



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL AU QUÉBEC : LE MARCHÉ CONNAÎT UN BEL ÉLAN DANS LES GAMMES DE PRIX SUPÉRIEURES

Le marché immobilier résidentiel de la province est présentement sur une belle lancée dans les gammes de prix supérieures. Au cours des 12 derniers mois (de juin 2016 à mai 2017), le nombre de propriétés vendues à 500 000 \$ et plus s'est accru de 20 % pour l'unifamiliale et de 33 % pour la copropriété, en comparaison avec la période allant de juin 2015 à mai 2016. Pendant ce temps, les ventes de maisons unifamiliales à plus de 1 000 000 \$ ont crû de 26 %. Et cette belle performance du marché immobilier dans les gammes de prix supérieures au Québec n'est pas uniquement attribuable à la région montréalaise.

Les acheteurs expérimentés sont très actifs

Le marché immobilier résidentiel québécois dans son ensemble surprend par sa vigueur depuis l'automne dernier, dans un contexte où les [resserments hypothécaires instaurés en octobre](#) étaient de nature à ralentir encore une fois les ardeurs des premiers acheteurs. Or, l'activité des ménages qui n'en sont pas à leur premier achat de propriété a clairement plus que compensé. La forte création d'emplois¹, l'augmentation du solde migratoire², le niveau de confiance élevé des consommateurs et la stabilité des taux d'intérêt hypothécaires créent des conditions des plus favorables pour le marché de la revente.

Au cours des 12 derniers mois (de juin 2016 à mai 2017), le nombre de propriétés vendues à 500 000 \$ et plus s'est accru de 20 % pour l'unifamiliale et de 33 % pour la copropriété.

Pendant ce temps, les ventes de maisons unifamiliales à plus de 1 000 000 \$ ont crû de 26 %.

¹ Le Québec comptait quelque 83 000 emplois de plus en mai 2017 comparativement à mai 2016, selon Statistique Canada.

² En incluant le solde des résidents non permanents, le solde migratoire est passé de 27 610 personnes en 2015 à 45 608 personnes en 2016, selon les données préliminaires de l'Institut de la statistique du Québec.

Il faut aussi se rappeler qu'au cours des derniers mois, en raison de la diminution du nombre de propriétés à vendre, les conditions du marché sont redevenues favorables aux vendeurs dans plusieurs secteurs dans les gammes de prix inférieures et moyennes. Ceci facilite beaucoup la tâche des deuxièmes et troisièmes acheteurs qui veulent passer à une propriété à un cran supérieur, puisqu'ils peuvent revendre leur propriété actuelle à des conditions avantageuses.

De la même façon, le contexte est excellent aussi pour de nombreux ménages ayant accumulé un avoir net élevé. Certains en profitent pour acheter des résidences secondaires, parfois cossues.

Les ventes de maisons unifamiliales à 500 000 \$ et plus progressent à bon rythme

Comme l'indique le [tableau 1](#) (en annexe), on dénombre 4 429 ventes de maisons unifamiliales conclues à 500 000 \$ ou plus au Québec, par l'intermédiaire du système Centris® des courtiers immobiliers, sur la période de 12 mois allant de juin 2016 à mai 2017. Il s'agit d'une progression de 20 % par rapport à la période équivalente un an plus tôt. On note des augmentations soutenues des ventes dans cette gamme de prix, notamment dans les régions de Gatineau (+40 %), de Sherbrooke (+26 %) et de Montréal (+22 %). De plus, les secteurs où l'on retrouve une part importante de propriétés de villégiature tirent bien leur épingle du jeu à ce chapitre. Les ventes d'unifamiliales à 500 000 \$ ou plus sont en hausse dans les agglomérations de Saint-Sauveur (+16 %), Mont-Tremblant (+58 %), Granby³ (+65 %), Sainte-Adèle (+94 %), Magog (24 par rapport à 17) et Sainte-Agathe-des-Monts (24 par rapport à 21). En fait, l'activité dans cette gamme de prix est en hausse partout dans la province depuis un an, à l'exception de la région de Québec, où les ventes ont plutôt fléchi de 18 %.

Une maison sur douze vendue à plus de 500 000 \$ au Québec

Pour l'ensemble de la province, les ventes à 500 000 \$ ou plus ont représenté 8 % des transactions de maisons unifamiliales au cours des 12 derniers mois (voir [tableau 2](#) en annexe), ce qui correspond à environ une maison sur douze. Cette proportion est bien sûr beaucoup plus élevée dans la région de Montréal, où elle atteint 15 %, soit environ une maison sur sept.

D'autre part, le [tableau 1](#) laisse également voir une amélioration de la plupart des autres indicateurs du marché immobilier dans cette gamme de prix. Hormis la région de Québec, de manière générale, le nombre d'inscriptions en vigueur est en baisse, les délais de vente raccourcissent et le nombre de mois d'inventaire diminue. Il est à noter que les délais de vente moyens sont toujours plus longs dans les gammes de prix supérieures. De même, le nombre de mois d'inventaire y est toujours plus élevé, de sorte que les conditions du marché sont le plus souvent

Les deuxièmes et troisièmes acheteurs peuvent revendre leur propriété actuelle à des conditions avantageuses.

Les secteurs où l'on retrouve une part importante de propriétés de villégiature tirent bien leur épingle du jeu. Les ventes d'unifamiliales à 500 000 \$ ou plus sont en hausse dans les agglomérations de Saint-Sauveur (+16 %), Mont-Tremblant (+58 %), Granby (+65 %), Sainte-Adèle (+94 %), Magog (24 par rapport à 17) et Sainte-Agathe-des-Monts (24 par rapport à 21).

Les délais de vente moyens sont toujours plus longs dans les gammes de prix supérieures.

³ L'agglomération de Granby inclut notamment la ville de Bromont.

nettement à l'avantage des acheteurs. Il n'y a que sur l'île de Montréal que le marché des maisons unifamiliales à plus de 500 000 \$ avantage actuellement les vendeurs et montre des délais de vente inférieurs à 100 jours. Les prix y étant beaucoup plus élevés, une maison de 500 000 \$ ou plus sur l'île de Montréal n'est pas forcément une propriété haut de gamme (39 % des ventes sont réalisées dans cette gamme de prix).

Bond important des ventes de copropriétés à 500 000 \$ et plus

En ce qui a trait à la copropriété, le marché enregistre aussi une belle progression dans la gamme de prix de 500 000 \$ et plus. Au cours des 12 derniers mois (de juin 2016 à mai 2017), ces transactions ont représenté un peu plus de 6 % des ventes totales de copropriétés au Québec (voir [tableau 3](#) en annexe).

Comme indiqué au [tableau 4](#) (en annexe), quelque 1 090 ventes de copropriétés ont été réalisées à 500 000 \$ et plus depuis un an, soit une augmentation impressionnante de 33 %. Bien sûr, l'île de Montréal (926 ventes, +30 %) se taille la part du lion à ce chapitre, mais on note aussi de bonnes performances dans la région de Québec (38 ventes, +12 %), sur la rive-sud de Montréal (37 ventes, +28 %), à Laval (31 ventes, +55 %) et à Mont-Tremblant (26 ventes par rapport à 16).

Autre fait intéressant, le délai de vente moyen des unités à 500 000 \$ ou plus (136 jours) n'est pas beaucoup plus élevé que celui de l'ensemble du marché de la copropriété (132 jours) et affiche un léger recul (-6 jours) depuis un an.

En ce qui a trait aux conditions du marché, le nombre de mois d'inventaire⁴ varie de 14 mois sur l'île de Montréal à 44 mois dans la région de Québec, ce qui, dans tous les cas, confère l'avantage aux acheteurs lors des négociations dans cette gamme de prix.

Les ventes de maisons unifamiliales à 1 000 000 \$ et plus gagnent aussi du terrain

Finalement, le [tableau 5](#) (en annexe) recense les ventes de maisons unifamiliales à 1 000 000 \$ et plus dans certains centres urbains de la province. Bien que les 768 transactions dans cette gamme de prix ne représentent que 1,4 % des ventes d'unifamiliales de la province réalisées de juin 2016 à mai 2017, il n'en demeure pas moins que ce segment a enregistré une forte croissance de 26 %. Cette croissance n'est pas uniquement attribuable à l'île de Montréal (560 ventes, +24 %) puisqu'on observe, entre autres, des hausses marquées de l'activité sur la rive-sud de Montréal (58 ventes, +61 %) à Mont-Tremblant (21 par rapport à 13) et dans le reste de la province (56 ventes, +60 %).

⁴ Le nombre de mois d'inventaire correspond au ratio entre les inscriptions en vigueur et les ventes, calculées sur la base des 12 derniers mois.

Quelque 1090 ventes de copropriétés ont été réalisées à 500 000 \$ et plus depuis un an, soit une augmentation impressionnante de 33 %.

Bien que les 768 transactions dans cette gamme de prix (1 000 000 et plus) ne représentent que 1,4 % des ventes d'unifamiliales de la province réalisées de juin 2016 à mai 2017, il n'en demeure pas moins que ce segment a enregistré une forte croissance de 26 %.

Tableau 1 - Marché de l'unifamiliale à 500 000 \$ ou plus
Juin 2016 à mai 2017

	Maisons unifamiliales							
	Ventes		Inscriptions en vigueur		Délai de vente moyen (jours)		Nombre de mois d'inventaire	
		Variation*		Variation*		Variation*		Variation*
Province de Québec	4 429	20 %	6 227	-4 %	129	-8	17	-4
Région métropolitaine de Montréal	3 621	22 %	3 482	-8 %	114	-2	12	-4
Île de Montréal	2 218	22 %	1 382	-15 %	97	-5	7	-3
Laval	274	5 %	431	-0 %	125	-9	19	-1
Rive-Nord de Montréal	319	26 %	687	-6 %	187	9	26	-9
Rive-Sud de Montréal	677	29 %	745	-2 %	123	9	13	-4
Vaudreuil-Soulanges	133	13 %	236	-4 %	152	-18	21	-4
Région métropolitaine de Québec	175	-18 %	578	7 %	177	-0	40	9
Agglomération de Québec	118	-16 %	310	11 %	175	10	32	8
Périphérie Nord de Québec	45	-4 %	186	5 %	178	-13	50	4
Rive-Sud de Québec	12	--	82	-2 %	--	--	--	--
Région métropolitaine de Gatineau	125	40 %	227	-1 %	128	-28	22	-9
Ville de Gatineau	74	42 %	112	-8 %	135	2	18	-10
Périphérie de Gatineau	51	38 %	115	7 %	119	-70	27	-8
Région métropolitaine de Sherbrooke	67	26 %	172	-3 %	202	-71	31	-9
Ville de Sherbrooke	26	--	64	7 %	--	--	--	--
Ville de Magog	24	--	52	10 %	--	--	--	--
Périphérie de Sherbrooke	17	--	57	-20 %	--	--	--	--
Région métropolitaine de Saguenay	5	--	35	7 %	--	--	--	--
Région métropolitaine de Trois-Rivières	5	--	15	--	--	--	--	--
Agglomération de Mont-Tremblant	38	58 %	120	10 %	312	-88	38	-17
Agglomération de Saint-Sauveur	51	16 %	198	-10 %	249	-8	47	-13
Agglomération de Granby	33	65 %	84	2 %	201	-4	31	-19
Agglomération de Sainte-Adèle	31	94 %	111	-1 %	247	-66	43	-41
Agglomération de Sainte-Agathe-des-Monts	24	--	80	2 %	--	--	--	--
Agglomération de Saint-Jean-sur-Richelieu	21	--	50	-19 %	--	--	--	--
Ailleurs au Québec	233	15 %	1 075	5 %	208	0	0	0

*Variation par rapport à la période de juin 2015 à mai 2016

Tableau 2 - Proportion de ventes d'unifamiliales à plus de 500 000 \$ et à plus de 1 000 000 \$
Juin 2016 à mai 2017

	Maisons unifamiliales						
	Ventes totales	500 000 \$ et +		1 000 000 \$ et +		Vente la plus chère	
		Nombre	Proportion	Nombre	Proportion	Montant	Ville ou arrondissement
Province de Québec	56 146	4 429	8 %	768	1,4 %		
Région métropolitaine de Montréal	23 888	3 621	15 %	663	2,8 %		
Île de Montréal	5 628	2 218	39 %	560	10,0 %	8 245 000 \$	Westmount
Laval	2 987	274	9 %	16	0,5 %	1 850 000 \$	Sainte-Dorothée
Rive-Nord de Montréal	7 200	319	4 %	21	0,3 %	2 600 000 \$	Lorraine
Rive-Sud de Montréal	6 347	677	11 %	58	0,9 %	3 350 000 \$	Mont-Saint-Hilaire
Vaudreuil-Soulanges	1 726	133	8 %	8	0,5 %	1 820 000 \$	Hudson
Région métropolitaine de Québec	4 730	175	4 %	16	0,3 %		
Agglomération de Québec	3 033	118	4 %	7	0,2 %	1 300 000 \$	Les Rivières
Périphérie Nord de Québec	769	45	6 %	6	0,8 %	1 995 000 \$	Fossambault-sur-le-Lac
Rive-Sud de Québec	928	12	1 %	3	0,3 %	1 200 000 \$	Chutes-des-la-Chaudière-Ouest
Région métropolitaine de Gatineau	3 410	125	4 %	6	0,2 %		
Ville de Gatineau	2 689	74	3 %	5	0,2 %	1 600 000 \$	Hull
Périphérie de Gatineau	721	51	7 %	1	0,1 %	1 000 000 \$	Chelsea
Région métropolitaine de Sherbrooke	1 352	67	5 %	14	1,0 %		
Ville de Sherbrooke	949	26	3 %	1	0,1 %	1 150 000 \$	Rock Forest Sainte-Élie Deauville
Ville de Magog	209	24	11 %	8	3,8 %	4 100 000 \$	Magog
Périphérie de Sherbrooke	194	17	9 %	5	2,6 %	1 710 000 \$	Saint-Denis-de-Brompton
Région métropolitaine de Saguenay	904	5	1 %	-	0,0 %	750 000 \$	Chicoutimi
Région métropolitaine de Trois-Rivières	806	5	1 %	1	0,1 %	1 200 000 \$	Trois-Rivières
Agglomération de Mont-Tremblant	189	38	20 %	12	6,3 %	3 300 000 \$	Mont-Tremblant
Agglomération de Saint-Sauveur	726	51	7 %	9	1,2 %	2 475 000 \$	Saint-Adolphe-d'Howard
Agglomération de Granby	580	33	6 %	5	0,9 %	2 325 000 \$	Bromont
Agglomération de Sainte-Adèle	417	31	7 %	3	0,7 %	1 465 000 \$	Estérel
Agglomération de Sainte-Agathe-des-Monts	249	24	10 %	-	0,0 %	875 000 \$	Sainte-Agathe-des-Monts
Agglomération de Saint-Jean-sur-Richelieu	970	21	2 %	1	0,1 %	1 030 000 \$	Saint-Jean-sur-Richelieu
Ailleurs au Québec	17 925	233	1 %	38	0,2 %	4 650 000 \$	Lac-Brome

Tableau 3 - Marché de la copropriété à 500 000 \$ ou plus
Juin 2016 à mai 2017

	Copropriétés							
	Ventes		Inscriptions en vigueur		Délai de vente moyen (jours)		Nombre de mois d'inventaire	
		Variation*		Variation*		Variation*		Variation*
Province de Québec	1 090	33 %	1 513	1 %	136	-6	17	-5
Région métropolitaine de Montréal	1 002	31 %	1 294	0 %	130	-6	15	-5
Île de Montréal	926	30 %	1 113	-2 %	126	-7	14	-5
Laval	31	55 %	100	35 %	170	-19	39	-6
Rive-Nord de Montréal	8	--	16	--	--	--	--	--
Rive-Sud de Montréal	37	28 %	63	1 %	131	-44	20	-5
Région métropolitaine de Québec	38	12 %	139	23 %	134	-72	44	4
Région métropolitaine de Sherbrooke	13	--	12	--	--	--	--	--
Région métropolitaine de Gatineau	1	--	13	--	--	--	--	--
Région métropolitaine de Trois-Rivières	1	--	0	--	--	--	--	--
Agglomération de Mont-Tremblant	26	--	27	--	--	--	--	--
Ailleurs au Québec	9	--	28	--	--	--	--	--

*Variation par rapport à la période de juin 2015 à mai 2016

Source : FCIQ par le système Centris®

**Tableau 4 - Proportion de ventes de copropriétés à plus de 500 000 \$
Juin 2016 à mai 2017**

	Copropriétés				
	Ventes totales	500 000 \$ et +		Vente la plus chère	
		Nombre	Proportion	Montant	Ville ou arrondissement
Province de Québec	16 850	1 090	6,5 %		
Région métropolitaine de Montréal	13 104	1 002	7,6 %		
Île de Montréal	8 059	926	11,5 %	5 745 645 \$	Ville-Marie
Laval	984	31	3,2 %	1 448 570 \$	Sainte-Dorothée
Rive-Nord de Montréal	1 504	8	0,5 %	514 627 \$*	Lorraine
Rive-Sud de Montréal	2 242	37	1,7 %	1 325 000\$*	Saint-Lambert
Région métropolitaine de Québec	1 498	38	2,5 %	1 550 000 \$	La Cité - Limoilou
Région métropolitaine de Sherbrooke	276	13	4,7 %	918 691 \$*	Jacques-Cartier (Sherbrooke)
Région métropolitaine de Gatineau	502	1	0,2 %	518 000 \$	Hull
Région métropolitaine de Trois-Rivières	94	1	1,1 %	626 560 \$*	Trois-Rivières
Agglomération de Mont-Tremblant	246	26	10,6 %	1 900 000 \$	Mont-Tremblant
Ailleurs au Québec	1 130	9	0,8 %	830 000 \$	Rimouski

*Unité neuve, excluant TPS et TVQ

Source : FCIQ par le système Centris®

Tableau 5 - Maisons unifamiliales vendues à 1 000 000 \$ ou plus
Juin 2016 à mai 2017

	Maisons unifamiliales			
	Ventes		Délai de vente moyen (jours)	
		Variation*		Variation*
Province de Québec	768	26 %	158	1
Région métropolitaine de Montréal	663	25 %	139	2
Île de Montréal	560	24 %	131	-2
Laval	16	--	210	--
Rive-Nord de Montréal	21	--	256	--
Rive-Sud de Montréal	58	61 %	166	26
Vaudreuil-Soulanges	8	--	--	--
Région métropolitaine de Québec	16	--	--	--
Région métropolitaine de Sherbrooke	14	--	--	--
Région métropolitaine de Gatineau	6	--	--	--
Région métropolitaine de Trois-Rivières	1	--	--	--
Agglomération de Mont-Tremblant	12	--	--	--
Autres secteurs	56	60 %	311	72

*Variation par rapport à la période de juin 2015 à mai 2016

Source : FCIQ par le système Centris®