



## LA SURENCHÈRE SE FAIT DE PLUS EN PLUS PRÉSENTE AU QUÉBEC

*Dans un précédent Mot de l'économiste, nous avons présenté un portrait de la surenchère au Québec. Voici donc une mise à jour, environ un an plus tard, qui s'avère nécessaire puisque le phénomène est devenu encore plus présent pendant la dernière année.*

Le marché immobilier résidentiel québécois est plus dynamique que jamais. Au cours des douze derniers mois (d'avril 2018 à mars 2019), le nombre de reventes a augmenté de 6 %, alors que l'offre de propriétés (inscriptions en vigueur de propriétés à vendre) a diminué de 9 %. Ainsi, suivant la hausse de la demande et la baisse de l'offre, les conditions de marché se sont resserrées. Cette tendance est observée dans chacune des six régions métropolitaines de recensement (RMR), qui ont toutes connu une diminution de leur nombre de mois d'inventaire.

Cette situation crée un phénomène de rareté, qui exerce une pression à la hausse sur les prix, particulièrement dans les régions où le marché est à l'avantage des vendeurs. Il devient donc souvent nécessaire pour les acheteurs d'offrir un prix supérieur au prix demandé, et parfois même de prendre part à une dynamique d'offres multiples sur une propriété convoitée.

Ces situations d'offres multiples ne sont pas recensées dans nos données, mais nous pouvons observer les cas où les ventes ont été réalisées à un prix supérieur au prix demandé. Nous utilisons donc cette définition pour déterminer les cas de surenchère.

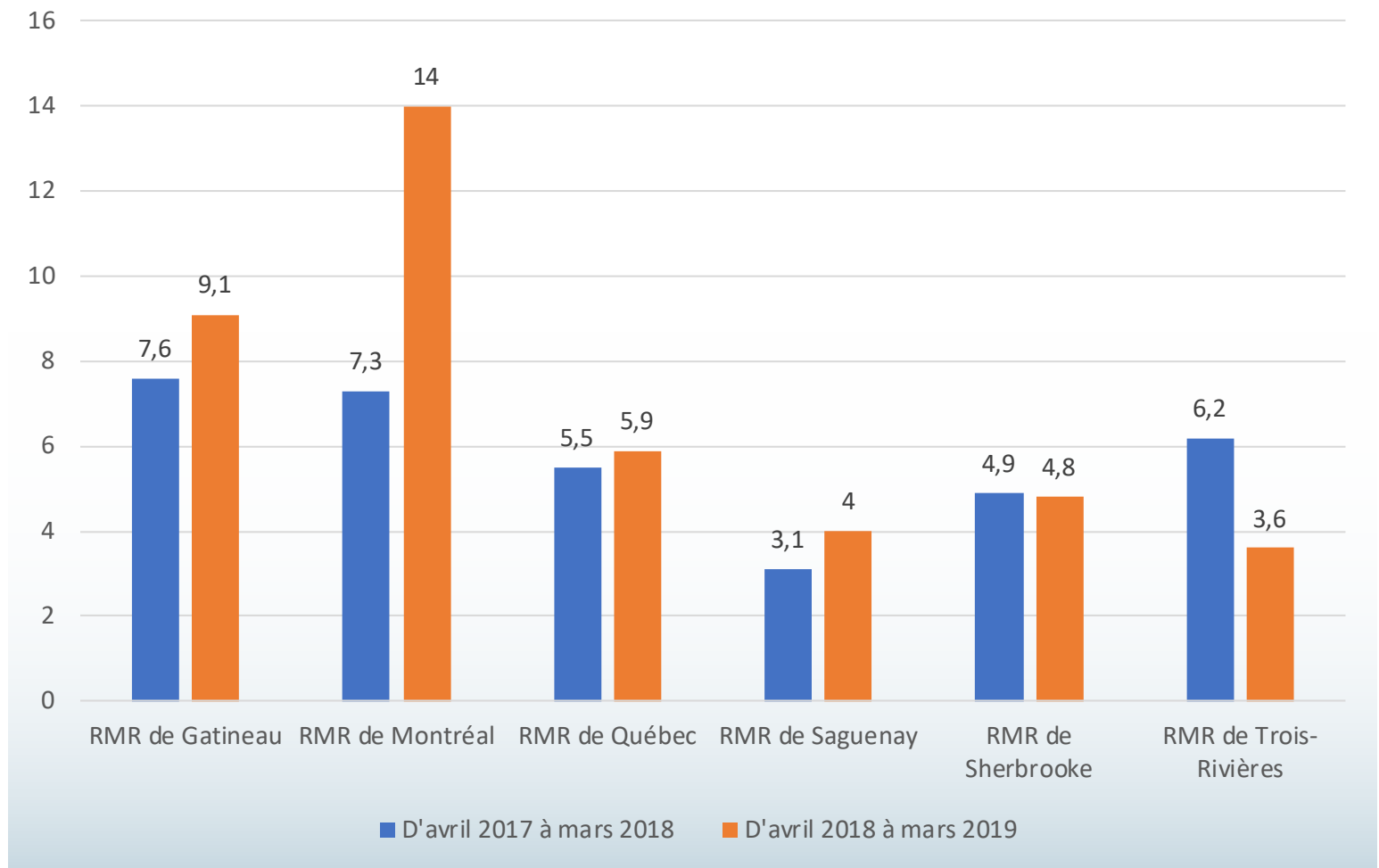
**Tableau 1 : Statistiques résidentielles selon la région métropolitaine de recensement, d'avril 2018 à mars 2019**

	Ventes		Inscriptions en vigueur		Nombre de mois d'inventaire		Conditions du marché
		Variation* (%)		Variation* (%)		Variation* (mois)	
Province de Québec	88 166	6	62 658	-9	8,5	-1,4	Équilibré
RMR de Montréal	47 451	5	21 882	-17	5,5	-1,4	Vendeur
RMR de Québec	7 320	6	7 775	2	12,7	-0,6	Acheteur
RMR de Gatineau	4 648	13	2 666	-11	6,9	-1,8	Vendeur
RMR de Sherbrooke	1 892	8	1 493	-11	9,5	-2,0	Équilibré
RMR de Saguenay	1 213	14	1 563	3	15,5	-1,7	Acheteur
RMR de Trois-Rivières	1 180	8	795	-5	8,1	-1,1	Équilibré

Le graphique 1 présente la proportion de surenchères par RMR, toutes catégories de propriétés confondues. Nous remarquons d'abord que la majorité des RMR a connu une hausse de la surenchère depuis un an. Tout comme l'an dernier, c'est dans les régions où le nombre de mois d'inventaire est le plus bas que le phénomène est le plus répandu, soit à Montréal et à Gatineau. En effet, dans la région de Montréal, 14 % des propriétés se sont vendues à un prix supérieur au prix affiché. Cela correspond à environ une vente sur sept. Dans la région de Gatineau, ce sont 9 % des propriétés vendues qui ont fait l'objet d'une surenchère, ce qui correspond à environ une vente sur onze.

La région de Trois-Rivières est la seule à avoir vu sa proportion de surenchères diminuer. Or, sachant qu'il y a eu moins de dix cas de surenchère entre avril 2018 et mars 2019 pour Trois-Rivières et pour Saguenay, il a suffi d'une variation de quelques unités pour toucher la proportion globale de surenchères. Il ne faut donc pas y voir une tendance robuste pour ces deux régions en particulier.

Graphique 1 : Proportion de surenchères selon la région métropolitaine de recensement (en %)

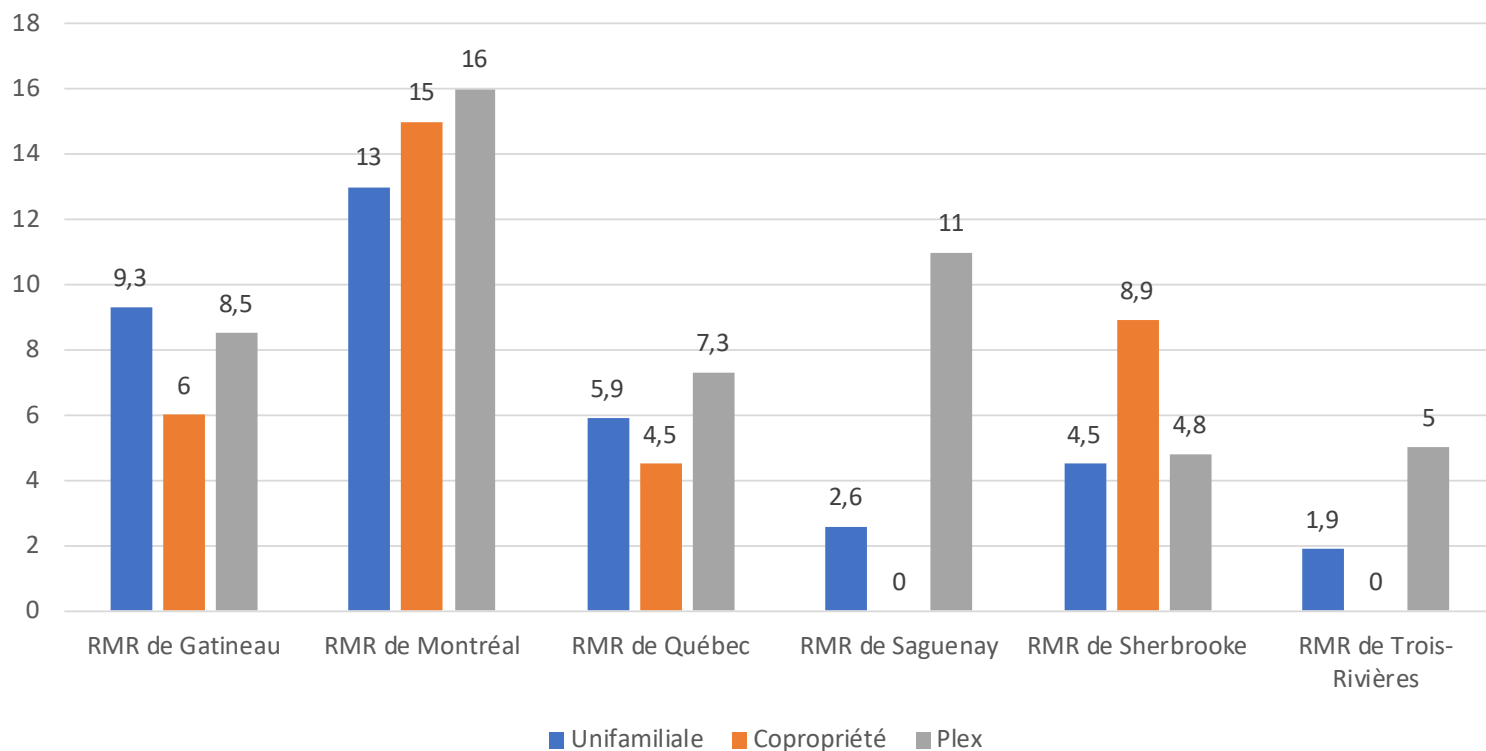


Source : FCIQ par le système Centris

Par catégories de propriétés, nous pouvons constater sur le graphique 2 que les plex (petits immeubles locatifs de deux à cinq logements) font toujours beaucoup l'objet de surenchère. C'est le cas notamment dans les RMR de Montréal, Québec, Saguenay et Trois-Rivières.

Sur le marché de la région de Sherbrooke, la copropriété a pris du galon pendant la dernière année, alors qu'il y a un an c'étaient plutôt les plex qui faisaient l'objet de surenchère. La région de Gatineau, de son côté, est dominée par les unifamiliales, comme c'était aussi le cas il y a un an.

Graphique 2 : Proportion de surenchères par catégories de propriétés selon la RMR, d'avril 2018 à mars 2019 (en %)



Source : FCIQ par le système Centris

## Le cas de Montréal

La RMR de Montréal est le marché le plus serré au Québec et se trouve largement à l'avantage des vendeurs. Il n'est donc pas surprenant de constater que c'est dans cette région que la surenchère est la plus répandue et que le phénomène a acquis encore plus d'ampleur au cours de la dernière année.

Le tableau 2 présente le nombre de mois d'inventaire par catégories de propriétés, dans les différents secteurs de la RMR. Rappelons que plus ce nombre de mois est faible, plus les vendeurs sont en position de force lors des négociations. C'est sur l'île de Montréal que les conditions du marché sont les plus serrées, suivie par la Rive-Sud.

Le tableau 3 présente la proportion de ventes réalisées à un prix supérieur au prix demandé selon les secteurs, municipalités et arrondissements de la RMR de Montréal, par catégories de propriétés.

Tableau 2 : Nombre de mois d'inventaire par catégories de propriétés selon le secteur en mars 2019

	Unifamiliale	Copropriété	Plex
Île de Montréal	4,6	5,2	5,5
Laval	5,0	7,8	7,7
Rive-Nord de Montréal	5,9	8,3	9,2
Rive-Sud de Montréal	4,3	6,2	7,6
Vaudreuil-Soulanges	5,6	5,1	6,9
Saint-Jean-sur-Richelieu	5,7	8,4	10,2

Source : FCIQ par le système Centris

Pour l'unifamiliale, les secteurs qui ont affiché les plus hauts niveaux de surenchère sont Pointe-Claire (33 %), Rosemont-La-Petite-Patrie (26 %), Kirkland (25 %), Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (25 %) et Beaconsfield (24 %). Il s'agit de proportions très impressionnantes, alors qu'environ une propriété sur trois a fait l'objet d'une surenchère dans Pointe-Claire et une propriété sur quatre dans les autres secteurs mentionnés.

Du côté de la copropriété, les proportions de surenchère étaient plus faibles que pour les unifamiliales l'an dernier, mais elles ont fortement progressé, pour finalement les dépasser dans plusieurs secteurs cette année. Ainsi, la palme de la surenchère pour les copropriétés revient à Rosemont-La-Petite-Patrie (29 %), qui présente la plus grande proportion de toute la RMR de Montréal, mais aussi une proportion plus élevée que pour le segment de l'unifamiliale. Plusieurs autres secteurs sont dignes de mention, par exemple Le Plateau-Mont-Royal (23 %), Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (22 %) et Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (21 %).

Finalement, les plex sont tellement prisés dans certains secteurs que le prix de vente de plus du quart des transactions conclues dans ce segment a dépassé le prix demandé. C'est le cas notamment dans Verdun-Île-des-Sœurs (32 %), Pointe-Claire (29 %), Rosemont-La-Petite-Patrie (28 %) et Le Sud-Ouest (27 %).

**Tableau 3 : Proportion de surenchères par catégories de propriétés selon le secteur, d'avril 2018 à mars 2019 (en %)**

	Unifamiliale	Copropriété	Plex
<b>Île de Montréal</b>	17	16	18
Ahuntsic-Cartierville	14	14	15
Anjou	8,9	3,6	15
Baie-D'Urfé	11	0	0
Beaconsfield	24	20	0
Côte-Saint-Luc	7,7	5,6	0
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	22	12	17
Dollard-des-Ormeaux	20	11	0
Dorval	23	6,5	0
Hampstead	7,5	5,9	25
Kirkland	25	5	0
L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	8,9	0	10
LaSalle	7,9	11	11
Lachine	20	10	10
Le Plateau-Mont-Royal	22	23	26
Le Sud-Ouest	22	20	27
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	15	22	17
Mont-Royal	22	11	12
Montréal-Est	11	20	0
Montréal-Nord	5,3	4,8	3,8

	Unifamiliale	Copropriété	Plex
Montréal-Ouest	18	0	7,7
Outremont	21	20	17
Pierrefonds-Roxboro	17	11	0
Pointe-Claire	33	10	29
Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	7,1	2,9	5,4
Rosemont-La-Petite-Patrie	26	29	28
Saint-Laurent	10	6,5	8,5
Saint-Léonard	9,8	4,9	12
Sainte-Anne-de-Bellevue	15	0	50
Senneville	17	0	0
Verdun-Île-des-Sœurs	22	15	32
Ville-Marie	11	11	26
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	25	21	20
Westmount	15	11	6,7
<b>Laval</b>	11	5,8	6,7
<b>Rive-Nord de Montréal</b>	7,7	12	7,1
<b>Rive-Sud de Montréal</b>	13	10	8,9
<b>Saint-Jean-sur-Richelieu</b>	7,4	8,3	10
<b>Vaudreuil-Soulanges</b>	12	13	5,3

## Quel montant de surenchère ?

Après avoir examiné la proportion de ventes ayant fait l'objet d'une surenchère dans la dernière année, il est intéressant d'examiner l'écart entre le prix payé et le prix demandé. Nous avons calculé ce montant en dollars et en pourcentage du prix demandé pour chacune des RMR (voir tableau 4). Dans toutes les RMR, le montant moyen déboursé au-dessus du prix demandé cette année est plus grand que pour l'année précédente.

Les écarts en pourcentage sont assez différents d'une RMR à l'autre. Puisque les statistiques de Saguenay et de Trois-Rivières sont basées sur un échantillon de moins de dix cas de surenchère, il est probable que ces écarts importants de prix proviennent de quelques transactions non représentatives. Il faut donc considérer leur présence en haut du classement avec un grain de sel.

Dans la région de Sherbrooke, les acheteurs devaient déboursier 5 % de plus que le prix affiché, ce qui équivaut à 20 807 dollars supplémentaires. Les deux régions suivantes en termes d'écart de prix sont Québec et Montréal. Québec présente un écart de prix en pourcentage plus élevé, alors que Montréal présente un écart de prix en dollars plus élevé. En effet, à Québec, il fallait déboursier 4,3 % de plus que le prix demandé, c'est-à-dire 13 647 \$, alors qu'à Montréal, il fallait payer 3,8 % de plus, soit 18 071 \$. Pour sa part, la région de Gatineau affiche un écart de prix en pourcentage plutôt stable depuis l'année dernière. Celui-ci équivaut toutefois à un plus grand montant en dollars, puisque les prix des propriétés ont augmenté pendant la dernière année.

**Tableau 4 : Écart moyen entre le prix de vente et le prix affiché pour les cas de surenchère**

	Proportion	Montant
RMR de Saguenay*	11 %	23 334 \$
RMR de Trois-Rivières*	6 %	23 020 \$
RMR de Sherbrooke	5 %	20 807 \$
RMR de Québec	4,3 %	13 647 \$
RMR de Montréal	3,8 %	18 071 \$
RMR de Gatineau	2,4 %	8 155 \$

\* Moins de 10 cas de surenchère

Source : FCIQ par le système Centris

## La situation peut-elle encore s'accroître ?

Nous allons surveiller étroitement la situation de la surenchère au Québec au cours des prochains mois. Grâce à un excellent début d'année et à des prévisions relativement optimistes pour 2019, il est possible à notre avis que l'ampleur de ce phénomène se maintienne à court terme.

La demande restera soutenue grâce à la pause dans la remontée des taux d'intérêt et à la vigueur du marché de l'emploi, qui fonctionne à plein régime. Du côté de l'offre, les nouveaux vendeurs dans les quartiers chauds sont susceptibles de s'adapter à cette réalité en demandant des prix plus élevés, mais les situations d'offres multiples risquent tout de même de se poursuivre. À moyen et à long terme, l'offre de nouvelles propriétés peut s'ajuster par une hausse des mises en chantier. Néanmoins, dans les quartiers centraux, ce sont surtout des projets de copropriétés qui verront le jour. Les nouvelles propriétés unifamiliales et les nouveaux plex demeureront une denrée rare, ce qui maintiendra une certaine pression sur les prix.