

Transactions 2012 sur les logements neufs

Agglomération de Montréal

Faits Saillants

Une publication de *Montréal en statistiques*
 Division de la planification urbaine
 Direction de l'urbanisme et du développement économique
 Service de la mise en valeur du territoire

Prix à la hausse des logements neufs en 2012

En 2012, il y a eu 3 830 transactions de logements neufs* dans l'agglomération de Montréal, dont 3 626 dans les copropriétés et 204 dans les unifamiliales. Le prix d'achat moyen des logements neufs pour la même année a progressé de 7 % pour le segment des copropriétés et de 21 % pour les unifamiliales (+8 % et +17 % respectivement pour le prix médian). Globalement, l'augmentation est moindre avec 4 %, résultant de la baisse du nombre d'unifamiliales en 2012 par rapport à 2011 (204 vs 445 respectivement). Enfin, le prix d'achat moyen est nettement plus élevé pour les unifamiliales (538 072 \$) par rapport aux copropriétés (279 555 \$).

Nombre de transactions, prix moyen et médian en 2012

	Total	Prix moyen		Prix médian	
	Nb 2012	Prix 2012	Var. 2011-2012	Prix 2012	Var. 2011-2012
Agglomération de Montréal	3 830	293 325 \$	4%	261 736 \$	5%
Unifamiliale	204	538 072 \$	21%	475 318 \$	17%
Copropriété	3 626	279 555 \$	7%	256 620 \$	8%
en unifamiliale*	180	435 357 \$	13%	441 695 \$	16%
en immeuble de moins de 12 logements	579	250 707 \$	8%	238 838 \$	10%
en immeuble de 12 logements et plus, moins de 4 étages	509	245 702 \$	6%	248 149 \$	9%
en immeuble de 12 logements et plus, de 4 étages et plus	2 322	281 768 \$	3%	256 799 \$	5%
en immeuble mixte (commercial/résidentiel)	36	300 463 \$	n.d.	234 256 \$	n.d.
Ville de Montréal	3 564	291 250 \$	4%	260 790 \$	6%
Unifamiliale	195	534 130 \$	21%	463 955 \$	16%
Copropriété	3 369	277 192 \$	8%	255 553 \$	9%

* Certains logements de type unifamilial sont détenus en copropriété.

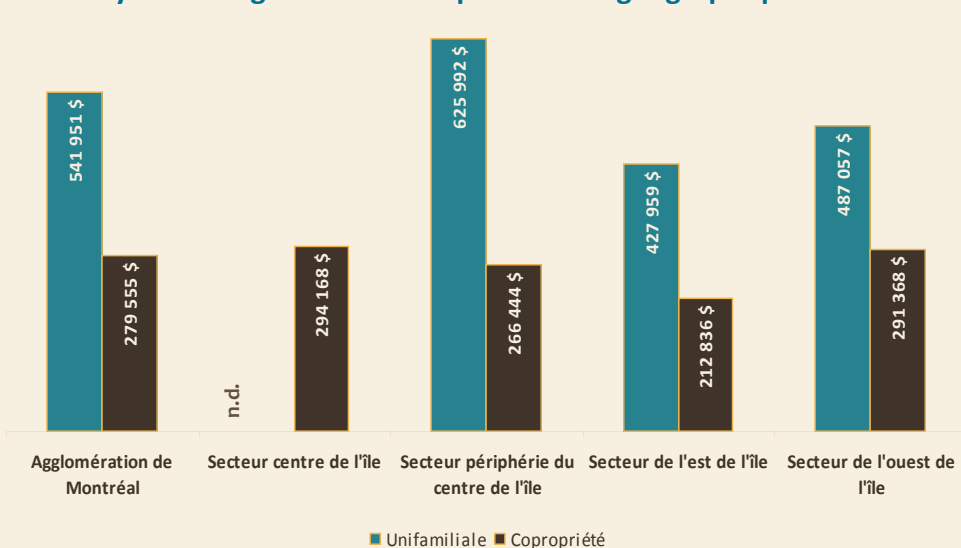
n.d. : Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable.

Source : Ville de Montréal, fichier des transactions 2012, rôle d'évaluation foncière 2011-2013 et certificats de modifications foncières.

Le prix d'achat moyen fluctue selon le secteur géographique. Le prix moyen de l'unifamiliale passe de 625 992 \$ dans la périphérie du centre à 427 959 \$ dans l'est de l'île.

Étant en bonne partie un produit de premiers acheteurs, le prix d'achat moyen varie considérablement moins pour les copropriétés, passant de 294 168 \$ au centre à 212 836 \$ dans l'est de l'île.

Prix moyen des logements neufs par secteur géographique** en 2012



* Voir les précisions méthodologiques à la page 6.

** Voir la carte des secteurs à la page 6.

Source : Ville de Montréal, fichier des transactions 2012, rôle d'évaluation foncière 2011-2013 et certificats de modifications foncières.

Transactions 2012 sur les logements neufs

Agglomération de Montréal

Prix moyen moins élevé dans le secteur est

Le prix d'achat moyen varie d'un arrondissement ou ville liée à l'autre. Par exemple, le prix moyen de l'unifamiliale est de 752 327 \$ dans Saint-Laurent tandis qu'il est de 426 283 \$ dans Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles. Le prix d'achat moyen varie aussi pour les copropriétés, passant de 512 530 \$ dans Côte-Saint-Luc à 198 475 \$ dans Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles.

Transactions par segment et secteur géographique en 2012

	Total		Unifamiliale		Copropriété	
	Nb 2012	Prix moyen	Nb 2012	Prix moyen	Nb 2012	Prix moyen
Secteur centre de l'île	1 745	295 897 \$	4	1 048 849 \$	1 741	294 168 \$
Côte Saint-Luc	36	510 039 \$	2	467 698 \$	34	512 530 \$
Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce	482	290 043 \$	1	935 000 \$	481	288 702 \$
Hampstead	3	n.d.	0	-	3	n.d.
Le Plateau-Mont-Royal	260	328 864 \$	0	-	260	328 864 \$
Le Sud-Ouest	502	244 863 \$	0	-	502	244 863 \$
Montréal-Ouest	0	-	0	-	0	-
Outremont	43	392 420 \$	0	-	43	392 420 \$
Verdun	57	306 701 \$	1	n.d.	56	270 660 \$
Ville-Marie	362	316 734 \$	0	-	362	316 734 \$
Westmount	0	-	0	-	0	-
Secteur périphérie du centre de l'île	1 638	284 004 \$	80	625 992 \$	1 558	266 444 \$
Ahuntsic — Cartierville	360	257 261 \$	1	n.d.	359	256 058 \$
Lachine	331	248 496 \$	7	n.d.	324	245 813 \$
LaSalle	71	384 825 \$	0	-	71	384 825 \$
Mercier — Hochelaga-Maisonneuve	109	291 462 \$	24	n.d.	85	247 612 \$
Mont-Royal	13	n.d.	0	-	13	n.d.
Rosemont — La Petite-Patrie	103	274 798 \$	0	-	103	274 798 \$
Saint-Laurent	485	333 530 \$	47	752 327 \$	438	288 590 \$
Villeray — Saint-Michel — Parc-Extension	166	227 390 \$	1	n.d.	165	224 526 \$
Secteur de l'est de l'île	163	278 824 \$	50	427 959 \$	113	212 836 \$
Anjou	3	n.d.	0	0 \$	3	n.d.
Montréal-Est	19	n.d.	0	0 \$	19	n.d.
Montréal-Nord	13	n.d.	2	n.d.	11	n.d.
Rivière-des-Prairies — Pointe-aux-Trembles	114	292 396 \$	47	426 283 \$	67	198 475 \$
Saint-Léonard	14	n.d.	1	n.d.	13	n.d.
Secteur de l'ouest de l'île	284	339 601 \$	70	487 057 \$	214	291 368 \$
Baie d'Urfé	0	-	0	-	0	-
Beaconsfield	5	n.d.	4	n.d.	1	n.d.
Dollard-des-Ormeaux	83	334 614 \$	1	n.d.	82	329 048 \$
Dorval	83	219 376 \$	0	-	83	219 376 \$
Kirkland	0	-	0	-	0	-
L'Île-Bizard — Sainte-Geneviève	39	460 104 \$	37	471 736 \$	2	n.d.
Pierrefonds — Roxboro	42	403 986 \$	26	n.d.	16	n.d.
Pointe-Claire	29	n.d.	2	n.d.	27	n.d.
Sainte-Anne-de-Bellevue	3	n.d.	0	-	3	n.d.
Senneville	0	-	0	-	0	-
Agglomération de Montréal	3 830	293 325 \$	204	538 072 \$	3 626	279 555 \$

n.d. : Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable.

Source : Ville de Montréal, fichier des transactions 2012, rôle d'évaluation foncière 2011-2013 et certificats de modifications foncières.

Transactions 2012 sur les logements neufs

Agglomération de Montréal

45 % des transactions sous les 250 000 \$

En 2012, près de 45 % des transactions de logements neufs dans l'agglomération ont été effectuées à un prix inférieur à 250 001 \$. Ce pourcentage découle du poids important des copropriétés parmi les transactions 2012 puisque 46 % des copropriétés neuves ont été transigées sous ce prix. À l'opposé, les unifamiliales sont davantage dispendieuses; 76 % ont un prix supérieur à 400 000 \$.

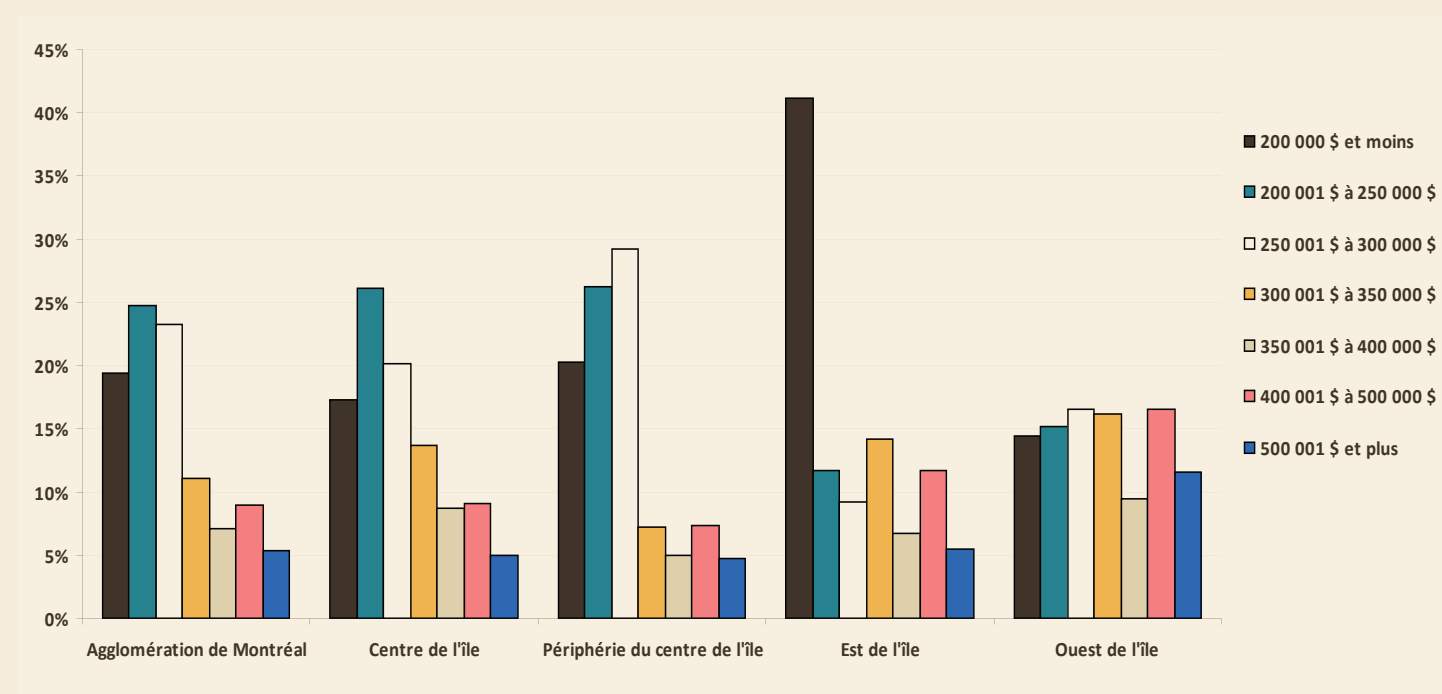
Les secteurs centre et périphérie du centre ont une proportion plus élevée de transactions de moins de 300 001 \$. Le secteur est se démarque par le poids important des transactions de moins de 200 001 \$ (plus de 40 %). À l'opposé, les transactions de plus de 400 000 \$ sont plus nombreuses dans le secteur ouest de l'île.

Transactions 2012 par segment et catégorie de prix

	Total		Unifamiliale		Copropriété	
	Nb 2012	%	Nb 2012	%	Nb 2012	%
Agglomération de Montréal						
200 000 \$ et moins	741	19%	0	0%	741	20%
200 001 \$ à 250 000 \$	948	25%	0	0%	948	26%
250 001 \$ à 300 000 \$	892	23%	1	0%	891	25%
300 001 \$ à 350 000 \$	426	11%	25	12%	401	11%
350 001 \$ à 400 000 \$	272	7%	22	11%	250	7%
400 001 \$ à 500 000 \$	345	9%	66	32%	279	8%
500 001 \$ et plus	206	5%	90	44%	116	3%
Total - Agglomération	3 830	100%	204	100%	3 626	100%
Ville de Montréal						
200 000 \$ et moins	685	19%	0	0%	685	20%
200 001 \$ à 250 000 \$	900	25%	0	0%	900	27%
250 001 \$ à 300 000 \$	851	24%	1	1%	850	25%
300 001 \$ à 350 000 \$	392	11%	25	13%	367	11%
350 001 \$ à 400 000 \$	255	7%	21	11%	234	7%
400 001 \$ à 500 000 \$	301	8%	64	33%	237	7%
500 001 \$ et plus	180	5%	84	43%	96	3%
Total - Ville	3 564	100%	195	100%	3 369	100%

Source : Ville de Montréal, fichier des transactions 2012, rôle d'évaluation foncière 2011-2013 et certificats de modifications foncières.

Transactions par secteur géographique et catégorie de prix en 2012



Source : Ville de Montréal, fichier des transactions 2012, rôle d'évaluation foncière 2011-2013 et certificats de modifications foncières.

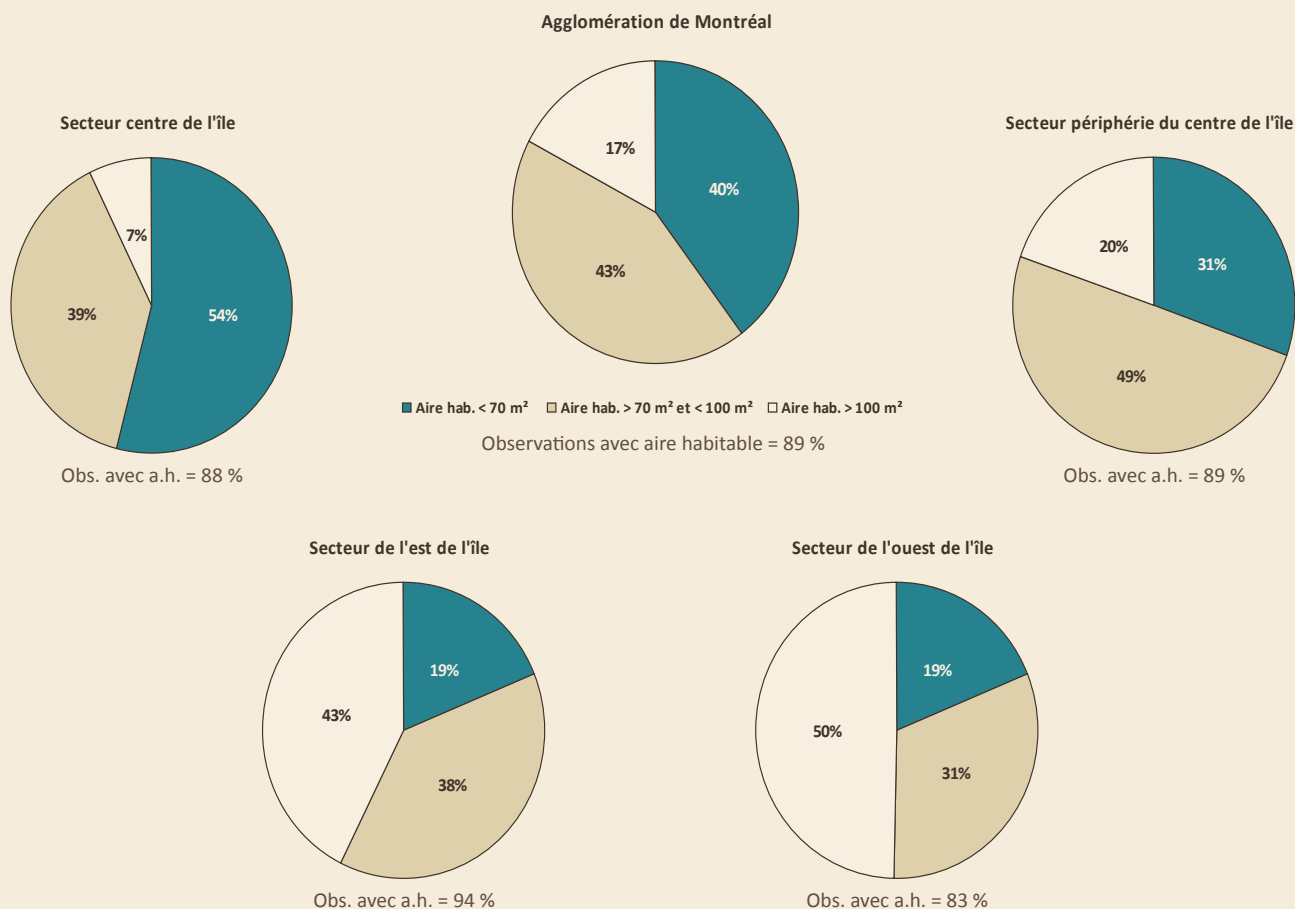
Transactions 2012 sur les logements neufs

Agglomération de Montréal

Les logements neufs sont plus grands dans l'est et l'ouest de l'île de Montréal

Les secteurs est et ouest se démarquent par la proportion plus importante des logements de plus grande superficie. En effet, 43 % des logements neufs achetés dans le secteur est de l'île et 50 % dans le secteur ouest ont une aire habitable de plus de 100 m². À l'opposé, les logements de plus petite taille (aire habitable de moins de 70 m²) représentent 54 % des unités neuves achetées en 2012 dans le secteur centre de l'île et 31 % de celles dans la périphérie du centre.

Répartition des transactions par secteur géographique et superficie en 2012



Source : Ville de Montréal, fichier des transactions 2012, rôle d'évaluation foncière 2011-2013 et certificats de modifications foncières.

Le nombre de petits logements augmente

La proportion de logements de plus petite superficie (< 70 m²) a augmenté entre 2011 et 2012, passant de 27 % à 40 %. Il s'agit exclusivement de logements en copropriété puisque 100 % des unifamiliales ont une superficie supérieure à 100 m².

Transactions par segment et catégorie de superficie en 2012

Superficies	Total			Unifamiliale			Copropriété		
	Nb 2012	% 2012	% 2011	Nb 2012	% 2012	% 2011	Nb 2012	% 2012	% 2011
70 m ² et moins	1 352	40%	27%	0	0%	0%	1 352	41%	31%
71 m ² à 100 m ²	1 463	43%	42%	0	0%	0%	1 463	45%	49%
Plus de 100 m ²	582	17%	30%	137	100%	100%	445	14%	20%
Total (avec a.h.)	3 397	100%	100%	137	100%	100%	3 260	100%	100%

Source : Ville de Montréal, fichier des transactions 2012, rôle d'évaluation foncière 2011-2013 et certificats de modifications foncières.

Transactions 2012 sur les logements neufs

Agglomération de Montréal

Sans surprise, le prix augmente avec la taille du logement

Le prix moyen observé des logements en 2012 progresse suivant la superficie (aire habitable). Par exemple, le prix moyen d'un logement de 70 m² et moins est de 216 678 \$ comparativement à 280 924 \$ pour un logement de 71 m² à 100 m² et à 411 657 \$ pour un logement de plus de 100 m².

Prix moyen par segment et catégorie de superficie en 2012

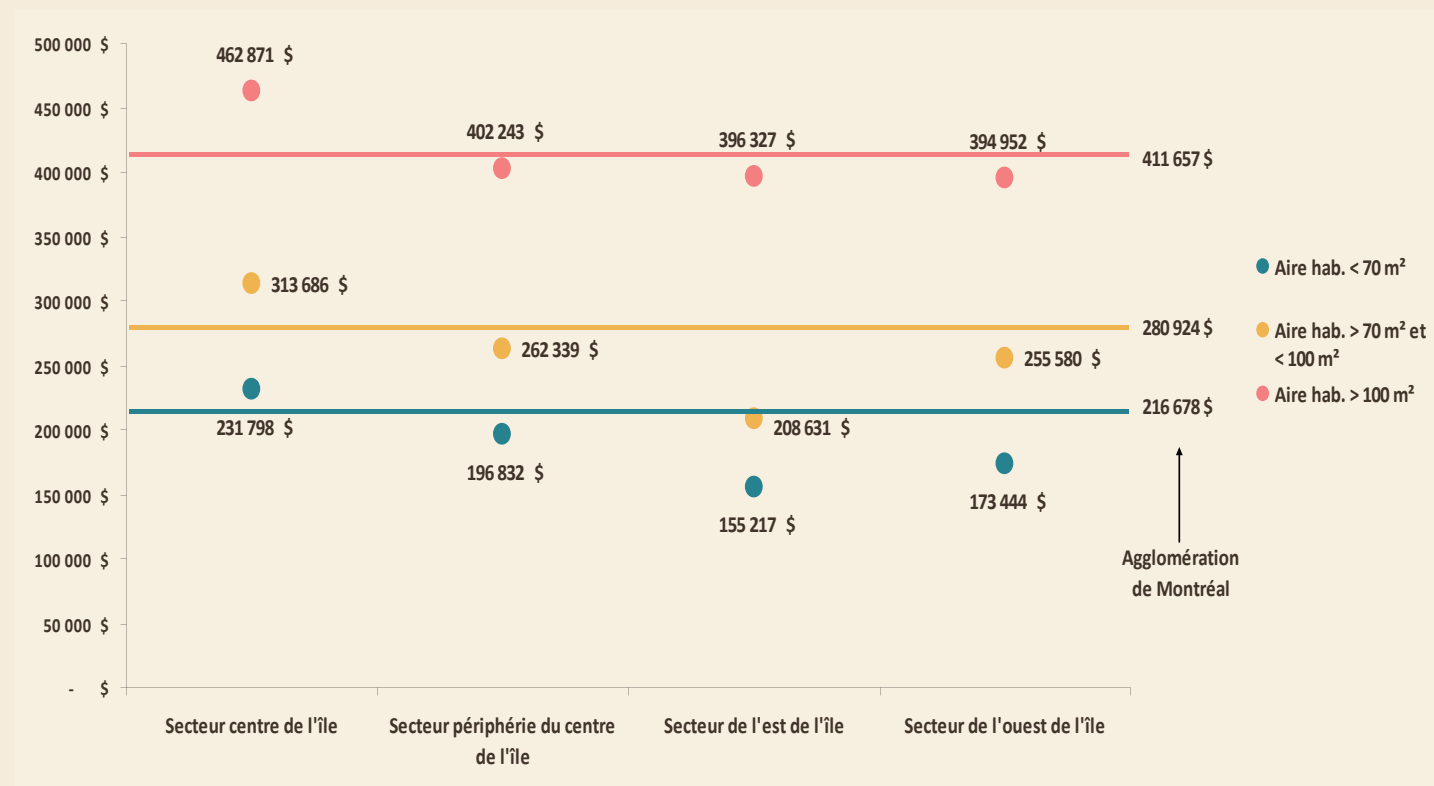
Superficies	Total		Unifamiliale		Copropriété	
	Prix moyen	Var. 2011-2012	Prix moyen	Var. 2011-2012	Prix moyen	Var. 2011-2012
70 m ² et moins	216 678 \$	12%	- \$	nsp	216 678 \$	12%
71 m ² à 100 m ²	280 924 \$	11%	- \$	nsp	280 924 \$	11%
Plus de 100 m ²	411 657 \$	-1%	473 307 \$	6%	392 677 \$	0%
Total (avec et sans a.h.)	293 325 \$	4%	541 951 \$	22%	279 555 \$	7%

Source : Ville de Montréal, fichier des transactions 2012, rôle d'évaluation foncière 2011-2013 et certificats de modifications foncières.

Les prix moyens plus élevés au centre de l'île

Pour chaque catégorie de superficie des logements, le prix moyen observé est plus élevé dans le secteur centre de l'île que pour l'ensemble de l'agglomération de Montréal. À l'opposé, le secteur est de l'île se démarque avec des prix moyens généralement inférieurs à ceux observés dans les autres secteurs. Par exemple, un logement de 71 m² à 100 m² a un prix moyen de 208 631 \$ dans le secteur est comparativement à 280 924 \$ dans l'ensemble de l'agglomération.

Prix moyen par catégorie de superficie et secteur géographique en 2012



Source : Ville de Montréal, fichier des transactions 2012, rôle d'évaluation foncière 2011-2013 et certificats de modifications foncières.

Transactions 2012 sur les logements neufs

Agglomération de Montréal

Carte des secteurs géographiques



Précisions méthodologiques

Les données utilisées pour la réalisation de l'analyse des transactions sur les logements neufs sont des données de la Ville de Montréal, soit : fichier des transactions 2011 et 2012, rôle d'évaluation foncière 2011-2013 et certificats de modifications foncières.

L'obtention des données résulte d'une analyse de correspondance entre ces trois sources de données dans le but de ne retenir que la première transaction portant sur une nouvelle unité de logement. Cette première transaction doit être une transaction de type *bona fide* afin qu'aucune influence ne biaise le prix de la transaction (lien de famille, faillite, échanges impliquant plus que le logement, etc.). De plus, seules les transactions jugées pertinentes sont retenues, soit la vente du logement d'une entreprise de construction (ou promoteur) à un particulier ou une entreprise indépendante du domaine de la construction. À noter que le prix de l'espace de stationnement est parfois compris dans la transaction (condos). De plus, les prix incluent les taxes de vente.

Par ailleurs, il existe un décalage assez important entre la construction d'un bâtiment à logements et l'émission des certificats d'ajouts des nouveaux logements au rôle foncier. De plus, il peut s'écouler plusieurs mois entre la construction d'un logement et son acquisition. Ces décalages ainsi que le bassin d'exclusion des premières transactions sur les nouveaux logements sont les principaux éléments expliquant l'écart observé entre le nombre de transactions sur les logements neufs et le nombre de mises en chantier. En général, on considère que les transactions sur les logements neufs reflètent les mises en chantier antérieures de plus de six mois.

Enfin, les logements vendus dans le cadre du programme Accès Condos de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) ainsi que les ventes dont les acheteurs ont bénéficiés du Programme d'accession à la propriété de la Ville de Montréal sont inclus dans cette analyse.

N.B. Collaboration spéciale de Mme Kathleen Day, stagiaire à la Direction de l'habitation, été 2012.