



Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Le marché des propriétés multirésidentielles

Pour les propriétés de 2 à 5 logements

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Au cours des 4 premiers mois de l'année, 6 051 propriétés de 2 à 5 logements ont été vendues au Québec, soit 74 % plus qu'à la même période en 2020.
- En 2020, les prix ont connu une hausse marquée variant de 3 % à 8 % selon le nombre de logements. Cependant, un effet de composition a limité la croissance du prix médian pour l'ensemble de la province.
- En 2020, la pandémie a accru le taux d'inoccupation des logements au Québec, surtout dans le centre-ville de Montréal.
- La demande des propriétaires-occupants reste forte, mais celle des investisseurs pourrait diminuer avec la hausse des prix.

Pendant la pandémie, l'épargne des ménages a considérablement augmenté grâce au soutien fiscal accordé par le gouvernement, à la diminution des dépenses et aux rendements élevés obtenus sur les marchés boursiers. Ces facteurs, combinés aux faibles taux d'intérêt, ont rendu les investissements dans les propriétés multirésidentielles du Québec très attrayants. En effet, en temps de crise, plusieurs investisseurs recherchent des actifs dits «défensifs» tels que les immeubles multirésidentiels afin de se prémunir du risque. La forte demande provient également de propriétaires-occupants pour qui les conditions de financement favorables et le désir d'espace ont pu motiver les achats.

Les facteurs mentionnés ci-dessus ont engendré une augmentation rapide des prix sur le marché du multiplex à la fin de 2020 et au cours des quatre premiers mois 2021. L'offre a diminué pendant la pandémie, mais une légère amélioration a été constatée au cours des derniers mois. À mesure que la population sera vaccinée, l'économie se remettra des bouleversements de la pandémie et le marché immobilier progressera vers une nouvelle normalité. Cet article se concentrera sur les multiplex de 2 à 5 logements.

NOMBRE DE VENTE

Dans un contexte d'incertitude liée à la pandémie mondiale, le marché du multiplex québécois a connu une autre année record. Ainsi, selon les actes publiés au Registre foncier du Québec et colligés par JLR, une société d'Equifax, 15 504 immeubles de 2 à 5 logements ont été vendus en 2020, soit le nombre le plus élevé depuis les 5 dernières années et une croissance de 16 % en comparaison à 2019.

L'année 2019 avait elle-même été marquée par une augmentation importante du volume de ventes, une tendance qui s'est poursuivie en 2020 jusqu'à ce que les effets de la pandémie commencent à se faire sentir au cours du deuxième trimestre. Par la suite, une reprise du marché a été enregistrée et le volume de transactions a dépassé celui de l'an dernier au 4^e trimestre. En 2021, la tendance à la hausse se poursuit. Ainsi, durant les 4 premiers mois de l'année, 6 051 immeubles de 2 à 5 logements ont été vendus dans l'ensemble de la province soit une augmentation de 74 % par rapport à l'année dernière.

Évolution des ventes d'immeubles de 2 à 5 logements

	Nombre de vente 2020	Variation (2019)	Nombre de ventes (janvier-avril 2021)	Variation (janvier-avril 2020)
Duplex	9230	21 %	3305	73 %
Triplex	4047	9 %	1726	74 %
4-5 logements	2227	10 %	1020	78 %
Total	15 504	16 %	6051	74 %

La popularité des propriétés de 2 à 5 logements s'est observée un peu partout au Québec, même si les variations diffèrent d'un secteur à l'autre.

Évolution des ventes de 2 à 5 logements par RMR

	Nombre de ventes 2020	Variation (2019)	Nombre de ventes (jan.-avr. 2021)	Variation (jan.-avr. 2021)
Montréal	7888	7 %	2810	46 %
Gatineau	804	19 %	333	111 %
Québec	1340	35 %	440	79 %
Saguenay	371	17 %	148	114 %
Sherbrooke	474	35 %	213	94 %
Trois-Rivières	386	19 %	192	94 %
Hors RMR	4162	30 %	1906	127 %

La demande a crû dans toute la province pendant la crise sanitaire et les ventes ont augmenté plus rapidement dans les plus petites RMR qu'à Montréal en raison de l'inventaire plus important. Au cours de l'année 2020, la RMR de Québec et la RMR de Sherbrooke ont connu une hausse de 35 % de leurs ventes. La région métropolitaine de Montréal a enregistré la plus petite croissance des ventes avec un taux de 7 %. Cette légère montée s'explique principalement par le faible inventaire dans cette région.

Entre janvier et avril 2021, les RMR de Saguenay et de Gatineau se retrouvent en tête de liste avec des augmentations des ventes de 114 % et 111 % respectivement. Cependant, l'interprétation doit être faite avec prudence, car le nombre de transactions est faible dans ces secteurs, surtout à Saguenay.

PRIX MÉDIAN

En 2020, les prix ont enregistré des hausses marquées allant de 3 % à 8 % selon le nombre de logements. Cependant, un effet de composition a limité la croissance du prix médian. Le faible inventaire à Montréal a freiné l'augmentation des ventes dans cette RMR, où les prix sont plus élevés. Ainsi, la proportion des transactions de multiplex situé à Montréal a diminué. L'effet de composition est tel que la proportion de ventes dans les marchés moins chers s'est accrue depuis la pandémie ce qui a réduit le prix médian provincial par rapport à celui qui aurait été observé si la répartition des ventes était restée similaire à l'année précédente.

Dans de telles circonstances, les variations pour la province sont affichées dans le prochain tableau, mais l'analyse par région est préférable et donne une meilleure vision de la situation.

Prix médian provincial des propriétés de 2 à 5 logements

	Prix médian 2020	Variation (2019)	Prix médian (jan.-avr. 2021)	Variation (jan.-avr. 2020)
Duplex	315 000 \$	3 %	320 000 \$	3 %
Triplex	489 750 \$	7 %	510 000 \$	8 %
4-5 logements	500 000 \$	8 %	485 500 \$	-1 %

Prix médian par RMR des propriétés de 2 à 5 logements

	Prix médian 2020	Variation (2019)	Prix médian (jan.-avr. 2021)	Variation (jan.-avr. 2020)
Montréal				
Duplex	475 000 \$	9 %	510 000 \$	11 %
Triplex	615 000 \$	14 %	645 000 \$	13 %
4-5 logements	750 000 \$	11 %	775 000 \$	4 %
Gatineau				
Duplex	299 900 \$	9 %	315 000 \$	13 %
Triplex	395 000 \$	4 %	475 000 \$	23 %
4-5 logements	452 500 \$	12 %	485 000 \$	20 %
Québec				
Duplex	297 000 \$	6 %	304 500 \$	9 %
Triplex	370 000 \$	7 %	385 000 \$	2 %
4-5 logements	420 000 \$	4 %	455 000 \$	7 %

Avec le télétravail, les acheteurs sont moins intéressés par la location de logements très près des centres-villes et demandent plus d'espace. Ces commodités très recherchées sont plus faciles à trouver dans les banlieues et en région. Ces facteurs peuvent expliquer les fortes hausses de prix enregistrées en 2021 dans la région de Gatineau, soit en banlieue d'Ottawa.

À Québec, les augmentations de prix sont supérieures à l'inflation et aux dernières années, mais généralement inférieures à celles observées à Montréal et Gatineau. L'inventaire plus grand en début de pandémie a limité la pression sur les prix exercée par la croissance de la demande.

DEMANDE DE LOGEMENTS

En 2020, la pandémie a impacté le marché locatif au Québec, surtout dans le centre-ville de Montréal. Le taux d'inoccupation dans la province atteignait 2,5 % en octobre dernier selon les données publiées par la SCHL, soit une augmentation de 0,7 point de pourcentage par rapport à l'année précédente. Dans la RMR de Montréal, le taux se situe à 2,7 %, une hausse de 1,2 point de pourcentage par rapport à 2019. En fait, la proportion de logements vacants a crû, mais elle reste très basse dans une perspective historique et sous le taux d'équilibre considéré à 3 %. Aussi, les logements inoccupés demeurent rares dans plusieurs secteurs du Québec, puisque les unités disponibles se concentrent dans les secteurs centraux de l'île de Montréal.

La baisse de l'immigration, l'annulation des cours universitaires en présentiel et la diminution des locations à court terme aux touristes ont augmenté le taux d'inoccupation en 2020. De plus, le télétravail a permis à plusieurs de ne plus avoir besoin d'un logement proche du centre-ville. Ces éléments ont tous affecté davantage les secteurs centraux, surtout le centre-ville de Montréal, que les régions. Même si certains facteurs ont réduit le nombre de nouveaux locataires, l'augmentation rapide des prix peut également avoir poussé certains à rester locataire plus longtemps que souhaité. Au final, la situation a grandement varié selon les secteurs et les types de logements.

Avec le processus de vaccination déjà en place, la demande de logements centraux pourrait reprendre au cours de la prochaine année. Si la lutte contre le virus se déroule bien, la frontière pourra ouvrir, l'immigration et le tourisme reprendront et les étudiants retourneront dans les appartements pour suivre des cours en présentiel.

OFFRE DE LOGEMENTS

Après avoir été délaissées au profit des copropriétés, les nouvelles constructions de propriétés multirésidentielles rebondissent depuis quelques années. Selon la SCHL, 12 921 nouveaux appartements locatifs ont été ajoutés au parc immobilier de la RMR de Montréal en 2020, ce qui constitue un sommet en 20 ans. Parmi ces nouveaux logements, 75 % sont situés dans les banlieues. Cependant, cette augmentation de l'offre dans les périphéries n'a pas engendré une croissance du taux d'inoccupation puisque la demande a suivi.

Lors des trois premiers mois de 2021, 35 126 unités locatives étaient en construction au Québec comparativement à 26 188 à la même période en 2020, soit une hausse de 34 %. Les constructions ont particulièrement crû dans les RMR de Montréal et Québec. Par conséquent, de nouvelles unités devraient encore s'ajouter au cours des prochaines années et aider à répondre à la demande qui pourrait remonter de manière importante une fois la pandémie mieux contrôlée.

Le marché de la location à court terme (les copropriétés et appartements affichés sur des plateformes telles que Airbnb ou autres) a été sévèrement frappé pendant la pandémie en raison de l'absence de touristes. Par conséquent, un nombre important d'appartements locatifs précédemment destinés au marché de la location à court terme ont été transférés au marché de la location à long terme. Dans ce cas-ci, les secteurs centraux de la région de Montréal ont été principalement touchés par cette nouvelle offre.

OFFRE DE MULTIPLEX

Selon les données du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, le Québec comptait 325 951 propriétés de 2 à 5 logements en début 2021. Ce nombre est 0,5 % plus élevé qu'en 2020, une hausse égale à celle des unifamiliales, mais largement inférieure à l'augmentation de 2,6 % des copropriétés. Ainsi, l'inventaire total accroît lentement. Le peu d'espaces disponibles pour les nouvelles constructions à Montréal et le fait que beaucoup d'immeubles y sont transformés en copropriétés indivises limitent la croissance dans cette région et donc dans l'ensemble du Québec. Cette tendance risque de se poursuivre au cours des prochaines années à Montréal, car pour diverses raisons, la vente d'une copropriété est souvent plus rentable pour les promoteurs et investisseurs que la détention d'un petit plex.

Ceci étant dit, le nombre de multiplex à vendre a légèrement crû au cours des derniers mois après avoir atteint un creux, contrairement aux secteurs de l'unifamiliale et de la copropriété où l'inventaire demeure très bas. Avec la hausse des prix et les limites d'augmentation des loyers, l'investissement peut devenir moins intéressant et donc les propriétés peuvent rester un peu plus longtemps sur le marché.

Si certains investisseurs décident de mettre leur propriété en vente et que la demande faiblit, alors le nombre d'inscriptions pourraient croître. D'un autre côté, pour les propriétaires-occupants, l'achat peut demeurer attrayant puisque le coût des maisons a également augmenté rapidement. Bref, la remontée de l'offre pourrait se poursuivre au cours de l'année, mais elle sera aussi dépendante de la tendance pour les autres types de propriétés résidentielles.

DEMANDE DE MULTIPLEX

Pendant la récession actuelle, le marché des multiplex est resté attractif, entre autres, car les bas taux d'intérêt ont augmenté la rentabilité et parce que l'immobilier est considéré un marché moins volatil et risqué que d'autres classes d'actifs. Aussi, le marché des petits plex est attirant non seulement pour les investisseurs, mais également pour les ménages souhaitant devenir propriétaires-occupants. Or, ceux-ci ont été nombreux sur le marché vu le contexte apporté par la pandémie.

Le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF), craignant que les faibles taux d'intérêt permettent un endettement trop élevé des acheteurs, a annoncé un resserrement des règles hypothécaires à compter de juin 2021 pour les prêts non assurés. Le gouvernement fédéral a décidé d'emboîter le pas tout récemment et d'appliquer la même règle pour les prêts hypothécaires assurés. Cette mesure implique l'utilisation d'un taux d'intérêt minimum plus élevé pour le test de résistance, passant de 4,79 % à 5,25 %. L'objectif est de protéger la stabilité financière du pays, en s'assurant que les emprunteurs seront en mesure de rembourser leurs prêts hypothécaires si les taux d'intérêt reviennent à leur niveau pré-pandémie. Ces mesures limiteront la capacité d'achat et pourraient donc réduire partiellement la pression à la hausse sur les prix de l'immobilier.

Au final, le marché demeure très actif, mais la demande, surtout celle des investisseurs, pourrait tranquillement s'essouffler au cours des prochains mois, car les taux d'intérêt ne peuvent plus descendre de façon significative pour augmenter la rentabilité et les prix élevés limitent la profitabilité.

CONCLUSION

Le marché du multiplex québécois a affronté la perturbation de la crise sanitaire beaucoup mieux que prévu au début de la pandémie. La demande de propriétés multirésidentielles a été amplifiée pendant la crise sanitaire, ce type d'actifs a été privilégié par rapport au secteur commercial vu son plus faible risque et a attiré les propriétaires-occupants. Parallèlement, le faible niveau de l'inventaire a maintenu les prix à la hausse pendant la pandémie. Même si le processus de vaccination est déjà en place, il subsiste des incertitudes quant aux réponses politiques et à la réaction des marchés. Les impacts à long terme de la pandémie sur le choix de logement des ménages demeurent incertains et pourraient avoir une incidence différente sur le marché des petits plex selon la région.

Dans certains quartiers de Montréal, les petits plex sont le type d'habitations le plus présent et les nouvelles constructions sont limitées par le faible nombre de terrains. Par conséquent, l'effet rareté devrait persister à long terme puisque la population continuera de croître et que ces habitations ne se feront pas plus nombreuses. Par contre, même si la demande de propriétaires-occupants reste forte, celle des investisseurs pourrait diminuer avec les hausses de prix.

Au final, le marché immobilier est cyclique. Nous sommes présentement dans une période de forte croissance des prix et celle-ci fera éventuellement place à un marché moins vigoureux à mesure que les taux d'intérêt remonteront et que l'économie retrouvera son rythme de croisière. Entre temps, toutefois les hausses de prix pourraient se poursuivre puisque l'inventaire demeure faible et la demande élevée.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

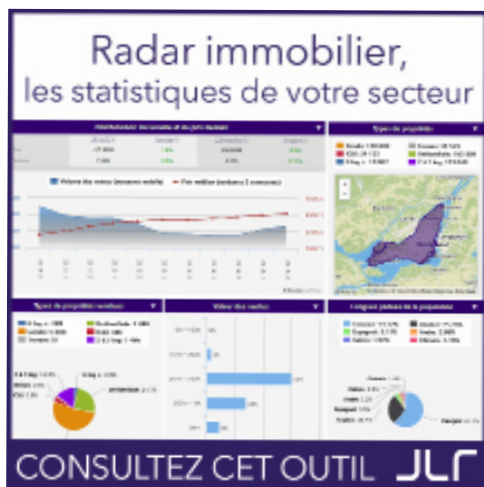
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données parmi les ventes sont éliminées des calculs. Ainsi, les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 50 000 \$, 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 ».

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