



Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Les propriétés de luxe au Québec

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- En 2020, 2 402 unifamiliales, copropriétés ou chalets ont été vendus à plus de 1 M\$, ce qui représente une hausse de 50 % par rapport à 2019.
- Selon les données colligées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, la résidence la plus chère en 2020 a été acquise pour 18 M\$.
- Au Québec, le prix médian des résidences unifamiliales de luxe était de 1 350 000 \$ et celui des copropriétés de prestige était de 1 239 400 \$.
- Pour 3 % des propriétés vendues à plus de 1 M\$, l'acquéreur a déclaré une adresse de résidence en dehors du Canada au moment de la transaction.

La pandémie a amené les ménages à réévaluer l'importance de leur logement et leurs besoins. Pendant la crise sanitaire, plusieurs gens aisés ont acheté une résidence secondaire ou ont déménagé dans une propriété équipée de commodités telles qu'une piscine, une salle d'entraînement, un grand bureau ou de gadgets technologiques, pour répondre à leur nouvelle réalité et améliorer leur qualité de vie. Ainsi, en 2020, selon les données colligées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, les ventes de propriétés de luxe (1 M\$ ou plus) ont augmenté d'environ 50 % par rapport à l'année précédente dans l'ensemble de la province. Plusieurs individus à revenus élevés passent maintenant une grande partie de leur journée à domicile et souhaitent donc l'améliorer. Habituellement, les propriétés de luxe restent plusieurs mois, voire des années, sur le marché, mais depuis la pandémie, elles se vendent beaucoup plus rapidement. Les propriétés dotées d'immenses espaces verts ou d'équipements de récréation sont un moyen d'améliorer la santé mentale et le bien-être en général, des caractéristiques que les ménages à revenus élevés peuvent s'offrir. Dans cette étude, JLR, société d'Equifax, propose un tour d'horizon du marché des propriétés de luxe en 2020 au Québec.

ÉTAT DU MARCHÉ

Au Québec, 2 402 logements (1 881 unifamiliales et 521 copropriétés) ont été vendus à plus de 1 M\$. Le marché du luxe a bénéficié de la pandémie, non seulement car de nouveaux besoins sont apparus, mais également grâce à un rebond des marchés financiers qui a aussi donné des rendements substantiels aux gros investisseurs ce qui, combiné aux faibles taux hypothécaires, a pu permettre l'achat de propriétés plus chères. Les arrondissements de Ville-Marie et Outremont ainsi que les villes de Westmount et de Mont-Royal continuent d'être en tête de liste des endroits où se trouvent les propriétés de luxe les plus chères du Grand Montréal. Dans le reste de la province, plusieurs des résidences les plus dispendieuses se trouvent à Austin, Gatineau et Mont-Tremblant. Les propriétés de villégiatures avec accès à un lac demeurent très prisées.

LES ACHETEURS ÉTRANGERS

En 2020, les propriétés de luxe au Québec acquises par des investisseurs étrangers (acheteurs qui déclarent une adresse à l'extérieur du Canada) sont passées de 5 % en 2019 à 3 % en 2020. Cette légère diminution s'explique, en grande partie, par l'augmentation des acheteurs locaux, puisque le nombre d'acheteurs étrangers est resté similaire à l'année précédente. Généralement, les acheteurs étrangers affichent une préférence pour les copropriétés, probablement pour la facilité de leur entretien (aspect important dans le cas d'une résidence secondaire) et pour leur emplacement au centre-ville. Ainsi, en 2020, la plupart des copropriétés de luxe acquises par des étrangers sont situées dans le quartier de Ville-Marie et le prix médian payé pour celles-ci s'établit à 1 350 000 \$. Du côté des unifamiliales, la majorité des achats ont été effectués dans le secteur de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-De-Grâce et le prix médian s'est fixé à 1 368 000 \$. Parmi les nouveaux propriétaires provenant de l'extérieur du Canada, 34 indiquaient une adresse de résidence aux États-Unis et 13 en Chine.

DES UNIFAMILIALES DE RÊVES

Le type de propriété de luxe le plus recherché continue d'être les unifamiliales. En 2020, 1 881 maisons de plus de 1 M\$ ont été vendues, comparativement à 1 196 en 2019, soit une augmentation de 57 %. Sans grand étonnement, la majorité des propriétés vendues sont situées dans la RMR de Montréal. Cependant, ce désir d'espaces verts et de vastes terrains a stimulé le marché du luxe dans les zones de villégiatures plus éloignées comme jamais auparavant. En effet, 33 % des propriétés de luxe ont été vendues en dehors du Grand Montréal en 2020, contre 23 % en 2019.

Au Québec, 72 maisons unifamiliales ont été vendues à des prix supérieurs à 3 M\$ en 2020, soit environ 4 % des propriétés de luxe. En tête du classement se trouve une résidence de prestige d'une valeur de 18 M\$, située dans le quartier de Ville-Marie. Cette transaction reste la plus importante acquisition pour une unifamiliale à ce jour. Cette dernière a été vendue à un prix presque 3 fois plus élevé que l'évaluation foncière chiffrée à 6 429 700 \$. En deuxième (13 750 000 \$) et troisième (12 500 000 \$) position se trouvent deux domaines situés dans la municipalité d'Austin. Les deux propriétés ont de très grands terrains, 596 533 m² et 1 001 400 m² respectivement, et ont l'accès au littoral.

DES COPROPRIÉTÉS SOMPTUEUSES

Bien que les maisons unifamiliales aient été grandement demandées pendant la pandémie, les copropriétés de luxe sont restées populaires, en particulier dans le quartier de Ville-Marie. Le nombre de copropriétés de plus de 1M\$ vendues en 2020 était de 521, contre 379 en 2019. De celles-ci, huit, soit environ 2 %, ont été vendues pour plus de 3 M\$. L'unité la plus chère, d'une superficie de 410,3 m², a été acquise dans le secteur du Plateau Mont-Royal, au montant de 4 750 000 \$. La deuxième propriété au haut de la liste appartient au projet «M sur la Montagne» et a été transigée pour la somme de 4 436 000 \$, soit presque deux fois la valeur de l'évaluation foncière (2 636 500 \$). Pour ce montant, l'acheteur a pu acquérir une copropriété d'une superficie de 259,90 m² et a accès aux commodités de l'immeuble telles que le spa, la salle d'exercice, la piscine, le court de tennis, l'espace extérieur privé et deux stationnements.

En conclusion, le marché du luxe a été vigoureux en 2020, une combinaison de facteurs observés pendant la pandémie a fait augmenter la demande et les prix. Les transactions effectuées par les investisseurs étrangers ont stagné, mais le marché est resté florissant, cela pourrait indiquer que de nombreux locaux ont accru leur capacité financière. Au fur et à mesure que les économies s'ouvrent à nouveau et que les choses se stabilisent dans la nouvelle normalité, la demande pour de vastes espaces pourrait s'atténuer, mais jusqu'à ce que ce moment arrive, l'immobilier de luxe continuera dans toute sa splendeur.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les données utilisées ont été colligées par JLR, une société d'Equifax, 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 égal ou inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

POUR PLUS DE DÉTAILS

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>





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

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 ».

© 2021, JLR inc. une société d'Equifax. Tous droits réservés.



www.jlr.ca