



JLR

SOLUTIONS
FONCIÈRES

Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Analyse du prix médian au pi² des copropriétés dans l'agglomération de Montréal

FAITS SAILLANTS

- Dans l'agglomération de Montréal, le prix médian au pi² des copropriétés atteignait 436 \$ en 2020 pour les reventes, ce qui représente une hausse de 14 % par rapport à 2019.
- Le Sud-Ouest, Ville-Marie et Westmount affichent tous des prix au pi² supérieurs à 560 \$.
- L'arrondissement de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles enregistre le plus bas prix médian à 216 \$/pi².

En 2020, 15 276 copropriétés ont été acquises sur l'île de Montréal, soit 4 % de moins que l'année précédente selon les données compilées par JLR, société d'Equifax, à partir du Registre foncier du Québec. De ce nombre, un peu plus de 11 000 étaient des reventes, les autres étant de nouvelles unités. Les reventes ont diminué dans les mêmes proportions que les propriétés neuves.

La demande a été très forte en 2019 et au début de 2020 pour les copropriétés situées sur l'île de Montréal ce qui a causé le faible inventaire observé au début de la crise sanitaire. Au printemps, la demande et les achats ont ralenti, mais les prix se sont maintenus grâce à un faible nombre d'unités disponibles et un important acquis de croissance.

À l'automne, la demande a rebondi, mais pas suffisamment pour compenser la baisse du printemps ce qui explique la diminution du nombre de ventes sur l'année. L'inventaire a remonté légèrement en cours d'année, mais le marché est demeuré favorable aux vendeurs ce qui a poussé les prix à la hausse.

Afin de mieux comprendre l'importance du marché immobilier de l'île de Montréal, JLR, société d'Equifax, publie une analyse annuelle des prix au pi² des copropriétés vendues dans l'agglomération de Montréal.

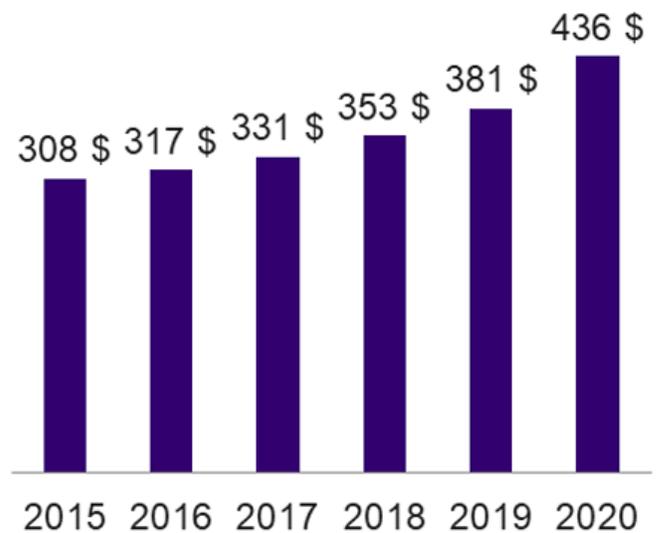
Le rapport ci-présent se concentre sur l'évolution des prix au pied carré des reventes de copropriétés sur l'île de Montréal. Pour établir un portrait plus précis du secteur de la revente, les transactions de constructions neuves ont été éliminées¹.

¹ Les tailles des copropriétés utilisées dans le rapport correspondent à celles inscrites au rôle foncier. Celles-ci excluent la superficie des balcons et des espaces de stationnement qui pourraient être vendus avec les copropriétés.

LE PRIX AU PIED CARRÉ SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL

La croissance des prix au pied carré (pi²) s'est accélérée depuis 2018 après quelques années plus tranquilles et la pandémie n'a pas freiné cette tendance. La hausse en 2020 a atteint 14 % par rapport à l'année précédente. Cette augmentation constitue de loin la plus importante hausse des dernières années; en 2019, le gain se situait plutôt à 8 %. Le prix médian au pi² s'est fixé à 436 \$ dans l'agglomération en 2020 \$. La croissance élevée des prix, aidée par un fort bond en début d'année, s'est amoindrie en deuxième partie d'année, même si les hausses étaient toujours présentes.

Graphique 1 : évolution du prix médian au pied carré – île de Montréal



LES PRIX AU PIED CARRÉ PAR SECTEUR

Le prix au pied carré médian diffère grandement d'une ville ou d'un arrondissement à l'autre; chaque secteur a sa réalité. De manière générale, les quartiers centraux affichent des prix au pied carré supérieurs, car les terrains sont moins nombreux et plus dispendieux dans ces endroits recherchés. En conséquence, les copropriétés vendues au centre-ville sont aussi, en moyenne, plus petites.

Avec la Covid-19, le prix au pied carré des copropriétés a continué de grimper dans tous les secteurs de l'île analysés, toutefois, les hausses sont plus faibles dans les secteurs centraux tels que Ville-Marie (+9 %) et Sud-Ouest (+11 %). Cela témoigne d'un intérêt moins fort pour ces arrondissements en 2020.

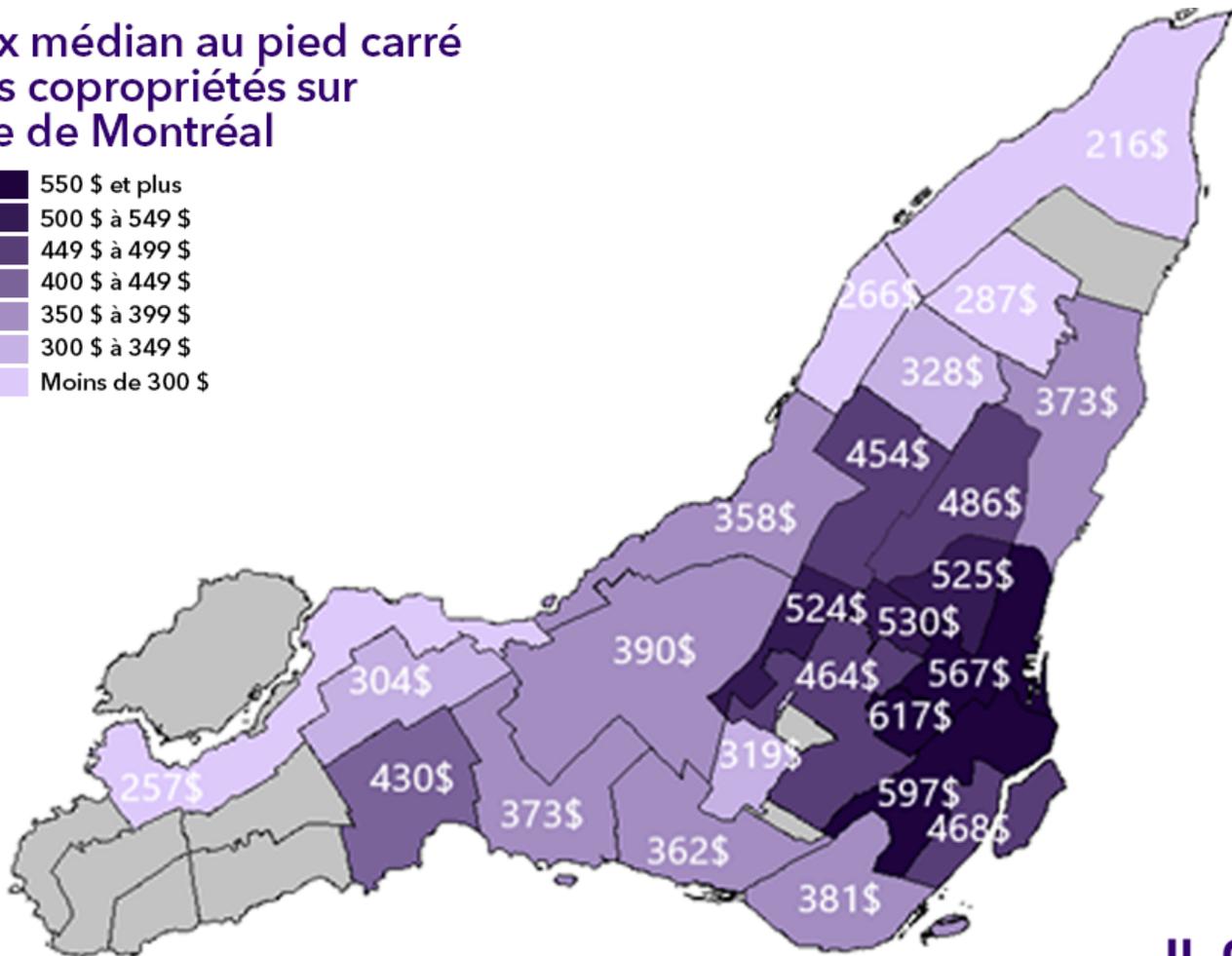
Ceux-ci s'étaient d'ailleurs démarqués au cours des dernières années et affichent encore des croissances sur cinq ans légèrement au-dessus de celle de l'ensemble de la région. En 2021, la hausse des prix sera limitée dans ces deux arrondissements et des baisses pourraient même survenir, surtout à Ville-Marie. Le centre-ville est normalement très prisé pour les copropriétés en location court-terme, un investissement peu populaire depuis la pandémie. Entre novembre 2020 et février 2021 (données préliminaires), le prix médian au pi² a reculé par rapport au même mois l'année dernière à Ville-Marie. Étant donnée cette situation et la hausse des propriétés mises en vente, le risque de baisse de prix pour l'ensemble de l'année 2021 pour Ville-Marie semble élevé.

Westmount renoue avec le sommet du classement du prix des copropriétés au pi² les plus chères à 617 \$/pi². L'interprétation de ce résultat doit toutefois se faire avec prudence, puisque le nombre de copropriétés à Westmount est limité.

En seconde position se trouve l'arrondissement Sud-Ouest, un secteur qui s'est beaucoup développé lors des 5-10 dernières années, avec un prix de 597 \$/pi². En 2015, le prix médian au pi² des copropriétés dans Sud-Ouest était similaire à celui du Plateau-Mont-Royal alors qu'aujourd'hui il le surpasse de près de 50 \$/pi².

L'arrondissement de Ville-Marie se trouve en troisième position avec un prix au pi² de 567 \$. Près de 15 % des reventes de copropriétés concernent des unités situées dans Ville-Marie, ce qui en fait l'arrondissement où le plus grand nombre de transactions est enregistré. Si le ralentissement est prononcé à Ville-Marie et que Le Plateau-Mont-Royal et Outremont poursuivent leur lancée, l'arrondissement pourrait se retrouver en quatrième, voir cinquième, position du palmarès des prix au pi² le plus élevé de l'île de Montréal en 2021.

Prix médian au pied carré des copropriétés sur l'île de Montréal



Une société d'Equifax



À l'opposé, Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles demeure le secteur le plus abordable de l'île avec un prix au pi² de 216 \$. Après plusieurs années de faibles hausses, l'arrondissement connaît un rebond en 2020 avec un gain du prix médian au pi² de 13 % par rapport à 2019 alors que sur 5 ans l'augmentation atteint seulement 14 %. La demande et les hausses de prix pourraient être encore au rendez-vous dans ce secteur en 2021 vu les avantages que procure l'arrondissement quant au coût des habitations et de la distance du centre-ville. À plus long terme, ce territoire pourrait également bénéficier d'un éventuel REM de l'Est, mais plusieurs années s'écouleront avant la mise en service qui est actuellement prévue pour 2029.

Montréal-Nord et Anjou pourraient aussi profiter du REM de l'Est dans quelques années. Ces deux arrondissements situés au troisième et quatrième rang des plus abordables de l'île connaissent une croissance du prix médian au pied carré importante en 2020 avec +12 %. Cette progression dépasse largement celles des dernières années qui étaient généralement inférieures à 5 % depuis 2012.

Dans l'Ouest-de-l'Île, Pierrefonds-Roxboro est le secteur le plus abordable à 257 \$/pi². La croissance dans cet arrondissement est forte avec +9 %, mais tout de même 5 points de pourcentage inférieure à celle pour l'ensemble de l'agglomération.

Ville ou arrondissement	Prix médian au pi ² 2020	Variation (1 an)	Variation (5 ans)
AHUNTSIC/CARTIERVILLE	358 \$	17 %	33 %
ANJOU	287 \$	12 %	21 %
CÔTE-DES-NEIGES/NOTRE-DAME-DE-GRÂCE	464 \$	12 %	42 %
COTE-ST-LUC	319\$	14%	36%
DOLLARD-DES-ORMEAUX	304 \$	14 %	63 %
DORVAL	373 \$	10 %	30 %
LACHINE	362 \$	18 %	34 %
LASALLE	381 \$	13 %	52 %
MERCIER/HOCHELAGA-MAISONNEUVE	373 \$	21 %	42 %
MONTRÉAL-NORD	266 \$	12 %	17 %
MONT-ROYAL	524 \$	3 %	44 %
OUTREMONT	530 \$	10 %	36 %
PIERREFONDS/ROXBORO	257 \$	9 %	20 %
PLATEAU MONT-ROYAL	525 \$	13 %	40 %
POINTE-CLAIRE	430 \$	21 %	54 %
RIVIÈRE-DES-PRAIRIES/POINTE-AUX-TREMBLES	216 \$	13 %	14 %
ROSEMONT/PETITE-PATRIE	486 \$	18 %	47 %
SAINT-LAURENT	390 \$	13 %	36 %
SAINT-LÉONARD	328 \$	15 %	26 %
SUD-OUEST	597 \$	11 %	58 %
VERDUN	468 \$	18 %	46 %
VILLE-MARIE	567 \$	9 %	44 %
VILLERAY/SAINT-MICHEL/PARC-EXTENSION	454 \$	16 %	46 %
WESTMOUNT	617 \$	19 %	46 %

* Aucune statistique n'a été calculée pour les villes et les arrondissements de Pointe-Claire, L'Île-Bizard/Sainte-Geneviève, Sainte-Anne-de-Bellevue, Hampstead, Baie-d'Urfé, Kirkland, Montréal-Ouest, Beaconsfield et Montréal-Est, car le nombre de ventes était inférieur à 40.

PRÉVISIONS

L'arrivée de la Covid-19 a bouleversé le marché immobilier de manière inattendue. Non seulement, les ventes et le prix des unifamiliales en région ont bondi, mais les copropriétés sur l'île de Montréal ont également fait face à une forte demande une fois le ralentissement du printemps passé, à l'exception de celles du centre-ville. Pour 2021, la tendance observée à la fin de 2020 devrait se poursuivre pour au moins la première moitié de l'année. Avec l'explosion du prix des unifamiliales, la copropriété devient parfois le seul type d'acquisition permettant aux ménages de respecter leurs contraintes budgétaires.

La pandémie a causé des pertes de revenu pour plusieurs, mais d'autres ont vu leur taux d'épargne bondir avec les restrictions sanitaires imposées. Ainsi, dans un contexte, de bas taux d'intérêt, de recherche d'investissement peu risqué et d'attrait accru pour les plus grands espaces, plusieurs locataires souhaitent entrer dans le marché immobilier et n'ont toujours pas réussi à le faire en 2020. Ces futurs acheteurs restent donc encore présents sur le marché. Qui plus est, l'accélération des prix actuelle apporte un effet d'entraînement, les ménages peuvent précipiter leurs achats dans l'idée d'acquérir une propriété avant que les prix montent.

Dans de telles circonstances, les hausses de prix devraient continuer en 2021 dans la majorité des secteurs de l'île. Par contre, à Ville-Marie et dans une moindre mesure à Sud-Ouest, l'année 2021 pourrait être plus difficile pour les vendeurs que la précédente. Les acheteurs potentiels dans ces secteurs se font moins nombreux avec la pandémie et la quantité de vendeurs augmente. Certains utilisaient ces unités dans un but de location de court terme ou de long terme et ont du mal à rentabiliser leurs unités depuis l'arrivée de la Covid-19.

Sur une note plus positive, si la campagne de vaccination est couronnée de succès et que la planète reprend le dessus sur la pandémie, les gens pourraient revenir au centre-ville vers la fin de 2021, voire 2022, et donc aider à l'attractivité des condos à Ville-Marie. Par contre, l'écart de prix entre les secteurs plus centraux et les régions plus éloignées devraient continuer de s'amincir en 2021.

Pour le reste de l'île, même si les condos seront moins recherchés que les maisons et les copropriétés en dehors des grands centres, la demande devrait encore être au rendez-vous en 2021. Même si elle devait fléchir un peu plus tard dans l'année, le faible nombre de propriétés en vente va favoriser les hausses de prix.

À plus long terme, les mises en chantier seront déterminantes pour l'offre. Le nombre de mises en chantier de copropriété en 2020 dans la RMR de Montréal a atteint 6789 unités selon les données de la SCHL, ce nombre, quoique similaire à celui de 2016 (l'inventaire de copropriétés à vendre était élevé à cette époque et le marché était à l'avantage des acheteurs), est le plus faible enregistré depuis 2002. Ainsi, un nombre limité de nouvelles unités viendront combler la demande de condos au cours des prochaines années, même si un certain rebond des mises en chantiers pourrait survenir en 2021. Or, dans quelques années lorsque l'immigration aura repris et que la pandémie sera, espérons-le, derrière nous, la demande pourrait être forte. Bref, la pression haussière sur les prix pourrait se poursuivre dans les prochaines années avec une offre limitée et un regain de la demande.

Le marché de prochaines années dépendra de l'évolution de la pandémie et de la vigueur de la reprise économique qui suivra la fin de la crise sanitaire. Le travail à domicile aura certainement des effets négatifs à long terme sur la vigueur du centre-ville de Montréal, mais son attractivité devrait tout de même rebondir avec la fin de la pandémie.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

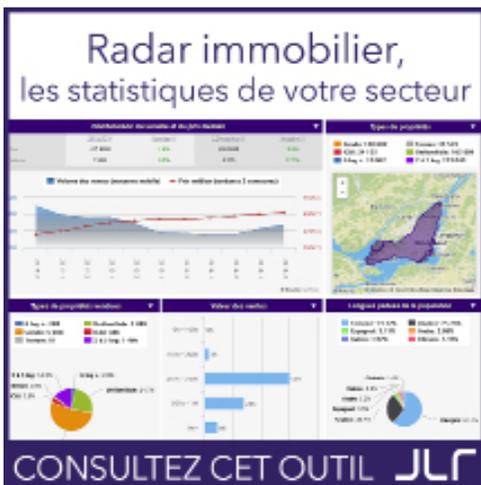
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec (incluant les ventes avec et sans courtiers). Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données sont éliminées pour les calculs statistiques, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 50 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples. La superficie des unités était disponible pour environ 95 % des copropriétés vendues répondant aux critères précédents. L'autre 5 % ne fait donc pas partie des statistiques calculées dans ce rapport. Pour obtenir des statistiques spécifiques aux reventes, les ventes de propriétés neuves ont été exclues.

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 JLR à cette adresse : <http://solutions.jlr.ca/publications/grands-dossiers>

Consultez le [Radar immobilier](#) pour obtenir plus d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur.





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 ».

©2021, JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.