, entre autres, par les immigrants économiques arrivant avec des moyens financiers importants ainsi que par les ménages à revenu élevé. À l'opposé, les gains atteignent seulement 27 % dans Montréal-Est sur cinq ans.

Malgré les fortes croissances du prix médian, la région demeure abordable comparativement à Vancouver ou Toronto.



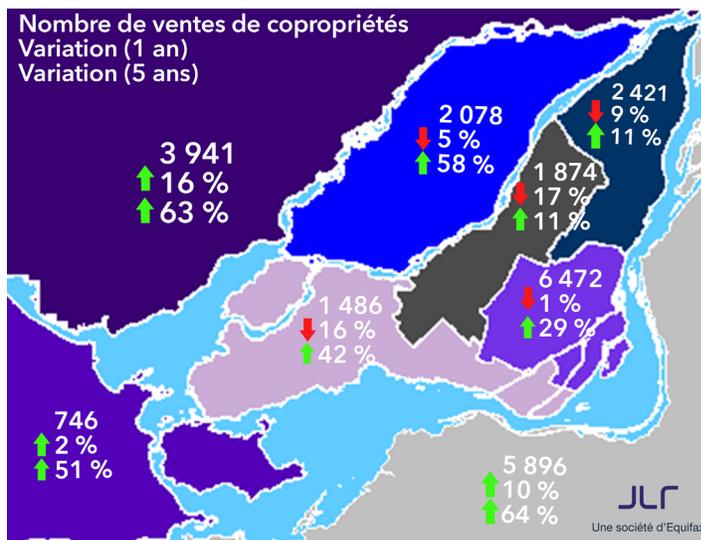
COPROPRIÉTÉS

Le marché de la copropriété est en expansion depuis le début des années 2000 avec un nombre élevé de nouvelles propriétés ajoutées sur le marché chaque année. Même si la construction de ce type d'habitation a ralenti depuis quelques années au profit des logements locatifs, il s'est tout de même ajouté 4875 copropriétés dans la RMR de Montréal entre janvier et octobre selon les données publiées par la SCHL.

La demande pour les copropriétés avant la pandémie était très forte et une année record en termes de nombre de transactions était attendue pour 2020. Au premier trimestre de l'année, les ventes étaient 26 % plus élevées qu'au même trimestre en 2019. Puis, avec la pandémie, la demande s'est contractée au printemps, mais les acheteurs sont revenus à l'été et à l'automne de telle sorte que les transactions enregistrées en 2020 devraient excéder légèrement celles de 2019. Pour l'instant, le nombre de ventes de copropriétés pour les 10 premiers mois de l'année est égal à ce qui avait été enregistré en 2019. Même si les acquisitions en novembre 2020 devraient être plus nombreuses que l'année dernière et donc permettre au volume de ventes de l'année d'excéder celui de l'an passé, le total est inférieur à ce que nous aurions dû observer sans la pandémie.

Ainsi, bien que la demande de copropriétés soit toujours importante, la Covid-19 semble l'avoir réduite. L'effet, cependant, diverge grandement d'un secteur à l'autre de la RMR. Par exemple, alors que les ventes sont en baisse par rapport à l'année dernière sur l'île de Montréal (-7 %) et à Laval (-5 %), elles sont en croissance sur la Rive-Nord, la Rive-Sud et à Vaudreuil-Soulanges. Dans ces secteurs, les copropriétés sont en moyenne plus grandes et les prix sont moins élevés, ce qui a attiré plusieurs ménages dont les besoins d'espace et de proximité avec le centre-ville ont changé avec la pandémie. À l'opposé, les petites copropriétés sur l'île de Montréal sont plus difficiles à vendre dans le contexte actuel. Plusieurs de ces unités visaient une clientèle d'investisseur souhaitant mettre les unités en location court-terme, un marché qui s'est effondré.

Dans tous les cas, le nombre de transactions est largement supérieur à ce qui s'observait en 2015, moment où le marché de la copropriété connaissait un certain ralentissement.

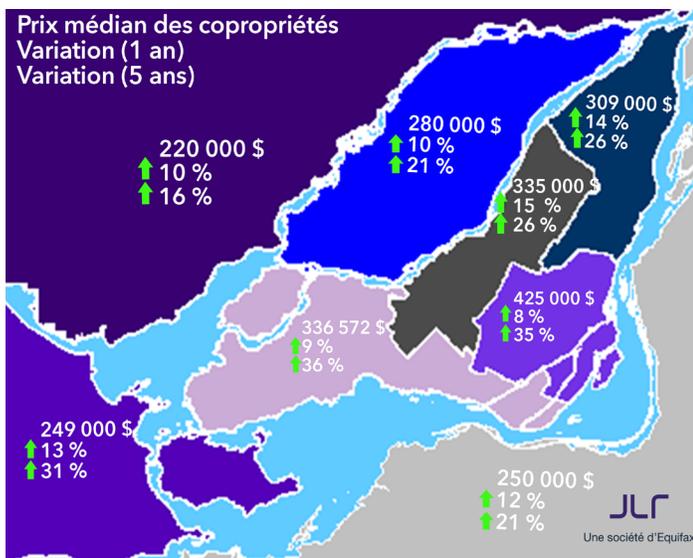


Pour l'ensemble de la RMR, le prix médian des copropriétés a grimpé à 300 000 \$ lors des 10 premiers mois de 2020, ce qui représente une croissance de 9 % sur 1 an et de 25 % sur 5 ans. Sur le long terme, l'augmentation des prix pour ce marché tend à être plus faible que celle des unifamiliales, car le nombre de nouvelles unités ajoutées chaque année au parc immobilier est plus important que le nombre de mises en chantier de maison.

Sur l'île de Montréal, une hausse de 12 % du prix médian, causée en grande partie à une forte croissance pré-pandémie, a été notée. Au cours de premier trimestre de 2020, l'augmentation du prix médian atteignait 17 % sur l'île comparativement à l'année dernière. Les prix ont continué leur croissance par rapport à l'année dernière après le début de la pandémie, grâce à un acquis de croissance, aux faibles taux d'intérêt et à une offre limitée, toutefois la hausse ralentit et devrait continuer de s'essouffler pour les copropriétés sur l'île de Montréal. Le secteur Montréal Centre-Sud est d'ailleurs celui connaissant la plus faible hausse sur 1 an alors qu'il obtient également le 2e plus fort gain sur 5 ans parmi les sous-secteurs du Grand Montréal.

Bref, les prix augmentaient rapidement dans ce secteur avant la pandémie mais la situation a particulièrement changé avec la baisse de l'intérêt pour le centre-ville, entre autres, pour les investisseurs. En ce sens, les arrondissements de Ville-Marie et de Sud-Ouest qui affichaient de fortes croissances de prix en début d'année ont enregistré pour octobre 2020 des prix médians plus faibles qu'à pareille date en 2019, ce qui laisse présager un début d'année 2021 difficile pour ces secteurs. Ainsi, la progression des prix pour l'ensemble de 2020 devrait être plus faible que pour les 10 premiers mois de l'année. Néanmoins, le marché pourrait reprendre si la pandémie est éradiquée par l'arrivée d'un vaccin en 2021. Toutefois, cela pourrait prendre plusieurs mois avant que le centre-ville retrouve sa vigueur puisque le travail à domicile aura des impacts à long terme sur les types de logements et les secteurs recherchés.

D'un autre côté, les hausses de prix par rapport à l'année dernière sont de 10 % ou plus dans les banlieues. Des augmentations qui pourraient s'accroître au cours des prochains mois puisque la progression des ventes est importante ce qui fait diminuer l'inventaire et favorise donc les hausses de prix. Bref, le marché de la copropriété en 2020 évolue différemment en banlieue que sur l'île de Montréal, une tendance qui réduit l'écart de prix entre les secteurs et qui devrait se poursuivre en début de 2021. Par exemple, à Montréal-Centre-Sud et à Montréal-Ouest, les deux secteurs les plus chers de la RMR, les prix augmentaient plus rapidement que dans les autres territoires au cours des dernières années, mais cette tendance s'est inversée pour 2020, alors que ces deux secteurs affichaient des croissances de prix inférieures à 10 %.



CONCLUSION

L'année 2020 aura connu son lot de rebondissement et le marché immobilier aura causé sa part de surprise. Alors que l'économie a connu des temps difficiles avec l'arrivée de la pandémie, le marché immobilier, lui, est passé en deuxième vitesse. La faiblesse des taux d'intérêt et l'intérêt croissant pour les plus grandes propriétés un peu plus éloignées du centre-ville de Montréal auront façonné l'image du marché immobilier en 2020. Ainsi, malgré les pertes d'emplois, certains semblent s'être empressés d'acquérir une propriété répondant mieux à leur nouveau besoin. Pendant ce temps, les vendeurs ont été moins nombreux qu'en 2019, certains ayant probablement décidé de repousser leur déménagement dans de plus petites unités ou en résidence de personnes âgées et de profiter de propriétés plus grandes pendant les périodes de confinement.

Cette conjoncture a poussé les prix à la hausse partout au Québec et Montréal n'a pas fait pas exception, même si le phénomène de déplacement de la demande vers les régions s'est observé. En ce sens, le marché immobilier des banlieues a profité davantage de la pandémie que l'île de Montréal et surtout le centre-ville.

En 2021, l'augmentation de prix des copropriétés sur l'île de Montréal devrait ralentir avec une demande un peu plus faible et une offre croissante. L'attrait pour les banlieues devrait continuer d'être important et le nombre de propriétés en vente devrait rester bas en début de 2021. Ceci étant dit, les mesures d'allègements hypothécaires se sont terminés pour plusieurs en octobre dernier ce qui pourrait mener certains ménages à être contraints de vendre et donc faire croître un peu l'inventaire des propriétés. Qui plus est, en 2021, l'aide gouvernementale devrait s'amoin-drir et donc certains individus pourraient connaître une après-crise sanitaire plus difficile. Bien sûr, tout cela dépend de la progression prochaine de la pandémie et des possibilités de vaccination ainsi que de l'évolution des mesures d'aide gouvernementale. Bref, l'année 2020 a causé des surprises et 2021 pourrait également être témoins de retournements exceptionnels.

MÉTHODOLOGIE

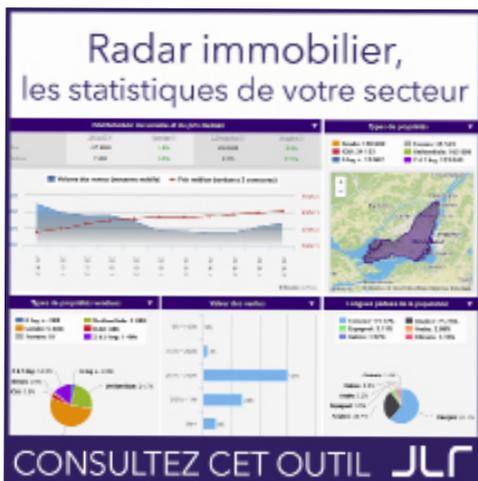
Certaines régions comptent trop peu de valeur pour obtenir des statistiques fiables. Le seuil minimal exigé est de 30 transactions afin de calculer le prix médian. Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données parmi les ventes sont éliminées pour les calculs statistiques. Ainsi, 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 ne sont pas incluses dans les statistiques rapportées 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.