

# RAPPORT SUR LES *maisons de prestige*

2012 DE **RE/MAX**<sup>®</sup>



## *Québec* Le Grand Montréal

La demande pour les propriétés de luxe continue d'augmenter de façon stable dans la grande région de Montréal avec des ventes pour le premier trimestre de 2012 atteignant un nouveau record. Deux cent soixante et une maisons évaluées à plus de 750 000 \$ ont fait l'objet d'une transaction, comparativement à cent quatre-vingt-dix-sept pendant les trois premiers mois de 2011, une augmentation de 32 % comparativement à l'année précédente. Les gains

d'équité, jumelés à des taux d'intérêt historiquement bas, ont été des facteurs déterminants alimentant le niveau d'activité, et ce, à tous les niveaux des prix. Les acheteurs ont été plus actifs au niveau des transactions de 1 million à 2 millions de dollars, où les offres multiples sont relativement communes. Bien que le phénomène soit beaucoup plus rare au niveau des demeures à prix plus élevé, quelques maisons, évaluées à plus de 2 millions de dollars, ont aussi recueilli des offres multiples cette année, un signe de confiance évident en la force du marché actuel et démontrant que l'immobilier est un atout. L'activité est forte dans les quartiers en demande tels que Westmount, Mont-Royal, Outremont et Hampstead dans la catégorie des résidences détachées



de même que dans le centre-ville de Montréal et le Plateau-Mont-Royal dans la catégorie des condos. Le bord de l'eau dans l'ouest de l'île est également populaire, tout comme Saint-Lambert sur la Rive-Sud et Laval-sur-le-Lac. La plupart recherchent des maisons rénovées qui sont aussi près que possible du statut « clés en main ». La tendance vers les démolitions dans Mont-Royal, où les acheteurs convoitent les lots de plus grande surface, s'accroît. Les maisons évaluées entre 800 000 \$ et 900 000 \$ sont démolies, nivelées et remplacées par des maisons construites sur mesure qui excèdent souvent la marque des 2 millions ou 3 millions de dollars lorsqu'elles sont terminées. L'attraction de quartiers où tout est à distance de marche rend la vie urbaine tout à fait branchée, un fait qui alimente la croissance du secteur des condos de luxe. La génération des « baby-boomers » contribue à l'augmentation de la demande, vendant leurs maisons unifamiliales qui ont fourni de bons retours sur investissement ces dernières années. Plusieurs font des changements plus progressifs, tandis que d'autres optent pour des espaces plus petits afin d'établir des économies confortables pour leur retraite. Le niveau de prestige que certains projets de condos ont atteint est tout à fait impressionnant. L'unité la plus chère sur le marché, située dans le centre-ville de Montréal (quartier Ville-Marie), est inscrite à 9.6 millions de dollars, alors que la vente de condo la plus élevée dans le premier trimestre a été enregistrée à 2.7 millions

de dollars dans le quartier Westmount. La maison détachée la plus dispendieuse ayant été vendue a aussi été enregistrée dans Westmount pour 6.4 millions de dollars. Le centre-ville de Montréal détient actuellement le titre pour l'inscription la plus dispendieuse dans la grande région de Montréal où l'on offre une propriété somptueuse pour 12.6 millions de dollars. Les propriétés de luxe peuvent être vendues en quelques jours où demeurer sur le marché pendant des mois, si elles ne sont pas évaluées correctement. Même si les gens de la région constituent toujours la plus grande part des acheteurs, la clientèle internationale a fait ressentir sa présence dans le Grand Montréal. Le marché demeure en général bien équilibré, bien que les vendeurs aient un léger avantage. On s'attend donc à ce que les prix continuent leur ascension. Selon les tendances actuelles qui semblent vouloir demeurer stables, il n'y a aucun doute que le marché des demeures de prestige de Montréal battra encore des records.

## Ville de Québec

La croissance démographique, la stabilité économique et un niveau d'emploi en pleine effervescence continuent de soutenir le marché du logement de luxe de la ville de Québec. La confiance des consommateurs demeure forte avec, comme moteur, une affluence d'acheteurs démontrant ainsi que la population de Québec croît en l'accession à la propriété. En fait, l'élan remarquable du premier trimestre de 2012 était sans précédent. Quarante-huit maisons de luxe, évaluées à plus de 500 000 \$, ont été vendues dans les trois premiers mois de l'année, une augmentation significative de 50 % sur les 32 ventes affichées dans le premier trimestre de 2011. La hausse des ventes du premier trimestre était la deuxième plus élevée parmi les grands marchés canadiens. La performance était également 40 % plus élevée que le record précédent datant de 2010 au moment des Célébrations du 400e Anniversaire de la Ville de Québec qui ont engendré un tourbillon économique







et alimenté l'enthousiasme des acheteurs. La catégorie de maisons de prestige représente maintenant 3.3 % des ventes résidentielles. La plus grande part est toujours maintenue par les acheteurs de la population locale, bien que l'impact des acheteurs provenant d'autres régions du Québec se fasse sentir, et que les acheteurs provenant des autres provinces comptent maintenant pour 20 % du bassin total. Sainte-Foy, Sillery et Cap-Rouge, les trois régions les plus recherchées, totalisent presque 70 % des ventes de prestige à Québec. La demande a aussi été profitable dans le Vieux-Québec, Cap-Blanc et sur la Colline Parlementaire cette année. On dénombre une quantité suffisante d'inscriptions et les conditions du marché demeurent en général, bien équilibrées. En conséquence, les offres multiples se font rares. La transaction la plus élevée du premier trimestre a eu lieu dans le Vieux-Québec et a fait l'objet d'une vente de 1.9 million de dollars. Montcalm enregistre la vente de condo la plus chère à 1.55 million de dollars. Les inscriptions les plus dispendieuses sur le marché se retrouvent actuellement dans le Vieux-Québec, Cap-Blanc et sur la Colline Parlementaire, avec un condo gagnant le titre de l'inscription la plus prestigieuse à 2.9 millions de dollars. La maison unifamiliale

évaluée au plus haut prix est offerte à 2.5 millions de dollars. Les acheteurs se sont précipités vers les maisons plus vieilles qui ont été rénovées avec bon goût et une finition de qualité. Les nouveaux développements sont de moins en moins disponibles, ainsi de plus en plus de propriétés sont démolies pour laisser place aux constructions haut de gamme sur mesure. Les maisons unifamiliales dominent le marché de prestige. Les condos gagnent lentement du terrain, mais ils attirent de plus en plus la génération des « baby-boomers » et les familles chez qui les enfants ont quitté le nid familial, ceux-ci étant attirés par le faible entretien que demande ce type d'habitation. Indépendamment des goûts, l'appétit pour les produits de luxe atteint un niveau record. On s'attend à ce que l'élan continue jusqu'à la fin de l'année, ce qui pourrait signifier que 2012 marquerait un nouveau record annuel pour les ventes de propriétés de prestige. Prévoyant que les conditions équilibrées seront maintenues, la hausse des prix devrait en général demeurer assez modeste.



RAPPORT SUR LES  
*maisons de prestige*  
2012 DE RE/MAX®

LA  
COLLECTION  
**RE/MAX**  
Maisons de prestige et propriétés de luxe

CONTACTS

Québec	Jessica Lavoie	RE/MAX Québec Inc.	450-668-7743
Le Grand Montréal	Serge Brousseau/ Nicolas Jorizzo	RE/MAX du Cartier Inc. RE/MAX du Cartier Inc.	514-731-7575 514-731-7575
Ville de Québec	Frédéric Imbert	RE/MAX 1 <sup>er</sup> Choix Inc.	418-683-9300