



JLR

SOLUTIONS
FONCIÈRES

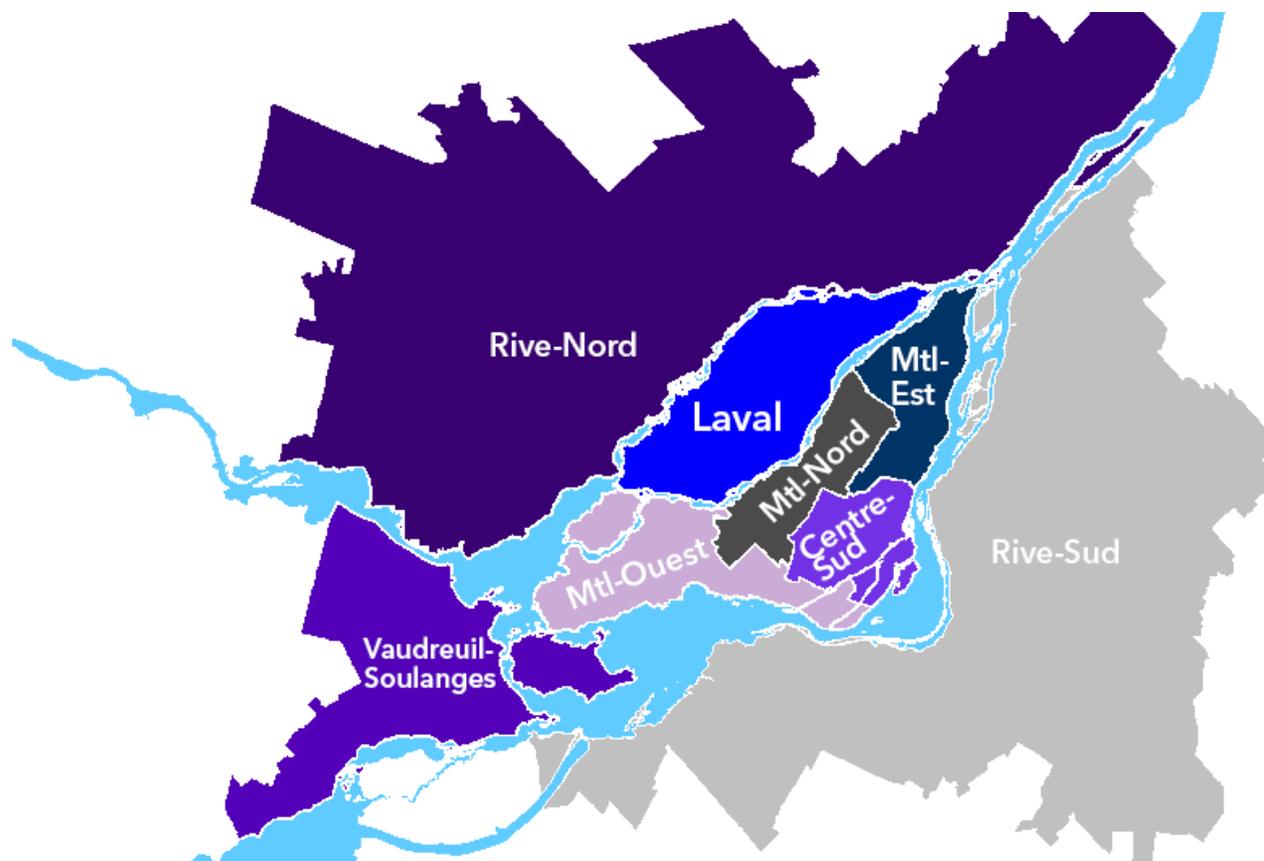
Une société d'Equifax

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

- Sur l'île de Montréal, le nombre d'unifamiliales vendues entre janvier et octobre 2021 a progressé de 7 % par rapport à l'année précédente, 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 23 % dans la RMR de Montréal. Pour les copropriétés, la variation fut de + 21 %.
- Sur 5 ans, le marché de Vaudreuil-Soulanges se distingue avec des augmentations du prix médian supérieures à 70 % pour les unifamiliales et au-dessus à 50 % pour les copropriétés.

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 cette RMR 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 2021 sont considérées et comparées aux mêmes mois en 2020 et 2016.

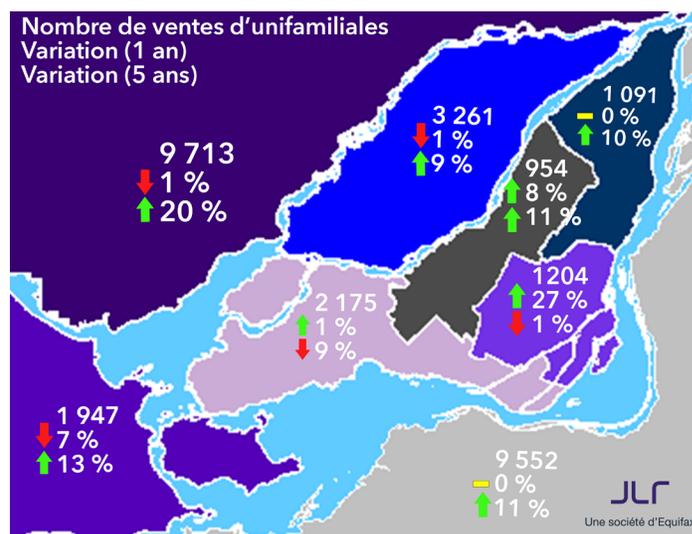
UNIFAMILIALES

Au cours des 10 premiers mois de l'année 2021, 29 897 propriétés unifamiliales ont changé de mains dans la RMR de Montréal, soit 0,2 % de plus que l'année dernière et 11 % de plus qu'en 2016. D'ailleurs, des croissances ont été notées tous les ans depuis les cinq dernières années.

Au début de la pandémie, les acheteurs recherchaient de grandes propriétés pour s'adapter à leur nouvelle réalité et la demande de maisons unifamiliales a bondi, dépassant l'offre et exerçant une forte pression à la hausse sur les prix.

Cette augmentation substantielle des prix au cours des derniers mois a rendu le logement moins abordable pour la plupart des marchés, même avec des taux d'intérêt hypothécaires bas et une énorme réserve d'épargne des consommateurs. En plus, avec les taux de vaccination qui progresse dans la RMR et la normalisation des conditions de santé publique, les ménages choisissent d'investir dans de nouveaux projets plutôt que dans une mise de fonds pour l'achat d'une propriété. Les deux facteurs mentionnés, combinés avec une faible offre, font que l'augmentation des transactions soit presque nulle dans la RMR de Montréal par rapport à 2020.

Le retour au bureau à temps partiel, l'ouverture de restaurants et les grands rassemblements sociaux ont ramené la demande sur l'île de Montréal en 2021. Au cours des 10 premiers mois, la croissance des acquisitions d'unifamiliales atteint 7 % sur l'île. Le portrait est un peu différent en banlieue où, au cours de la période analysée, l'inventaire de propriétés sur le marché a considérablement diminué, ce qui a réduit l'écart de prix entre ces secteurs et l'île de Montréal et par le fait même, a rendu ces régions moins attrayantes pour les ménages. Ces deux facteurs ont d'ailleurs influencé la baisse du nombre de transactions enregistré entre janvier et octobre 2021 par rapport à l'année dernière pour Vaudreuil-Soulanges (-7 %), la Rive-Nord (-1 %) et Laval (-1 %).



Pour l'ensemble de la RMR, le prix médian des dix premiers mois de l'année surpasse de 23 % celui de la même période en 2020 et de 57 % celui de 2016. Les conditions extrêmement serrées de l'offre et de la demande ont maintenu les prix sous une intense pression à la hausse en 2021.

Pour l'île de Montréal uniquement, l'augmentation du prix par rapport à 2020 est de 20 % et celle relativement à 2016 de 61 %. En fait, au cours du mois d'octobre 2021 il y avait 21 % moins d'unifamiliales à vendre sur l'île de Montréal qu'à pareille date en 2020 selon les statistiques publiées par l'APCIQ, ce qui explique cette forte hausse.

Malgré le regain d'intérêt pour l'île de Montréal, la plus forte augmentation des prix a été observée dans les banlieues, en tête de liste se trouve Vaudreuil-Soulanges (+29 %), suivie de la Rive-Nord (+24 %). Au cours des dix premiers mois de 2021, le prix médian le plus bas enregistré en banlieue a été de 400 000 \$ (Rive-Nord), alors que l'année dernière, le prix maximum enregistré en banlieue était de 400 000 \$. Ce phénomène de croissance est le résultat direct du faible inventaire disponible et impact grandement l'accès à la propriété en banlieue en plus d'influencer l'intérêt des ménages pour ces régions. Pour l'ensemble de l'agglomération, le secteur de Montréal-Est demeure le moins cher avec un prix médian de 460 000 \$. Le Centre-Sud et l'Est de l'île sont ceux qui ont vu leur prix augmenter le moins rapidement par rapport à l'année dernière avec des croissances respectives de 8 % et 13 %.

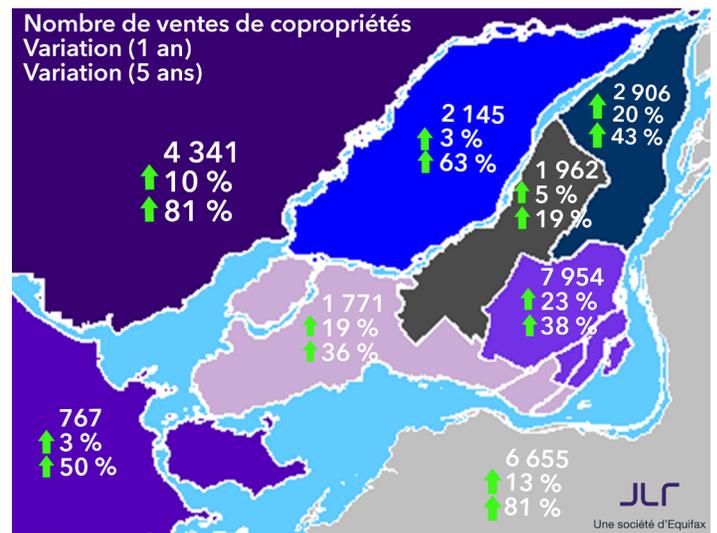
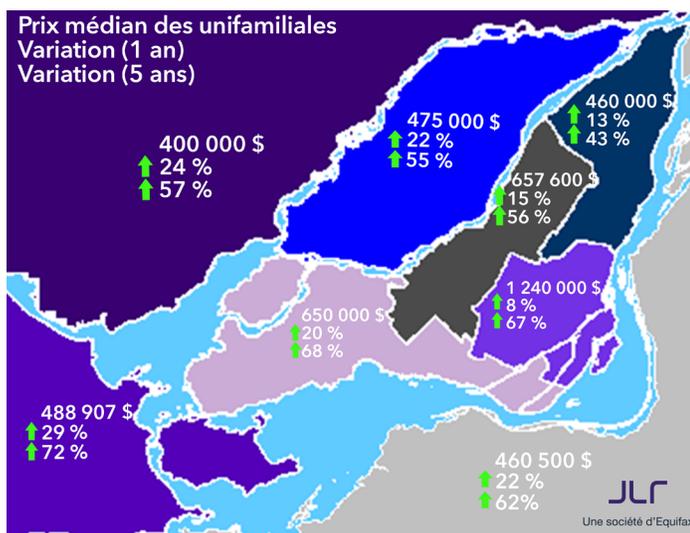
Bien que les prix aient connu une croissance positive au cours des dix premiers mois de 2021, cela pourrait ne pas être le cas à moyen-long terme. L'augmentation des mises en chantier¹, la réduction de l'accessibilité et la baisse possible de la performance de la dette hypothécaire en raison d'une éventuelle augmentation des taux d'intérêt pourraient, à moyen-long terme, ralentir les prix.

COPROPRIÉTÉS

Le marché de la copropriété est en évolution 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, 4 162 copropriétés ont été ajoutées à l'inventaire de la RMR de Montréal entre janvier et octobre selon les données publiées par la SCHL.

Le nombre de ventes de copropriétés pour les 10 premiers mois de l'année est égal à 28 502, en hausse de 14 % par rapport à la même période de l'année dernière. Cette augmentation peut s'expliquer par le fait que la demande de l'année dernière était faible pour ce type de propriété, étant donné que les acheteurs étaient à la recherche d'espaces plus grands et non partagés. De plus, de nombreux acheteurs, qui ne sont pas en mesure d'acheter une maison unifamiliale aux prix élevés actuels, ont pu décider de se tourner vers le marché de la copropriété, ce qui a fait croître le nombre de transactions pour ce marché.

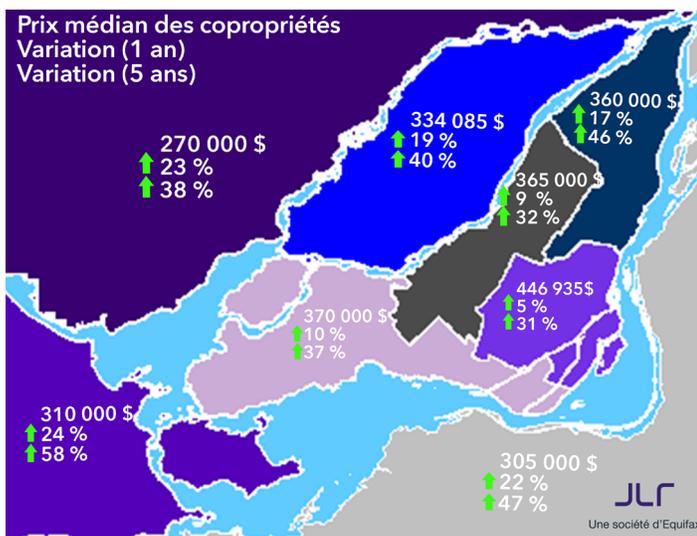
Bien que la demande de copropriétés ait augmenté en 2021, cette croissance n'est pas homogène dans la RMR de Montréal. Les plus fortes augmentations ont été observées sur l'île de Montréal, notamment dans les secteurs Centre-Sud (+23 %) et Est (+20 %) et les plus faibles ont été observées dans les banlieues. Ces statistiques montrent que plus les mesures de santé publique s'améliorent plus la demande pour vivre dans l'île de Montréal revient, ce qui entraîne une croissance de prix sur l'île.



1. Selon la SCHL, environ 15 % d'augmentation dans la région métropolitaine de Montréal au cours de l'année 2021

Pour l'ensemble de la RMR, le prix médian des copropriétés a grimpé à 349 705 \$ lors des 10 premiers mois de 2021, ce qui représente une croissance de 17 % sur 1 an et de 40 % 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 7 % du prix médian par rapport à l'année dernière et une augmentation de 35 % par rapport à 2016 ont été notées. Le secteur Montréal Centre-Sud est d'ailleurs celui connaissant la plus faible hausse sur 1 an. D'un autre côté, les hausses de prix par rapport à l'année dernière sont de 19 % ou plus dans les banlieues. Ces augmentations de prix s'expliquent entre autres par la réduction des inventaires pendant la pandémie.

Bref, le marché de la copropriété en 2021 évolue différemment en banlieue que sur l'île de Montréal, une dynamique qui pourrait se poursuivre avec le retour à la normale de l'économie.



CONCLUSION

La crise sanitaire a entraîné une activité massive sur le marché du logement. La baisse des taux d'intérêt, combinée aux aides gouvernementales et à l'évolution des préférences en matière de logement, ont encouragé de nombreux acheteurs à chercher de meilleurs endroits pour vivre. En conséquence, le marché du logement a continué à faire preuve de résilience au cours des 10 premiers mois de 2021.

La forte demande et le faible inventaire ont maintenu les prix à la hausse en 2021. Cette augmentation rapide des prix a rendu le coût d'une maison inaccessible pour de nombreux acheteurs potentiels. De plus, comme la Banque du Canada (BdC) a commencé à réduire ses achats d'actifs, les taux d'intérêt devraient augmenter à moyen-long terme. Les mesures progressives de la BdC permettront à de nombreux emprunteurs de s'adapter à l'augmentation de leurs obligations en matière de paiements hypothécaires. Toutefois, les propriétaires qui détiennent des montants élevés de dettes sont plus sensibles aux variations des taux d'intérêt et pourraient commencer à manquer à leurs obligations dans le futur, conduisant potentiellement à de mauvaises créances. Ces facteurs pourraient réduire la demande de manière substantielle et limiter la hausse des prix dans le futur.

Du côté de l'offre, les stocks ont été faibles en 2021. Cependant, l'offre sous forme de nouvelles constructions devrait augmenter l'année prochaine avec le retour à la normale de l'économie. Par conséquent, un meilleur équilibre entre l'offre et la demande de logements pourrait être observé en 2022.



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.