



SOLUTIONS FONCIÈRES

ÉTUDE **JLR**

JUIN 2015

Rapport des copropriétés au pied carré sur l'île de Montréal

www.jlr.ca

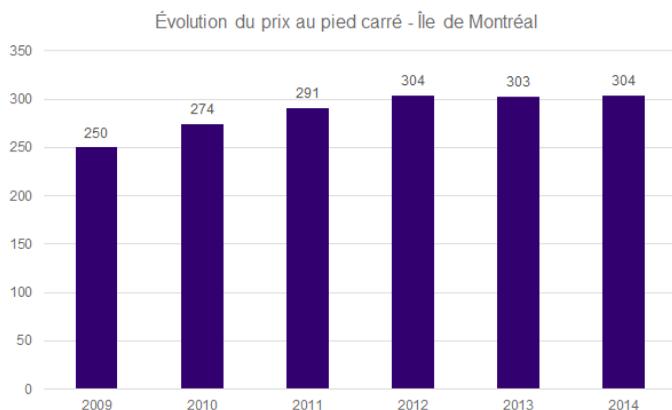
FAITS SAILLANTS

- Le prix médian au pi2 d'une copropriété dans l'agglomération de Montréal était de 304 \$ en 2014, un prix relativement stable depuis 2012.
- La taille médiane est de 942 pieds carrés.
- L'agglomération de Ville-Marie se trouve en haut du classement avec un prix médian de 388 \$ le pi2 et Dollard-des-Ormeaux ferme la marche à 176 \$ le pi2.

Le marché de la copropriété a pris de l'expansion partout au Québec au cours des dernières années, mais le secteur principal demeure dans la RMR de Montréal avec 73 % des copropriétés vendues en 2014. Plus spécifiquement, l'île de Montréal enregistrait 42 % des ventes de copropriétés l'an dernier. JLR a donc décidé d'analyser en détail le marché montréalais pour ce type de propriété. Le prix médian pour l'ensemble des copropriétés sur l'île (reventes et nouvelles constructions) était de 280 000 \$ en 2014, soit 0,7 % de plus qu'en 2013, ce qui indique une légère progression. Dans l'analyse qui suit, seulement les reventes de copropriétés sont considérées et celles-ci sont analysées au pied carré.

LE PRIX AU PIED CARRÉ SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL

Le prix médian au pied carré a cru entre 2009 et 2012 passant de 250 \$/pi2 à 304 \$/pi2, soit une augmentation de 22 %. Puis, il s'est stabilisé pour se maintenir à 304 \$/pi2 en 2014.



¹ SCHL, Actualités habitation - RMR de Montréal, Janvier 2015

² Adaptation des données de la SCHL, Actualités habitation - RMR de Montréal, Janvier 2015

³ SCHL, Perspective du marché de l'habitation - RMR de Montréal, printemps 2015

La stabilisation des prix en terme nominal est en fait une baisse de prix en terme réel (considérant l'inflation). Au cours des deux dernières années, l'offre semble avoir progressé à un rythme plus rapide que celui de la demande, ainsi, les délais de revente se sont allongés et la hausse de prix fût freinée.

Le marché des nouvelles constructions fait continuellement compétition à celui des reventes. Les chiffres de 2014 démontrent qu'il y avait 2 851 copropriétés neuves achevées et non écoulées dans la RMR de Montréal, soit 39 %¹ de plus que l'année précédente. Cette offre plus grande de nouvelles propriétés rend la revente encore plus difficile en 2015.

À court et moyen terme, l'offre de copropriétés demeurera élevée puisque la construction d'un grand nombre de tours est en cours, surtout au centre-ville. L'augmentation du nombre de mises en chantier dans l'agglomération de Montréal en 2014 a été de 38 %² par rapport à 2013 selon les données de la SCHL. Ainsi, le pouvoir de négociation s'accroîtra en faveur des acheteurs.

Néanmoins la SCHL prévoit une baisse du nombre de mises en chantier de 14 % en 2015 dans la RMR de Montréal ce qui pourrait aider le marché de la revente de copropriétés en 2016³.

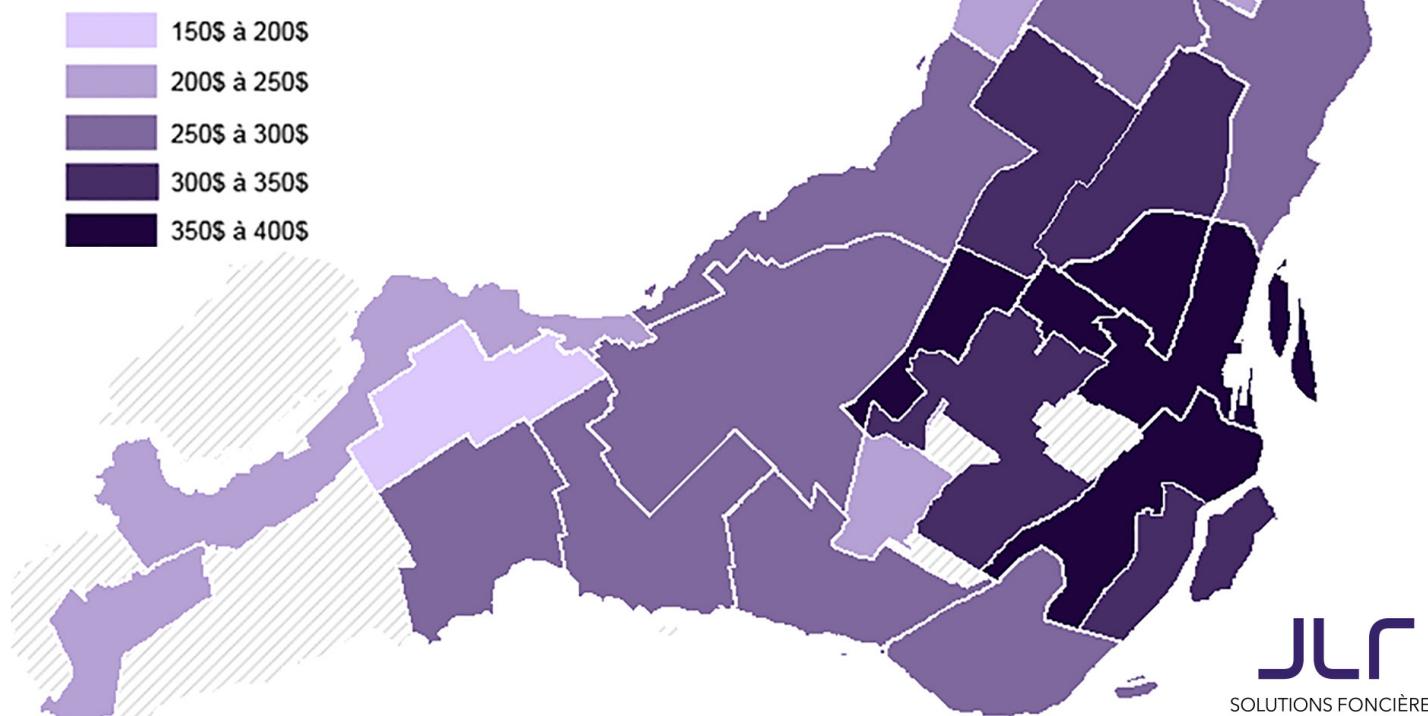
PAR SECTEUR

L'île de Montréal comporte plusieurs villes et arrondissements. Les prix sont déterminés en fonction de la qualité de la propriété et évidemment du quartier. Les prix au pi2 varient grandement selon les secteurs, passant de 176 \$/pi2 à Dollard-des-Ormeaux à 388 \$/pi2 à Ville-Marie. Il n'est pas surprenant que Ville-Marie arrive en tête de liste vu le peu de terrains disponibles. Environ 15 % des reventes de copropriétés y ont été effectuées en 2014. Ce qui en fait le secteur où le plus de copropriétés ont été vendues.

La ville de Westmount est généralement assez dispendieuse au pied carré grâce à des propriétés très luxueuses, mais le nombre de transactions est trop faible pour permettre le calcul d'une statistique fiable.

Prix médian par pied carré des COPROPRIÉTÉS

Île de Montréal - 2014



JLR
SOLUTIONS FONCIÈRES

Par rapport à l'an dernier, les prix sont demeurés stables ou ont légèrement diminué dans la grande majorité des arrondissements ou villes de la région de Montréal. C'est à Dollard-des-Ormeaux, ville la moins dispendieuse, que les prix ont diminué le plus avec une variation de -5 %. Les plus hautes augmentations de prix sur un an ont été notées à Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension et à Mont-Royal avec des hausses de 4 %. Sur 5 ans, des hausses de prix ont été enregistrées partout.

La taille des copropriétés vendues fluctue également selon les régions. La taille médiane pour l'agglomération est de 942pi². Les secteurs de Dollard-des-Ormeaux et Côte-Saint-Luc sont parmi le top 5 des plus grandes, mais également dans le top 5 des moins chères au pi². À l'autre bout du spectre, on retrouve Ville-Marie et Sud-Ouest où l'espace très convoité a pour conséquence une taille des copropriétés parmi les plus petites et des prix médians au pi² parmi les plus chers. À Mont-Royal et à Outremont, le marché semble davantage caractérisé par de grandes copropriétés ayant une valeur au pi² élevée.

*Les statistiques ne sont pas calculées pour certains arrondissements ou villes étant donné le faible nombre de transactions de copropriétés.

Villes ou arrondissements	Prix (\$/pi ²)	Variation (1 an)	Variation (5 ans)
VILLE-MARIE	388	-1%	21%
MONT-ROYAL	381	4%	-
OUTREMONT	381	1%	29%
PLATEAU MONT-ROYAL	370	1%	25%
SUD-OUEST	369	2%	38%
ROSEMONT/PETITE-PATRIE	320	0%	33%
COTE-DES-NEIGES/NOTRE-DAME-DE-GRACE	319	1%	10%
VERDUN	315	-2%	16%
VILLERAY/SAINT-MICHEL/PARC-EXTENSION	314	4%	24%
SAINT-LAURENT	294	1%	27%
POINTE-CLAIRE	279	3%	13%
LACHINE	271	-1%	20%
AHUNTSIC/CARTIERVILLE	268	2%	25%
DORVAL	268	-3%	-
MERCIER/HOCHELAGA-MAISONNEUVE	263	-3%	16%
LASALLE	254	-1%	21%
SAINT-LEONARD	251	-4%	17%
ANJOU	241	-2%	10%
COTE-ST-LUC	239	-3%	17%
MONTREAL-NORD	229	1%	15%
PIERREFONDS/ROXBORO	210	-2%	17%
RIVIERE-DES-PRAIRIES/POINTE-AUX-TREMBLES	189	0%	21%
DOLLARD-DES-ORMEAUX	176	-6%	2%

Villes ou arrondissements de l'île de Montréal	Taille (pi ²)
MONT-ROYAL	1355
COTE-ST-LUC	1274
DOLLARD-DES-ORMEAUX	1244
POINTE-CLAIRE	1234
OUTREMONT	1166
MONTREAL-NORD	1046
PIERREFONDS/ROXBORO	1029
SAINT-LAURENT	1007
VERDUN	1007
LASALLE	1003
COTE-DES-NEIGES/NOTRE-DAME-DE-GRACE	998
RIVIERE-DES-PRAIRIES/POINTE-AUX-TREMBLES	996
SAINT-LEONARD	970
ANJOU	959
ROSEMONT/PETITE-PATRIE	944
LACHINE	936
PLATEAU MONT-ROYAL	918
MERCIER/HOCHELAGA-MAISONNEUVE	911
DORVAL	899
AHUNTSIC/CARTIERVILLE	889
VILLE-MARIE	848
SUD-OUEST	788
VILLERAY/SAINT-MICHEL/PARC-EXTENSION	766

CONCLUSION

Les prix au pi² dans le marché de la revente permettent de constater l'affaiblissement du marché depuis maintenant 2 ans. Quelques indicateurs semblent vouloir montrer que cette tendance se poursuivra encore en 2015.

Néanmoins, Montréal n'est pas une ville homogène et les prix au pied carré par villes ou arrondissements ont un écart de 211 \$ entre Ville-Marie et Dollard-des-Ormeaux. Il y a également des variations importantes à même ces subdivisions de l'agglomération, cependant, il devient difficile d'établir des prix représentatifs et donc de mesurer les variations.

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 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises, les ventes de succession et les ventes multiples. Pour obtenir des statistiques spécifiques aux reventes, les ventes de propriétés neuves ont été filtrées avec attention, cependant, il est possible que certaines propriétés aient été incorrectement identifiées.



SOLUTIONS FONCIÈRES

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 ».

© 2015, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca
info@jlr.ca