



MAISONS
DE PRESTIGE

2016

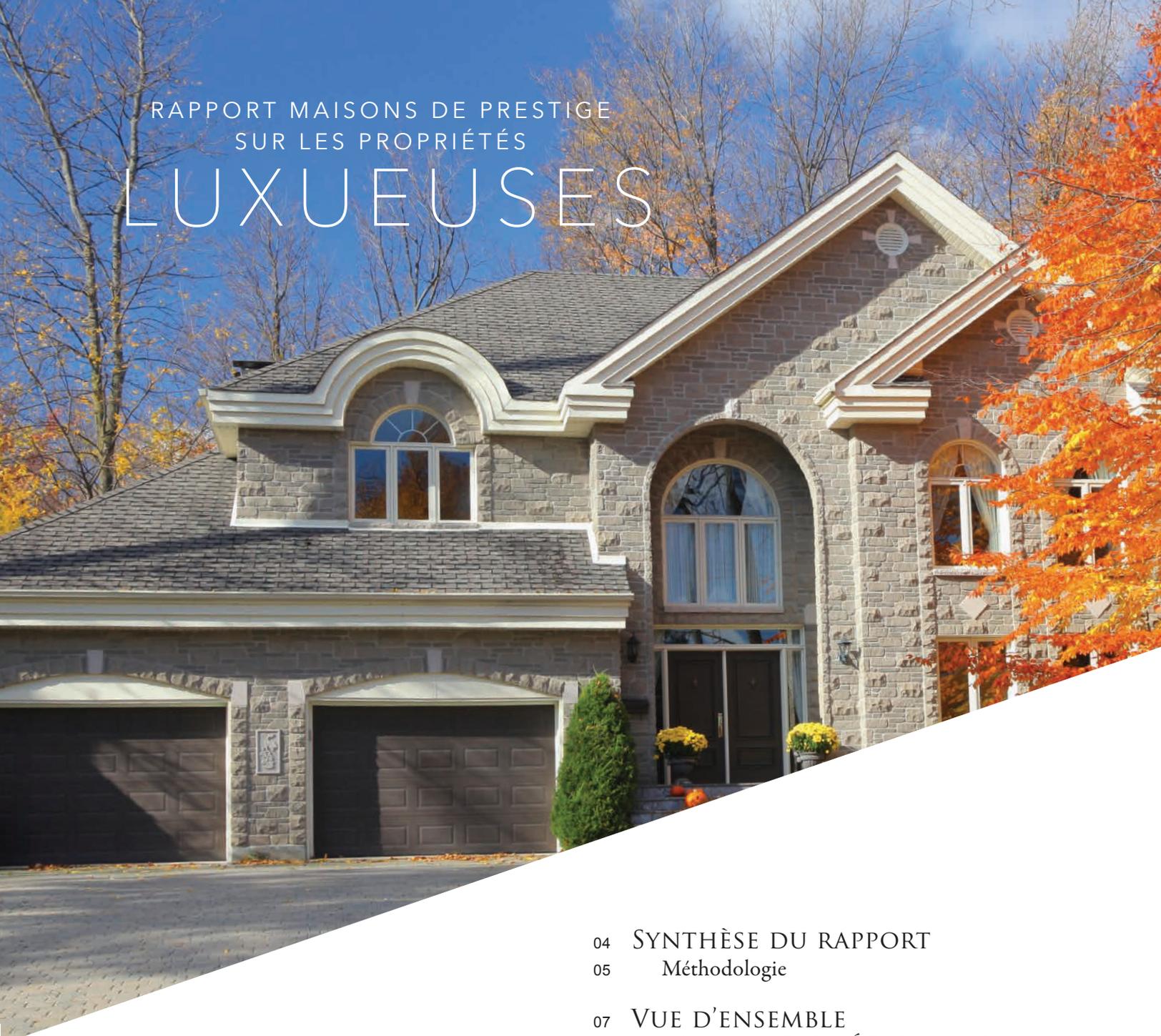
RAPPORT MAISONS DE PRESTIGE
SUR LES PROPRIÉTÉS

LUXUEUSES

*Analyse des marchés de luxe
de la Colombie-Britannique,
de l'Alberta, de l'Ontario
et du Québec*



RAPPORT MAISONS DE PRESTIGE
SUR LES PROPRIÉTÉS
LUXUEUSES



04	SYNTHÈSE DU RAPPORT
05	Méthodologie
07	VUE D'ENSEMBLE ET TENDANCES RÉGIONALES
08	Colombie-Britannique
11	Alberta
14	Ontario
17	Québec
20	À PROPOS DU PROGRAMME MAISONS DE PRESTIGE DE ROYAL LEPAGE



SYNTHÈSE DU RAPPORT

ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS DE LUXE DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE, DE L'ALBERTA, DE L'ONTARIO ET DU QUÉBEC

Le Rapport Maisons de prestige sur les propriétés luxueuses de Royal LePage annonce les résultats d'un sondage national des professionnels du marché immobilier résidentiel de luxe; et elle est axée sur les tendances actuelles et futures de l'activité commerciale, les profils et les préférences des acheteurs de propriétés luxueuses et l'activité des acheteurs étrangers¹ en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et au Québec. Le rapport fait aussi état du marché évolutif des propriétés luxueuses des plus grandes villes canadiennes – Vancouver, Calgary, Toronto et Montréal – par le biais d'une comparaison du prix moyen des maisons des secteurs et quartiers désignés des propriétés luxueuses Maisons de prestige de Royal LePage pour 2005 et 2015.

Depuis dix ans l'économie canadienne a connu certains ajustements de taille. En 2005, tout semblait aller pour le mieux au pays. Grâce au boom des matières premières, les provinces de l'Ouest ont vécu des sommets économiques et la prospérité dans tout le pays. Le dollar canadien était relativement fort; une situation qui a provoqué un certain questionnement dans le secteur manufacturier canadien. De nombreux facteurs économiques importants ont toutefois été mis en place et tant les gouvernements fédéral que provinciaux étaient d'avis que l'équilibre de leurs budgets était plus facile à atteindre.

¹ Dans le cadre de l'étude, les « acheteurs étrangers » se définissent comme des acheteurs vivant à l'extérieur du Canada tout le temps ou la plupart du temps.

Revenons à 2015, année au cours de laquelle le Canada se trouve dans une toute autre situation. Une profonde récession mondiale touche le pays en 2008 et 2009; et la Banque du Canada est forcée d'abaisser les taux d'intérêt aux niveaux les plus bas depuis une génération. Bien que le Canada ait été à l'abri du pire de la récession, les taux demeurent toujours bas. Les inquiétudes face à la croissance mondiale ont engendré la chute des matières premières à des prix toujours plus bas, entraînant avec elle le dollar canadien et favorisant ainsi les investissements étrangers dans les secteurs économique et immobilier. Les provinces dépendantes des matières premières sont, et demeureront, défavorisées. Faisant contrepois à l'effet modérateur d'une économie mondiale en péril et à la chute du prix du pétrole, la reprise économique et l'embauche massive aux États-Unis présentent une occasion valable à la croissance des exportations canadiennes.

Ce sondage national des professionnels du marché immobilier résidentiel de luxe a prouvé que le rendement du marché immobilier résidentiel de luxe diffère d'un marché principal à un autre, essentiellement en raison de l'incertitude du paysage économique. Les marchés de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, composés surtout des transactions effectuées à Vancouver et à Toronto, connaissent les meilleures ventes au pays quant à l'augmentation des prix et à la demande dans le secteur immobilier résidentiel de luxe. Toutefois, l'activité



MÉTHODOLOGIE DU SONDAGE

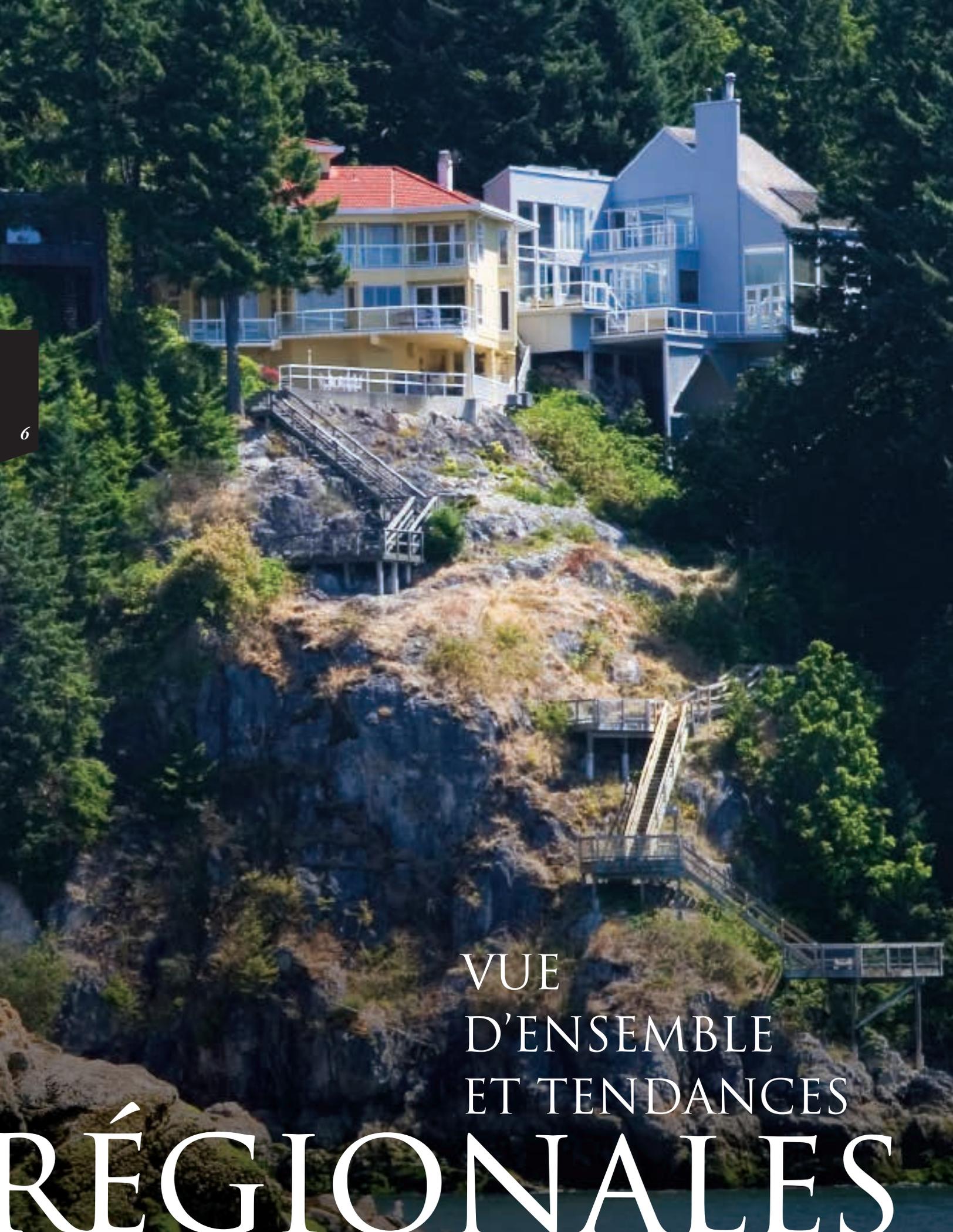
albertaine dans le marché immobilier résidentiel de luxe, formée surtout par Calgary, a beaucoup baissé suite à la chute soutenue des prix du brut, de l'incertitude économique et de la confiance incertaine des consommateurs. Au Québec, le marché immobilier résidentiel de luxe est sur la bonne voie; l'année 2015 a connu une hausse particulièrement forte des ventes d'unités, alors que la province se dégageait des périodes d'austérité récentes, de l'incertitude politique et de la confiance réduite des consommateurs.

La recherche a aussi ciblé un nouvel élément : les professionnels immobiliers locaux interrogés, dont les croyances sont très répandues dans leur milieu sur l'influence actuelle et future de l'acheteur étranger dans les régions qu'ils desservent, ont déclaré avoir connu l'an dernier une activité davantage soutenue de ces mêmes acheteurs.

Malgré cette période d'incertitude économique mitigée à l'échelle nationale et internationale, le marché de l'immobilier résidentiel de luxe demeure un secteur en croissance à l'échelle nationale. L'étude qui suit donne un aperçu détaillé du résultat des sondages national et régional sur les propriétés luxueuses Maisons de prestige de Royal LePage, et la moyenne des analyses comparatives des prix sectoriels visés par l'étude.

Le Rapport Maisons de prestige sur les propriétés luxueuses de Royal LePage a interrogé 250 experts immobiliers, se spécialisant dans la vente de propriétés luxueuses au Canada, entre le 26 février et le 9 mars 2016. On a demandé à tous les répondants de remplir un sondage de 31 questions sur divers sujets, y compris les tendances régionales liées au marché des maisons luxueuses, les facteurs démographiques des vendeurs et des acheteurs, l'activité des acheteurs étrangers et les ventes unitaires. Des entrevues distinctes ont aussi été menées afin de valider les résultats du sondage et obtenir des faits saillants sur le rendement et les motifs des acheteurs dans chacun des marchés à l'étude.

Dans le cadre du sondage, les « propriétés luxueuses » se définissent comme des propriétés dont le prix équivaut à quatre fois le prix moyen d'une maison à Vancouver, à Calgary, à Montréal et à Toronto, et trois fois le prix moyen d'une propriété ailleurs au Canada.



6

VUE
D'ENSEMBLE
ET TENDANCES

RÉGIONALES

COLOMBIE-BRITANNIQUE

RÉSULTATS DU SONDAGE

PROPRIÉTÉS LUXUEUSES EN COLOMBIE-BRITANNIQUE : NOMBRE TYPIQUE DE JOURS SUR LE MARCHÉ

NOMBRE DE JOURS SUR LE MARCHÉ	POURCENTAGE DE RÉPONSES
Moins de 7 jours	0
7 à 15 jours	12
16 à 30 jours	7
31 à 60 jours	12
61 à 90 jours	10
Plus de 6 mois	19
Varie considérablement	40

Les ventes d'unités dans le marché immobilier résidentiel de luxe en Colombie-Britannique dépassent celles de toutes les autres provinces, avec en tête la vitesse commerciale de plus en plus élevée dans la région du grand Vancouver. Selon le dernier sondage sur les propriétés luxueuses Maisons de prestige de Royal LePage, 83 pourcent des experts régionaux déclarent que l'activité commerciale des propriétés luxueuses a connu une hausse depuis janvier 2015, dont 43 pourcent dénotent une importance marquée. Si l'on se penche sur les tendances à long terme, le même pourcentage de répondants (83 pourcent) pensent que les ventes de propriétés luxueuses dans la région ont augmenté depuis 2005. Si l'on se tourne vers l'avenir, environ les trois quarts (76 pourcent) des courtiers en Colombie-Britannique prévoient une hausse des ventes de propriétés luxueuses en 2016, dont le quart environ (24 pourcent) signalent que cette augmentation sera frappante.

Si l'on examine les caractéristiques des acheteurs typiques de propriétés luxueuses dans la région, une forte majorité (93 pourcent) des répondants ont ciblé le couple dont les enfants ne vivent plus à la maison (64 pourcent) ou dont les enfants demeurent dans le ménage (43 pourcent) comme le profil d'acheteurs le plus courant. Lorsque questionnés au sujet de l'âge moyen des acheteurs typiques de maisons luxueuses dans leur région, une proportion égale (38 pourcent) a remarqué que l'âge du décideur principal de l'achat se situait surtout entre 45 et 54 ans ou entre 55 à 64 ans.

Le sondage révèle une croyance profonde à savoir que l'activité des acheteurs étrangers constitue un grand moteur de développement dans le marché immobilier résidentiel de luxe régional. Un tiers (33 pourcent) des courtiers en Colombie-Britannique croient qu'au moins 30 pourcent des propriétés luxueuses sont acquises par des acheteurs étrangers, et plus des trois quarts (79 pourcent) affirment que l'activité des acheteurs étrangers a connu une hausse depuis janvier 2015 (de façon importante – 33 pourcent; de façon modérée – 45 pourcent). Un nombre semblable de courtiers (81 pourcent) pensent que l'activité des acheteurs étrangers a connu une hausse régionale depuis 2005 et 88 pourcent d'entre eux s'attendent à une augmentation d'autant plus importante de l'activité des acheteurs étrangers pendant l'année 2016.

« Le marché immobilier résidentiel de luxe de la ville a progressé sur une trajectoire ascendante depuis les dix dernières années et surtout durant les deux dernières, les prix et les volumes de ventes atteignant des sommets records. »

La Chine continentale a été nommée par 95 pourcent des experts comme l'une des trois principales régions d'origine des acheteurs étrangers dans leur secteur, suivie des États-Unis (48 pourcent), de Hong Kong (33 pourcent), du Royaume-Uni (26 pourcent), de l'Iran (21 pourcent) et de l'Inde (21 pourcent).

Selon les experts immobiliers de propriétés luxueuses à Vancouver, le marché immobilier résidentiel de luxe de la ville a progressé sur une trajectoire ascendante depuis les dix dernières années et surtout durant les deux dernières, les prix et les volumes de ventes atteignant des sommets records. L'augmentation de prix dans la région peut être largement tributaire des intérêts étrangers conjointement avec les pénuries importantes d'inventaires immobiliers, afin de respecter la demande croissante. Les experts régionaux ont noté que la présentation d'offres multiples est dorénavant chose courante à Vancouver dans les segments de marché immobilier résidentiel de luxe, y compris les propriétés luxueuses.

Propriété vedette

11 998 000 \$



672, RUE BEACHVIEW,
DEEP COVE, NORTH VANCOUVER

Chambres : 4	Salles de bains : 6
Dimension du lot: 100' x 265' / 242'	
Surface de plancher: 7 203 pi ²	

Spectaculaire demeure de la côte ouest AU BORD DE L'EAU, conçue par l'architecte Brian Hemingway. Résidence haut de gamme dans un domaine clos de 571 acres orienté vers le sud-est avec vue panoramique sur le bras Indian. Située dans la prestigieuse communauté de Deep Cove, cette maison est faite de béton, de douglas « ancien » à grain vertical, de grandes étendues de grès Pennsylvania Bluestone, d'acier et de murs de verre architectural crénéel. Cette spectaculaire demeure a pris cinq ans à concevoir et à construire, et elle est d'une qualité et d'un détail incomparables. Avec près de 8 500 pi² de surface habitable, elle propose un style de vie des plus luxueux et elle possède tout ce qu'il faut pour recevoir de façon informelle ou en grande pompe. Remontez le sentier de grès Bluestone le long d'un sinueux ruisseau de jardin jusqu'à l'entrée principale, qui se trouve de l'autre côté d'un pont de grès Bluestone d'une longueur de 10 pi qui surplombe les eaux miroitantes d'un bassin de carpes kois de plus de 5 000 gallons. Vous trouverez à l'étage principal de vastes pièces et de majestueux plafonds d'une hauteur de 15 pieds aux poutres apparentes, ainsi qu'un lanterneau continu dans la grande salle et dans la cuisine, un foyer orné de grès Bluestone muni d'un téléviseur à écran plasma de 60 po Elite de Pioneer encastré, un carrelage Bluestone à la grandeur de la maison, des fenêtres, des portes et des armoires sur mesure en pin massif, des électroménagers de toute première qualité, une cuisine conçue sur mesure dotée d'un grand îlot central, d'un bar à petit-déjeuner et d'un coin-repas adjacent, un bureau privé, une élégante salle de bains et une galerie dans l'entrée, le tout donnant sur 2 000 pi² d'aire extérieure harmonieuse, des terrasses couvertes surplombant les cours privatives, les splendides jardins et un quai de 300 pi qui peut accueillir un bateau d'une longueur de 60 pi. L'étage du bas comprend quatre chambres avec salles bains attenantes, y compris une magnifique chambre principale aux plafonds de 12 pi en douglas à grain vertical, une garde-robe spacieuse et une luxueuse salle de bains attenante de style spa en grès Bluestone avec bain romain et douche à l'italienne, une salle de jeux raffinée avec table de billard, bar encastré construit sur mesure, coin-cinéma et gymnase.

Cette superbe maison est également dotée de la fine pointe de la technologie en matière de confort avec son système de chauffage et de refroidissement à énergie géothermique, son système de contrôle automatisé de l'éclairage Lutron, son énorme garage à trois places avec entrée, son câblage de catégorie 6, sa buanderie avec bain pour chien et son spacieux atelier sous le garage. De surcroît, cette propriété est rehaussée par une combinaison d'éléments architecturaux comme le spectaculaire spa d'eau salée extérieur avec cascade, les terrasses ensoleillées à n'en plus finir, le chaleureux foyer et un coin-repas couvert, lesquels s'harmonisent à merveille avec la nature luxuriante et le terrain plat de l'arrière-cour, où respirent une douce tranquillité et une parfaite intimité. Ce bijou d'architecture incomparable saura répondre aux goûts les plus raffinés. À quelques minutes seulement du village de Deep Cove et de la plage, cette propriété de classe internationale est le summum du luxe.

TENDANCES DES PRIX SUR DIX ANS

Les tableaux suivants présentent une comparaison des données relatives aux prix entre secteurs, lesquels respectaient les exigences des propriétés luxueuses Maisons de prestige de Royal LePage en 2005 et en 2015, ainsi qu'une comparaison des caractéristiques de propriétés luxueuses typiques pour ces années.

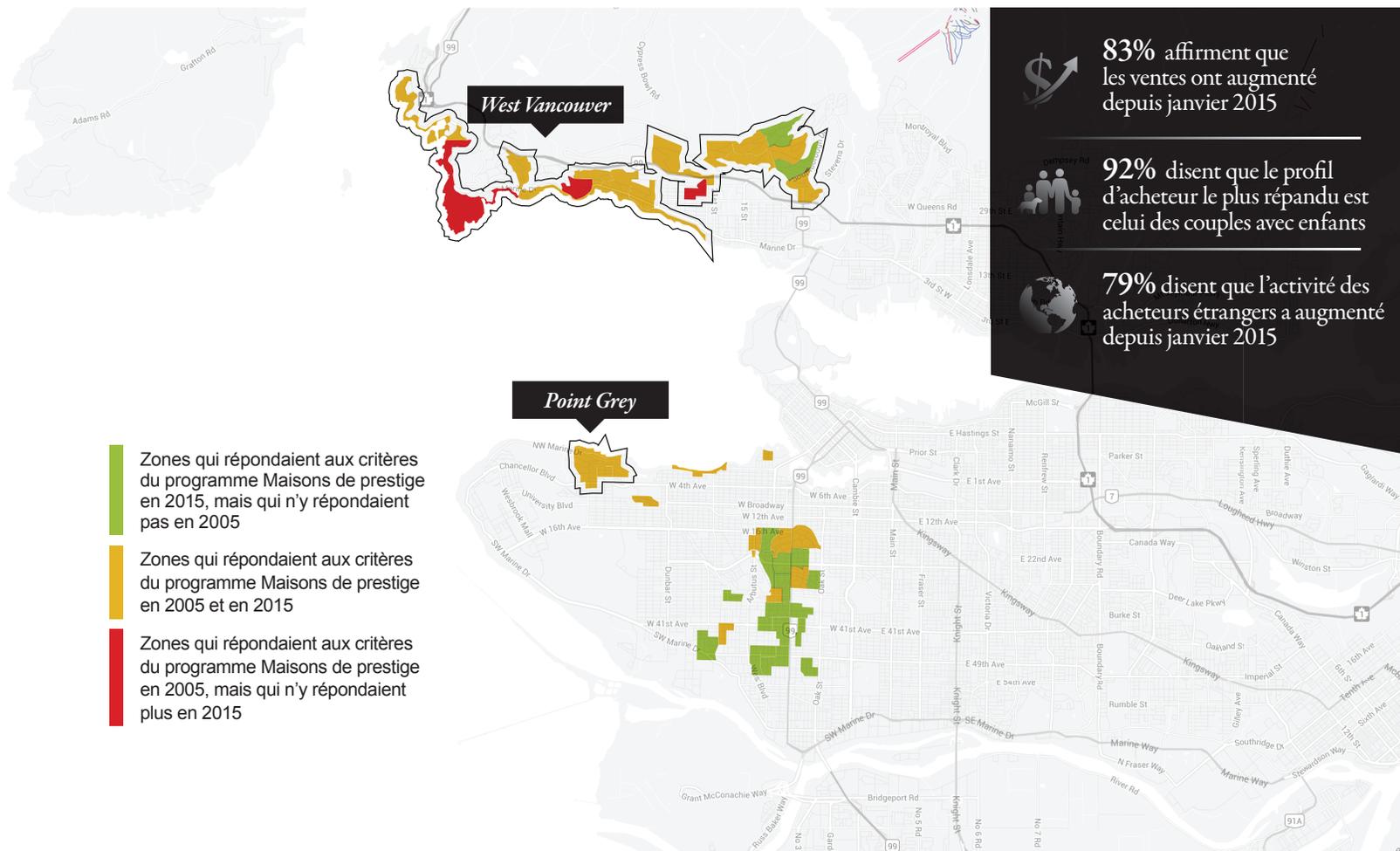
MARCHÉ IMMOBILIER DE LUXE DU GRAND VANCOUVER: 2005 - 2015

Comparaison³ des prix et caractéristiques principales

ANNÉE	CHAMBRES	SALLES DE BAIN	ESPACE HABITABLE (PI ²)	GRANDEUR DU TERRAIN (PI ²)	ANNÉE DE CONSTRUCTION	VALEUR MOYENNE (\$)	% AUGMENTATION 2005 / 2015
2005	3,4	2,7	3 140	15 517	1979	2 658 236	125%
2015	3,6	2,8	3 122	14 388	1974	5 987 945	

- 2 Pour être considérée comme une propriété Maisons de prestige de Royal LePage dans le secteur du Grand Vancouver, les prix doivent être au moins quatre fois plus élevés que le prix résidentiel moyen en ville.
- 3 Les données relatives aux prix émanent de Brookfield RPS et correspondent aux valeurs du prix moyen des maisons unifamiliales dans les secteurs/ quartiers désignés des propriétés luxueuses Maisons de prestige de Royal LePage.

La carte ci-après est une représentation visuelle du portrait des maisons de luxe sur dix ans pour le Grand Vancouver.





5310, PLACE SEASIDE, WEST VANCOUVER

Chambres : 4 Salles de bains : 6 Dimension du lot : 153' / 127' x 15 941 pi² Surface de plancher : 6 717 pi²

SPECTACULAIRE DEMEURE AU BORD DE L'EAU AVEC QUAI ET RAMPE DE MISE À L'EAU PRIVÉS

Cette maison rénovée à couper le souffle est située au bord de l'eau, nichée dans près de 200 pi de falaises privées surplombant une vue inouïe sur l'océan et les îles. Rénovée avec goût, cette demeure unique d'une qualité sans pareille est entièrement ornée des plus luxueuses finitions, dont un élégant foyer, une magnifique salle de bains, un puits de lumière, une mezzanine, de grands planchers de calcaire, d'impressionnantes fenêtres panoramiques, une superbe cuisine Snaidero sur mesure avec armoires en teck et 19 élégants électroménagers, dont des réfrigérateurs Sub-Zero, une surface de cuisson Wolf, des fours Miele, deux ensembles de laveuse et sècheuse Miele, une cuisine de préparation séparée, un grand îlot idéal pour le service et un bar à petit-déjeuner, un coin-repas adjacent et une salle familiale avec coin-cinéma, un salon et une salle à manger raffinés dotés d'un plafond à gorge voûté et d'un chaleureux foyer ainsi qu'une salle de jeux privée, le tout réparti sur une vaste surface conçue pour recevoir les invités les plus distingués.

Avec près de 6 700 pi² répartis sur trois étages, cette remarquable maison au style distinctif comprend une splendide suite des maîtres avec coin-salon et coin-rafraîchissements, une salle de bains attenante digne d'un spa et une salle-penderie, trois chambres d'amis avec salles de bains attenantes, six magnifiques salles de bains,

un système de chauffage par rayonnement intégré au plancher, un remarquable escalier arrondi en teck construit sur mesure et un impressionnant système multimédia et ambiophonique multi pièces.

L'étage inférieur est doté d'un accès extérieur et il comprend un grand gymnase ou salle de jeu en plus d'une incroyable piscine intérieure pour longueurs de 50 pi traitée à l'ozone et d'un sauna, d'un bain de vapeur et d'un accès direct, grâce aux fenêtres à battant de construction allemande Winkhaus, à la ravissante terrasse avec vue sur la mer.

Cette incomparable demeure est également dotée d'une entrée au niveau du sol, d'un système de sécurité fiable avec vidéo et vision nocturne, d'une construction en 2 x 6, de 14 systèmes de chauffage intégrés au plancher et d'un système de purification de l'eau. Son aménagement paysager est de toute beauté, et ses jardins immaculés mènent à des terrasses privées qui donnent sur la mer et au bord de l'eau, où vous attend votre propre quai submersible automatique capable de soulever et de mettre à flot une embarcation longue de 24 pi. Cette splendide demeure, qui a pris plus d'un an à rénover, vous propose le summum du luxe et de la vie au bord de la mer.

Comparaison des prix et caractéristiques pour un échantillon de quartiers⁴

QUARTIER	ANNÉE	CHAMBRES	SALLES DE BAIN	ESPACE HABITABLE (PI ²)	GRANDEUR DU TERRAIN (PI ²)	ANNÉE DE CONSTRUCTION	VALEUR EN 2005	% AUGMENTATION 2005 / 2015
Point Grey	2005	3,2	2,5	2 511	11 468	1972	3 414 628	135%
Point Grey	2015	3,2	2,5	2 511	11 468	1972	8 008 455	
West Vancouver	2005	3,4	2,7	3 380	17 324	1982	2 605 566	135%
West Vancouver	2015	3,5	2,8	3 546	18 892	1982	6 112 387	

⁴ Les données relatives aux prix ont été fournies par Brookfield RPS et correspondent aux valeurs du prix moyen et des caractéristiques principales pour les maisons unifamiliales dans les secteurs/quartiers désignés pour les propriétés luxueuses Maisons de prestige de Royal LePage. Note : Il se peut qu'il y ait des maisons unifamiliales dans les secteurs/quartiers des Maisons de prestige qui ne répondent pas aux exigences, et d'autres maisons hors de ces secteurs qui y répondent.

ALBERTA

CONCLUSIONS DU SONDAGE

À l'inverse des tendances du marché des propriétés luxueuses en Colombie-Britannique, le marché de l'Alberta, principalement influencé par la ville de Calgary, a enregistré un déclin au chapitre des ventes, qui peut être directement attribué au ralentissement économique entraîné par la baisse des prix du pétrole brut ainsi que par les incertitudes et la confiance ébranlée chez les acheteurs potentiels.

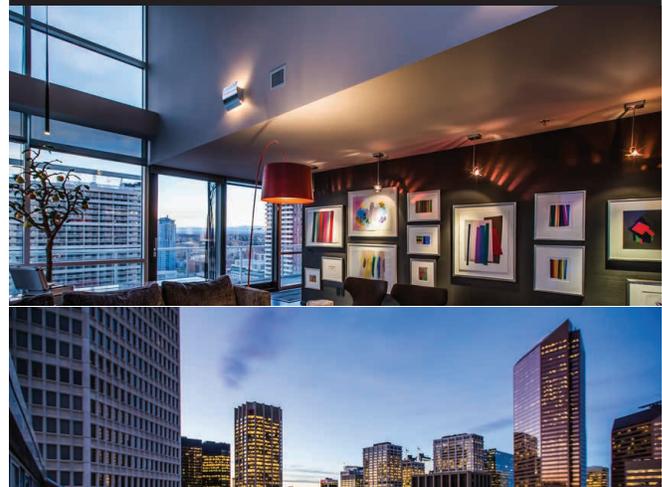
Selon le sondage, 60 pour cent des experts en immobilier interrogés mentionnent que les ventes de propriétés luxueuses dans la région ont diminué au cours de la dernière année, avec 40 pour cent d'entre eux affirmant que la diminution est importante. Pour la même période, environ un quart (24 pour cent) des répondants disent que les niveaux de ventes sont demeurés inchangés. Pour ce qui est des niveaux de ventes au cours de la dernière décennie, 40 pour cent des répondants affirment qu'elles ont diminué depuis 2005. Environ les deux tiers (64 pour cent) croient que les ventes de propriétés luxueuses continueront de baisser en 2016. Ceci étant dit, Calgary a connu une hausse saine du prix moyen des propriétés de luxe au cours des dix dernières années, s'appréciant de 61 pour cent de 2005 à 2015.

Presque tous (92 pour cent) les professionnels interrogés disent que le profil des acheteurs typiques en Alberta est composé de couples avec des enfants vivant à la maison (84 pour cent). Plus des deux tiers (68 pour cent) affirment que la moyenne d'âge des acheteurs de propriétés luxueuses dans la région se situe entre 45 et 54 ans, tandis que 28 pour cent des répondants soutiennent qu'elle se situe entre 35 et 44 ans.

Comparativement à l'Ontario et à la Colombie-Britannique, les experts immobiliers spécialisés en maisons luxueuses en Alberta croient que les acheteurs étrangers jouent un rôle moins important sur le marché,

Propriété vedette

3 500 000 \$



108, 9E AV. SUD-OUEST, APP. 2004,
CALGARY

Chambres : 2

Salles de bains : 3 Surface de plancher: 2 588 pi²

Le Germain est un immeuble à l'architecture remarquable qui propose un choix incomparable de services, un décor intérieur moderne et raffiné, et une vue imprenable sur la silhouette vibrante de Calgary. L'architecture unique du Groupe Germain se fait reconnaître dans cet espace lumineux et moderne qui allie le verre, la pierre naturelle, l'art et les détails ingénieux inspirés par la ville environnante. Les services proposés sont incomparables et de toute première classe. Les résidents profitent d'un centre sportif, d'un sauna, d'un service de sécurité jour et nuit, d'un service lave-auto, d'un service de toilettage et, au besoin, de services d'entretien ménager, de spa, de restauration et de service à la chambre. Cet appartement hors toit de deux étages perché dans le ciel est muni de trois terrasses : l'endroit idéal pour recevoir des invités. Dans ces plus de 3 400 pi² d'espace, chaque pièce est un véritable chef d'œuvre. Ce logement a la possibilité d'être relié à celui du dessous, ce qui formerait une superbe résidence de rêve sur trois étages et l'une des copropriétés les plus incroyables à Calgary. Le propriétaire a la permission de fermer les trois places de stationnement étagé.

PROPRIÉTÉS LUXUEUSES EN ALBERTA :
NOMBRE TYPIQUE DE JOURS SUR LE MARCHÉ

NOMBRE DE JOURS SUR LE MARCHÉ	POURCENTAGE DE RÉPONSES
Moins de 7 jours	0
7 à 15 jours	0
16 à 30 jours	0
31 à 60 jours	4
61 à 90 jours	8
Plus de 6 mois	52
Varie considérablement	36

avec 64 pour cent des répondants soutenant que moins de 5 pour cent des propriétés luxueuses sont achetées par des acheteurs étrangers dans leur région. Lorsque des acheteurs étrangers achètent, 72 pour cent des répondants indiquent la Chine continentale comme l'un des trois principaux pays d'origine des acheteurs étrangers dans la région, suivie des États-Unis (44 pour cent), de l'Inde (44 pour cent) et du Royaume-Uni (40 pour cent).

Les experts immobiliers en matière de propriétés luxueuses de Calgary interrogés dans le cadre de cette étude notent qu'il y a actuellement un niveau d'inventaire de propriétés beaucoup plus élevé sur le marché comparativement à dix ans auparavant et que les options et, depuis récemment, la demande, pour ces propriétés ont considérablement augmenté au cours de cette période de dix ans. Toutefois, dans le contexte actuel, la demande relative aux propriétés luxueuses a diminué au cours de la dernière année en raison des incertitudes économiques, ce qui fait en sorte que davantage de propriétés haut de gamme demeurent sur le marché pour beaucoup plus longtemps qu'avant.

TENDANCES DES PRIX SUR DIX ANS

Les tableaux suivants fournissent des comparaisons de prix entre les zones qui répondaient aux exigences relatives aux propriétés luxueuses Maisons de prestige de Royal LePage en 2005 et en 2015, ainsi qu'une comparaison des caractéristiques des propriétés de luxe typiques pour ces années.

MARCHÉ IMMOBILIER DE LUXE DE CALGARY: 2005 - 2015

Comparaison⁵ des prix et caractéristiques principales

ANNÉE	CHAMBRES	SALLES DE BAIN	ESPACE HABITABLE (PI ²)	GRANDEUR DU TERRAIN (PI ²)	ANNÉE DE CONSTRUCTION	VALEUR MOYENNE (\$)	% AUGMENTATION 2005 / 2015
2005	3,0	2,3	2 356	8 429	1974	1 438 728	61%
2015	3,0	2,4	2 453	8 372	1969	2 317 617	

⁵ Pour pouvoir être considérée comme une zone admissible au programme de propriétés luxueuses Maisons de prestige de Royal LePage à Calgary, les prix dans cette zone devaient être au moins quatre fois plus élevés que le prix moyen d'une maison dans la ville.

Propriété vedette

4 995 000 \$



1005, AVENUE PROSPECT, CALGARY

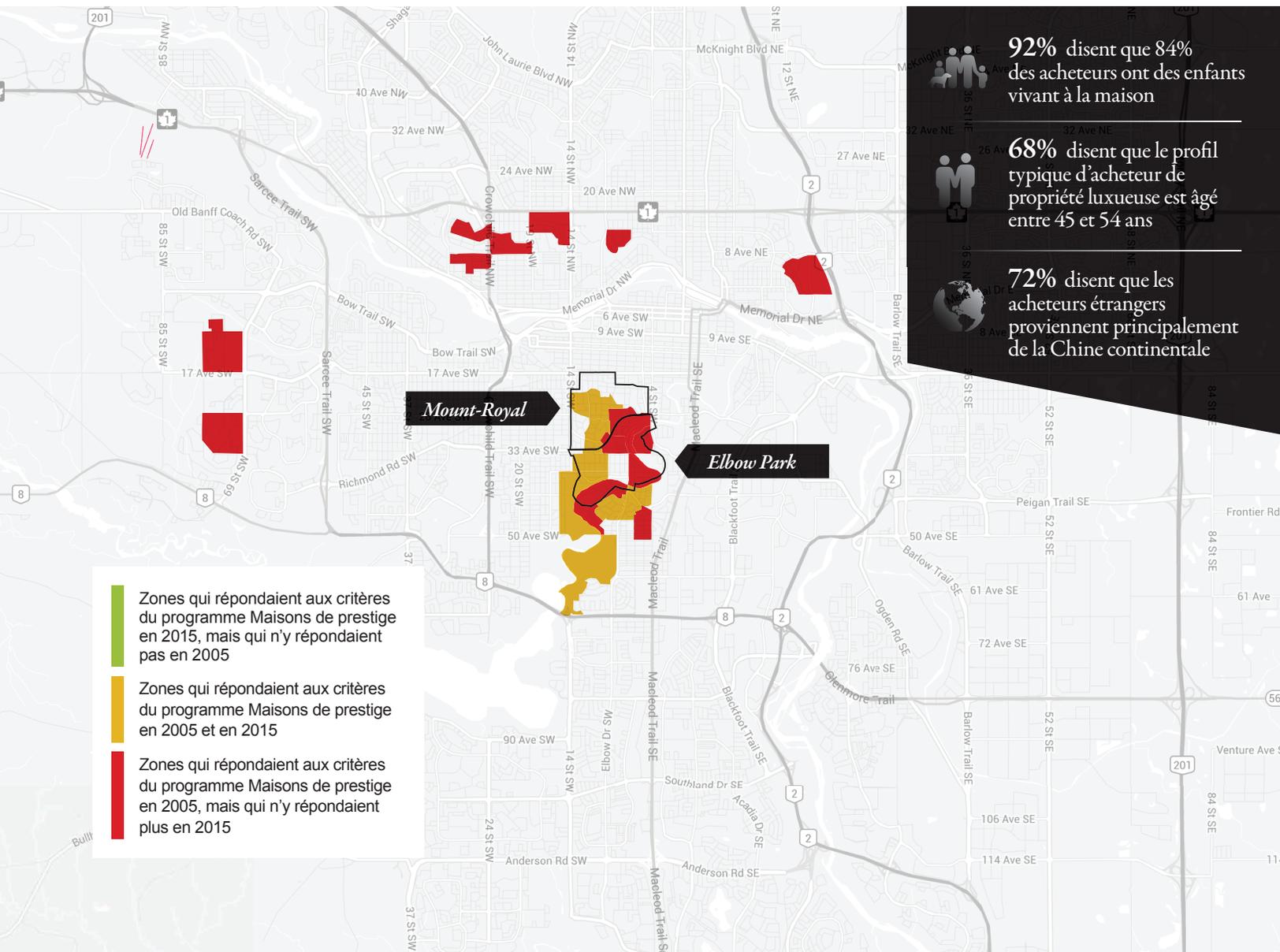
Chambres : 4 Salles de bains : 7
Dimension du lot: 100' x 265'/242'
Surface de plancher : 3 795,03 pi²

Cette superbe maison de plain-pied de style toscan de 7 543 pi² est située sur une demie-acre de terrain parfaitement entretenu à l'entrée du prestigieux Upper Mount Royal. Concept ouvert avec plafonds de 22 pieds et 10 colonnes corinthiennes dans la grande salle où trône un impressionnant foyer de pierre et d'où on accède à l'arrière-cour privée orientée vers le sud. Quatre grandes chambres au total, chacune munie de sa propre salle de bains attenante, cuisine sophistiquée dotée d'appareils professionnels, garde-manger, salle à manger, coin de bureau ou de repos, salles de jeux, cave à vin, pièce multiusage, salle d'exercice, bar pleine grandeur, spacieux garage à triple hauteur... Les caractéristiques et les finitions de cette incroyable demeure sont trop exhaustives pour pouvoir toutes les énumérer!

Comparaison des prix et caractéristiques pour un échantillon de quartiers

QUARTIER	ANNÉE	CHAMBRES	SALLES DE BAIN	ESPACE HABITABLE (PI ²)	GRANDEUR DU TERRAIN (PI ²)	ANNÉE DE CONSTRUCTION	VALEUR EN 2005	% AUGMENTATION 2005 / 2015
Elbow Park	2005	3,1	2,3	2 220	6 793	1967	1 424 532	54%
Elbow Park	2015	3,1	2,3	2 220	6 793	1967	2 190 898	
Mount Royal	2005	3,2	2,5	2 918	9 828	1958	2 210 027	27%
Mount Royal	2015	3,2	2,5	2 918	9 828	1958	2 806 519	

La carte ci-après est une représentation visuelle du portrait des maisons de luxe sur dix ans pour Calgary.



92% disent que 84% des acheteurs ont des enfants vivant à la maison

68% disent que le profil typique d'acheteur de propriété luxueuse est âgé entre 45 et 54 ans

72% disent que les acheteurs étrangers proviennent principalement de la Chine continentale

- Zones qui répondaient aux critères du programme Maisons de prestige en 2015, mais qui n'y répondaient pas en 2005
- Zones qui répondaient aux critères du programme Maisons de prestige en 2005 et en 2015
- Zones qui répondaient aux critères du programme Maisons de prestige en 2005, mais qui n'y répondaient plus en 2015

ONTARIO



CONCLUSIONS DU SONDAGE

Le marché des maisons luxueuses de l'Ontario, principalement influencé par la grande région de Toronto, est demeuré solide et très actif tout au long de 2015 et jusqu'à présent en 2016. Selon le sondage, les trois quarts (76 pour cent) des professionnels immobiliers en Ontario disent que les ventes de propriétés luxueuses ont augmenté depuis janvier 2015, avec environ le tiers (33 pour cent) affirmant que les volumes de ventes ont beaucoup augmenté au cours de cette période. Pour ce qui est des tendances au cours des dix dernières années, 88 pour cent des répondants affirment que les ventes de propriétés luxueuses ont augmenté depuis 2005, avec 48 pour cent affirmant que l'augmentation est importante. Pour ce qui est à venir, presque les deux tiers (65 pour cent) des répondants croient que les ventes de propriétés luxueuses augmenteront pendant le reste de l'année 2016, avec la majorité (55 pour cent) notant que l'augmentation du volume des ventes sera modérée tout au long de l'année et un dixième (10 pour cent) anticipant que l'augmentation sera importante.

PROPRIÉTÉS LUXUEUSES EN ONTARIO : NOMBRE TYPIQUE DE JOURS SUR LE MARCHÉ

NOMBRE DE JOURS SUR LE MARCHÉ	POURCENTAGE DE RÉPONSES
Moins de 7 jours	1
7 à 15 jours	5
16 à 30 jours	10
31 à 60 jours	17
61 à 90 jours	13
Plus de 6 mois	26
Varie considérablement	28

De manière semblable aux autres régions étudiées, presque tous les répondants (98 pour cent) soutiennent que les acheteurs typiques dans leur région sont des couples. La plus grande proportion (59 pour cent) constate que l'âge moyen du preneur de décisions principal cherchant à faire un achat se situe dans la plage des 45 à 54 ans, tandis que 22 pour cent disent que les acheteurs sont plus jeunes, soit de 35 à 44 ans. Selon le sondage, plus des deux tiers (68 pour cent) des acheteurs de propriétés luxueuses en Ontario ont des enfants vivant à la maison.

Contrairement aux autres régions, les résultats en Ontario varient pour ce qui est de la proportion de transactions entreprises par des acheteurs étrangers. Selon le sondage, 29 pour cent des experts de l'Ontario soutiennent que plus de 20 pour cent des propriétés de luxe dans leur région sont actuellement achetées par des acheteurs étrangers, tandis qu'un plus grand nombre (39 pour cent) affirme que les transactions sont inférieures à 5 pour cent des achats. Pour ce qui est des tendances au cours de la dernière année, 52 pour cent des répondants

Propriété vedette

3 295 000 \$



5, CHEMIN GOVERNORS (ROSEDALE)

Chambres : 4+1 Salles de bains : 6
Surface de plancher : 3 245 pi² + 1 565 pi²

Une demeure véritablement exceptionnelle dans un quartier hautement recherché. Splendide architecture, design exquis et finitions de première qualité de A à Z. Cette maison propose des pièces ensoleillées aux hauts plafonds et aux planchers européens de chêne blanc à larges planches. Sa conception supérieure et son aménagement sont parfaits pour recevoir des invités et vivre en famille. Vous y trouverez une cuisine professionnelle spacieuse, un vestibule avec porte latérale et accès direct au garage, une buanderie à l'étage, une splendide chambre principale dotée d'une luxueuse salle de bains attenante et un étage inférieur spectaculaire avec plancher de marbre chauffant. Aménagement paysager professionnel. Située à proximité d'excellentes écoles publiques et privées, du réseau de transport, des services, du réseau de ravins et de parcs.

mentionnent que l'activité des acheteurs étrangers a augmenté depuis janvier 2015, avec près d'un cinquième (17 pour cent) stipulant que l'augmentation est importante et 48 pour cent soutenant qu'il n'y a pas eu de changement. Concernant le reste de l'année 2016, 60 pour cent des répondants en Ontario anticipent une augmentation des achats par des acheteurs étrangers.

Si l'on explore les pays d'origine des acheteurs étrangers, 71 pour cent des répondants indiquent la Chine continentale comme l'une des trois régions d'origine principales des acheteurs étrangers dans la région, suivie des États-Unis (39 pour cent), de l'Inde (31 pour cent), de Hong Kong (28 pour cent), de l'Iran (24 pour cent) et du Royaume-Uni (20 pour cent).

Selon les spécialistes en matière d'immobilier de luxe de Toronto questionnés dans le cadre de l'étude, certains facteurs qui stimulent le dynamisme du marché des propriétés luxueuses de la ville incluent : un inventaire insuffisant pour répondre à la demande, des taux d'intérêt bas et la faiblesse du dollar canadien, qui créent une augmentation de la demande auprès des acheteurs étrangers. Les propriétés luxueuses à Toronto se vendent plus rapidement qu'au cours des dernières années. La ville est maintenant un théâtre de guerres des enchères pour des propriétés se chiffrant de 3 à 5 millions de dollars, ce qui était peu commun auparavant pour cette gamme de prix.

Propriété vedette

4 099 000 \$



72, CROISSANT ST. LEONARD'S, TORONTO

Chambres : 5+1 Salles de bains : 6
Surface de plancher : 6 717 pi²
Dimension du lot : 4 965 pi² + étage inférieur

La propriété située au 72, croissant St. Leonard's est une maison de patrimoine au cœur du très recherché quartier de Lawrence Park. Extérieur sublime sur 85 pieds. 4 965 pi² plus l'étage inférieur. Conception magnifique réalisée par un constructeur reconnu dans la région. Aménagement optimal, lumière naturelle abondante et intimité. Cette maison comprend de nombreuses caractéristiques attrayantes, dont de hauts plafonds, des planchers de bois franc, de la menuiserie sur mesure, une cave à vin, un vestibule au rez-de-chaussée, un vestiaire dans la chambre principale, un cinéma maison, un système de domotique Crestron, un aménagement paysager sur toute la propriété et bien plus encore. Terrain parfait pour une piscine.

TENDANCES DES PRIX SUR DIX ANS

Les tableaux suivants fournissent des comparaisons de prix entre les zones qui répondaient aux exigences relatives aux propriétés luxueuses Maisons de prestige de Royal LePage en 2005 et en 2015, ainsi qu'une comparaison des caractéristiques des propriétés de luxe typiques pour ces années.

MARCHÉ IMMOBILIER DE LUXE DE LA RÉGION DU GRAND TORONTO: 2005 - 2015
Comparaison⁶ des prix et caractéristiques principales

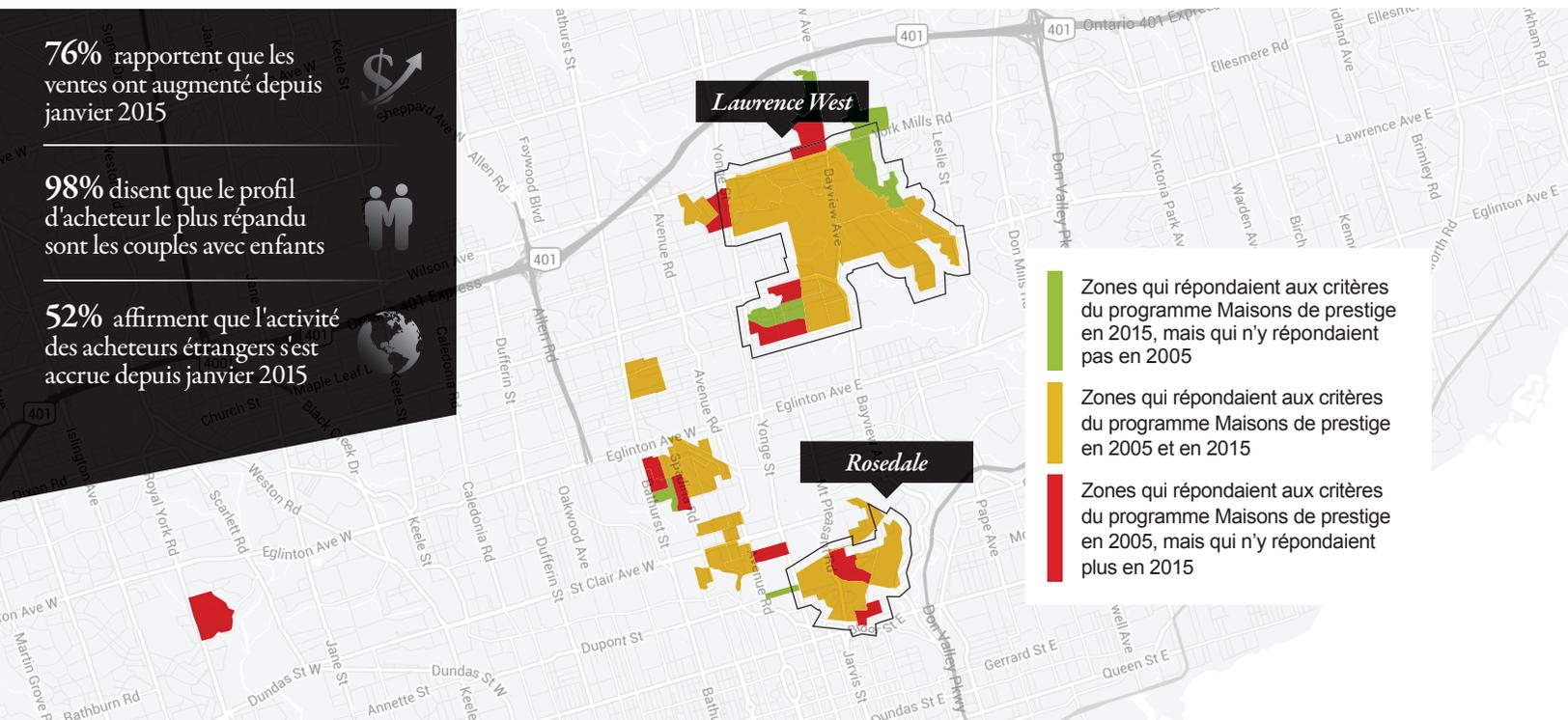
ANNÉE	CHAMBRES	SALLES DE BAIN	ESPACE HABITABLE (PI ²)	GRANDEUR DU TERRAIN (PI ²)	ANNÉE DE CONSTRUCTION	VALEUR MOYENNE (\$)	% AUGMENTATION 2005 / 2015
2005	4,0	3,1	3 119	11 888	1960	2 022 943	69%
2015	4,0	3,1	3 204	11 790	1962	3 423 867	

Comparaison des prix et caractéristiques pour un échantillon de quartiers

QUARTIER	ANNÉE	CHAMBRES	SALLES DE BAIN	ESPACE HABITABLE (PI ²)	GRANDEUR DU TERRAIN (PI ²)	ANNÉE DE CONSTRUCTION	VALEUR EN 2005	% AUGMENTATION 2005 / 2015
Lawrence West	2005	4	2,5	2 945	10 618	1963	1 976 508	76%
Lawrence West	2015	4,1	2,5	2 953	10 406	1960	3 472 589	
Rosedale	2005	4,3	2,8	3 206	6 344	1921	2 099 604	65%
Rosedale	2015	4,4	2,9	3 284	6 549	1921	3 456 598	

6 Pour pouvoir être considérée comme une zone admissible au programme de propriétés luxueuses Maisons de prestige de Royal LePage à Toronto, les prix dans cette zone doivent être au moins quatre fois plus élevés que le prix moyen d'une maison en ville.

La carte ci-après est une représentation visuelle du portrait des maisons de luxe sur dix ans pour la région du Grand Toronto.



76% rapportent que les ventes ont augmenté depuis janvier 2015

98% disent que le profil d'acheteur le plus répandu sont les couples avec enfants

52% affirment que l'activité des acheteurs étrangers s'est accrue depuis janvier 2015

- Zones qui répondaient aux critères du programme Maisons de prestige en 2015, mais qui n'y répondaient pas en 2005
- Zones qui répondaient aux critères du programme Maisons de prestige en 2005 et en 2015
- Zones qui répondaient aux critères du programme Maisons de prestige en 2005, mais qui n'y répondaient plus en 2015



CONCLUSIONS DU SONDRAGE

Le marché des propriétés luxueuses au Québec a connu une bonne année en 2015. Selon le sondage, 39 pour cent des professionnels en immobilier affirment que les ventes de maisons luxueuses dans la province ont augmenté depuis janvier 2015, tandis que 35 pour cent disent que les niveaux de ventes sont demeurés inchangés durant cette période. Pour ce qui est des dix dernières années, la majorité (54 pour cent) soutient que les ventes de propriété de luxe ont augmenté depuis 2005, tandis que 23 pour cent des répondants stipulent qu'elles sont demeurées les mêmes dans leur région. Si l'on se tourne vers l'avenir, 39 pour cent des répondants croient que les niveaux de ventes sur le marché des propriétés luxueuses augmenteront dans leur région en 2016 et la moitié (50 pour cent) d'entre eux anticipent qu'ils demeureront semblables.

PROPRIÉTÉS LUXUEUSES AU QUÉBEC : NOMBRE TYPIQUE DE JOURS SUR LE MARCHÉ

NOMBRE DE JOURS SUR LE MARCHÉ	POURCENTAGE DE RÉPONSES
Moins de 7 jours	0
7 à 15 jours	0
16 à 30 jours	0
31 à 60 jours	4
61 à 90 jours	0
Plus de 6 mois	73
Varie considérablement	23

Pour ce qui est de la démographie des acheteurs de propriétés luxueuses, tous les répondants (100 pour cent) affirment que le profil des acheteurs typiques est composé de couples, dont environ les trois quarts (73 pour cent) ont des enfants vivant à la maison. Les deux tiers (65 pour cent) affirment que la moyenne d'âge des acheteurs de propriétés luxueuses au Québec se situe entre 45 et 54 ans, tandis que près du quart (23 pour cent) soutient qu'elle se situe entre 35 et 44 ans.

Quant à l'activité des acheteurs étrangers dans leur région, 58 pour cent des professionnels en immobilier au Québec affirment que moins de 10 pour cent des achats de maisons luxueuses dans la province sont réalisés par des acheteurs étrangers.

Pour ce qui est de l'activité des acheteurs étrangers depuis janvier 2015, les répondants se divisent en deux avec 42 pour cent soutenant que les achats de maisons luxueuses réalisés par des acheteurs étrangers

ont augmenté (considérablement – 12 pour cent; modérément – 31 pour cent) pendant cette période et 54 pour cent des répondants affirmant que l'activité est demeurée la même. De manière similaire, pour ce qui est du reste de l'année 2016, environ la moitié des répondants (46 pour cent) croient que l'activité des acheteurs étrangers augmentera, tandis que la majorité (54 pour cent) anticipe qu'elle demeurera inchangée.

Tout comme pour les autres régions étudiées, le plus grand nombre de répondants (77 pour cent) indiquent la Chine continentale comme l'un des trois pays d'origine principaux des acheteurs étrangers dans leur région, suivie de la France (58 pour cent), des États-Unis (39 pour cent) et de la Russie (19 pour cent).

Si l'on se concentre sur la grande région de Montréal, selon les spécialistes en immobilier de la région, le marché des maisons luxueuses dans la ville était fort au cours des dix dernières années, avec un rendement particulièrement élevé en 2015. Au cours des dix dernières années, le nombre de transactions ayant eu lieu sur le marché des maisons luxueuses a presque quadruplé. Cet essor est attribué à l'augmentation de la demande provenant d'immigrants affluents, des taux d'intérêt historiquement bas et de la relative stabilité politique et économique de la province.

TENDANCES DES PRIX SUR DIX ANS

Les tableaux suivants fournissent des comparaisons de prix entre les zones qui répondaient aux exigences relatives aux propriétés de luxe Maisons de prestige de Royal LePage en 2005 et en 2015, ainsi qu'une comparaison des caractéristiques des propriétés de luxe typiques pour ces années.

MARCHÉ IMMOBILIER DE LUXE DE LA RÉGION DU GRAND MONTRÉAL: 2005 - 2015

Comparaison⁷ des prix et caractéristiques principales

ANNÉE	CHAMBRES	SALLES DE BAIN	ESPACE HABITABLE (PI ²)	GRANDEUR DU TERRAIN (PI ²)	ANNÉE DE CONSTRUCTION	VALEUR MOYENNE (\$)	% AUGMENTATION 2005 / 2015
2005	4,0	2,5	3 054	8 058	1955	1 318 707	58%
2015	4,0	2,5	3 078	7 623	1956	2 088 998	

Propriété vedette

3 395 000 \$



30, AVENUE FORDEN, WESTMOUNT

Grandeur du terrain: 13 172 p² Chambres: 6
Salles de bain: 4+2 Pièces: 17

Vous pouvez enfin devenir les heureux propriétaires de cette superbe résidence située sur 13.000 p.c. de terrain aux allures de parc. Cette demeure offre des pièces ensoleillées aux proportions généreuses et comporte d'élégantes finitions architecturales qui lui donnent un certain cachet. Une occasion extraordinaire de réaliser un projet de rêve.

⁷ Pour pouvoir être considérée comme une zone admissible au programme de propriétés luxueuses Maisons de prestige de Royal LePage à Montréal, les prix dans cette zone doivent être au moins quatre fois plus élevés que le prix moyen d'une maison dans la ville.

Comparaison des prix et caractéristiques pour un échantillon de quartiers

QUARTIER	ANNÉE	CHAMBRES	SALLES DE BAIN	ESPACE HABITABLE (PI ²)	GRANDEUR DU TERRAIN (PI ²)	ANNÉE DE CONSTRUCTION	VALEUR EN 2005	% AUGMENTATION 2005 / 2015
Outremont	2005	4,0	2,3	2 891	5 728	1930	1 089 248	64%
Outremont	2015	4,0	2,4	2 946	5 782	1927	1 787 840	
Westmount	2005	4,3	2,8	3 449	6 298	1933	1 819 127	51%
Westmount	2015	4,3	2,8	3 449	6 298	1933	2 751 418	

La carte ci-après est une représentation visuelle du portrait des maisons de luxe sur dix ans pour la grande région de Montréal.



« Selon les experts immobiliers de Montréal interrogés dans le cadre de l'étude, le marché immobilier de luxe de la ville a connu une belle trajectoire au cours des dix dernières années. »

Propriété vedette

2 995 000 \$



4281, BOUL. DE MAISONNEUVE,
OUEST, WESTMOUNT

Grandeur du terrain: 4 858 p² Chambres: 4
Salles de bain: 3+1 Pièces: 15

Un exemple parfait de restauration de première classe au coeur de Westmount, sur le plat. A quelques pas de l'Av. Greene, cette résidence historique dispose également d'un garage deux voitures et d'une place de stationnement extérieure sur l'arrière : une vraie rareté. Spacieuse, luxueuse et idéalement située, cette propriété n'a pas d'équivalent.

PROPRIÉTÉS LUXUEUSES MAISONS DE PRESTIGE DE ROYAL LEPAGE

Le programme Maisons de prestige est un service immobilier exclusif à Royal LePage qui permet de présenter les maisons les plus luxueuses au Canada aux acheteurs avisés partout dans le monde. Grâce à l'appellation Maisons de prestige, votre propriété luxueuse sera adéquatement positionnée de sorte à attirer les acheteurs connaisseurs de propriétés haut de gamme. Un représentant en matière de propriétés de luxe Maisons de prestige est un conseiller personnel en matière de maisons luxueuses qui détient des connexions, des conseils et des ressources complètes qui sont primordiales à la prestation d'un niveau ultime de service personnalisé.

Pour en apprendre davantage, visitez proprietesmaisonsdeprestige.ca

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 16 000 professionnels de l'immobilier répartis dans plus de 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 les femmes et les enfants et appuie les 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, visitez royallepage.ca

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Lise Huneault
Kaiser Lachance Communications
514 878-2522, poste 301
lise.huneault@kaiserlachance.com



proprietesmaisonsdeprestige.ca

Tous les bureaux sont exploités de manière indépendante et autonome,
à l'exception de ceux portant la bannière «Services immobiliers Royal LePage Ltée»,
«Royal LePage West Real Estate Services» ou «Royal LePage Sussex».
©Brookfield Real Estate Services Manager Limited, 2016. Tous droits réservés.