

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Sous embargo jusqu'au 4 avril 2019 à 6 h, HDE

2019 débute par un nouveau record pour le marché immobilier du Grand Montréal

- *L'agrégat du prix des maisons dans le Grand Montréal s'élève avec une 11e hausse consécutive des prix au-dessus de 4 % d'une année à l'autre*
- *Le Grand Montréal et le centre de Montréal, avec des taux d'appréciation du prix des propriétés de respectivement 5,5 % et 8,1 %, sont toujours les marchés les plus vigoureux comparativement aux deux autres plus grandes villes au pays.*
- *Les mesures incitatives d'accession à la propriété du gouvernement fédéral favoriseront l'activité immobilière dans un marché comme Montréal*

MONTREAL, le 4 avril 2019 – Selon l'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage publiée aujourd'hui, le marché immobilier de la région du Grand Montréal confirme sa vitalité en enregistrant, au premier trimestre 2019, le plus grand taux d'appréciation parmi les trois plus grandes régions métropolitaines au pays, soit 5,5 pour cent, pour atteindre un prix de l'agrégat¹ de 406 332 \$.

Le taux d'appréciation des prix à Montréal réduit l'écart de prix avec Toronto

Dans la lignée de l'agglomération, le centre de Montréal démontre une fois de plus sa résilience, avec 8,1 pour cent d'augmentation des prix en ce début d'année 2019, comparativement à la même période en 2018, se positionnant comme le marché le plus vigoureux parmi les trois plus grandes régions métropolitaines du pays. Le Grand Montréal surpasse aussi le Grand Toronto (3,4 %), et le Grand Vancouver (-1,5 %). Malgré la percée, le Grand Montréal enregistre toujours un prix de l'agrégat bien plus modeste que ses consoeurs, à 406 332 \$ (contre 836 425 \$ et 1 239 306 \$ dans le Grand Toronto et le Grand Vancouver, respectivement).

Toujours aussi populaire auprès des familles à la recherche d'une superficie habitable plus grande et d'une qualité de vie supérieure, le segment des maisons à deux étages qui se fait de plus en plus rare sur le marché, a donc observé la plus forte hausse de prix dans la région du Grand Montréal, soit 6,4 pour cent ce trimestre comparativement à la même période en 2018, atteignant un prix médian de 514 412 \$.

Alors qu'il y a un an, le marché des appartements en copropriété devenait favorable aux vendeurs après plusieurs années de surplus d'inventaire, ce segment continue de s'apprécier, affichant une hausse de 5,2 pour cent pour atteindre un prix médian de 328 488 \$. Dans le centre de Montréal, le prix des condos est même sur le point de franchir la barre des 400 000 \$

¹ L'agrégat des prix est calculé à partir de la moyenne pondérée de la valeur médiane de trois types de propriétés dans les régions ciblées par l'Étude. Les données sont fournies par RPS Solutions pour propriétés résidentielles

Enfin, le prix médian des maisons de plain-pied vient se loger à 316 159 \$ lors du premier trimestre 2019, soit une augmentation plus modeste de 3,7 pour cent par rapport à l'année précédente.

« Le Grand Montréal continue dans sa lancée avec une onzième hausse consécutive des prix d'une année à l'autre au-dessus de la barre des 4 pour cent lors du premier trimestre de l'année, commente Dominic St-Pierre, vice-président et directeur général de Royal LePage pour la région du Québec. Contrairement à plusieurs autres marchés canadiens qui ont affiché un ralentissement des activités et des prix, le marché de la région du Grand Montréal est demeuré infatigable ce trimestre malgré les aléas du rude hiver. Lors du quatrième trimestre 2018, nous étions sous l'impression que le rythme de croissance des prix et des ventes s'adoucirait en amorçant 2019, mais Montréal fait encore une fois mentir les pronostics. L'année 2019 commence donc par un trimestre très performant, si bien que l'écart entre le marché montréalais et torontois se resserre même un peu. »

L'économie montréalaise va rondement, attire les jeunes et les acheteurs étrangers

Avec un taux de chômage résiduel de 5,3 pour cent dans la province² et de 7,3 pour cent à Montréal³, la ville récolte les fruits de ses performances économiques.

« Sacrée championne des villes canadiennes de la croissance économique par le Conference Board en fin d'année 2018, Montréal est une ville de plus en plus millénaire. La santé économique de la ville crée par ailleurs une demande accrue de ces jeunes acheteurs qui génèrent beaucoup de demande sur le marché du condo et continuent de dynamiser les tendances du marché, mais attire également de plus en plus les acheteurs étrangers dans le centre de l'île, comme le souligne le budget provincial, et bien que ces derniers ne constituent encore qu'une part très résiduelle des transactions », commente Dominic St-Pierre.

Montréal International rapporte un nombre record d'étudiants étrangers dans les universités montréalaises, en raison de sa forte réputation en matière d'éducation postsecondaire, du coût de la vie abordable et de son dynamisme.⁴ L'organisme signale également que la main d'oeuvre spécialisée notamment dans le secteur des technologies, un pilier d'investissement dans la région, a vu son recrutement doubler au cours de la dernière année.⁵

Autre témoignage de la vitalité économique de la région, Montréal, avec un prix médian d'environ le tiers de celui de Vancouver, voit pourtant transiter des volumes d'argent similaires voire supérieurs à cette dernière.

² Source : <http://www.stat.gouv.qc.ca/salle-presse/communique/communique-presse-2019/mars/mars1908.html>

³ Source : http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/profils/profil06/societe/marche_trav/indicat/tra_mens06.htm

⁴ Source : <http://www.montrealinternational.com/blogue/record-detudiants-internationaux-dans-le-grand-montreal/>

⁵ Source : <http://www.montrealinternational.com/a-propos/salle-de-presse/performance-record-pour-montreal-international-en-2018/>

« La population de Montréal constitue près du triple de celle de Vancouver, admet M. St-Pierre. Néanmoins, la croissance des ventes dans la région atteint des sommets depuis près de deux ans. »

Les quartiers les plus prisés? Percée à l'Est, effervescence dans les Rives Nord et Sud :

C'est dans Montréal Centre ainsi que sur la Rive-Sud que l'appréciation du prix des maisons à deux étages s'accélère le plus, avec une hausse de 11,8 pour cent et 7,2 pour cent, plaçant leur prix médian à 739 032 \$ et 462 497 \$, respectivement.

Les maisons de plain-pied ont la cote à l'Est, affichant une hausse des prix des maisons de 7,9 pour cent pour atteindre 372 500 \$.

En ce qui concerne les appartements en copropriété, on observe des augmentations de prix notables du côté du trio de tête : Montréal Est (8,3 %), la Rive-Nord (6,9 %) et la Rive-Sud (6,4 %). Le Centre de l'île conserve quant à lui un taux d'appréciation sain de 4,0 pour cent et affiche toujours les prix les plus hauts sur le marché de la copropriété. À noter que le marché des appartements en copropriété de l'Ouest de Montréal est le seul à afficher une baisse (- 2,8 %) à travers tous les types de propriétés à l'étude ce trimestre.

« Il y a des mouvements très intéressants à l'heure actuelle, notamment sur la Rive-Sud qui continue d'être active, et la Rive-Nord qui bien qu'ayant connu ces dernières années des hausses modestes de prix, s'est montrée plus vigoureuse au premier trimestre 2019, principalement du côté de la copropriété, confirme Dominic St-Pierre. L'effervescence dans des secteurs comme celui de Montréal Est, comparativement à l'année passée où l'Ouest était en plein boom, montre aussi que les gens essaient d'entrer dans le marché en se concentrant sur des zones plus abordables et qu'un réajustement s'opère. Certains quartiers de l'Est sont d'ailleurs en pleine expansion et attirent de plus en plus, comme Rosemont et Hochelaga-Maisonneuve, expliquant la percée ».

Les ventes en baisse dans le centre, en hausse dans la périphérie

Au chapitre des ventes⁶ dans le Grand Montréal, les maisons de plain-pied ont observé une hausse de 3,3 pour cent, tandis que les ventes de maisons à deux étages ont augmenté de 1,3 pour cent lors du premier trimestre de 2019 par rapport à la même période en 2018. Pendant ce temps, les ventes d'appartements en copropriété ont connu une augmentation de 8,9 pour cent.

Alors que les derniers trimestres avaient donné à l'ouest et au centre de l'île l'activité immobilière la plus effervescente de la région, nous avons constaté lors du premier trimestre 2019, que les ventes ont observé une correction au profit de l'est de l'Île, mais de façon encore plus importante au profit de la Rive-Sud et la Rive-Nord. En effet les ventes ont diminué respectivement de 9,3 pour cent et de 1,6 pour cent dans l'ouest et dans la ville centre tandis qu'elles ont augmenté d'entre 10 et 11 pour cent sur la Rive-Nord et la Rive-Sud. Cette

⁶ Données de ventes compilées par Royal LePage par l'entremise du système Centris pour le premier trimestre 2019, en comparaison avec la même période en 2018

correction peut être expliquée par une forte demande pour des propriétés dans des secteurs plus abordables, le centre et l'ouest étant de loin les plus dispendieux du Grand Montréal.

Prévisions en vue du prochain trimestre

En vue du deuxième trimestre 2019, Royal LePage prévoit que le prix médian des maisons augmentera de 1,6 pour cent. La forte demande, jumelée à un inventaire toujours à la baisse, risque de maintenir les prix à la hausse, ce qui devrait finir par tempérer légèrement l'augmentation des ventes pour le reste de l'année.

Des mesures locales, comme celle de la Ville de Montréal fixant bientôt à 20 pour cent la proportion de logements sociaux et familiaux dans les constructions de plus de 100 unités, risquent elles aussi de faire augmenter le prix du pied carré pour les logements attenants proposés à la vente, ce qui pourrait freiner tant la demande que l'offre et même avoir un impact sur le marché de la revente.

Les mesures incitatives d'accession à la propriété maintiendront la demande sur le marché montréalais

D'autres facteurs conjoncturels pourront cependant avoir un impact positif sur les ventes : alors que le taux directeur de la Banque du Canada restera fixé, semble-t-il à 1,75 pour cent dans un avenir proche, le budget fédéral prévoit de nombreuses mesures incitatives d'accession à la propriété notamment pour les premiers acheteurs. L'accessibilité des biens et les encouragements à l'emprunt devraient soutenir la demande, en particulier dans un marché comme Montréal qui offre une grande sélection d'inscriptions dans la tranche de prix des nouvelles mesures. Avec un plafond cumulé du prêt de la SCHL de 480 000 \$ (pour les ménages dont les revenus sont en-dessous de 120 000 \$), Montréal est bien positionnée pour voir ses vents stimulées lors de l'entrée en vigueur des mesures, particulièrement auprès des premiers acheteurs qui s'étaient vus écartés du marchés lors des derniers trimestres dû aux hausses de prix considérables dans la région.

« Il n'est pas impossible que l'on voit un certain déplacement de la demande printanière chez les premiers acheteurs vers le mois de septembre au moment de la mise en place des mesures, ce qui permettrait à certains d'entre eux qui sont sur la clôture de matérialiser leur désir de devenir propriétaires en bénéficiant des incitatifs du gouvernement canadien », conclue-t-il.

Données de l'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage Région du Grand Montréal - 1^{er} trimestre de 2019

Maisons à deux étages			
	Prix médian T1 2019	Variation T4 2018 – T1 2019 (%)	Variation T1 2018- T1 2019 (%)

Laval	444 747 \$	0,7 %	4,6 %
Montréal centre	739 032 \$	4,9 %	11,8 %
Montréal est	514 173 \$	-0,2 %	4,2 %
Montréal ouest	566 810 \$	0,6 %	3,5 %
Montréal (Rive-Nord)	387 328 \$	-0,2 %	1,6 %
Montréal (Rive-Sud)	462 497 \$	0,1 %	7,2 %
Grand Montréal	514 412 \$	1,4 %	6,4 %

Maisons de plain-pied			
	Prix médian T1 2019	Variation T4 2018 – T1 2019 (%)	Variation T1 2018- T1 2019 (%)
Laval	324 603 \$	0,5 %	3,8 %
Montréal centre	473 746 \$	-0,4 %	4,0 %
Montréal est	372 500 \$	1,9 %	7,9 %
Montréal ouest	387 684 \$	-1,2 %	1,2 %
Montréal (Rive-Nord)	276 291 \$	1,1 %	3,0 %
Montréal (Rive-Sud)	311 617 \$	0,8 %	4,0 %

Grand Montréal	316 159 \$	0,7 %	3,7 %
-----------------------	-------------------	--------------	--------------

Appartements en copropriété/appartement			
	Prix médian T1 2019	Variation T4 2018 – T1 2019 (%)	Variation T1 2018- T1 2019 (%)
Laval	254 131 \$	0,8 %	4,2 %
Montréal centre	396 942 \$	0,9 %	4,7 %
Montréal est	307 770 \$	0,7 %	8,3 %
Montréal ouest	266 748 \$	-1,2 %	-2,8 %
Rive-Nord de Montréal	238 793 \$	4,5 %	6,9 %
Rive-Sud de Montréal	248 220 \$	2,3 %	6,4 %
Grand Montréal	328 488 \$	1,2 %	5,2 %

Agrégat			
	Prix médian T1 2019	Variation T4 2018 – T1 2019 (%)	Variation T1 2018- T1 2019 (%)
Laval	367 990 \$	0,7 %	4,3 %
Montréal centre	522 105 \$	2,8 %	8,1 %
Montréal est	409 633 \$	0,3 %	5,9 %



Montréal ouest	478 962 \$	0,1 %	2,5 %
Montréal (Rive-Nord)	315 896 \$	0,8 %	2,7 %
Montréal (Rive-Sud)	370 892 \$	0,6 %	6,1 %
Grand Montréal	406 332 \$	1,2 %	5,5 %

**Les données présentées dans les tableaux ci-dessus pourraient ne pas correspondre à celles reportées antérieurement pour la même période, étant donné des mises à jour de marché ultérieures.*

À propos de l'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage

L'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage présente des renseignements sur les trois types d'habitation les plus courants au Canada, dans les 63 plus grands marchés immobiliers au pays. Les valeurs des maisons présentées dans l'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage sont fondées sur la Synthèse du marché immobilier canadien de Royal LePage, un document produit chaque trimestre à l'aide des données de l'entreprise, en plus des données analytiques de sa société sœur, RPS Solutions pour propriétés résidentielles, la source de confiance pour les renseignements et les analyses sur le secteur immobilier résidentiel au Canada. Les commentaires sur l'immobilier et les prévisions quant aux valeurs sont fournis par des spécialistes en immobilier résidentiel de Royal LePage à partir de leurs opinions et de leur connaissance du marché.

À propos de Royal LePage

Au service des Canadiens depuis 1913, Royal LePage est le premier fournisseur au pays de services aux agences immobilières, grâce à son réseau de plus de 18 000 professionnels de l'immobilier répartis dans 600 bureaux partout au Canada. Royal LePage est la seule entreprise immobilière au Canada à posséder son propre organisme de bienfaisance, la Fondation Un toit pour tous de Royal LePage, qui vient en aide aux centres d'hébergement pour femmes et enfants ainsi qu'aux programmes éducatifs visant à mettre fin à la violence familiale. Royal LePage est une société affiliée de Brookfield Real Estate Services inc., entreprise inscrite à la Bourse de Toronto sous le symbole « TSX:BRE ». Pour en savoir davantage, veuillez consulter www.royallepage.ca

– 30 –

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Chloé Lebouc
Kaiser Lachance Communications



514 662-3547

chloe.lebouc@kaiserlachance.com