Réalités du marché de l'habitation
Montréal et ses banlieues environnantes

Geneviève Lapointe
Analyste principale
Centre d'analyse de marché

9 mars 2017

Canada

SCHL CMHC

Au programme

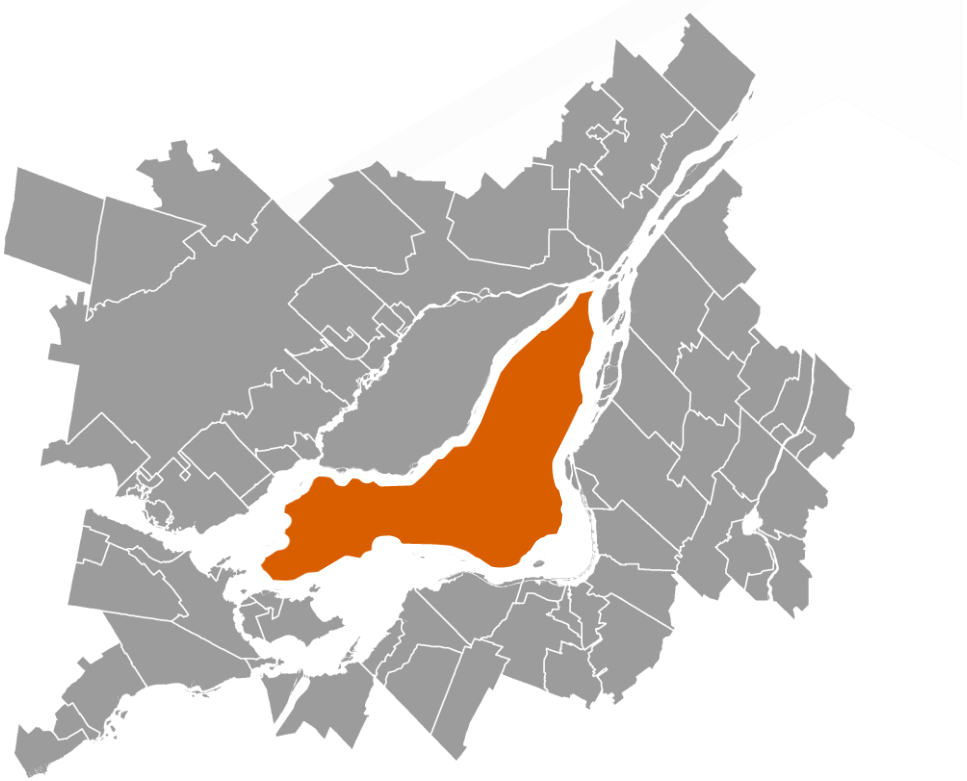
- Portrait de l’île et des banlieues
- Le marché de la revente
- Le marché de la construction neuve
- Le marché locatif

Portrait de l’île et des banlieues

Portrait : l'île de Montréal

Île de Montréal

- 61 % des ménages sont locataires
- 39 % des ménages sont formés d'une seule personne
- Pôles d'emplois les plus importants
- Disparités de revenu importantes

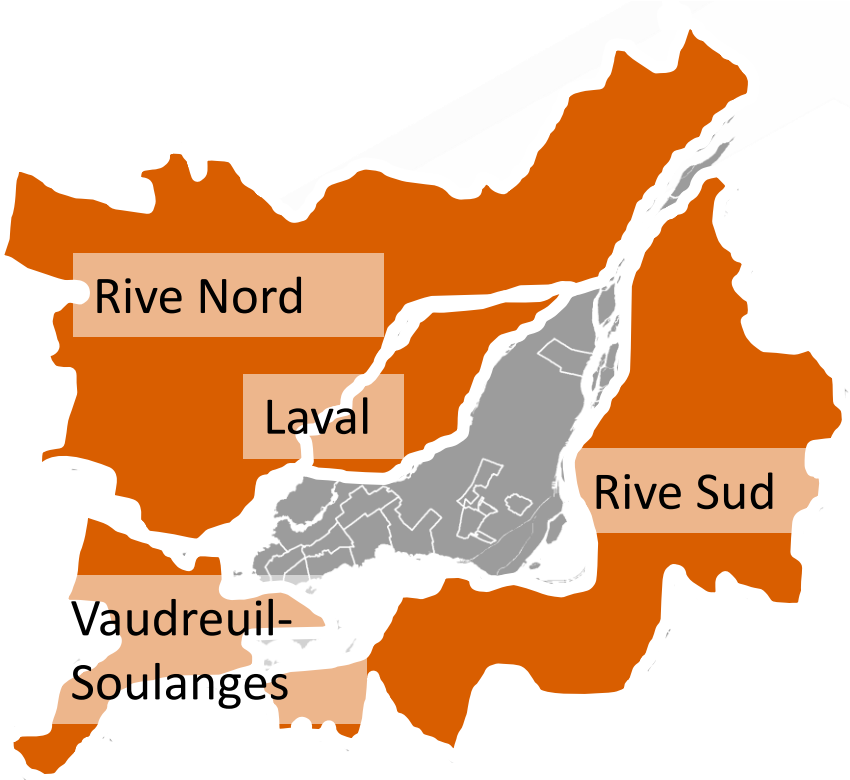


Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011
Calculs de la SCHL

Portrait : la banlieue

Banlieue

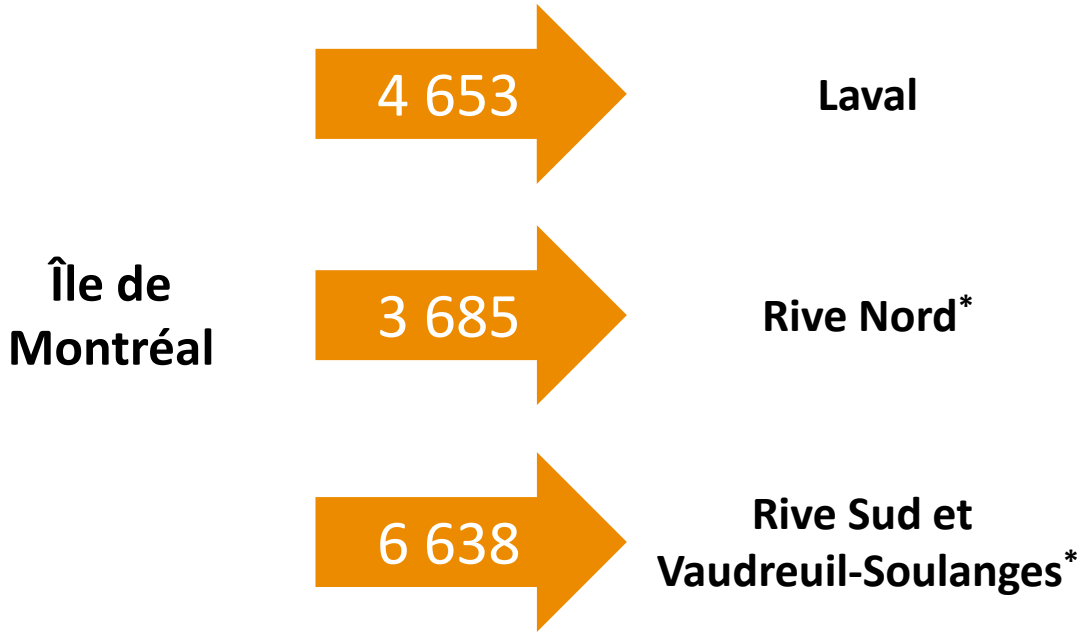
- 72 % des ménages sont propriétaires
- 44 % ménages sont des familles avec enfants
- Plusieurs pôles d'emplois
- Revenus en moyenne plus élevés



Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011
Calculs de la SCHL

La population se déplace de l'île vers la banlieue et l'extérieur de la région

Solde net entre les secteurs , 2015-2016

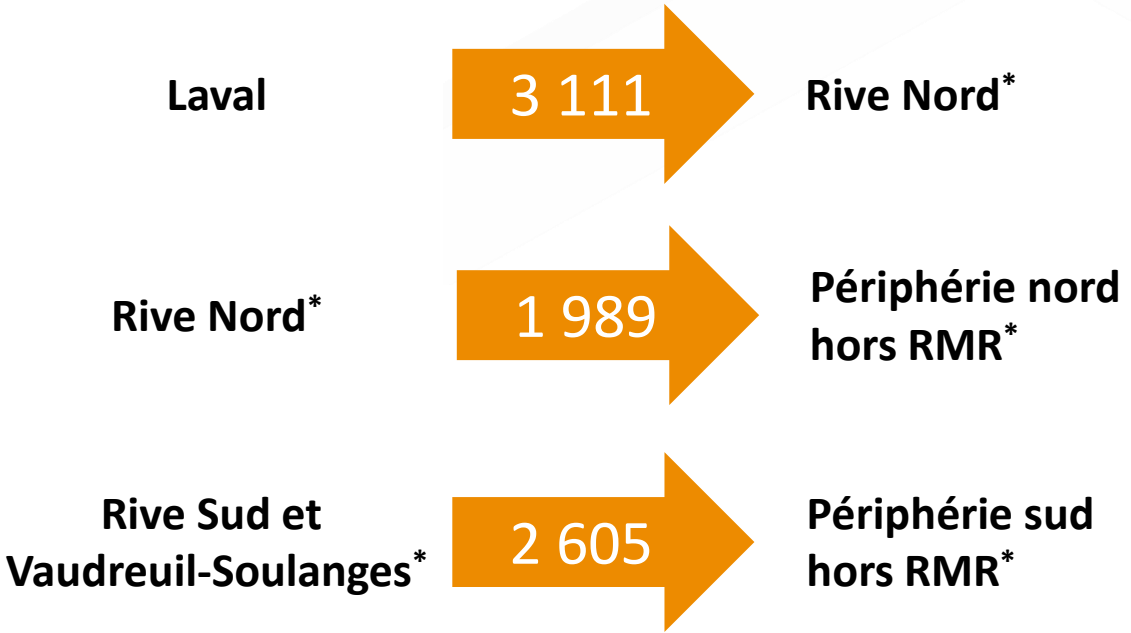


Source : Compilation spéciale Institut de la statistique du Québec

* Définition 2011 RMR de Montréal

La population se déplace de l'île vers la banlieue et l'extérieur de la région

Solde net entre les secteurs , 2015-2016



Source : Compilation spéciale Institut de la statistique du Québec

* Définition 2011 RMR de Montréal

Migration interne : bilan positif dans la plupart des secteurs en banlieue

Solde migratoire net, 2015-2016

Île de Montréal
- 16 609

Laval
- 178

Rive Nord*
+ 4 364

Rive Sud et Vaudreuil-Soulanges*
+ 3 432

Source : Compilation spéciale Institut de la statistique du Québec

* Définition 2011 RMR de Montréal

Caractéristiques des mouvements migratoires entre l'île et la banlieue

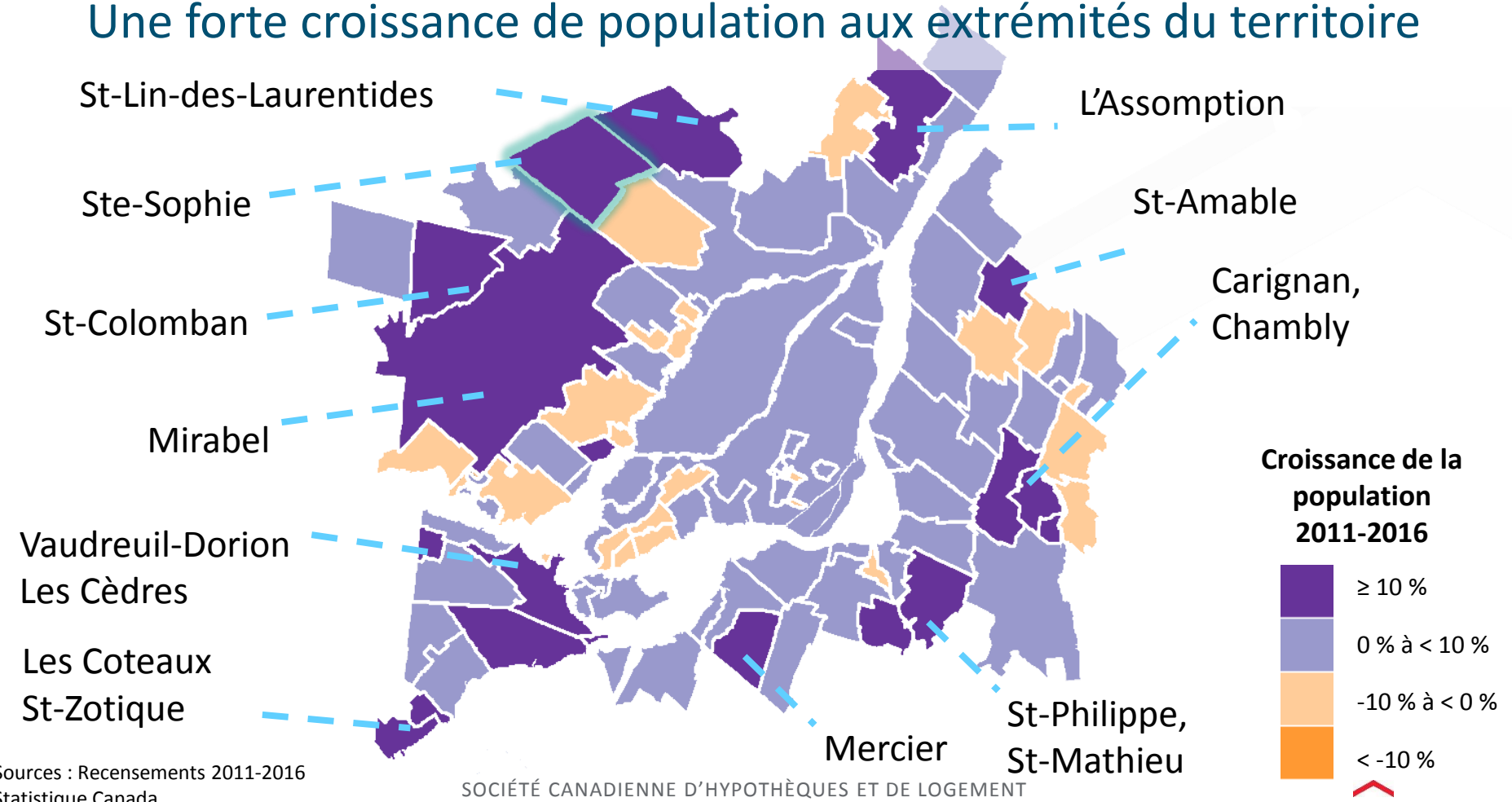
Le groupe des **15 à 24 ans** est le seul pour lequel l'île gagne plus d'habitants qu'elle n'en perd par rapport à la banlieue.

La part la plus importante du déficit migratoire de l'île sont des personnes de **25 à 49 ans** et surtout des **familles** avec enfants.

Peu de **baby-boomers** quittent la banlieue pour s'installer sur l'île de Montréal.

Source : Compilation spéciale Institut de la statistique du Québec

Une forte croissance de population aux extrémités du territoire

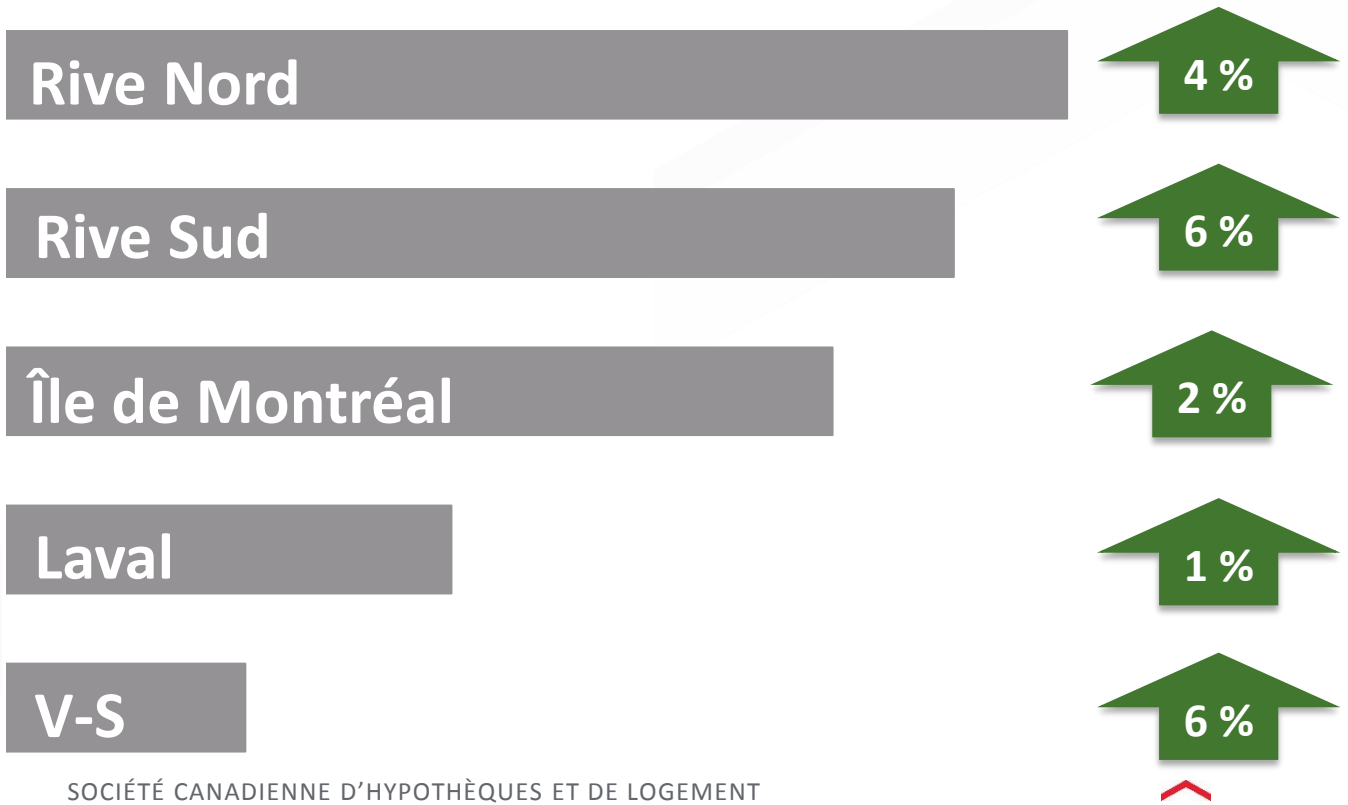


Sources : Recensements 2011-2016 Statistique Canada.

Le marché de la revente

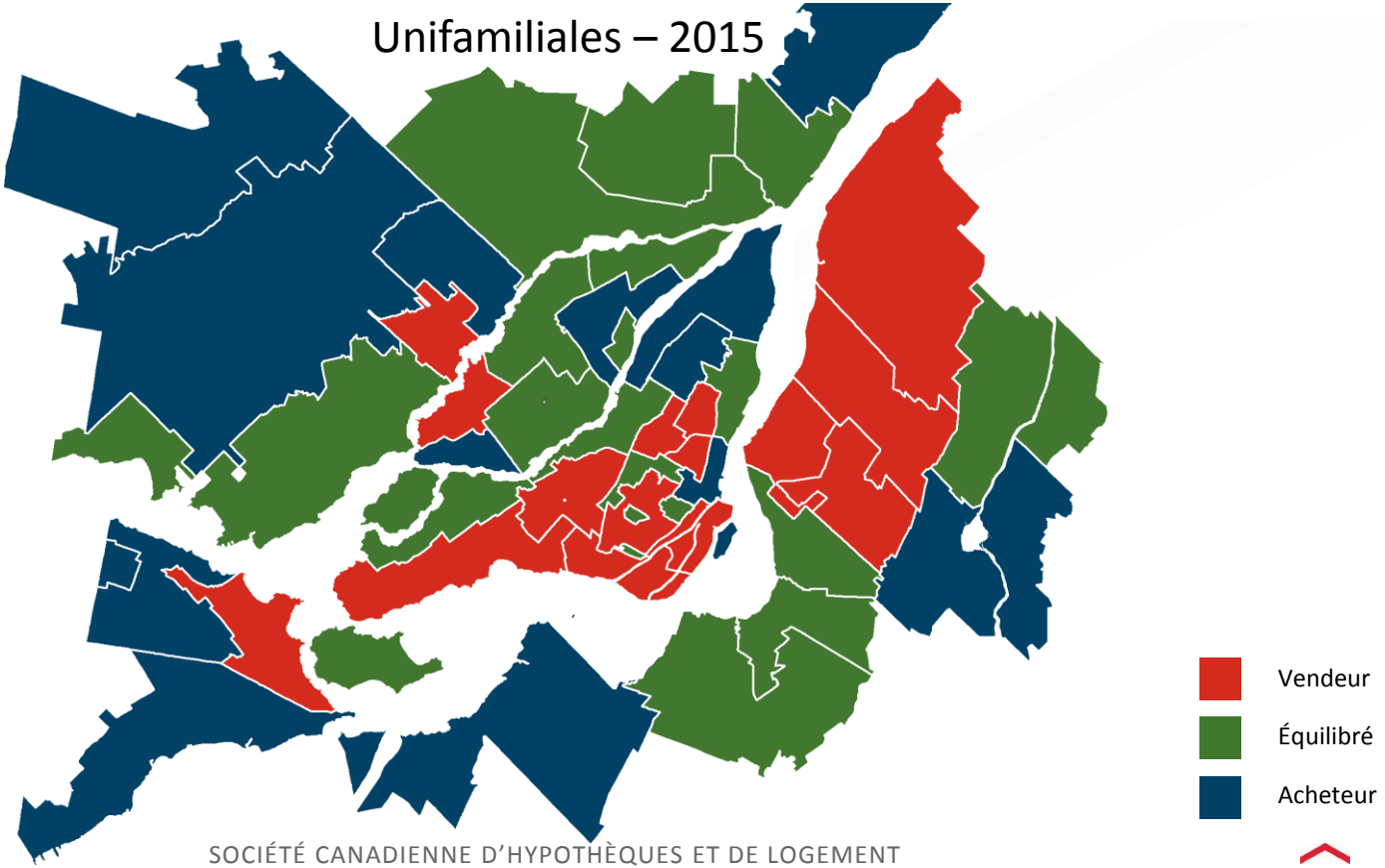
Hausse des ventes d'unifamiliales dans tous les grands secteurs en 2016

Ventes Centris®, unifamiliales



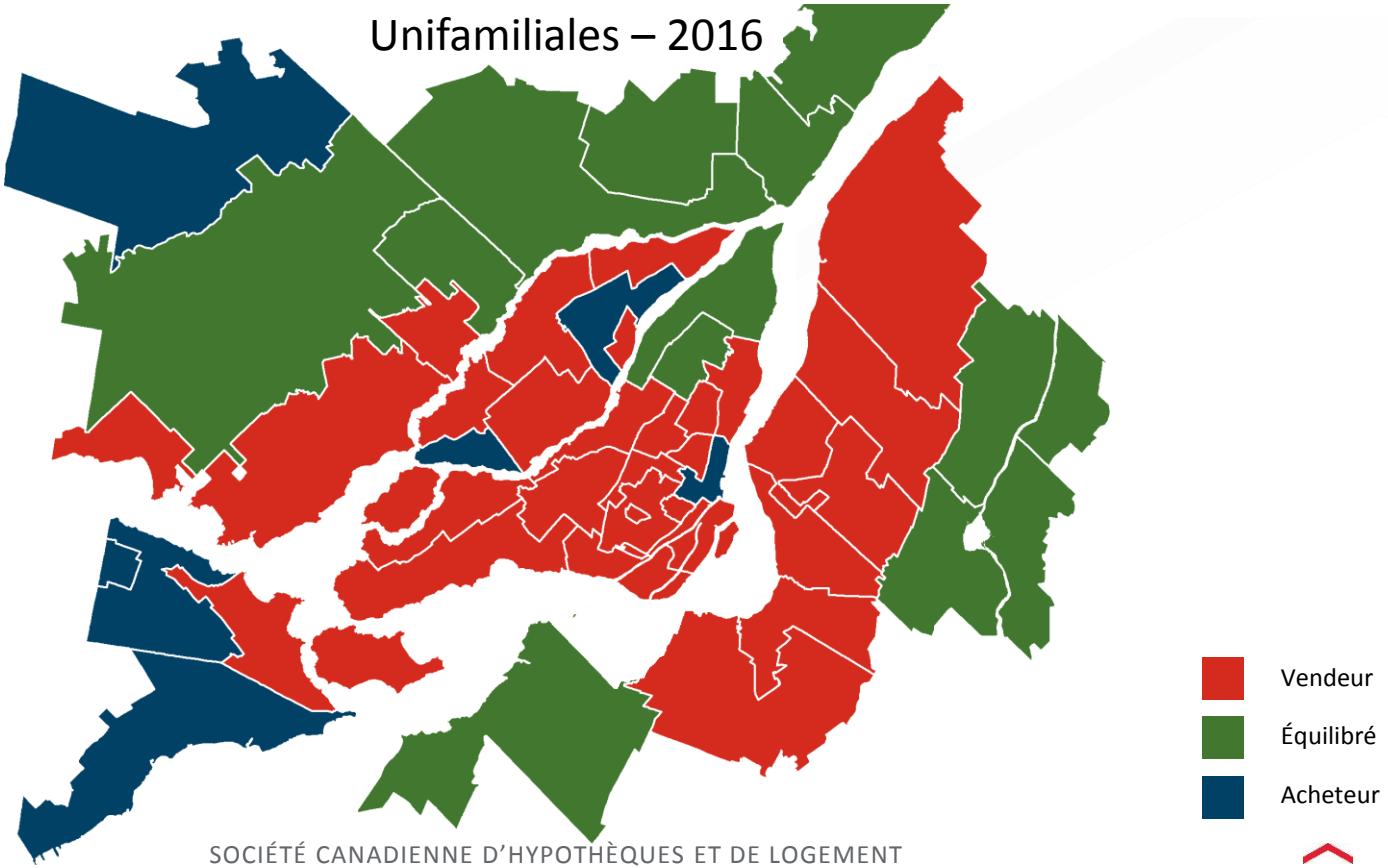
Source : FCIQ par le système Centris®

Unifamiliale : resserrement des conditions de marché dans plusieurs secteurs en 2016



Source : FCIQ par le système Centris®
Calculs de la SCHL

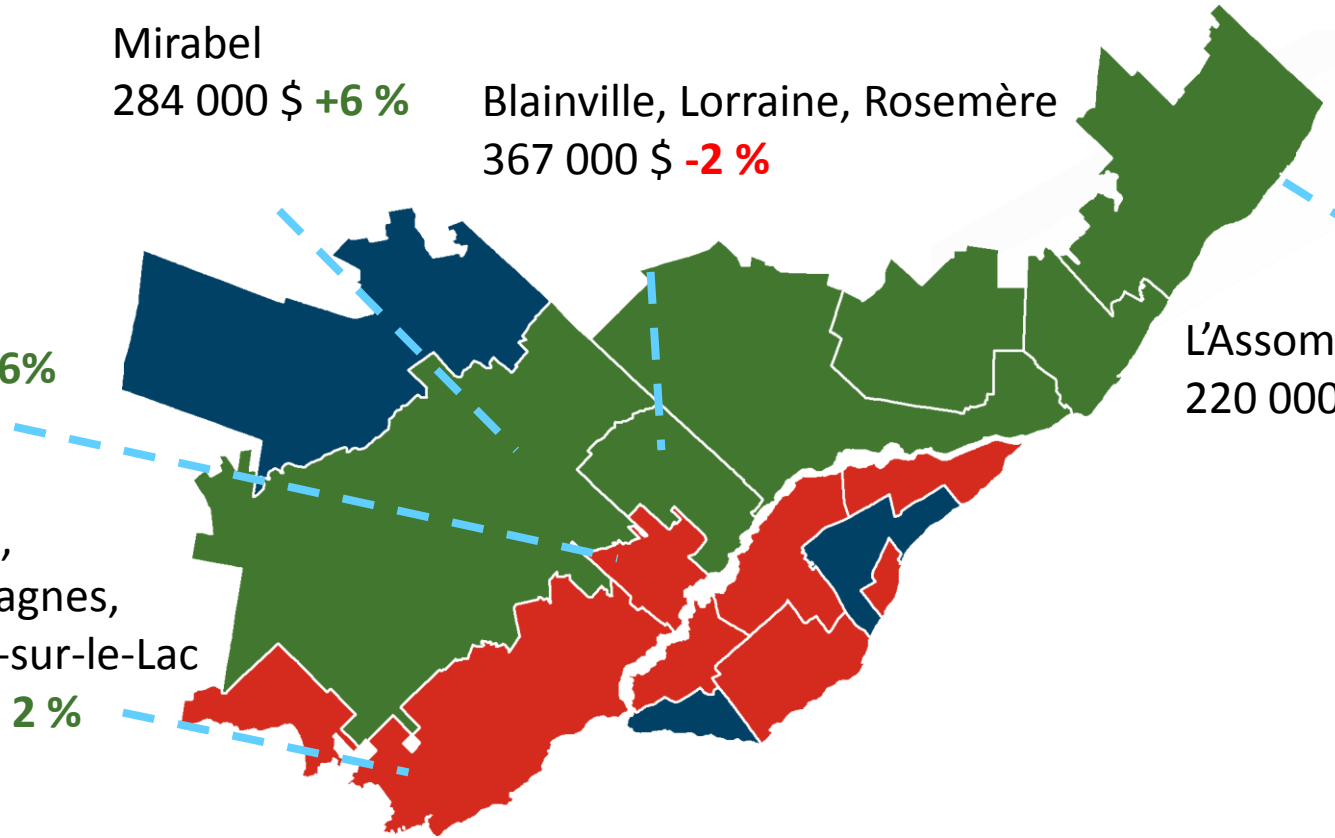
Unifamiliale : resserrement des conditions de marché dans plusieurs secteurs en 2016



Source : FCIQ par le système Centris®
Calculs de la SCHL

Resserrement des conditions de marché en banlieue nord

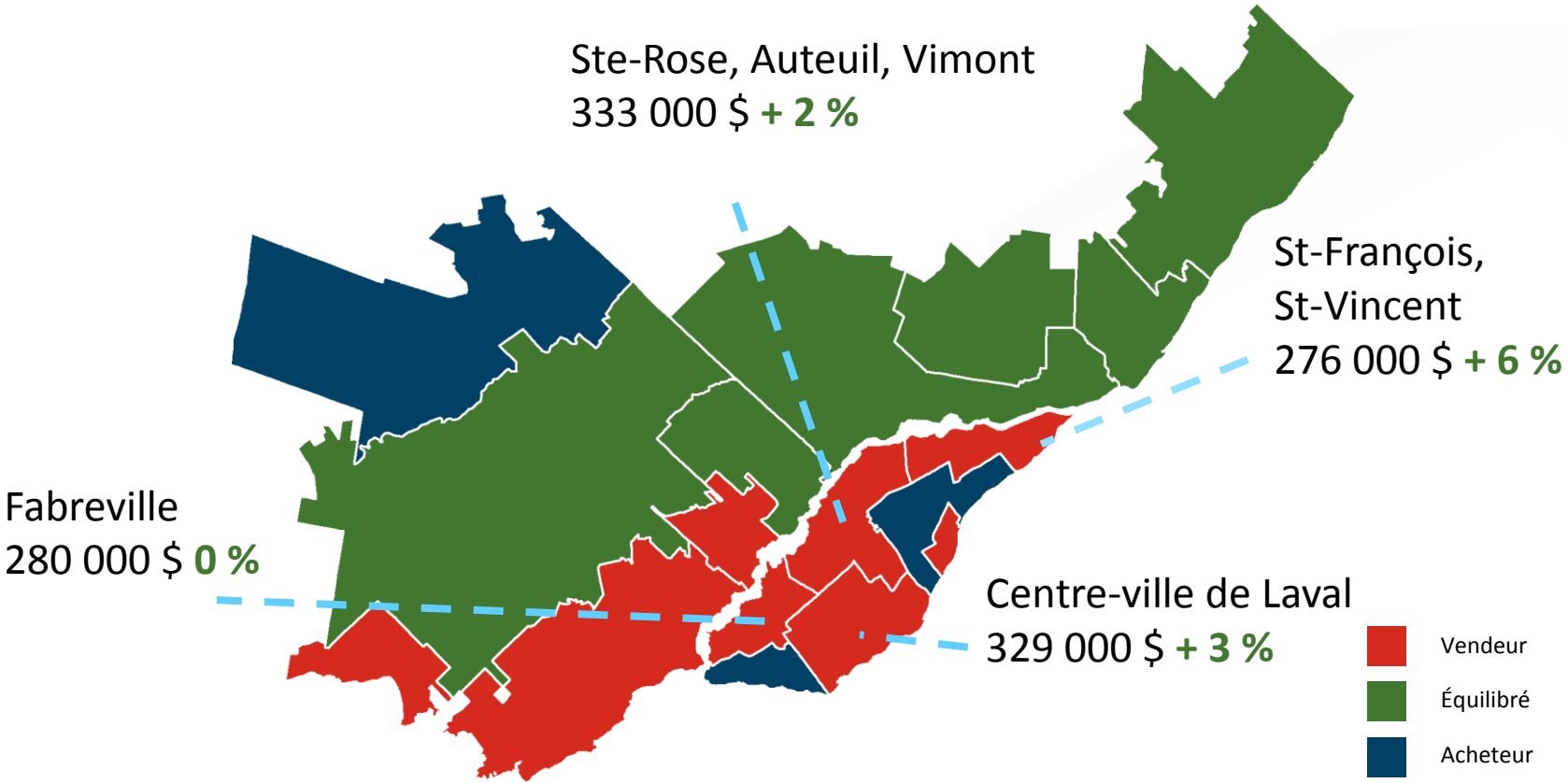
Unifamiliales – 2016*



Source : FCIQ par le système Centris® Calculs de la SCHL
*: Douze derniers mois

Resserrement des conditions de marché en banlieue nord

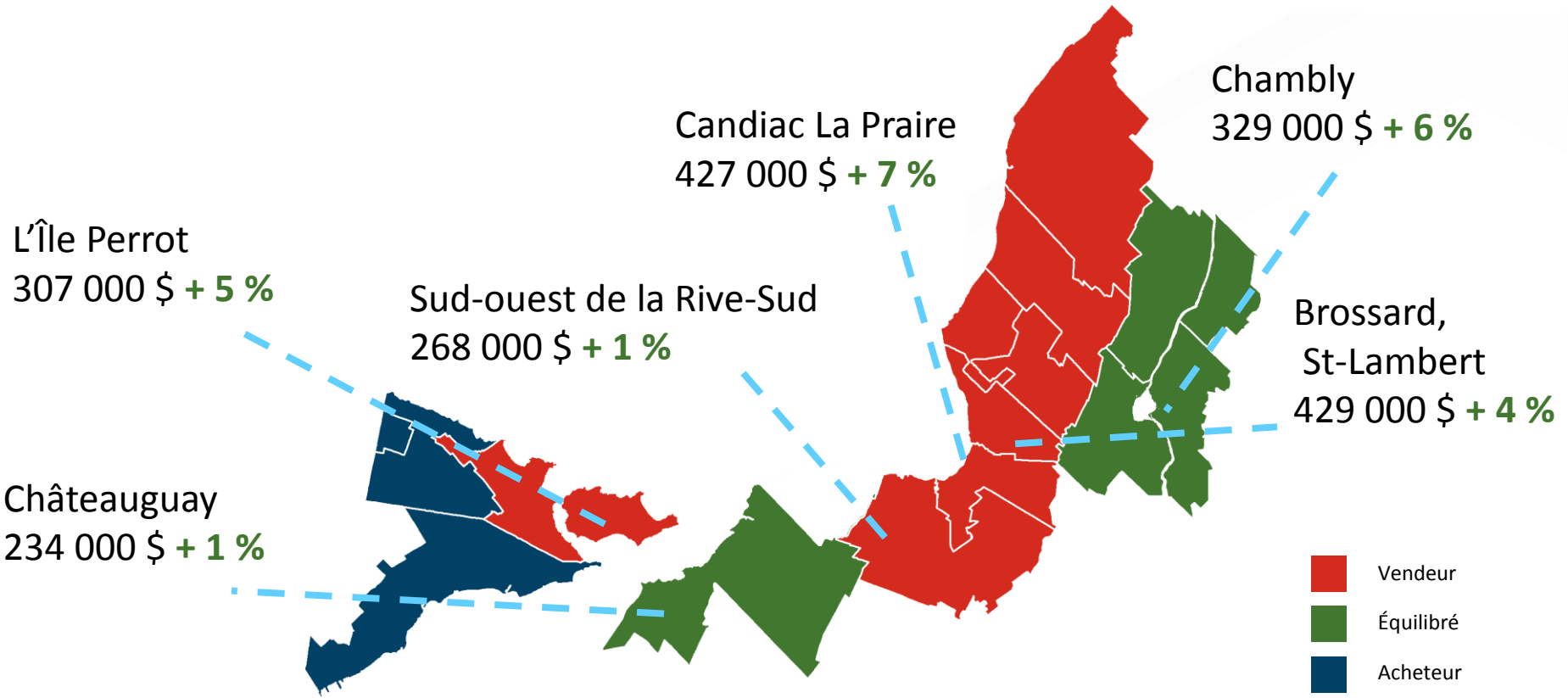
Unifamiliales – 2016*



Source : FCIQ par le système Centris® Calculs de la SCHL
*: Douze derniers mois

Resserrement des conditions de marché sur la Rive Sud

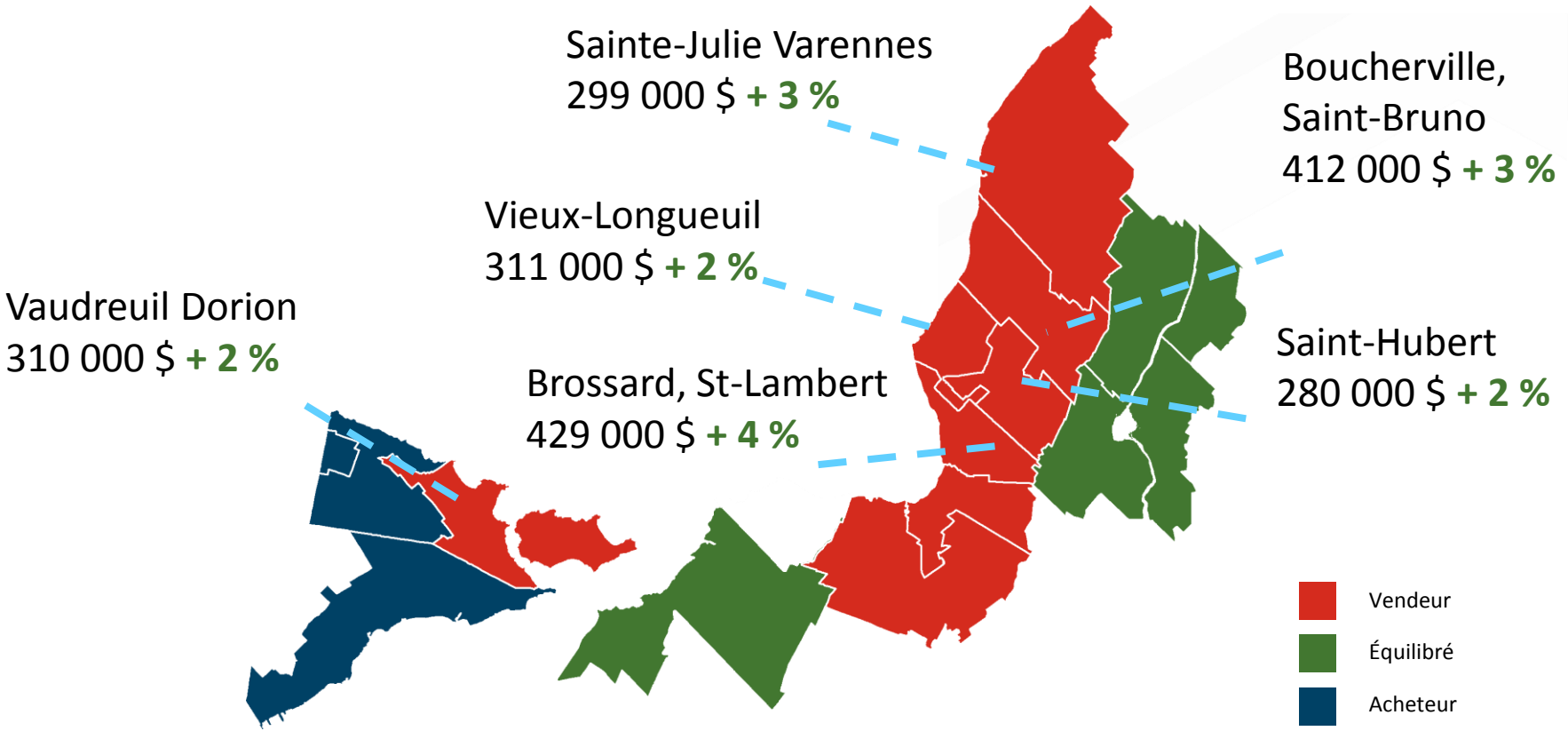
Unifamiliales – 2016*



Source : FCIQ par le système Centris® Calculs de la SCHL
*: Douze derniers mois

Les secteurs où les conditions sont les plus serrées sur la Rive Sud

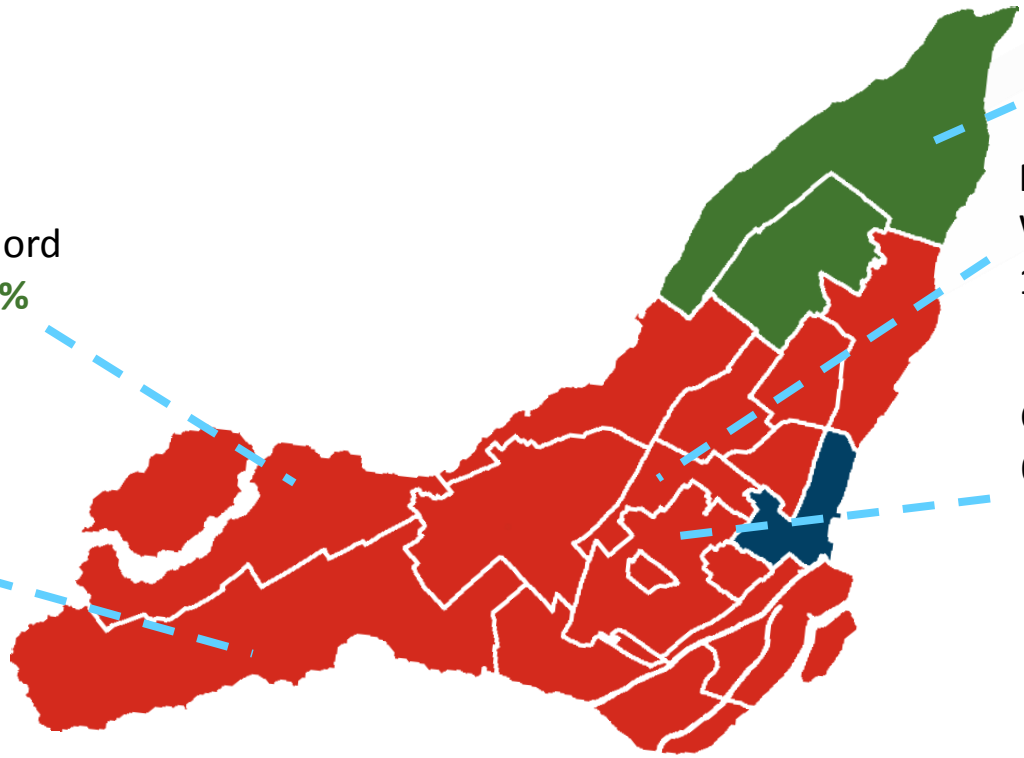
Unifamiliales – 2016*



Source : FCIQ par le système Centris® Calculs de la SCHL
*: Douze derniers mois

Île de Montréal : la plupart des secteurs à l'avantage des vendeurs

Unifamiliales – 2016*



Pointe est de l'île
295 000 $ **+ 1 %**

Mont-Royal, Outremont,
Westmount, Hampstead
1,3 M $ **+ 11 %**

CDN,NDG,CSL
665 000 $ **+ 6 %**

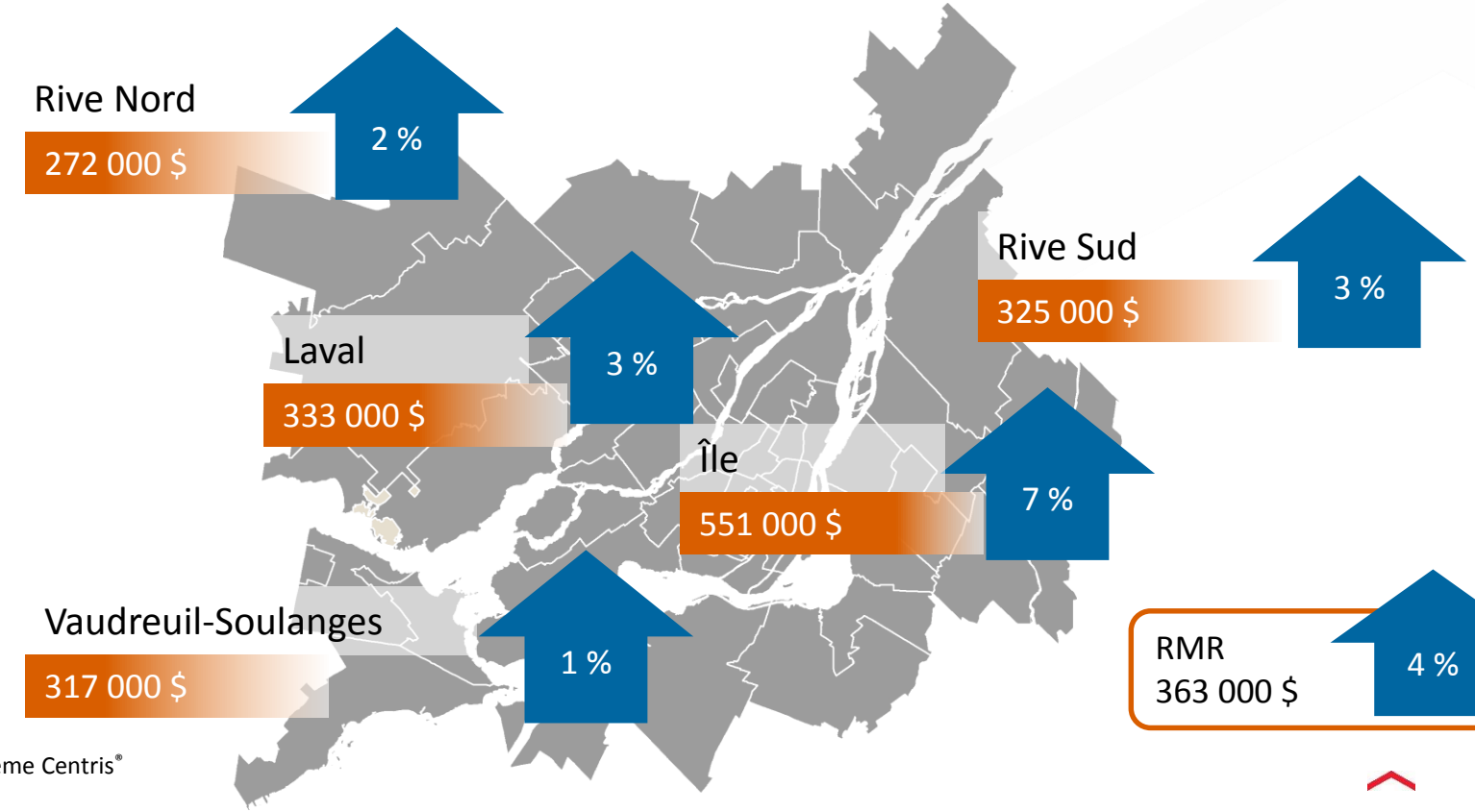
Ouest de l'île nord
430 000 $ **+ 7 %**

Ouest de l'île sud
499 000 $ **+ 4 %**

Source : FCIQ par le système Centris® Calculs de la SCHL
*: Douze derniers mois

Des variations un peu plus soutenues des prix

Prix Centris® moyen, unifamilales–2016*



Source : FCIQ par le système Centris®
*Douze derniers moins

Les ventes de copropriétés en hausse en 2016

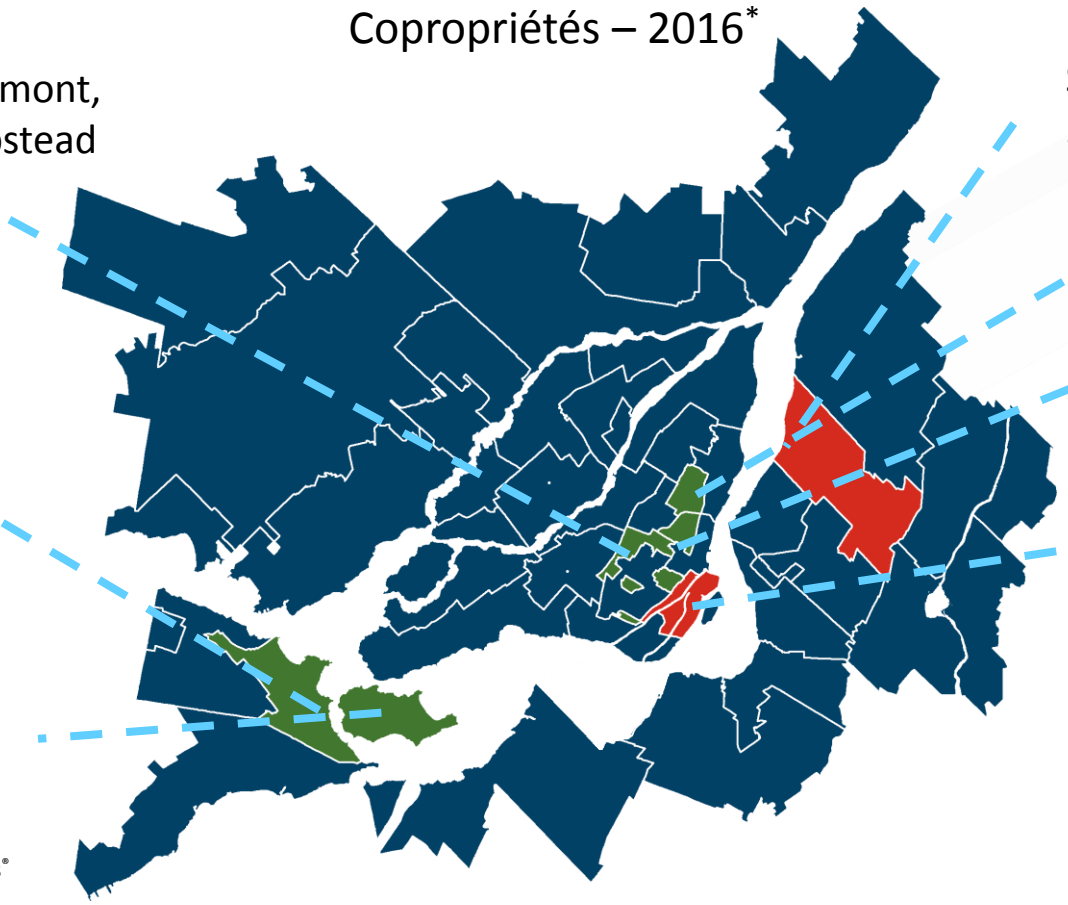
Ventes Centris®, copropriétés

RMR de Montréal
9 %

Île de Montréal	9 %
Rive Sud	11 %
Rive Nord	2 %
Laval	2 %

Source : FCIQ par le système Centris®

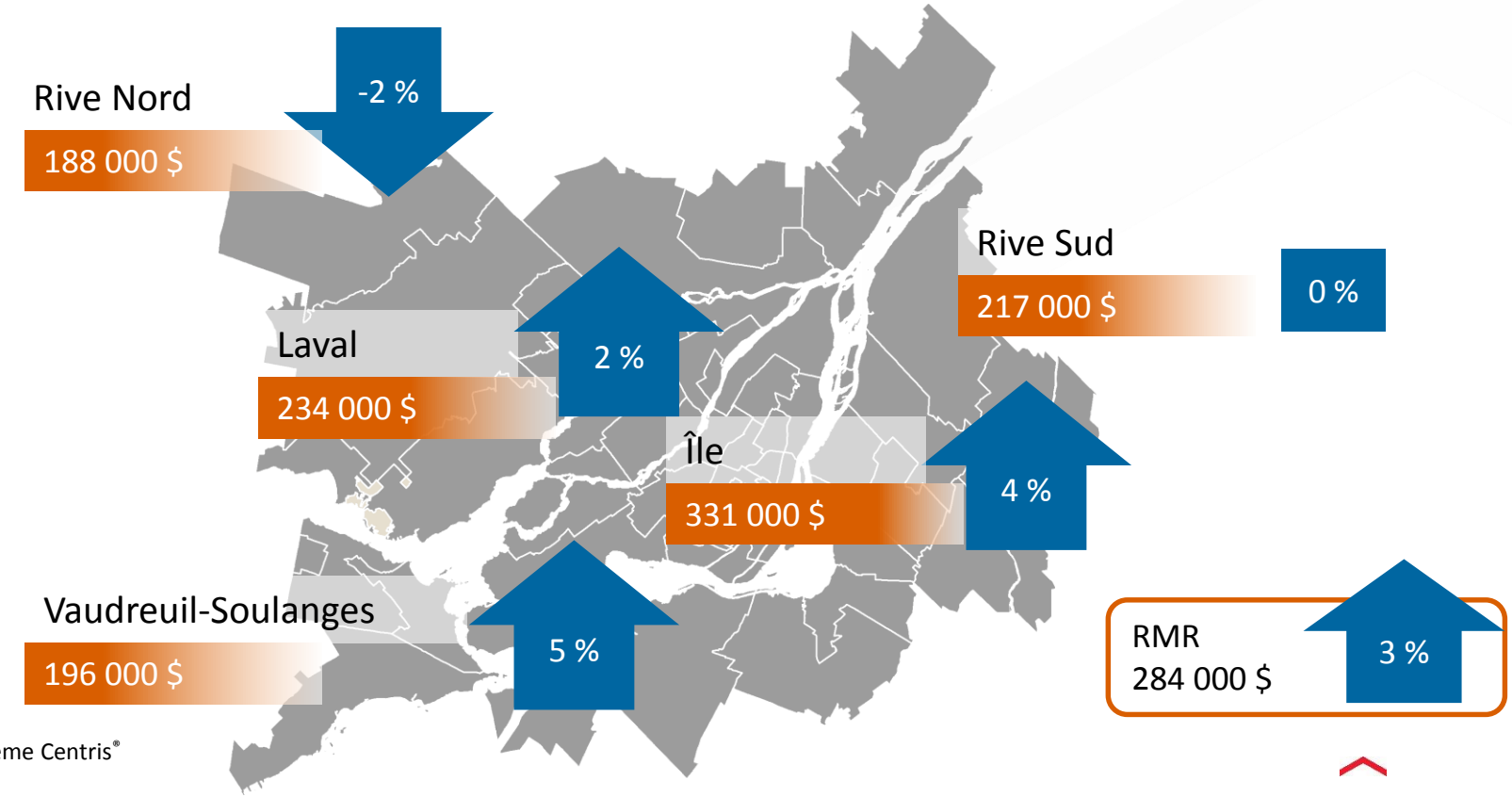
Un marché encore favorable aux acheteurs presque partout



Source : FCIQ par le système Centris®
Calculs de la SCHL
*: Douze derniers mois

Variations des prix : divergences entre les secteurs

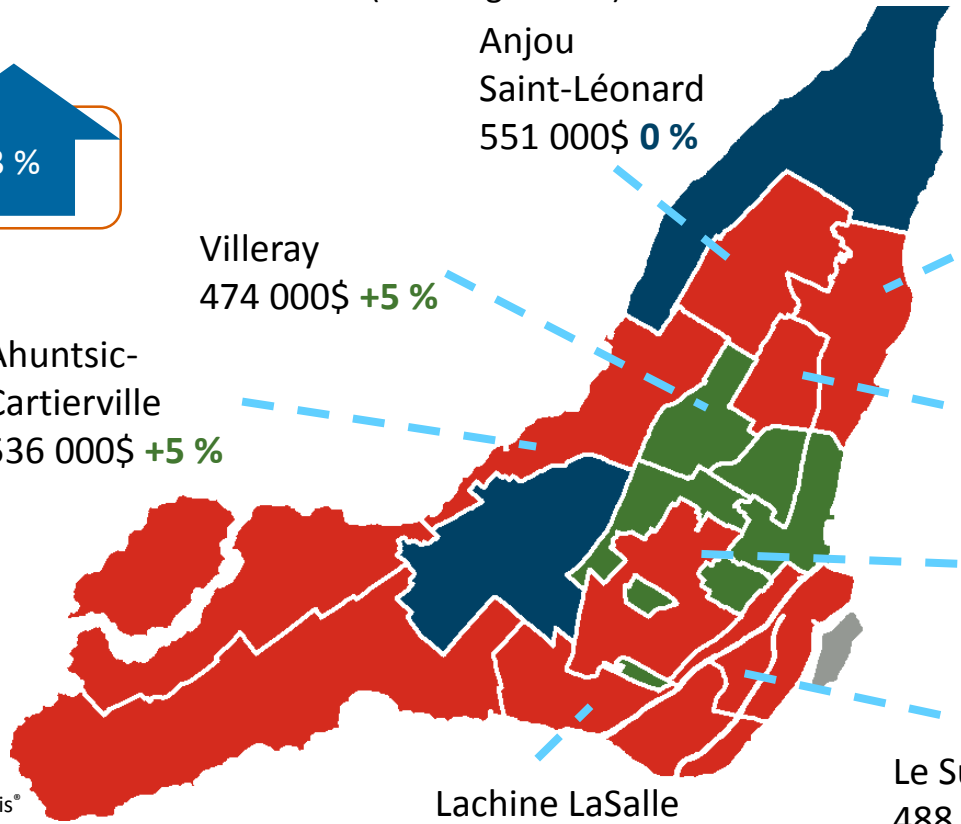
Prix Centris® moyen, copropriétés–2016*



Source : FCIQ par le système Centris®
*Douze derniers moins

Plex sur l'île de Montréal : Le marché s'est aussi resséré dans secteurs les plus actifs

Plex (2 à 5 logements) – 4e trimestre 2016*



RMR
481 000 $
3 %

Anjou
Saint-Léonard
551 000$ **0 %**

Mercier
Hochelaga-Maisonneuve
446 000$ **+2 %**

Villeray
474 000$ **+5 %**

Ahuntsic-
Cartierville
536 000$ **+5 %**

Rosemont
559 000$ **+5 %**

CDN/NDG/CSL
634 000$ **+6 %**

Le Sud-Ouest
488 000$ **+6 %**

Lachine LaSalle
453 000$ **+1 %**

Vendeur
Équilibré
Acheteur

Source : FCIQ par le système Centris®
Calculs de la SCHL
*: Douze derniers mois

Sommaire – Marché de la revente

Unifamiliales :

- Les acheteurs expérimentés continuent de favoriser l'activité dans les secteurs parmi les plus dispendieux.

Copropriétés :

- Les conditions de marché se resserrent, mais le marché demeure favorable aux acheteurs, en particulier en banlieue nord.

Plex :

- Un produit qui demeure prisé dans les secteurs en périphérie du centre de l'île.

Le marché de la construction neuve

Propriété-absolue : regain dans la plupart des secteurs en 2016

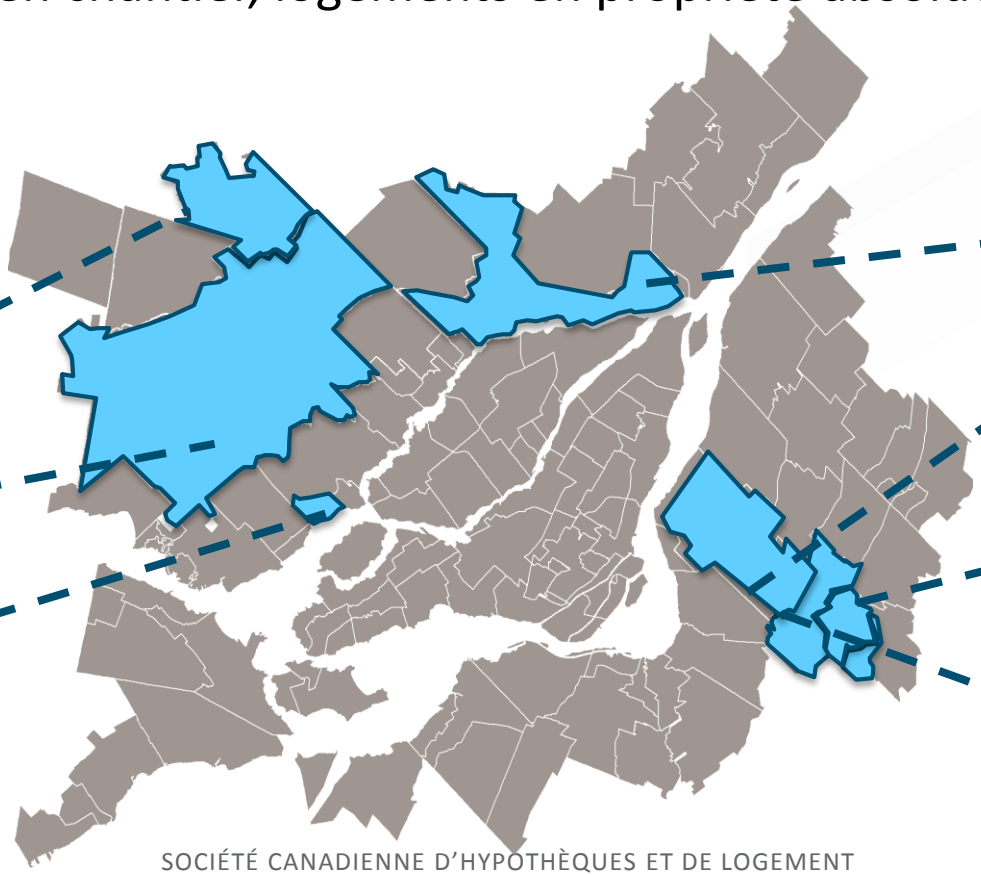
Mises en chantier de logements en propriété absolue – 2016

RMR de Montréal
13 %

Source: SCHL

Les mêmes secteurs continuent de se démarquer

Mises en chantier, logements en propriété absolue – 2016



St-Jérôme
194 **+3 %**

Mirabel
396 **+ 16 %**

Ste-Marthe-sur-le-Lac
134 **x 2**

Terrebonne
221 **+ 3 %**

Longueuil
268 **+17 %**

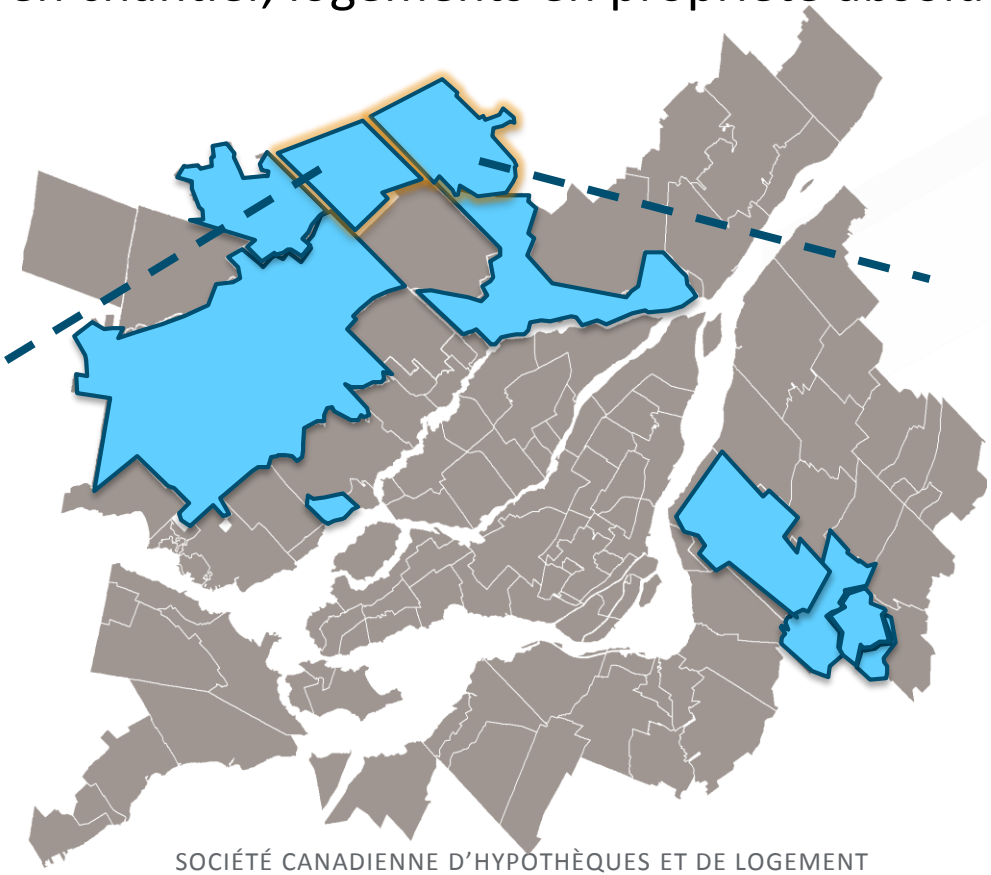
Chambly
146 **+29 %**

Carignan
146 **+20 %**

Source : SCHL

Les mêmes secteurs continuent de se démarquer

Mises en chantier, logements en propriété absolue – 2016



Ste-Sophie
153 **+3 %**

St-Lin-Laurentides
143 **+10 %**

Source : SCHL

Copropriété : recul des mises en chantier dans plusieurs secteurs en 2016

Mises en chantier, copropriétés – 2016

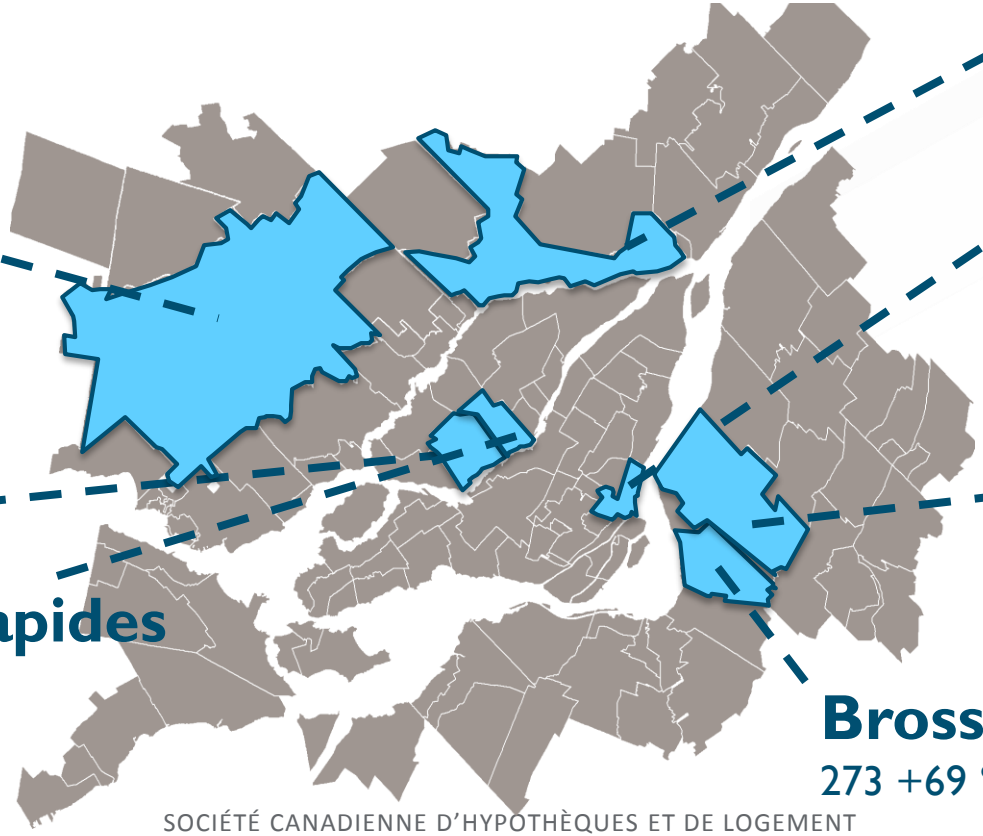
RMR de Montréal
-14 %

Île de Montréal	15 %
Rive Sud	27 %
Rive Nord	26 %
Laval	21 %
Vaudreuil-Soulanges	30 %

Source: SCHL

Copropriétés : secteurs qui se démarquent en 2016

Mises en chantier, copropriétés – 2016



Mirabel
224 - 21 %

Terrebonne
211 -14 %

Ville-Marie
1 378 -29 %

Chomedey
531 + 41 %

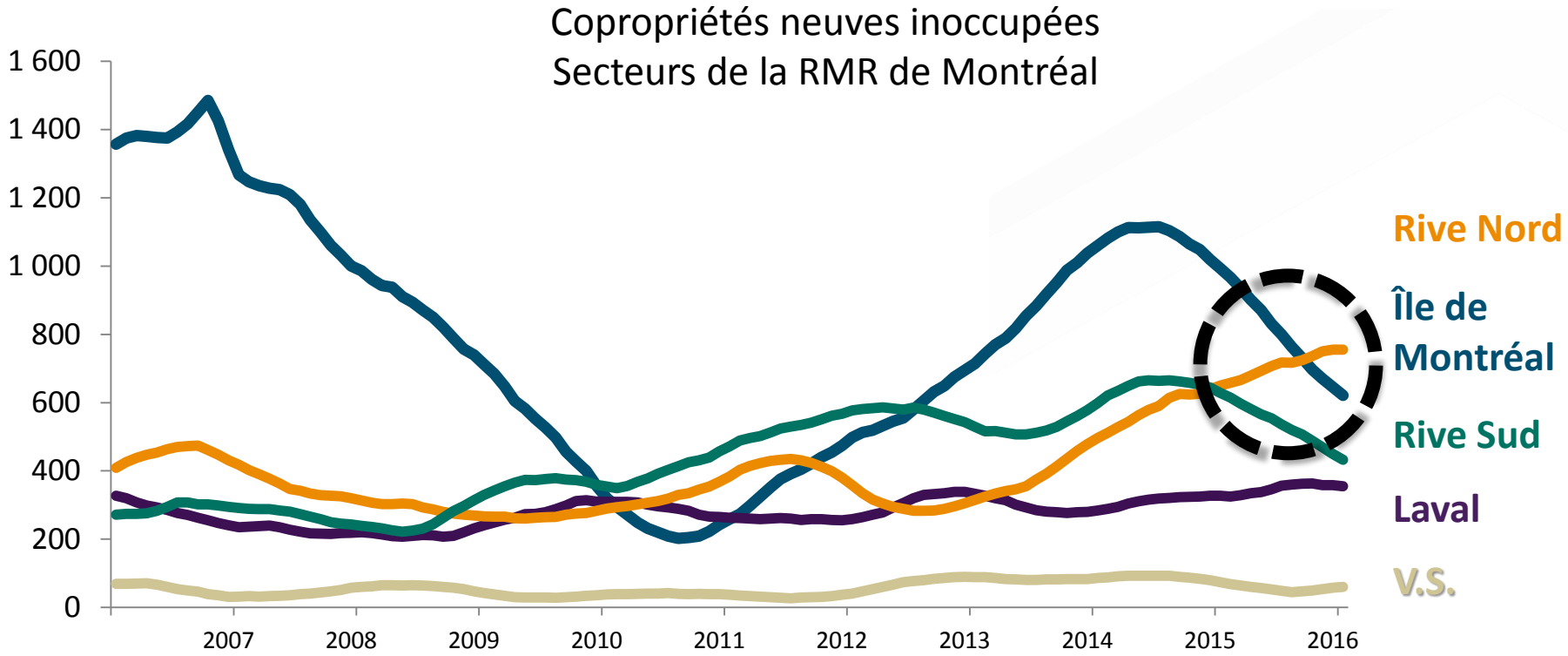
Longueuil
285 +34 %

Laval-Des-Rapides
307 + 47 %

Brossard
273 +69 %

Source : SCHL

Le stock de copropriétés neuves inoccupées se résorbe… sauf sur la Rive-Nord



Moyenne mobile de 12 mois
Source : SCHL

Locatif : baisse dans la majorité des secteurs en 2016

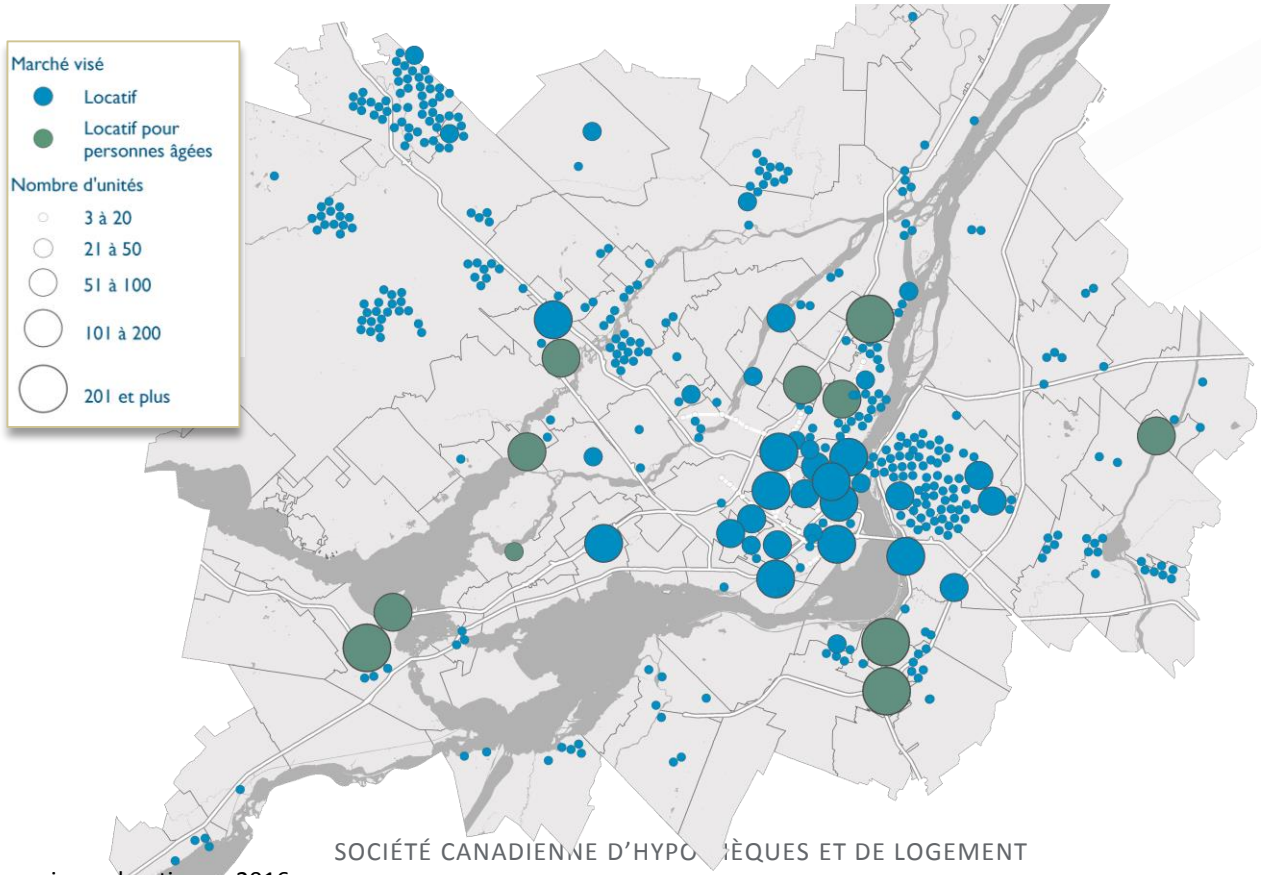
Mises en chantier d'appartements locatifs - 2016

RMR de Montréal
-4 %

Île de Montréal	71 %
Rive Sud	8 %
Rive Nord	37 %
Vaudreuil-Soulanges	51 %
Laval	76 %

Source : SCHL

Construction de plusieurs immeubles locatifs de grande taille, surtout sur l'île de Montréal en 2016



Source : SCHL, immeubles mis en chantier en 2016

Sommaire – Marché du neuf

Propriété absolue:

- La construction demeure concentrée dans certains secteurs situés aux extrémités de la RMR.

Copropriétés :

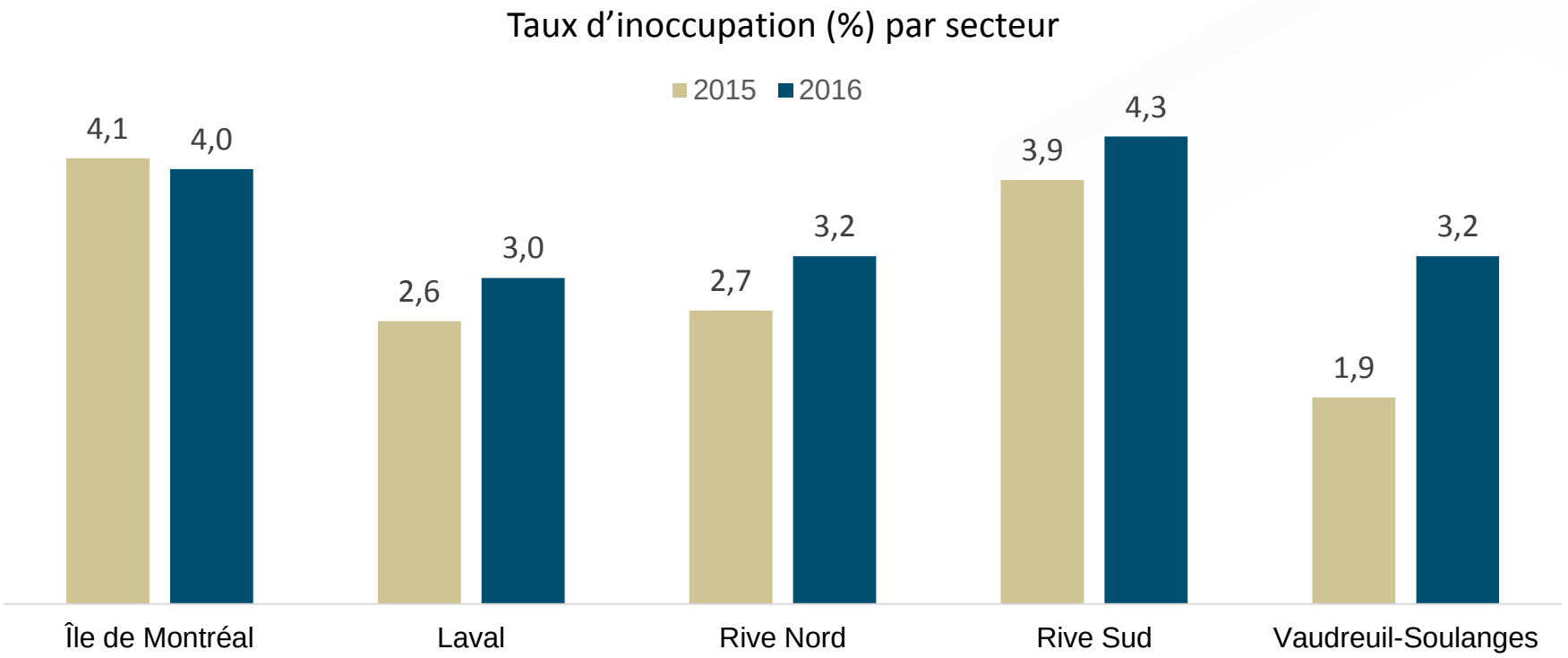
- L’ajustement se poursuit.
  Ville-Marie soutient l’activité sur l’île.
  Offre importante de copropriétés inoccupées sur la Rive Nord.

Locatifs :

- Arrivée à venir d’une offre importante d’unités neuves sur le marché locatif en banlieue et sur l’île.

Le marché locatif

Un taux d'inoccupation plus élevé sur l'Île de Montréal et sur la Rive Sud



Source : SCHL, octobre 2016.
Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus

Les secteurs avec les taux d'inoccupation les plus faibles

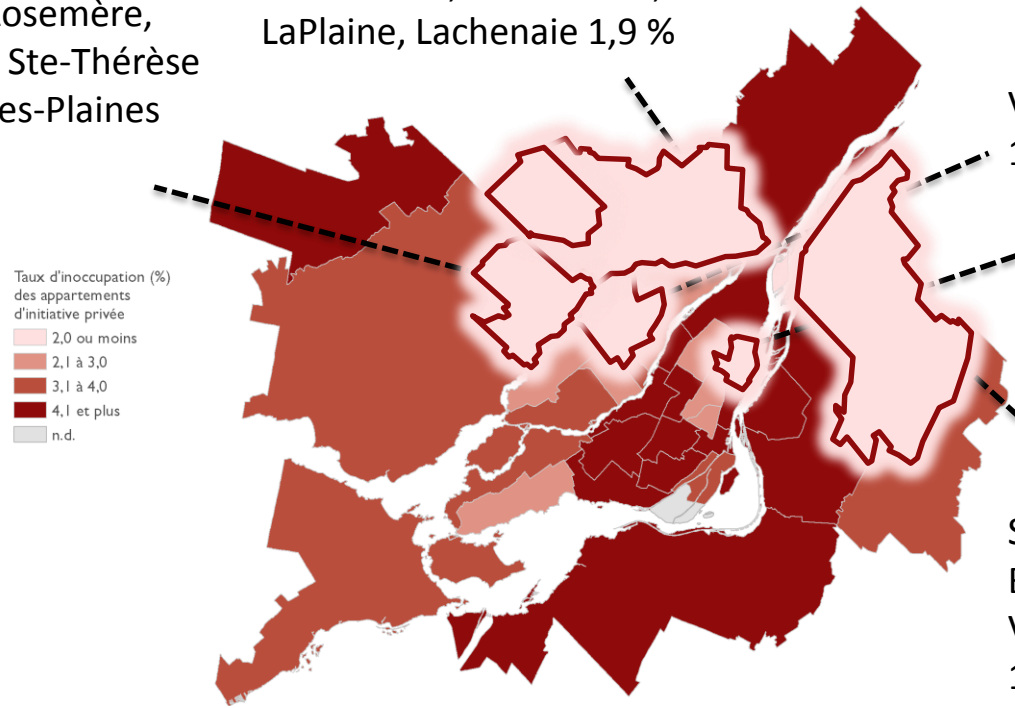
Blainville, Rosemère, Boisbriand, Ste-Thérèse Ste-Anne-des-Plaines 1,6 %

Terrebonne, Mascouche, LaPlaine, Lachenaie 1,9 %

Vimont, Auteuil 1,0 %

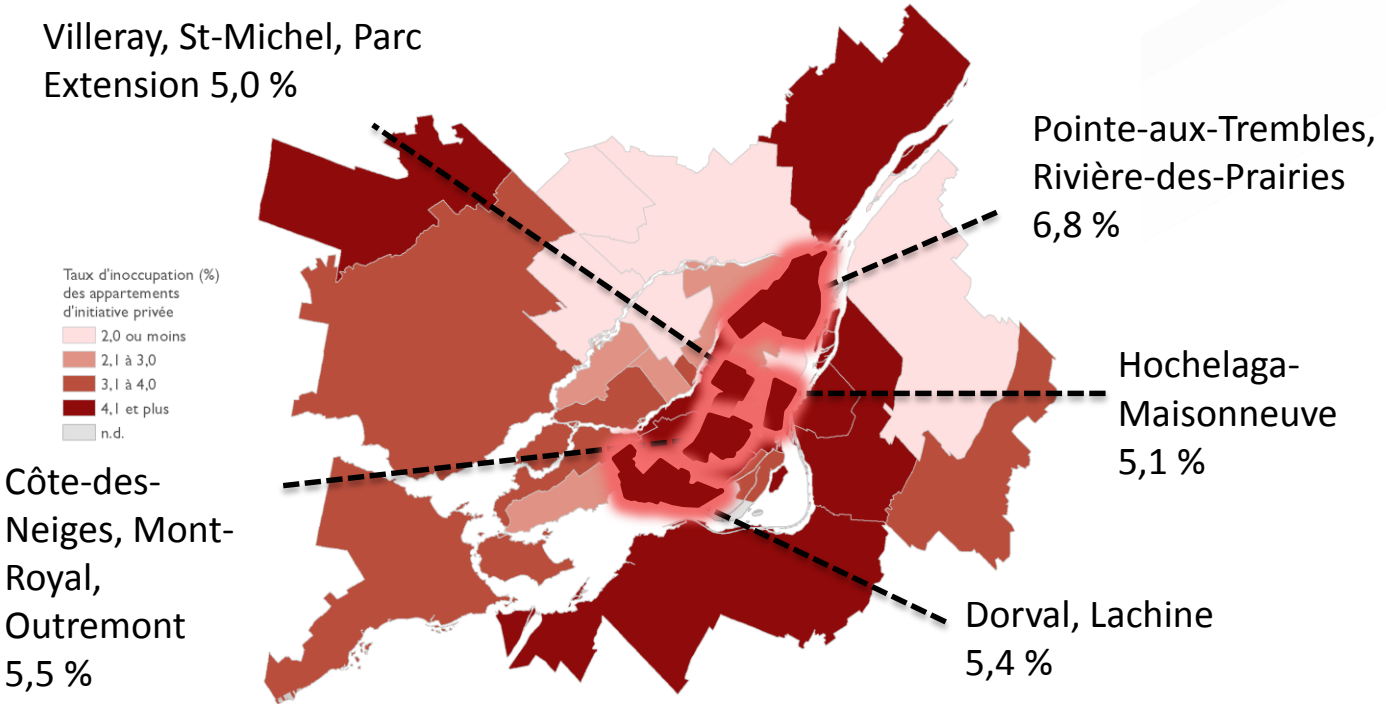
Mercier 1,5 %

Saint-Bruno, Beloeil, Varennes 1,2 %



Source : SCHL, octobre 2016.
Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus

Les secteurs avec les taux d'inoccupation les plus élevés



Source : SCHL, octobre 2016.
Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus

Des taux d'inoccupation plus bas dans les immeubles récents malgré des loyers beaucoup plus élevés

RMR de Montréal
3,0 % , 1 068 $

	Taux d'inoccupation %	Loyer moyen* $
Île de Montréal	**1,9**	**1 322 $**
Laval	**0,3**	**1 030 $**
Rive Nord	**n.d.**	**902 $**
Rive Sud	**n.d.**	**975 $**

Source : SCHL, octobre 2016.
Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus
*immeubles construits après 2010, logements de deux chambres

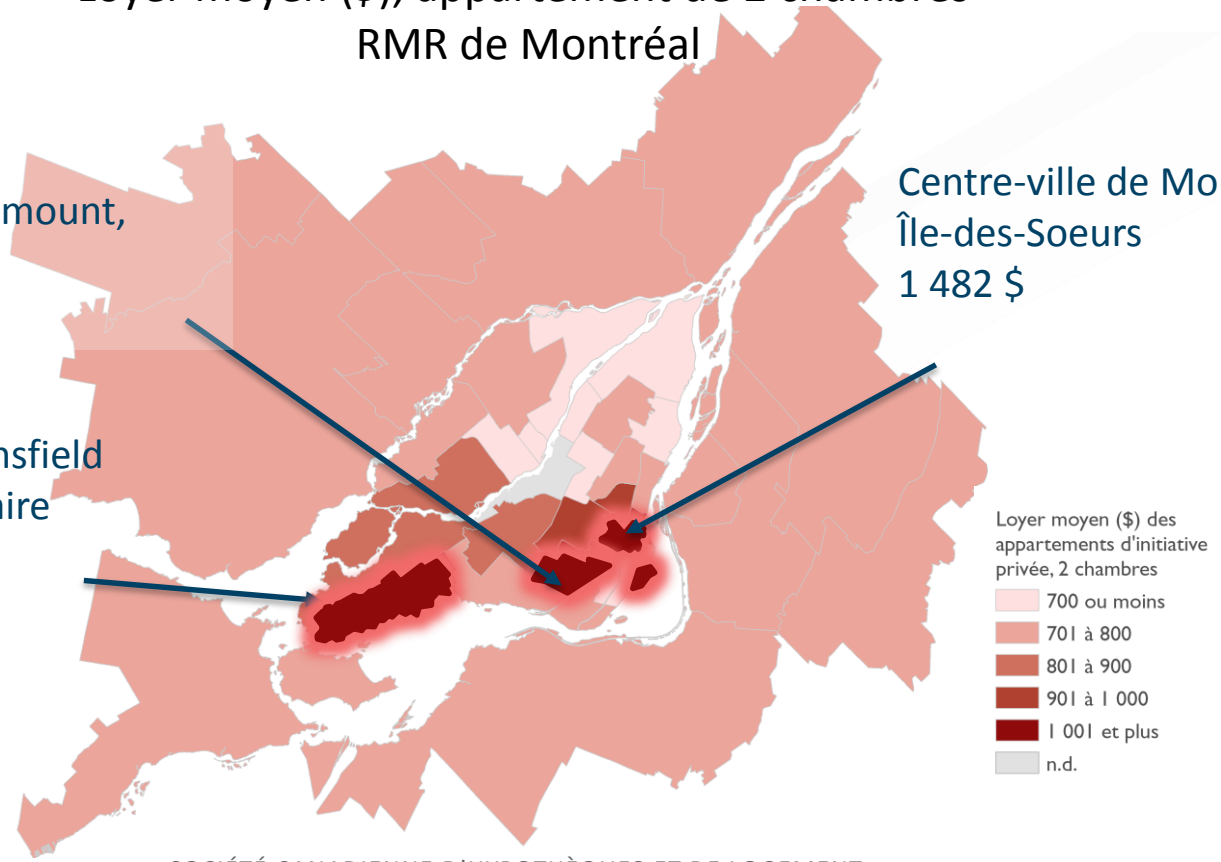
Les secteurs avec les loyers les plus élevés

Loyer moyen ($), appartement de 2 chambres
RMR de Montréal

NDG-CSL-Hampstead,Westmount, Montréal-Ouest
1 014 $

Baie-d'Urfé, Beaconsfield Kirkland, Pointe-Claire
1 027 $

Centre-ville de Montréal Île-des-Soeurs
1 482 $

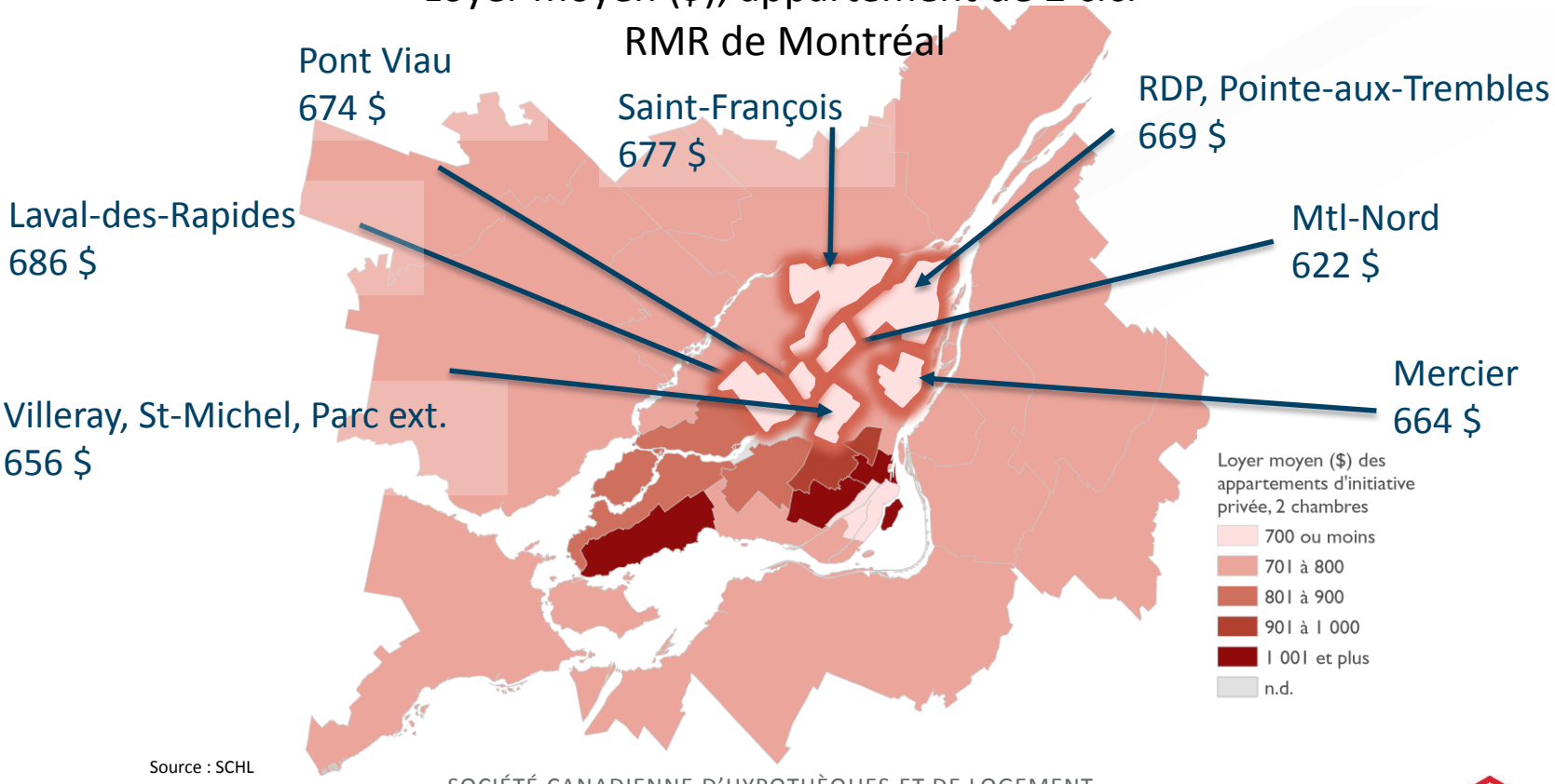


RMR
791

Source : SCHL

Les secteurs avec les loyers les plus faibles

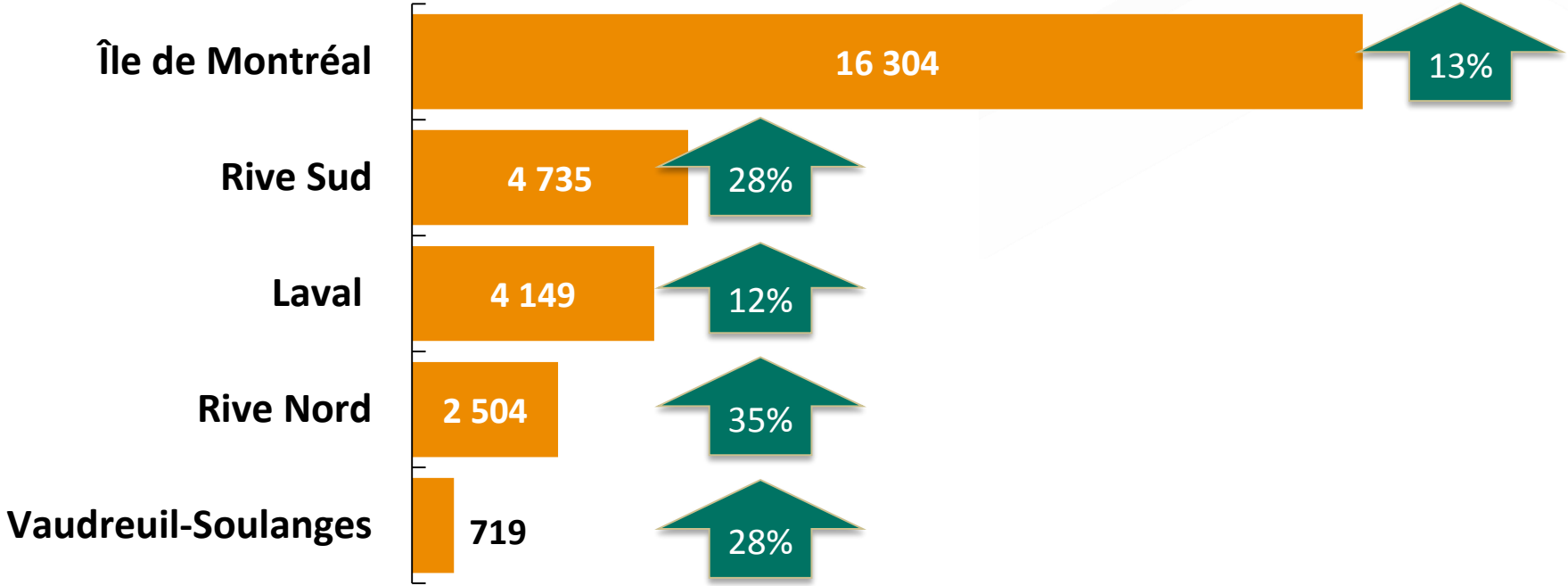
Loyer moyen ($), appartement de 2 c.c.
RMR de Montréal



Source : SCHL

Copropriétés offertes en location : hausse de l'offre dans tous les secteurs

Nombre de copropriétés offertes en location, 2016



Source : SCHL, Octobre 2016

Copropriétés offertes en location : Un taux d'inoccupation plus élevé sur la Rive Nord

Taux d'inoccupation (%) des copropriétés offertes en location

RMR de Montréal
3,1 % , 1 158 $

	Taux d'inoccupation %	Loyer moyen* $
Île	2,9	1 359
Laval	2,2	1 120
Rive Sud	3,7	1 064
Rive Nord	4,2	1 021
Vaudreuil-Soulanges	2,7	978

Source : SCHL, Octobre 2016
* Copropriétés de deux chambres

Faible présence d'investisseurs étrangers dans la RMR de Montréal

Méthodes

Résultats

Enquête de la SCHL sur les propriétaires étrangers sur le marché de la copropriété (2016)

- 1 % du stock de copropriétés
- concentration dans le centre-ville

Registre foncier (2016)

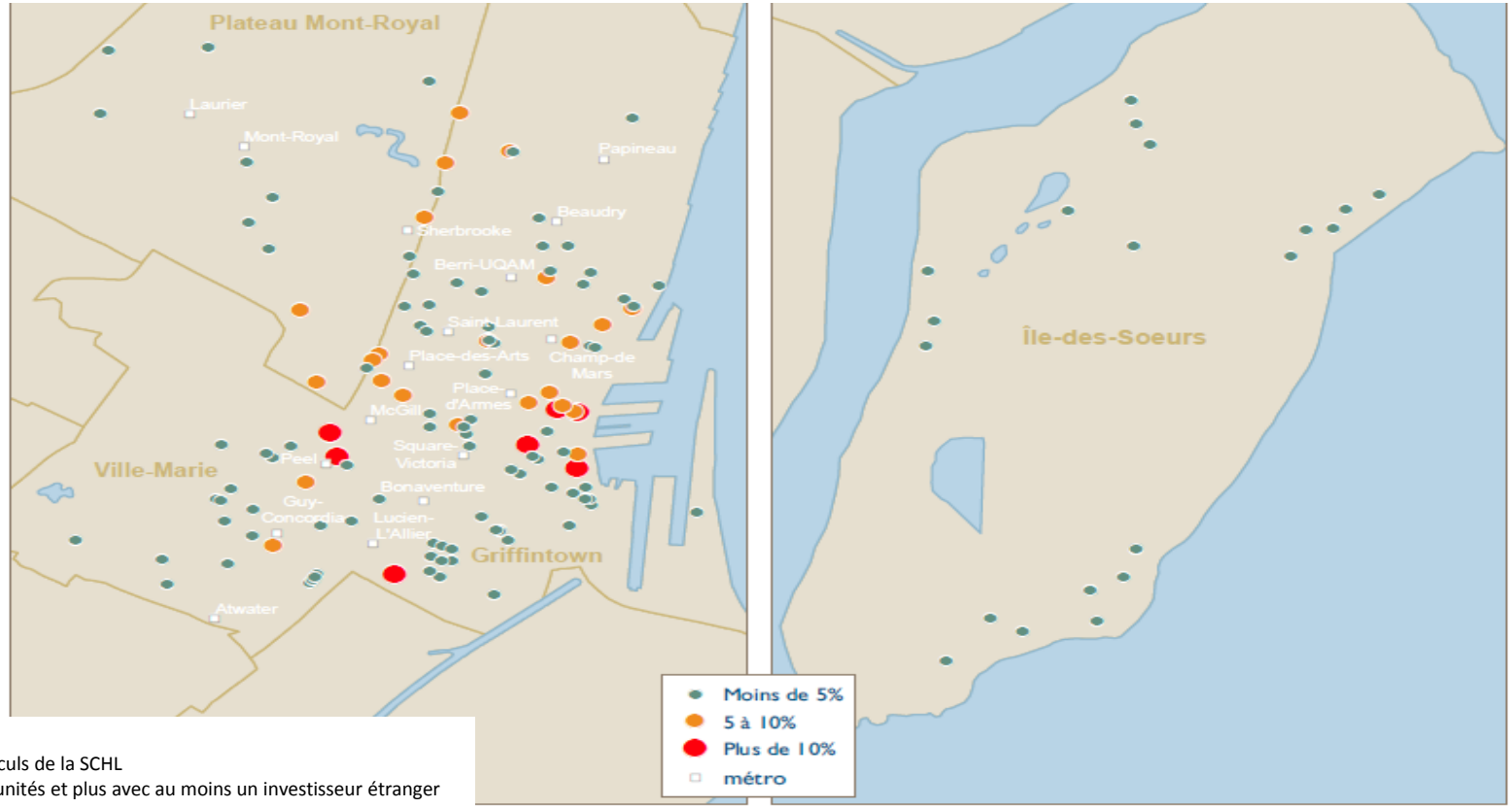
- 1 % des achats réalisés par des étrangers
- surtout des copropriétés au centre-ville
- provenance : surtout France et États-Unis

Rôle foncier (2015)

- moins de 1 % du stock de la RMR
- surtout des copropriétés au centre-ville
- provenance : surtout France et États-Unis

Sources : SCHL, JLR et MAMROT
Compilation et calculs de la SCHL

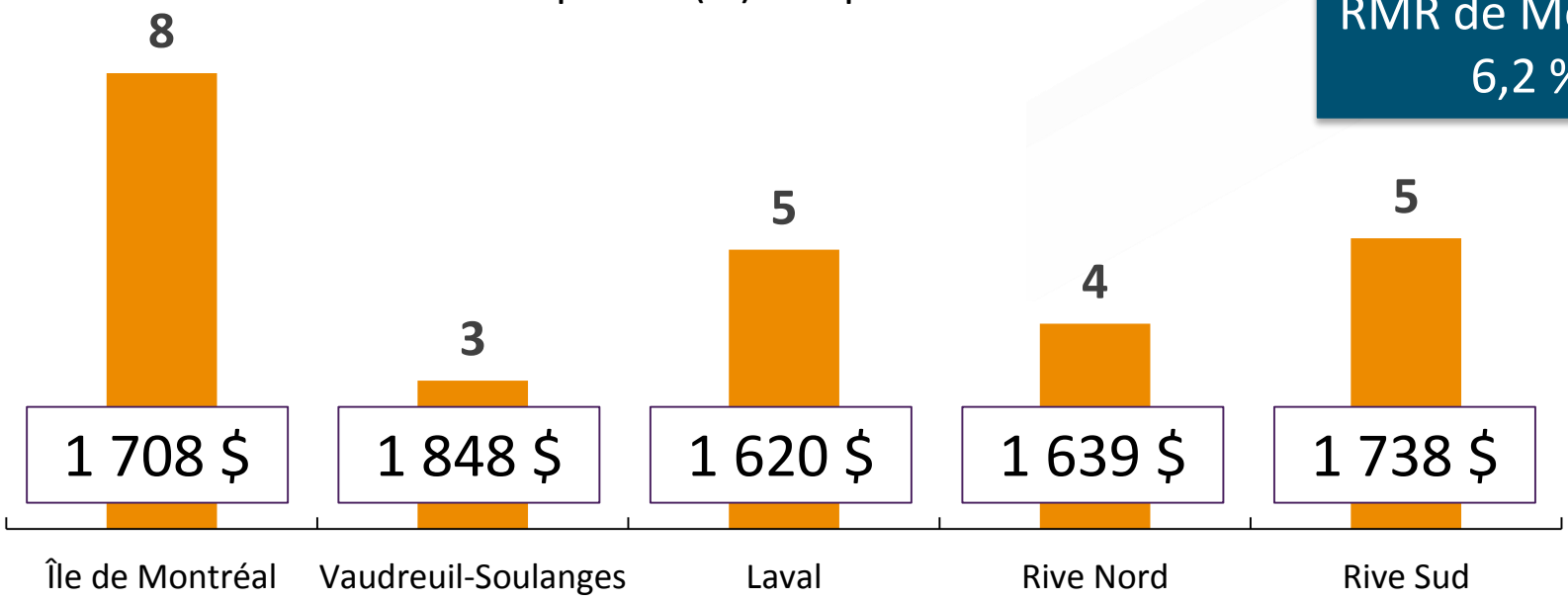
Un phénomène concentré au centre-ville et à l'Île-des-Soeurs, mais les résultats varient d'un immeuble à l'autre



Source : MAMROT
Compilation et calculs de la SCHL
Immeubles de 20 unités et plus avec au moins un investisseur étranger

Les résidences pour personnes âgées : une meilleure performance locative en banlieue

Taux d'inoccupation (%) des places standards - 2016



RMR de Montréal
6,2 %

Source : SCHL, Enquête sur les résidences pour personnes âgées 2016.
Le secteur Rive-Nord exclut Saint-Jérôme

Conclusion

L'ÎLE ET LES BANLIEUES

- Des mouvements migratoires entre l'île et la banlieue qui soutiennent la croissance de la population aux extrémités de la région métropolitaine.

REVENTE

- L'activité dans les secteurs les plus dispendieux stimule la croissance des prix moyens du côté de la maison unifamiliale et de la copropriété.

Conclusion

NEUF

- L’ajustement de la construction de copropriétés se poursuit un peu partout.
- Plusieurs immeubles locatifs de grande taille ont vu le jour, en particulier sur l’île.

LOCATIF

- Un marché plus serré pour les immeubles récents, notamment sur l’île.
- Faible présence d’investisseurs étrangers.

Geneviève Lapointe
Analyste principale
(514) 496-8640
glapoint@schl.ca

Suivez la SCHL sur