

Acheteurs étrangers au Québec (partie 1) Les acheteurs résidant hors du Canada de 2005 à 2013

Introduction

Dans l'analyse du marché immobilier, les caractéristiques des acquéreurs de propriété sont parfois observées afin de mieux comprendre le comportement de ceux-ci face au changement des conditions économiques. Ainsi, dans un marché où le commerce mondial est en constante expansion, il est intéressant de connaître les joueurs internationaux agissant sur le marché immobilier québécois ainsi que leur impact. JLR Recherche immobilière s'est, par conséquent, intéressé aux acheteurs résidant hors du Canada au moment d'effectuer l'acquisition d'une résidence au Québec. L'analyse de ces données a révélé un déclin des acquéreurs résidant aux États-Unis et une hausse des autres acheteurs résidant à l'étranger. Il est également à noter que le prix médian¹ payé par les acheteurs étrangers est largement supérieur au prix médian des résidences au Québec. Il en demeure néanmoins qu'étant donné la faible proportion d'acheteurs étrangers dans le marché des acquisitions résidentielles au Québec leur impact sur le marché reste plutôt superficiel. Dans une seconde partie de ce dossier, nous traiterons des acheteurs résidant au Canada, mais hors du Québec.

Méthodologie

Afin d'étudier la présence sur le marché immobilier québécois des acheteurs résidant à l'étranger, JLR Recherche Immobilière a répertorié toutes les ventes immobilières dont l'acheteur désignait sa résidence principale à l'extérieur du Canada au moment de la transaction. On trouvera principalement parmi les acheteurs des gens achetant une résidence secondaire, des nouveaux arrivants s'établissant au Québec, des investisseurs ou encore des expatriés revenant au Québec. Notre étude exclut par conséquent

les acquéreurs de nationalités étrangères qui mentionnent résider au Québec lors de la transaction. Il est primordial de bien noter la définition de l'acheteur étranger telle qu'utilisée pour l'étude puisque une définition différente pourrait entraîner des écarts importants. Afin de simplifier la lecture, nous entendrons par

- Acheteurs étrangers ou étrangers, les acheteurs désignant leur lieu de résidence principale hors du Canada lors de la transaction.
- Acheteurs américains ou Américains, les acheteurs désignant leur lieu de résidence principal aux États-Unis lors de la transaction.

L'étude porte sur les transactions effectuées entre 2005 et 2013 dans le secteur résidentiel, c'est-à-dire les résidences unifamiliales, les condominiums et les deux à cinq logis. Pour assurer la représentativité des résultats, les propriétés ayant été transigées à moins de 10 000\$ ont été exclues de l'étude. Finalement, sur la période de 9 ans, cela porte le total de résidences acquises par des acheteurs étrangers à 3 837.

Proportion des résidences achetées

Les étrangers représentent une faible proportion des acheteurs au Québec avec seulement 0,35% des achats sur la période. Ils sont proportionnellement plus présents dans le marché des condos (0,67% des transactions) que dans le marché des résidences unifamiliales (0,26%) ou des 2 à 5 logements (0,20%). Le détail des parts de marché des acheteurs étrangers dans les 3 plus grandes RMR (Montréal, Gatineau et Québec) est présenté à l'annexe II.

Les choix des acheteurs étrangers diffèrent également en termes de prix. Ceux-ci acquièrent des propriétés sensiblement plus chères que l'acheteur médian au Québec. Pour les condos, ils ont payé un prix

égal à celui-ci et au moins 50% ont été effectués à un prix supérieur ou égal.

¹Par définition, le prix médian se définit comme le prix où au moins 50% des achats ont été effectués à un prix inférieur ou

médian (en moyenne sur la période) de plus de 50% supérieur à celui payé par les acheteurs de condos au Québec.

Tableau 1 : Prix de vente médian payé selon le type de propriété

Ensemble de la province	Prix de vente médian	
	Marché résidentiel général	Acheteurs étrangers
Unifamilial	189281	270000
Condo	185976	280000
2 à 5 logements	245214	330000

En sachant que les acheteurs étrangers paient leur résidence au Québec, en général, sensiblement plus cher, toutes les transactions supérieures à 800 000 \$ ont été retenues afin d'observer les différences sur ce segment de marché. Alors que les étrangers représentent 0,35% des acheteurs au Québec, sur le marché des résidences de plus de 800 000\$, ils effectuent 2,06 % des acquisitions. Encore une fois le condo est le secteur où leur présence est toute proportion gardée la plus grande avec 4,18 % des transactions.

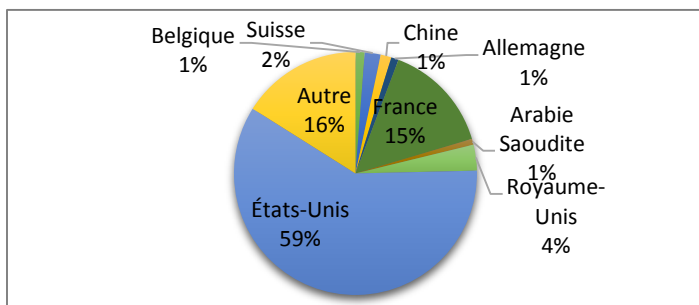
Tableau 2 Proportion des acquisitions ayant été effectuées par des acheteurs étrangers selon le type de propriété (plus de 800 000\$)

Ensemble de la province	Part de marché des acheteurs étrangers
Unifamiliale	1,85%
Condo	4,18%
2 à 5 logements	0,41%
Total résidentiel	2,06%

Provenance des acheteurs

Malgré le faible pourcentage de transactions impliquant des acheteurs étrangers, il n'en demeure pas moins qu'ils ont acquis 3837 résidences entre 2005 et 2013. Parmi celles-ci, un nombre important ont été effectuées par des acheteurs américains.

Graphique 1 : Répartition des acheteurs étrangers selon leur lieu de résidence



Il est toutefois à noter que la proportion d'acheteurs américains a diminué au cours de la période. Ils représentaient 85% des achats par des étrangers en 2005 et ils ne représentent plus que 30% en 2103. En fait, les acheteurs américains sont de moins en moins nombreux, ils ont acquis 71% moins de propriétés au Québec en 2013 qu'en 2005. Le nombre d'acquisitions de propriétés résidentielles au Québec a toutefois augmenté du côté des acheteurs étrangers autres qu'américains. Ceux-ci ont acquis, en 2013, 225% plus de résidences qu'en 2005. De nouveaux joueurs, comme les gens ayant leur résidence principale en Chine ont contribué à cette augmentation.

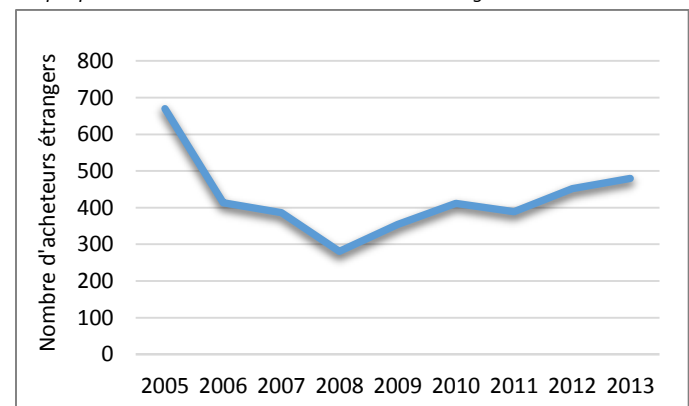
Tableau 3 : Nombre et variation des acheteurs étrangers selon leur lieu de résidence

Lieu de résidence de l'acheteur	Nombre d'acheteurs	Variation (2005 à 2013)
États-Unis	2344	-408
Zone euro	702	+69
- France	559	+50
Royaume-Uni	132	-19
Chine	55	+23
Autres pays	604	+145
Total	3837	-190

Le détail annuel par pays ou région est disponible à l'annexe III.

En observant les mouvements sur la période, on note une baisse importante du nombre d'acquisitions de propriétés résidentielles par des étrangers dès 2006.

Graphique 2 : Évolution du nombre d'acheteurs étrangers



Ce déclin a perduré pour atteindre un creux en 2008. Cette situation est vraisemblablement la conséquence de la crise économique et immobilière qui débuta aux États-Unis. Le nombre de résidences acquises par des étrangers a toutefois rebondi en 2009, et ce, même si la

diminution des acquisitions par des Américains a perdu jusqu'en 2011.

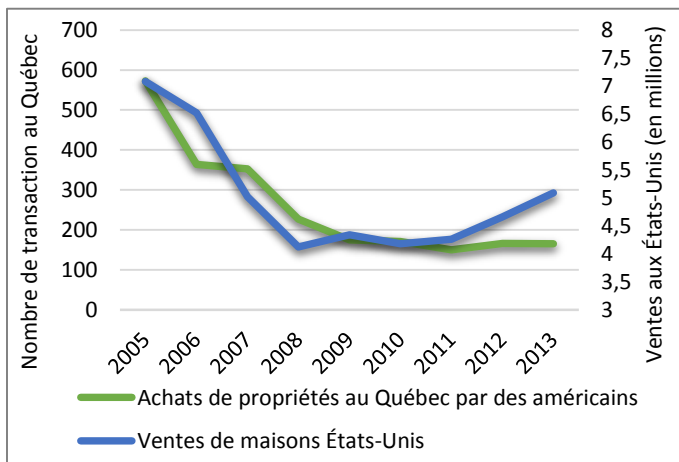
Au final, malgré une forte hausse des acheteurs étrangers autre qu'américain, le nombre d'acquisitions total par des étrangers a diminuée de 28 % sur la période au Québec. Cela s'explique par l'importante baisse des acquisitions de propriétés résidentielles par des Américains qui eux constituent une large part des acheteurs étrangers.

Acheteurs américains

Après une baisse importante du nombre d'acquisitions de résidence au Québec par des Américains entre 2005 et 2011, il y a eu une légère augmentation en 2012. Néanmoins, le nombre d'acquisitions de 2013 reste largement inférieur à celui de 2005.

Une forte corrélation est observable entre les transactions effectuées par des acheteurs américains et le nombre de ventes de maisons aux États-Unis². Le coefficient de corrélation est de 0,87³. Cette corrélation positive est observable graphiquement.

Graphique 3 : Évolution des transactions immobilières



Le graphique montre bien l'évolution similaire des deux marchés. Ainsi, la tendance observée chez les acheteurs américains est possiblement inhérente aux conditions du marché immobilier américain.

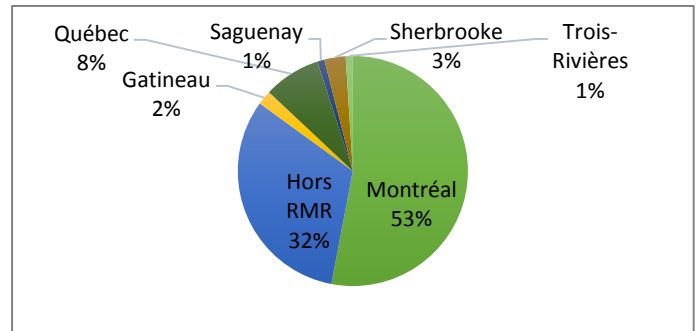
² La statistique utilisée exclut les maisons neuves aux États-Unis.

Source : National Association of Realtors, *Existing Home Sales Overview Chart*, <http://www.realtor.org/topics/existing-home-sales/data> et

Région métropolitaine de recensement

Les acheteurs étrangers ont préféré la RMR de Montréal à 52,7 %, loin devant Québec qui récolte seulement 8,4% des achats.

Graphique 4 : Répartition des acheteurs étrangers selon la RMR de l'achat



Sur la même période, tous acheteurs confondus, 49% des achats résidentiels au Québec étaient effectués dans la RMR de Montréal. Donc, toute proportion gardée, cette RMR attire davantage les acheteurs étrangers. En fait, les étrangers semblent davantage attirés par la ville de Montréal (2^e plus grande ville au Canada) que par les autres villes de plus petite taille.

Conclusion

En conclusion, la conjoncture économique a une incidence important sur les transactions immobilières faites par les acheteurs étrangers. Dans un contexte économique plus difficile, les gens tendent à se départir de leur résidence secondaire hors du pays alors qu'une conjoncture économique favorable encourage l'achat de résidence secondaire. Par conséquent, les difficultés récentes des Américains peuvent expliquer la chute du nombre de résidences achetées par ceux-ci après 2005 au Québec. La reprise, quoique faible, du nombre d'acheteurs américains dans les deux dernières années s'explique, quant à elle, par la reprise du marché américain.

Pour l'année en cours, un dollar canadien plus faible, en 2014 qu'en 2013, par rapport au dollar américain et à l'euro, pourrait encourager les acheteurs étrangers. D'un

Statista, *The statistics Portal*,

<http://www.statista.com/statistics/226144/us-existing-home-sales/>

³ Voir annexe I pour la définition d'une corrélation

autre côté, l'OCDE considère actuellement le marché résidentiel canadien comme un des plus surévalués ce qui pourrait refroidir les acheteurs étrangers⁴. Pour les États-Unis, la reprise continue d'être difficile aux États-Unis, avec un recul du PIB au premier trimestre de l'année 2014. Une croissance du PIB est néanmoins prévue aux États-Unis pour l'année entière. Par conséquent, le nombre d'acheteurs américains devrait demeurer relativement stable en 2014.

Ne manquez pas notre prochaine publication sur les acheteurs résidant au Canada (hors Québec)!

⁴Voir OCDE,
<http://www.oecd.org/eco/outlook/focusonhouseprices.htm>



info@jlr.ca

JLR.CA

Suivez-nous!



MISSION

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information immobilière sur une propriété ou un secteur, leur permettant ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer leur portefeuille immobilier, de prévenir le risque ou de rejoindre leur clientèle cible.

Les Données JLR

JLR recueille, compile, structure et diffuse différentes transactions publiées au Registre Foncier du Québec. Depuis sa fondation en 1986, nous avons analysé près de 6 millions de transactions immobilières

Nos données sont mises à jour sur une base quotidienne, avec de 2 à 5 jours ouvrables de délai d'enregistrement des transactions du Registre Foncier du Québec.

La base de données de JLR, répertorie l'ensemble des transactions de la province, même celles effectuées sans l'intermédiaire d'un courtier immobilier.

Annexe I

Définition du coefficient de corrélation :

Le coefficient de corrélation entre deux variables se situe toujours entre -1 et 1, un coefficient de corrélation égale à 0 indique que les variables sont linéairement indépendantes. Un coefficient de corrélation positif indique qu'une augmentation de la variable A correspond à une augmentation au niveau de la variable B. Les deux variables varient dans le même sens et avec une intensité similaire. Plus le coefficient de corrélation s'approche de 1 plus le lien est fort. Un coefficient de corrélation négatif indique qu'une augmentation de la variable A correspond à une baisse au niveau de la variable B. Les variables varient en sens opposés et avec une intensité similaire.

Annexe II – Pourcentage d'acheteurs internationaux par RMR (2005 à 2013)

Montréal	Achats par des étrangers	
	Nombre	Part de marché
Unifamilial	634	0,21%
Condo	1241	0,67%
2 à 5 logements	149	0,24%
Total	2024	0,37%

Québec	Achats par des étrangers	
	Nombre	Part de marché
Unifamilial	163	0,25%
Condo	143	0,45%
2 à 5 logements	19	0,19%
Total	325	0,31%

Gatineau	Achats par des étrangers	
	Nombre	Part de marché
Unifamilial	75	0,16%
Condo	15	0,14%
2 à 5 logements	7	0,14%
Total	97	0,15%

Annexe III – Évolution du nombre d'acheteurs résidant à l'étranger

Provenance des acheteurs	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Variation (2005 à 2013)	Total
États-Unis	573	364	353	227	175	171	150	166	165	-408	2344
Zone euro	54	20	14	31	89	113	119	139	123	+69	702
- France	45	14	14	28	67	96	92	108	95	+50	559
Royaume-Uni	26	10	10	8	19	23	17	12	7	-19	132
Chine	2	2	0	1	3	7	4	11	25	+23	55
Autres pays	15	17	9	14	68	98	99	124	160	145	604
Total	670	413	386	281	354	412	389	452	480	-190	3837

