



---

# FORUM QUÉBÉCOIS

sur l'investissement multi-résidentiel

---

## JAMES WILSON

Directeur général, Gestion des investissements  
*Managing Director, Investment Management*  
*Realstar*

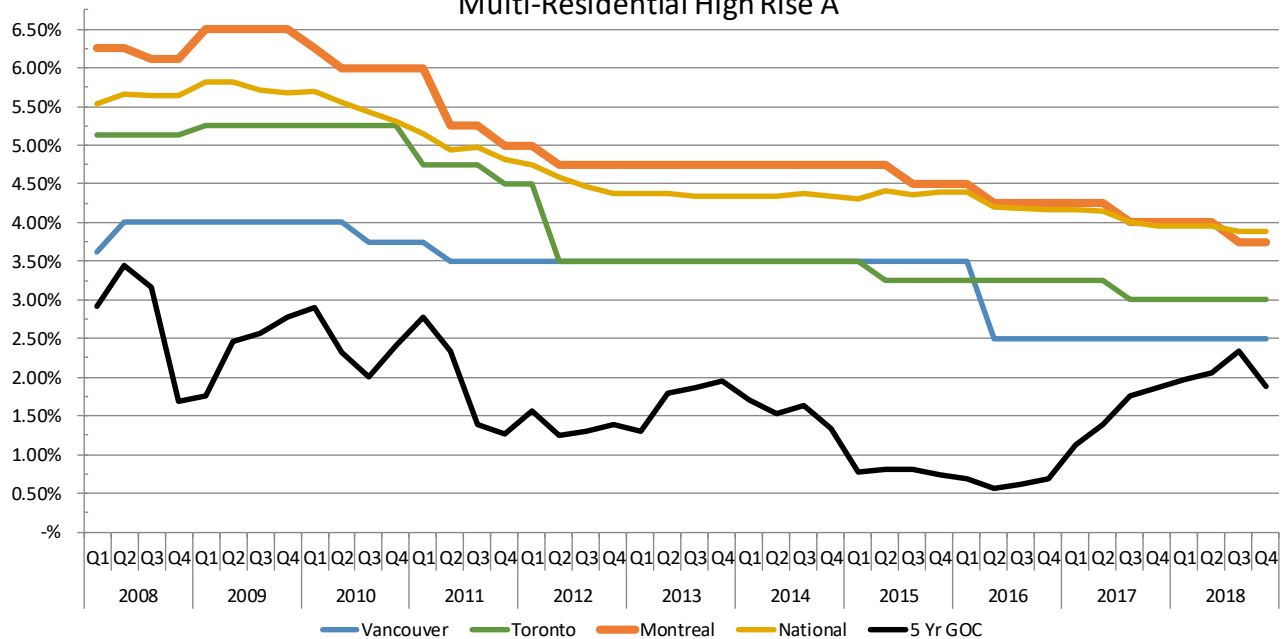
**realstar** group



# FORUM QUÉBÉCOIS

sur l'investissement multi-résidentiel

**Cap Rates in Major Canadian Markets vs. 5-Year GOC**  
Multi-Residential High Rise A



1.0%  
5-yr Montreal  
cap rate  
compression

2.5%  
10-yr Montreal  
cap rate  
compression

### Narrowing Cap Rate Spreads Since 2008

- Montreal-Toronto spread has narrowed from 1.15% to 0.75%
- Montreal-Vancouver spread has narrowed from 2.65% to 1.25%

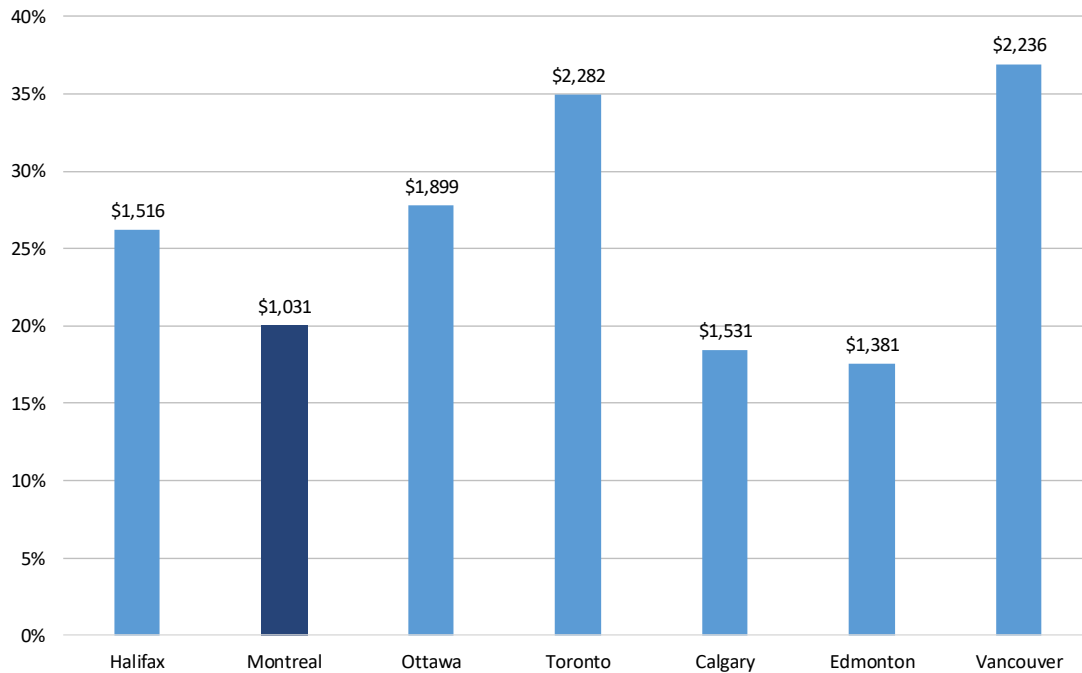
Sources: CBRE Cap Rate Surveys  
Bank of Canada selected bond yields



# FORUM QUÉBÉCOIS

sur l'investissement multi-résidentiel

Rent as Percentage of Household Income and Average 2 Bed Rent  
(Post 2000 Construction)



## Rental Housing Affordability in Quebec

- Relatively low average rent
- Lower rents relative to household income
- Rent growth potential

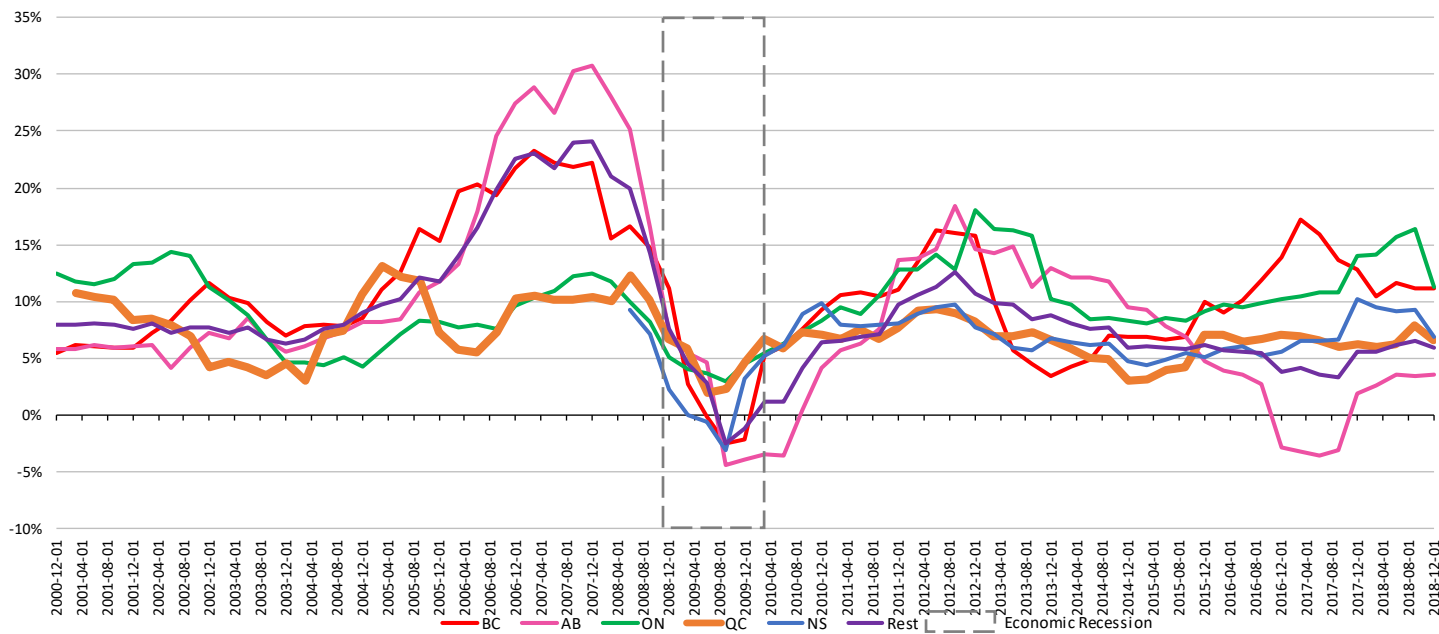
Sources: CMHC Housing Market Information Portal - Average 2 Bedroom Rents (Constructed Post 2000) Fall 2018, Statscan Census Median Household Income 2015



# FORUM QUÉBÉCOIS

sur l'investissement multi-résidentiel

Total Unlevered Multi-Residential Returns



## Quebec Multi-Residential Assets in Recessionary Economy

- Positive and stable returns during 2008-09 recession
- Assets in most other provinces had negative returns

Source: MSCI Canada Property Investors Digest



# FORUM QUÉBÉCOIS

sur l'investissement multi-résidentiel

## 5-Year Annualized Unlevered Multi-Residential Returns – period ending Q4 2018

	Total Return	Volatility	Sharpe Ratio
British Columbia	11.1%	3.7%	2.60
Alberta	3.6%	5.8%	0.39
Ontario	11.3%	3.0%	3.36
Quebec	6.6%	1.3%	3.99
Nova Scotia	6.9%	1.6%	3.56
Rest of Canada	5.9%	1.8%	2.56

Source: MSCI Canada Property Investors Digest

### Characteristics of Multi-Residential Returns in Quebec:

- Moderate and increasing returns
- Lowest volatility
- Highest Sharpe ratio (highest return per unit of risk)

### Drivers of lower volatility in Quebec:

#### Revenue

- Rent control
- Stable rent growth

#### Expenses

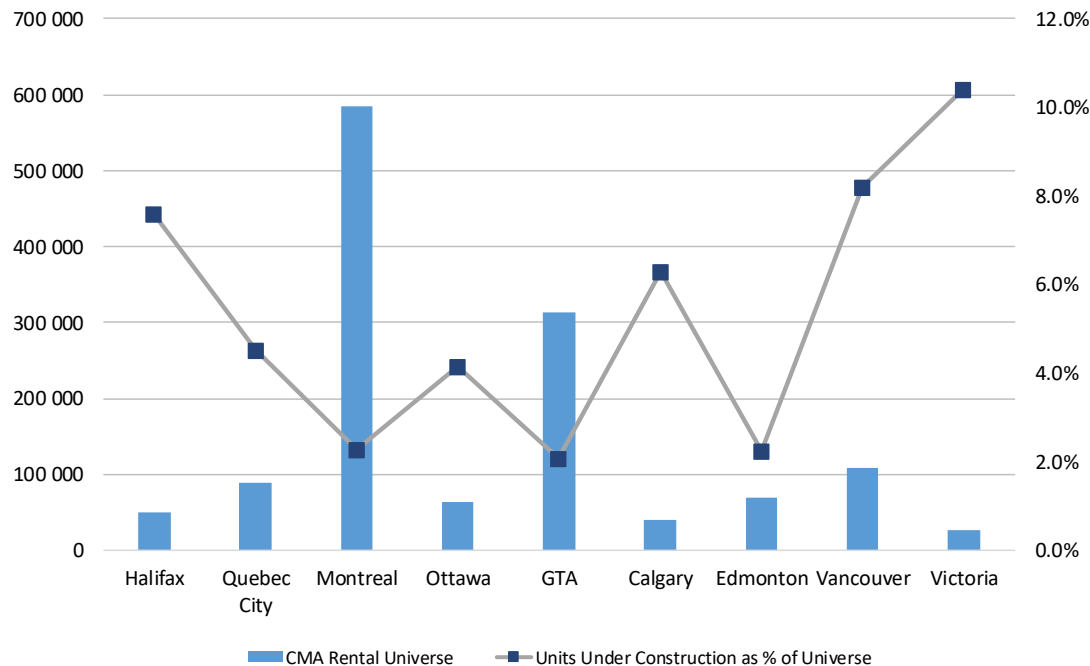
- Low and stable hydro costs
- No water costs



# FORUM QUÉBÉCOIS

sur l'investissement multi-résidentiel

Rental Apartment Supply in Major Markets



## Supply Fundamentals in Major Rental Markets

### Montreal

- 13,000 units under construction in Montreal or 2.3% of rental universe
- 1.9% vacancy rate expected to increase by 0.1% in 2019
- Strong projected absorption

### Quebec City

- 4,000 units under construction in Quebec City
- Vacancy expected to increase by 0.5% in 2019

Sources: CMHC Housing Market Information Portal, CMHC Housing Market Outlook, RBC Capital Markets



# FORUM QUÉBÉCOIS

sur l'investissement multi-résidentiel

## JEAN-FRANÇOIS GILBERT

Président – Associé  
*President – Associate*  
*GDA Montréal*



Gilbert,  
Deschênes  
et associés  
*évaluateurs-conseils*



# FORUM QUÉBÉCOIS

sur l'investissement multi-résidentiel

## Croissance démographique

La population sur l'île de Montréal a connu une croissance deux fois plus rapide entre la période 2011 et 2017, comparativement à celle de la période 2006 et 2011.

**Population totale et taux d'accroissement annuel moyen, Montréal et ensemble du Québec, 2001-2017**

	Population au 1 <sup>er</sup> juillet				Taux d'accroissement annuel moyen (pour 1000)		
	2001	2006	2011	2017 <sup>p</sup>	2001-2006	2006-2011	2011-2017 <sup>p</sup>
<b>Montréal</b>	1 850 357	1 872 136	1 915 617	2 033 189	2.3	4.6	9.9
<b>Ensemble du Québec</b>	7 396 415	7 631 873	8 007 656	8 394 034	6.3	9.6	7.9

Source: Institut de la Statistique du Québec, Bilan démographique au Québec 2018





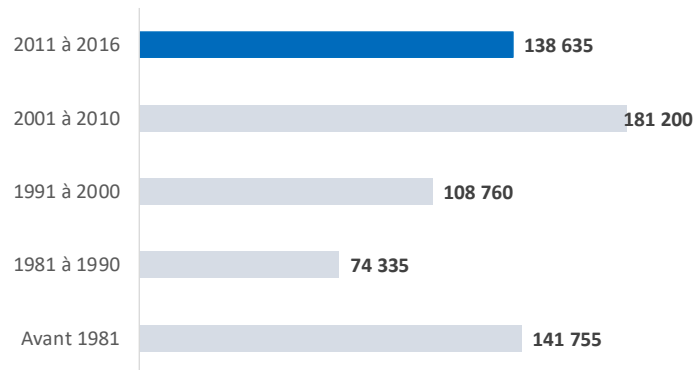
# FORUM QUÉBÉCOIS

sur l'investissement multi-résidentiel

## Croissance démographique

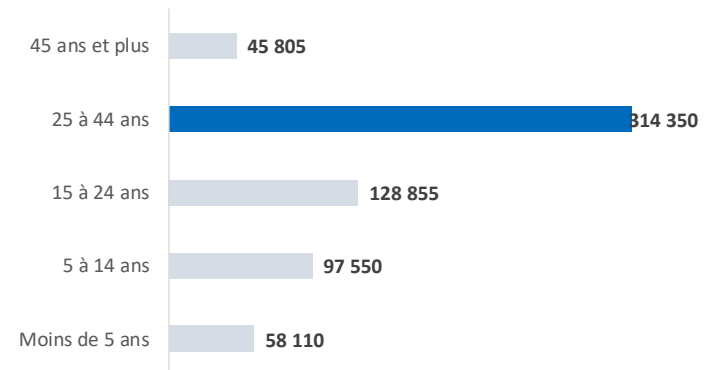
L'agglomération de Montréal a accueilli plus d'immigrants par année entre 2011 et 2016.

Population immigrante selon la période d'arrivée, agglomération de Montréal, 2016



En 2016, les immigrants de 25 à 44 ans comptaient pour environ 50 % des immigrants.

Population immigrante selon l'âge à immigration, agglomération de Montréal, 2016



Source: Ville de Montréal, Stats Canada



# FORUM QUÉBÉCOIS

sur l'investissement multi-résidentiel

## Immigrants : Locataires ou propriétaires?

Selon les calculs de SCHL, basé sur les données du dernier recensement (2016), 27% des ménages dans la RMR de Montréal étaient des immigrants. Ce ratio est très similaire à celui des acheteurs immigrants par rapport au total des acheteurs.

Dans la RMR de Montréal, environ 6% des acheteurs étaient des immigrants arrivés entre 2011 et 2016

Secteurs de la RMR	Proportion(%) des ménages immigrants/total des ménages	Proportion(%) des acheteurs immigrants/total des acheteurs	Écart (en points de %) entre la proportion d'acheteurs immigrants et la proportion de ménages immigrants
Ville de Montréal	37.7	35.5	-2.2
Île de Montréal (sans la ville de Montréal)	39.8	38.9	-0.9
Laval	32.5	38.1	5.6
Agglomération de Longueuil	20.9	27.3	6.4
Rive-Nord	7.0	9.7	2.7
Rive-Sud	8.8	13.1	4.3
<b>RMR de Montréal</b>	<b>26.6</b>	<b>25.0</b>	<b>-1.6</b>

Secteurs de la RMR	Proportion(%) des ménages immigrants arrivés entre 2011 et 2016/total des ménages	Proportion(%) des acheteurs immigrants arrivés entre 2011 et 2016/total des acheteurs	Écart (en points de %) entre la proportion d'acheteurs immigrants et la proportion de ménages immigrants
Ville de Montréal	6.3	8.8	2.5
Île de Montréal (sans la ville de Montréal)	3.5	9.6	6.1
Laval	2.5	6.4	3.9
Agglomération de Longueuil	2.6	6.4	3.8
Rive-Nord	0.4	1.5	1.1
Rive-Sud	0.5	2.8	2.3
<b>RMR de Montréal</b>	<b>3.6</b>	<b>5.6</b>	<b>2.0</b>

Source: SCHL, «Le marché sous la loupe, RMR de Montréal», octobre 2018

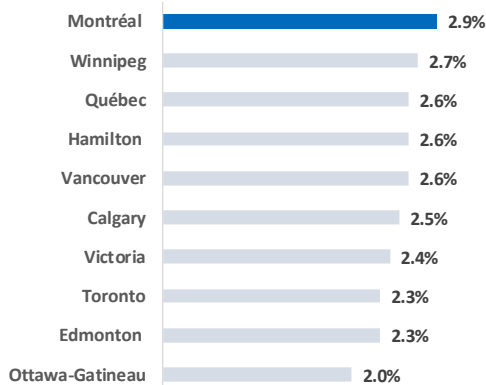


# FORUM QUÉBÉCOIS

sur l'investissement multi-résidentiel

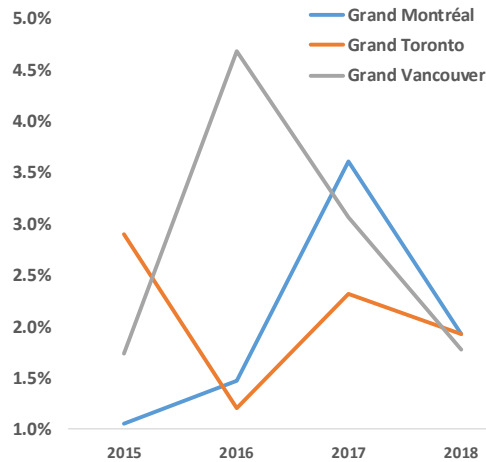
## Fondamentaux économiques : Les pouvoirs d'achat renforcés

Les prévisions de croissance par ville en 2018



Source: Conference Board of Canada, novembre 2018

Croissance de la création d'emplois



Source: Statistics Canada

Croissance annuelle du revenu disponible par habitant supérieur au taux d'inflation (Région de Montréal)



Source: ISQ

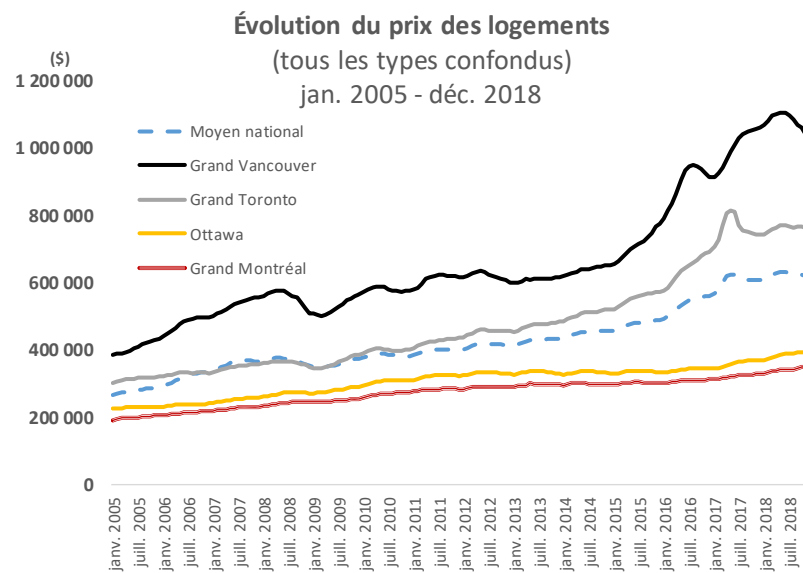
**Croissance des emplois et du revenu disponible signifie poursuite des opportunités de développer autant de nouvelles unités d'habitation que les années passées dans la RMR de Montréal**



# FORUM QUÉBÉCOIS

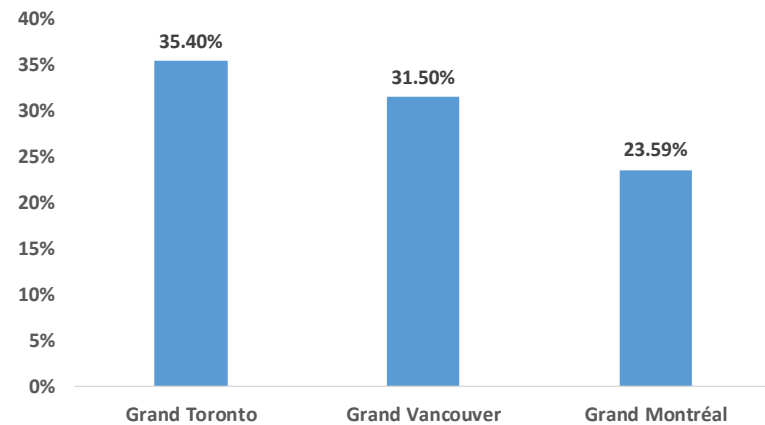
sur l'investissement multi-résidentiel

## Prix pour se loger : Montréal vs. Vancouver et Toronto



Source: IPP MLS, L'Association Canadienne de l'immeuble

Indice locatif - comparaison nationale  
(% du loyer et d'utilités sur le revenu,  
recensement 2016)



Source: Indice du logement locatif Canadien  
([http://www.rentalhousingindex.ca/fr/#rhi\\_cd](http://www.rentalhousingindex.ca/fr/#rhi_cd))

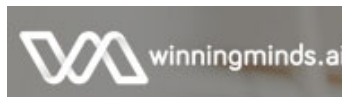


# FORUM QUÉBÉCOIS

sur l'investissement multi-résidentiel

## Une ville attractive

- **Infrastructures** en cours rendent la ville plus attractive:
  - ❑ Quartier des spectacles, Pont Champlain, train REM et échangeur Turcot
  - ❑ **Le PMAD** : nouvel outil supra-regional d'aménagement du territoire favorisant la densification et les liens cyclo-pédestre entre les quartiers.
- Des festivals et de **l'animation urbaine**, des **rues commerciales à l'échelle humaine** au coeur des vieux quartiers centraux et vivants de Montréal
- **Ville universitaire** attirant les étudiants étrangers
- **Entreprises de la nouvelle économie** s'installant à Montréal:
  - ❑ Intelligence artificielle: Google AI Capital (31 oct, 2018) + arrivée des 3 entreprises britanniques: QuantumBlack, WinningMinds, Bios;
  - ❑ DENSO: deuxième fournisseur de solutions de mobilité en importance au monde s'installe à Montréal en janvier 2019 .



BIOS





# FORUM QUÉBÉCOIS

sur l'investissement multi-résidentiel

**TABLEAU DE PERFORMANCE DE LA RÉGION DE MONTRÉAL**

Critère de rendement urbain	Rang de Montréal	Autres villes du Canada	Remarques
<b>Attractivité des milléniaux</b> 2018	2 ieme au monde	Toronto : 5 ieme Vancouver: 6 ieme	Selon une enquête de Nestpick réalisée en 2018 Basé sur 17 critères.
<b>Densité d'emplois /Km2</b> 2016	2 ieme parmi 40 villes d'ADN	Toronto: 1 iere Vancouver: 2 ieme ex-equu avec Mtl	Soit 472 emplois/km2 la compacité s'accroitra
<b>Taux d'effort pour se loger:</b> % de ménages allouant 30% et + de leur budget, 2016	37 ieme sur 42 villes en ADN	Toronto : 13 ieme Vancouver: 18 ieme Québec: 42 ieme	36 villes impliquent des efforts d'allocation budgé- taire supérieurs à la CMM
<b>Densité de population</b> au Km2,2011	3 ieme sur 38 villes d'ADN selon données de 2011	Toronto: 1 iere Vancouver: 6 ieme	Montre que Montréal est compact et avec le PMAD entré en vigueur en 2012, la compacité s'accroitra
Indice <b>Walk score</b> de l'accessibilité piétonnière 2016	11 ieme sur 38 villes d'ADN	Toronto : 9 ieme Vancouver: 4 ieme	Indice de marchabilité a améliorer: les banlieues de Mtl ont du retard a rat- traper??
Indice Acardis de la <b>mobilité durable</b> , 2017	4 ieme sur 40 villes de l'ADN	Toronto: 9 ieme Vancouver: 3 ieme	
Classement mondial Mercer sur la <b>qualité de vie</b> , 2018	21 ieme étude de 2018	Toronto: 16 ieme Vancouver: 5 ieme Ottawa-Gatineau: 19 ieme	



# FORUM QUÉBÉCOIS

sur l'investissement multi-résidentiel

## Enjeux pour RMR : Les marchés de revente et du locatif se resserrent, la hausse des prix et des loyers pourrait-elle altérer l'abordabilité?

### Marché de revente

Demande forte grâce à la croissance démographique et la santé financière des ménages

- Ratio d'endettement des ménages de RMR de Montréal est inférieur à celui au Canada.  
→ Ceci contribue positivement au marché transactionnel et à la hausse des prix.
- La hausse sur le marché de la revente en 2018 devrait continuer pour 2019 et 2020, selon SCHL.

#### Offre limitée :

- Inscription à la baisse dans CENTRIS
- La pénurie de main d'œuvre dans l'industrie contribue à limiter l'offre, poussant les prix à la hausse

### Marché de location

Demande forte pour la location

- Croissance démographique
- La propension à louer chez les jeunes est à la hausse
- Les milléniaux préfèrent louer sur l'île qu'en banlieue
- Taux d'inoccupation faible malgré le nouvel inventaire ajouté sur le marché  
1.9% en 2018 vs. 4% en 2015 pour RMR de Montréal

Offre est stimulée par la forte demande :

- Construction à la hausse
- Augmentation des copropriétés offertes en location
- Les loyers sont à la hausse

Croissance du prix en 2017 et 2018 sera soutenue en 2019 et 2020, selon SCHL



# FORUM QUÉBÉCOIS

sur l'investissement multi-résidentiel

## Enjeux pour Montréal et la RMR de Montréal

- Dans un contexte de rareté d'offre et de main-d'œuvre en construction, est-ce que la mise en œuvre d'une politique de logements abordables, sociaux et familiaux viendrait exacerber la hausse des coûts de l'immobilier au point de diminuer l'accessibilité à la propriété?
- Peut-on penser à une mise en œuvre graduelle de cette politique, question de mieux comprendre et gérer ses effets sur les prix et la désirabilité des produits résidentiels neufs dédiés au marché libre?
- Le PMAD est un outil urbanistique municipal contribuant , à sa manière, au développement urbain durable. Quel autre outil de la sorte pourrait contribuer à favoriser l'essor de l'économie de proximité?
- Est-ce que la prochaine mouture du PMAD pourrait contenir des mesures favorisant l'agriculture péri-urbaine sur de plus petites parcelles et ainsi contribuer à manger plus d'aliments frais provenant de notre terroir? Amender la LPTAQ?
- Peut-on contribuer à l'essor de la culture vivrière péri-urbaine à Montréal en utilisant les surplus d'hydro-électricité d'HQ? A quand un vrai débat à ce sujet?