



INGEA

DÉVELOPPEMENT

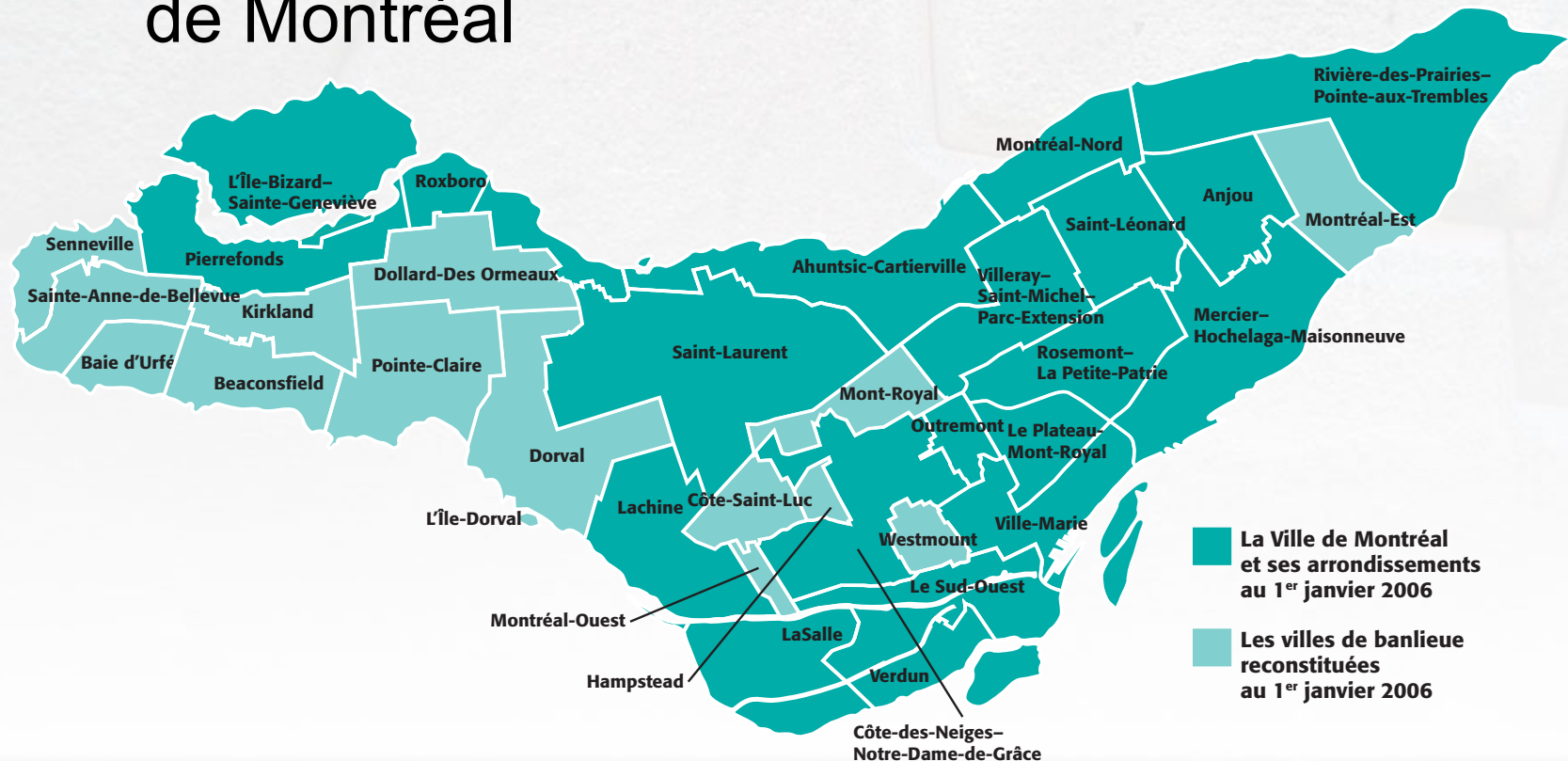
Perspectives du marché des condos résidentiels au centre-ville de Montréal

**Montréal a connu un boom de
construction de condos...**

POURQUOI?

Raisons du boom de condos

- Emplacement, emplacement...
 - Montréal est une île = « Manhattanisation » de Montréal



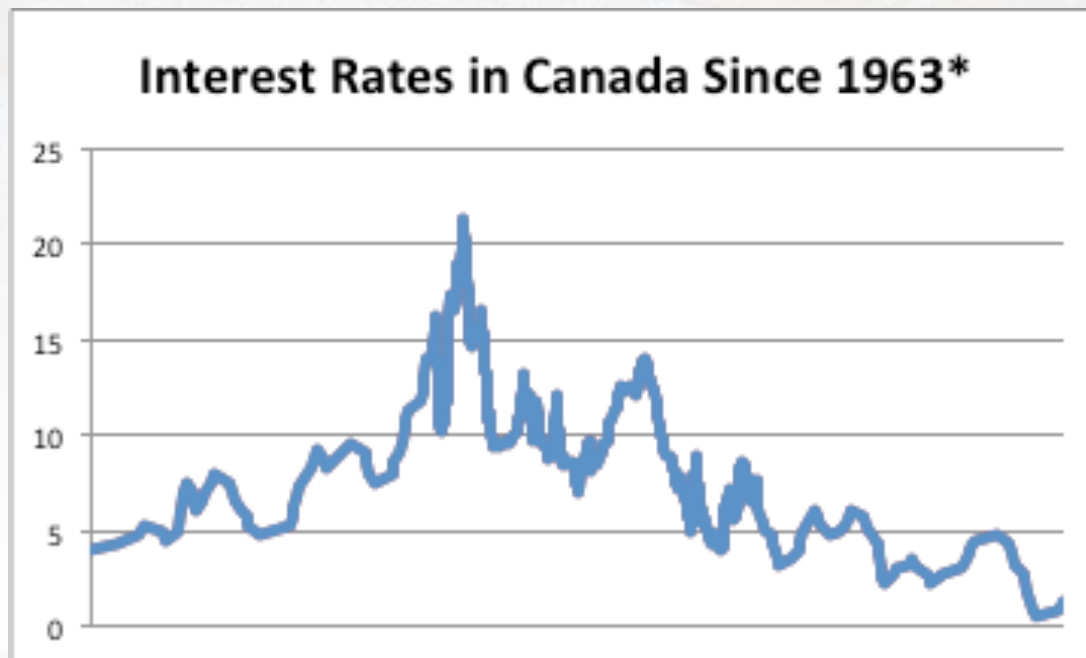
Raisons du boom de condos



- Les maisons unifamiliales avec terrain sont trop chères sur l'île
- Vivre à l'extérieur de l'île signifie : trafic et ponts
- Ce qui était jadis un marché de jeunes professionnels est aujourd'hui un marché de jeunes familles, d'étudiants, de parents d'étudiants, d'investisseurs et de couples dont les enfants ont quitté le nid familial
- La vie en condo est **SIMPLE!**

Raisons du boom de condos

- À Montréal, le conseil de ville a changé d'attitude
 - Immeubles de quelques étages à une hauteur moyenne et finalement des immeubles élevés = croissance naturelle de la ville
- Les taux d'intérêt au Canada sont plus faibles que jamais (3,79% sur 5 ans)



**Quelles sont VOS perspectives
du marché?**

Une préoccupation populaire

« Je vois des grues partout »

« Il y a trop d'offre... trop de choix! »



D'aujourd'hui à 2016* :

- 7 726 condos seront construits au centre-ville de Montréal (incluant le Vieux Montréal et Griffintown)
- 4 658 (64%) de ces unités sont déjà vendues ou réservées
- 2 568 unités sont encore à vendre (642/année)

*Altus

Demande



Qui va habiter dans tous ces condos?

Population

Population Growth Statistics				
Population			Population 25 to 40 year olds	
Year	Area of influence	Montréal CMA	Area of influence	Montréal CMA
2006	39 371	3 635 571	11 120	772 545
2011	43 299	3 892 154	14 247	844 719
2014	44 560	4 056 285	15 114	899 391
2016	45 398	4 165 425	15 789	945 635
2021	47 513	4 530 019	19 332	1 394 491
Variation - Annual average				
2011/2006	2,00%	1,41%	5,62%	1,87%
2014/2011	0,97%	1,41%	2,03%	2,16%
2016/2014	0,94%	1,35%	2,23%	2,57%
2021/2016	0,93%	1,67%	4,49%	9,49%

Source. - Statistics Canada, 2006 census; Korem, 2011 estimate, forecasts 2011 & 2021.

- La croissance de la population devrait se poursuivre à un rythme soutenu
- De 2006 à 2011, la 25 à 40 ans ont connu une forte croissance, atteignant 5,62% par année, en comparaison au 1,87% des RMC de Montréal

Immigration

	Immigrants	Émigrants	Solde migratoire international
2007-2008	32 725	4 736	27 989
2008-2009	33 185	5 273	27 912
2009-2010	36 592	4 707	31 885
2010-2011	37 656	4 832	32 824
2011-2012	38 249	4 929	33 320

1. Année du 1^{er} juillet au 30 juin

Source : Institut de la Statistique du Québec.

- Forte immigration nette
- Flot d'immigrants provenant d'Asie et du Moyen-Orient, où vivre dans de petits espaces et dans des environnements urbains denses sont chose courante

Une autre préoccupation populaire



Les prix sont trop élevés!

Prix des condos à Montréal



Condominium								
	First Quarter 2013			Last 12 Months			Past 5 years	
Sales	3,090	↓	-19%	11,740	↓	-9%		
Active Listings	11,906	↑	25%	10,459	↑	21%		
Median Price	\$220,000	↔	0%	\$227,469	↑	2%	↑	26%
Average Price	\$254,448	↔	0%	\$265,766	↑	3%	↑	24%
Average Days (days)	108	↑	18	97	↑	10		

- Prix moyen = 254 448\$ à Montréal
- 293 000\$ sur l'île
- 366 000\$ dans Ville-Marie
- Hausse de 26% sur 5 ans

Inflation des prix des logements



HPI by Timeframe and Property Type: Composite							
	April 2013	1 Month Ago	3 Months Ago	6 Months Ago	12 Months Ago	36 Months Ago	60 Months Ago
Aggregate →	161.2	159.6	156.9	157.7	157.7	145.7	140.5
Lower Mainland	152.2	151.2	149.9	153.3	156.8	147.9	146.9
Greater Vancouver	156.6	155.5	154.2	158.3	163.0	151.8	148.6
Fraser Valley	142.9	142.3	140.9	142.6	143.2	139.8	143.5
Calgary	188.0	185.6	181.6	180.0	175.8	174.5	185.8
Regina	285.0	285.6	285.0	285.5	278.8	243.1	247.6
Saskatoon	228.9	226.3	222.3	223.3	218.7	213.4	228.8
Greater Toronto	154.0	151.9	148.7	149.8	149.7	133.0	120.4
Greater Montreal →	154.1	153.3	151.1	151.5	151.2	139.7	124.7

- Montréal se classe encore sous l'indice des prix des logements au Canada

Abordable



AFFORDABILITY, PRICES AND RENT IN MONTRÉAL AND CANADA

City	Standard Townhouse				Standard Two-Bedroom Apartment			
	Royal LePage Average Price Q3 2011	% Change vs Last Year %	RBC Affordability Index (1)	RBC Qualifying Income Q3 2011	CMHC Apr. 2010 Per Month	% Change vs Last Year %	(2) CMHC 2010 Rental Affordability	CMHC Qualifying Income
Vancouver	\$419,100	7.4	47.2%	\$80,500	\$1 237	3.5	35.3%	\$49,480
Edmonton	\$199,500	4.5	20.9%	\$46,000	\$1 084	6.8	24.8%	\$43,360
Calgary	\$254,500	3.2	23.2%	\$54,300	\$1 034	-3.3	26.3%	\$41,360
Toronto	\$326,700	5.4	34.3%	\$70,400	\$1 149	2.3	32.6%	\$45,960
Ottawa	\$257,000	7.9	28.2%	\$59,400	\$941	4.2	28.6%	\$37,640
Montréal	\$227,200	2.9	32.6%	\$50,000	\$719	2.7	23.3%	\$28,760
Prov. of Québec	\$190,200	3.3	27.7%	\$42,800	\$684	2.7	22.9% (e)	\$27,360
Atlantic	\$176,900	9.2	27.0%	\$42,400	\$882	3.6	29.7% (e)	\$35,280
Canada	\$232,800	5.5	29.0%	\$51,600	\$856	2.5	28.8% (e)	\$34,240

(1) [Annual Principal + Interest (75% mortgage), taxes and utilities (heat)] divided by median pre-tax household income

An index of 32% or less is ideal

Source : www.rbc.com/economics/market/pdf/house.pdf

(2) Annual rent divided by trended 3-year moving-average median renter household income

An index of 30% or less is ideal

- Montréal est plus abordable que les deux autres principaux marchés canadiens
- Les individus dans les autres marchés dépensent une plus grande partie de leur revenu disponible pour leur logement. Peut-on en conclure que les Montréalais sont prêts à faire de même?

L'immobilier à Montréal est ABORDABLE!



	Primary Area of	Montréal CMA
Total Households	21,475	1,525,630
Shelter Expense - Leased dwellings		
Leased dwellings	17,805	711,390
<i>% of Leased dwellings</i>	<i>83%</i>	<i>47%</i>
<i>% Tenant-occupied paying less than 30% of household income</i>	<i>43%</i>	<i>63%</i>
<i>% Tenant-occupied paying 30%+ of household income</i>	<i>57%</i>	<i>37%</i>
Tenant-occupied paying less than 30% of household income	7,660	445,010
Tenant-occupied paying 30%+ of household income	10,145	266,380

- La plupart des locataires montréalais consacrent plus de 30% de leur revenu pour le loyer

L'immobilier à Montréal est ABORDABLE!



	Primary Area of	Montréal CMA
Total Households	21,475	1,525,630
Shelter Expense - Owned dwellings		
Owned dwellings	3,370	813,410
<i>% of Owned dwellings</i>	<i>16%</i>	<i>53%</i>
<i>% Owner-occupied paying less than 30% of household income</i>	<i>69%</i>	<i>83%</i>
<i>% Owner-occupied paying 30%+ of household income</i>	<i>31%</i>	<i>17%</i>
Owner-occupied paying less than 30% of household income	2,330	678,175
Owner-occupied paying 30%+ of household income	1,040	135,235

Source. – Statistics Canada, 2006 census

- La plupart des propriétaires montréalais consacrent moins de 30% de leur revenu aux dépenses liées au logement
- Conclusion : Pourquoi ne pas devenir propriétaire?

Taux d'inoccupation

Taux d'inoccupation du marché résidentiel de Montréal¹ :

- Octobre 2008 : 2,4%
- Octobre 2009 : 2,5%
- Octobre 2010 : 2,7%
- Octobre 2011 : 2,5%

¹ Chambre immobilière du Grand Montréal

Construction neuve



« Les loyers à Montréal sont trop bas alors que les prix des terrains et des immeubles sont trop élevés pour justifier la construction de nouveaux logements locatifs. »

-Michael Broccolini, Broccolini Construction

Conclusion : Un condo peut être un bon investissement comme véhicule de location

Exemple d'investissement

Les Condos Crescent Unité 302 :

- 643 pieds carrés net
- Prix t.i. = 297 000\$
- Acompte = 25%
- Hypothèque = 222 750\$ (75%),
terme de 5 ans fixe à 3,79%,
amortissement sur 30 ans
- Paiement mensuel = 1 032.91\$
- Frais de condo = 121\$ (0,18/p²)
- Taxes municipales et scolaires = 328\$
- Assurances = \$30
- Coût mensuel total = 1 511.91\$
- Revenu potentiel : 2,62\$/p² = 1 768.25\$

Liquidité (\$) = **+256.34/mois**

