



## Le Baromètre MLS® du marché résidentiel

1<sup>er</sup> trimestre 2011

### Faits saillants

- Les ventes ralentissent, mais la croissance des prix se poursuit
- Les résultats de 2010 hors de portée
- La baisse des ventes a été généralisée
- Le prix de l'unifamiliale continue de croître à un rythme soutenu
- L'offre de plex se fait de plus en plus rare

## Les ventes ralentissent, mais la croissance des prix se poursuit

Au cours du premier trimestre de 2011, 310 transactions résidentielles ont été conclues par l'intermédiaire du système MLS® dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. Il s'agit d'une diminution de 31 % par rapport au premier trimestre de l'année 2010, et c'est le recul le plus important à ce chapitre parmi les six RMR de la province.

Il s'agit d'une diminution de 31 % par rapport au premier trimestre de l'année 2010, et c'est le recul le plus important à ce chapitre parmi les six RMR de la province.

### Les résultats de 2010 hors de portée

L'année dernière, de janvier à mars, le marché immobilier a connu un dynamisme exceptionnel et a établi un nouveau record de ventes pour un premier trimestre. Plusieurs facteurs s'étaient alors conjugués, donnant lieu à une forte concentration de la demande. D'une part, les nombreux acheteurs qui avaient attendu la fin de la récession pour faire l'acquisition d'une propriété étaient de retour sur le marché; d'autre part, le resserrement des règles de l'assurance prêt hypothécaire, qui entrainait en vigueur le 19 avril 2010, et la hausse anticipée des taux hypothécaires avaient incité plusieurs personnes à hâter leur décision, en particulier les premiers acheteurs.

La perte de 4 000 emplois en 2010 (- 6 %), dont 1 600 au quatrième trimestre, explique sans doute la diminution du nombre d'acheteurs sur le marché en ce début d'année.

Cette année, les acheteurs ont été moins nombreux, en dépit encore une fois de l'empressement de certains acheteurs d'une première propriété, en raison d'un nouveau resserrement des règles de l'assurance prêt hypothécaire<sup>1</sup> le 18 mars dernier. La perte de 4 000 emplois en 2010 (- 6 %), dont 1 600 au quatrième trimestre, explique sans doute la diminution du nombre d'acheteurs sur le marché en ce début d'année. Il faut remonter à l'année 2000 pour trouver un premier trimestre aussi peu actif que celui qui vient de s'achever.

### La baisse des ventes a été généralisée

Des baisses d'activité ont été observées dans toutes les catégories de propriété et dans la grande majorité des secteurs de la région. Les ventes d'unifamiliales, qui comptaient pour 86 % du total des ventes résidentielles au premier trimestre de 2011, ont reculé de 28 % pour totaliser 267 transactions. Une baisse des ventes d'unifamiliales a été observée dans la plupart des secteurs géographiques. Seuls les secteurs de Chicoutimi-Nord/Canton-Tremblay, avec 46 ventes de propriétés unifamiliales (+ 2 %), et de la périphérie, avec 23 ventes d'unifamiliales (+ 15 %), ont affiché une augmentation par rapport aux ventes observées un an auparavant. Quant aux ventes de plex, elles ont affiché une baisse de 45 % pour se chiffrer à 31, soit le niveau le plus bas pour un premier trimestre depuis le début des années 2000. Enfin, seules 12 ventes de copropriétés ont été réalisées dans la RMR de Saguenay.

Des baisses d'activité ont été observées dans toutes les catégories de propriété et dans la grande majorité des secteurs de la région.

Sur le plan géographique, deux des cinq secteurs qui composent la RMR de Saguenay ont connu une hausse des ventes au premier trimestre de 2011. Le secteur de Chicoutimi-Nord/Canton-Tremblay a affiché 51 ventes résidentielles, soit une croissance de 6 % par rapport au premier trimestre de 2010. La périphérie a également montré un certain dynamisme avec une augmentation de 9 % (24 transactions) par rapport à la même période un an auparavant. La progression des ventes dans ces deux secteurs a toutefois été contrebalancée par les diminutions observées dans des secteurs plus centraux comme Chicoutimi (- 52 %) et Jonquière (- 35 %). Le secteur de La Baie a quant à lui enregistré 47 transactions, soit une baisse de 6 % par rapport au premier trimestre de 2010.

### Le prix de l'unifamiliale continue de croître à un rythme soutenu

Le prix médian des unifamiliales a atteint 162 810 \$ pour l'ensemble de la RMR de Saguenay, soit 6 % de plus qu'au premier trimestre de 2010. C'est dans les secteurs de Jonquière (164 100 \$) et de Chicoutimi-Nord/Canton-Tremblay (160 000 \$) que la croissance du prix médian de l'unifamiliale a été la plus forte, avec des hausses respectives de 11 % et 7 %. Aussi, les secteurs de Chicoutimi et de La Baie ont tous deux enregistré une hausse de 6 % du prix médian des maisons unifamiliales, qui a atteint 180 000 \$ et 153 000 \$ respectivement.

C'est dans les secteurs de Jonquière (164 100 \$) et de Chicoutimi-Nord/Canton-Tremblay (160 000 \$) que la croissance du prix médian de l'unifamiliale a été la plus forte, avec des hausses respectives de 11 % et 7 %.

Du côté des plex, le prix médian s'est fixé à 182 000 \$ au premier trimestre de 2011, un bond de 23 %<sup>2</sup> par rapport au même trimestre en 2010. C'est la plus forte croissance du prix médian des plex enregistré dans la province (la moyenne provinciale étant de 6 %).

### L'offre de plex se fait de plus en plus rare

Le nombre de plex à vendre a reculé pour une onzième fois en 13 trimestres. Au premier trimestre de 2011, le système MLS® affichait en moyenne 75 plex, soit le nombre le plus faible depuis le début des années 2000. En revanche, l'inventaire de propriétés unifamiliales à vendre s'est maintenu au même niveau qu'au premier trimestre de 2010. Vu cette stagnation de l'offre sur le marché et la diminution des ventes, l'écoulement de l'inventaire ([voir définitions et notes explicatives](#)) d'unifamiliales a augmenté au cours du premier trimestre de 2011 comparativement au début de 2010. Les conditions de marché sont toutefois demeurées nettement à l'avantage des vendeurs d'unifamiliale et de plex dans la RMR de Saguenay. La copropriété était la seule catégorie de propriété pour laquelle l'écoulement de l'inventaire (11 mois) correspondait à des conditions de marché favorables aux acheteurs au premier trimestre de 2011.

En ce qui a trait aux délais de vente, il fallait en moyenne 91 jours pour vendre une maison unifamiliale, soit à peu près le même délai qu'au premier trimestre de 2010. La Baie et la périphérie étaient les seuls secteurs où une propriété unifamiliale se vendait plus rapidement qu'un an auparavant.

<sup>2</sup> Il faut toutefois interpréter cette statistique avec prudence, car elle est en partie attribuable à un effet de composition dans les transactions, les duplex et les triplex ayant compté pour une plus faible proportion des ventes cette année que l'année dernière.



## Indicateurs économiques

1<sup>er</sup> trimestre 2011

### Taux hypothécaires <sup>(3)</sup>

	Niveau	Variation <sup>(1)</sup>	Variation sur un an <sup>(2)</sup>
1 an	3,45 %	↑ 0,15	↓ -0,15
3 ans	4,28 %	↑ 0,15	↑ 0,03
5 ans	5,32 %	↑ 0,02	↓ -0,25

### Taux d'inflation annuel (Canada)

	Niveau	Variation <sup>(1)</sup>	Variation sur un an <sup>(2)</sup>
Indice global des prix à la consommation	2,6 %	↑ 0,3	S.O.
Indice de référence de la Banque du Canada <sup>(4)</sup>	1,3 %	↓ -0,2	S.O.

### Indice de confiance des consommateurs (province de Québec)

	Niveau	Variation <sup>(1)</sup>	Variation sur un an <sup>(2)</sup>
Global	79	↑ 1	↓ -4
Bon temps pour un achat important <sup>(5)</sup>	48 %	↑ 1	↓ -1

### Marché du travail (région métropolitaine de recensement de Saguenay)

	Niveau	Variation <sup>(1)</sup>	Variation sur un an <sup>(2)</sup>
Emploi (en milliers) <sup>(6)</sup>	70,2	↑ 2,2	↓ -0,6
Taux de chômage <sup>(6)</sup>	7,8 %	↓ -0,1	↔ 0,0

### Mises en chantier (région métropolitaine de recensement de Saguenay)

	Niveau	Variation <sup>(1)</sup>	Variation sur un an <sup>(2)</sup>
Total <sup>(7)</sup>	153	S.O.	↑ **
Unifamiliale	88	S.O.	↑ **
Copropriété	6	S.O.	↑ **
Locatif	59	S.O.	↑ **

- (1) Variation par rapport au trimestre précédent
- (2) Variation par rapport au même trimestre il y a un an
- (3) Taux administrés des principales banques canadiennes
- (4) Mesure utilisée par la Banque du Canada pour guider ses décisions
- (5) Proportion de personnes ayant répondu « Oui » à cette question
- (6) Données désaisonnalisées
- (7) Le total comprend également les logements coopératifs
- \*\* Variation supérieure à 100 %

Note : Les flèches de couleur verte indiquent une **bonne nouvelle**, celles de couleur rouge une **mauvaise nouvelle**.  
Les flèches ↔ indiquent une stabilité.

Sources : Statistique Canada, Le Conference Board du Canada et SCHL

## Évolution mensuelle des taux hypothécaires 5 ans

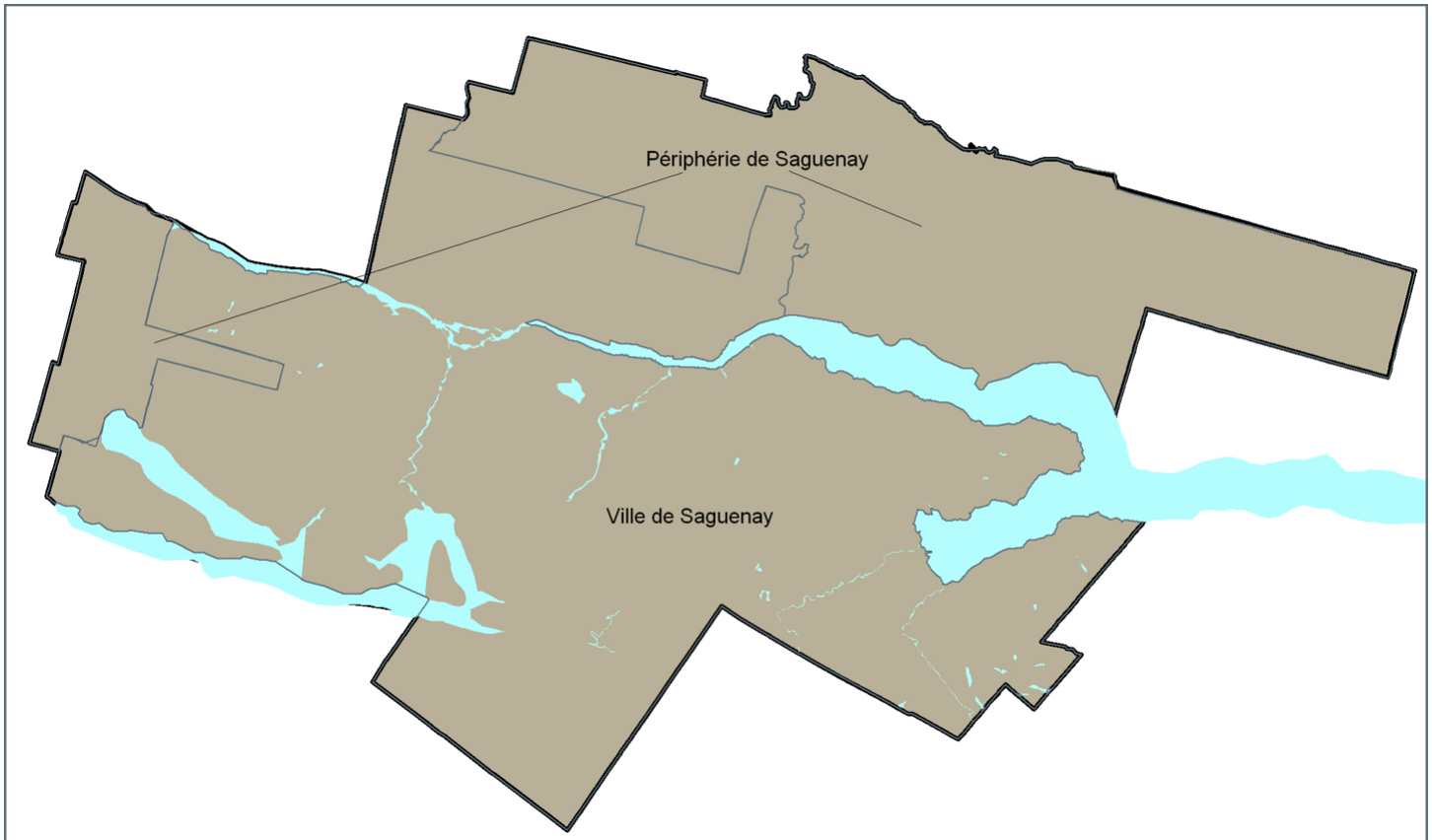


Source : Statistique Canada



## Délimitation de la Région métropolitaine de recensement\* (RMR) de Saguenay

Cliquez sur le nom du grand secteur désiré pour accéder à la carte et aux données s'y rapportant



\* Définition de Statistique Canada, Recensement de 2006

©2009 Fédération des chambres immobilières du Québec. Tous droits réservés.

Cette carte est protégée par le droit d'auteur et est la propriété de la Fédération des chambres immobilières du Québec. Tout usage de cette carte, en tout ou en partie, directement ou indirectement est expressément interdit, sauf autorisation préalable écrite du titulaire du droit d'auteur.

### Liste des secteurs

Cliquez sur le secteur désiré pour accéder à la carte et aux données s'y rapportant

#### Ville de Saguenay

##### Secteur 1 : Chicoutimi

Chicoutimi-Sud,  
Laterrière

##### Secteur 2 : Chicoutimi-Nord/Canton Tremblay

Canton Tremblay  
Chicoutimi-Nord

##### Secteur 3 : Jonquière

Jonquière  
Lac-Kénogami  
Shipshaw

##### Secteur 4 : La Baie

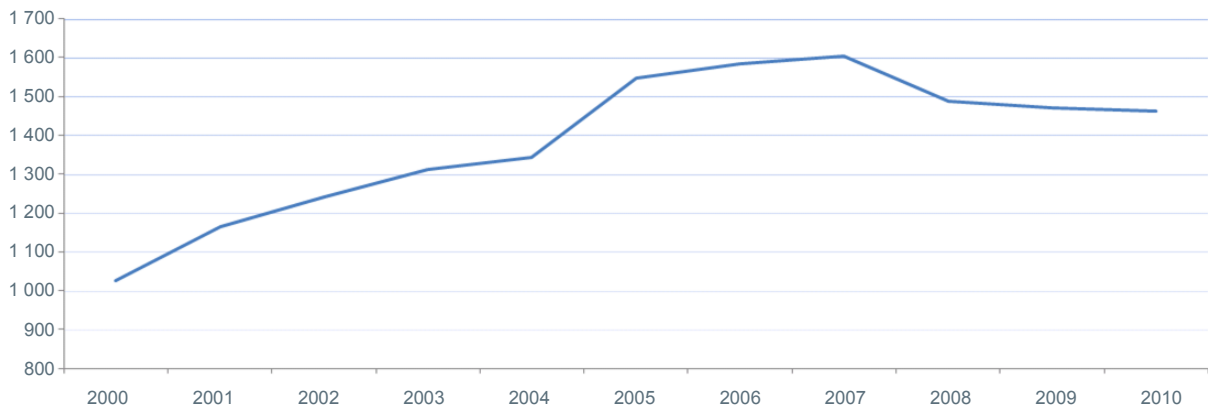
La Baie

#### Périphérie de Saguenay

##### Secteur 5 : Périphérie

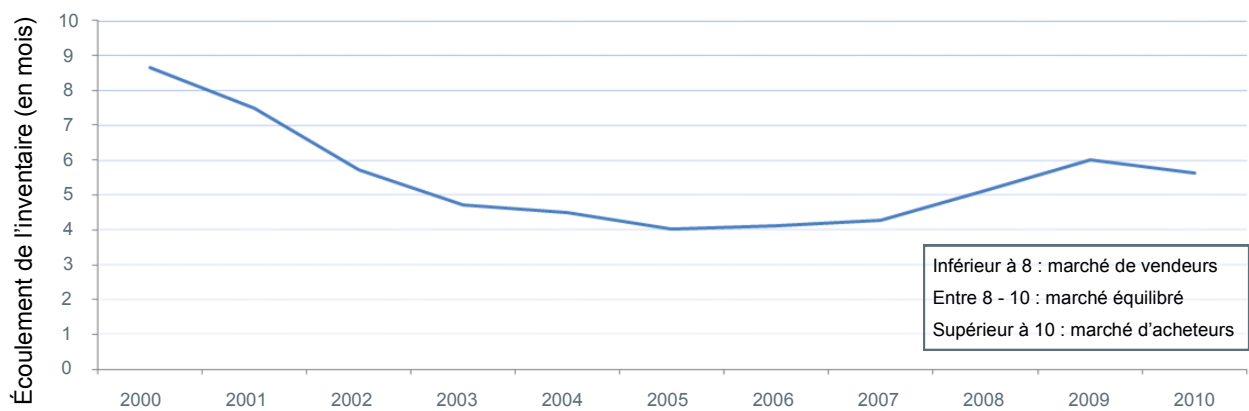
Larouche  
Saint-Fulgence  
Saint-Honoré

### Évolution des ventes MLS® Région métropolitaine de Saguenay



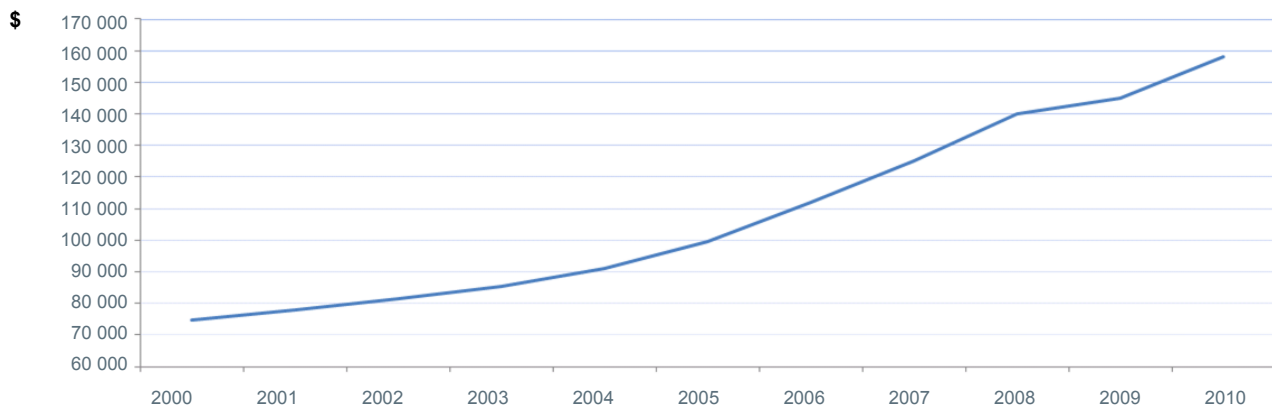
Source : FCIQ par Centris®

### Évolution des conditions de marché - Unifamiliale Région métropolitaine de Saguenay



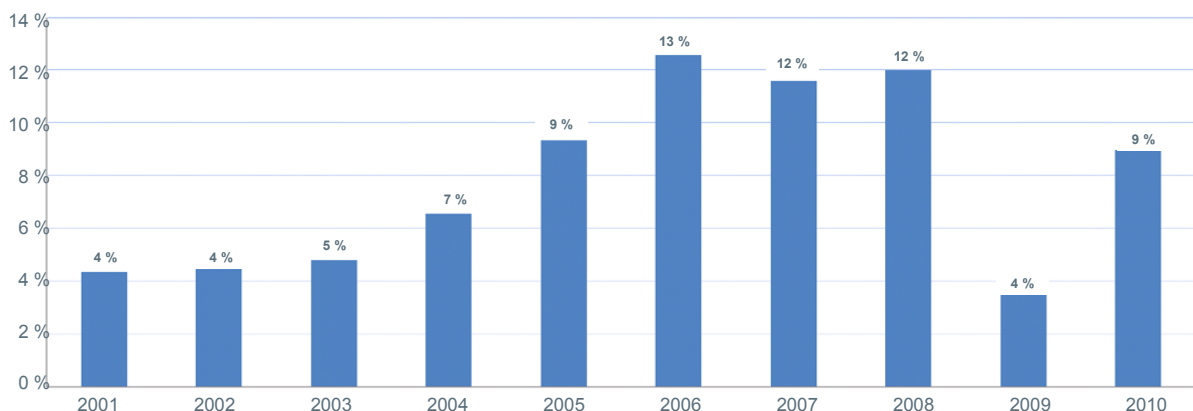
Source : FCIQ par Centris®

### Évolution du prix médian - Unifamiliale Région métropolitaine de Saguenay



Source : FCIQ par Centris®

### Taux de variation du prix médian - Unifamiliale Région métropolitaine de Saguenay



Source : FCIQ par Centris®



## Région métropolitaine de Saguenay

Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel 1 <sup>er</sup> trimestre 2011			
Ventes	310	↓	-31 %
Nouvelles inscriptions	698	↓	-6 %
Inscriptions en vigueur	744	↔	0 %
Volume (en milliers \$)	52 875	↓	-28 %
12 derniers mois			
Ventes	1 320	↓	-17 %
Nouvelles inscriptions	2 249	↓	-6 %
Inscriptions en vigueur	712	↓	-2 %
Volume (en milliers \$)	223 210	↓	-10 %

### Portrait sociodémographique de la RMR de Saguenay

Population en 2006	151 643
Variation de la population entre 2001 et 2006	-2,1 %
Nombre de ménages en 2006	64 315
Densité de la population au kilomètre carré	87
Proportion de propriétaires	63 %
Proportion de locataires	37 %

Source : Statistique Canada, Recensement de 2006

Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans	
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011					
Ventes	267	↓	-28 %	1 111	↓ -16 %	
Inscriptions en vigueur	590	↔	0 %	572	↓ -3 %	
Prix médian	162 810 \$	↑	6 %	160 250 \$	↑ 8 %	↑ 56 %
Prix moyen	170 482 \$	↑	3 %	170 019 \$	↑ 8 %	↑ 55 %
Délai de vente moyen (jours)	91	↑	2	86	↓ -2	
	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans	
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011					
Ventes	12			62	↓ -2 %	
Inscriptions en vigueur	76	↑	30 %	57	↑ 18 %	
Prix médian	**			133 500 \$	↔ 0 %	↑ 41 %
Prix moyen	**			146 251 \$	↔ 0 %	↑ 47 %
Délai de vente moyen (jours)				103	↑ 11	
	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans	
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011					
Ventes	31	↓	-45 %	146	↓ -27 %	
Inscriptions en vigueur	75	↓	-18 %	81	↓ -4 %	
Prix médian	182 000 \$	↑	23 %	170 000 \$	↑ 17 %	↑ 71 %
Prix moyen	184 629 \$	↑	11 %	175 354 \$	↑ 11 %	↑ 69 %
Délai de vente moyen (jours)	118	↑	12	80	↔ 0	

\*\* Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

### Évolution des conditions de marché

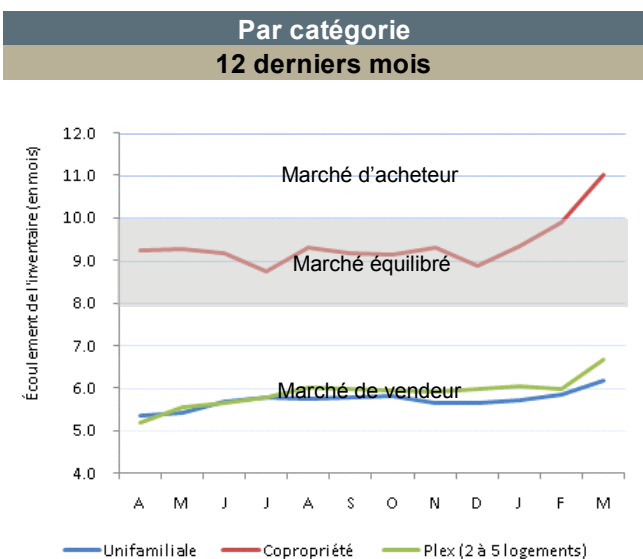


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale 12 derniers mois			
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Écoulement (moyenne des 12 mois)	Écoulement de l'inventaire (en mois)	Conditions de marché
	(I)	(EC)	(I)/(EC)	
Moins de 100	20	6	3,2	V
100 à 149	92	29	3,2	V
150 à 199	194	38	5,1	V
200 à 249	121	12	10,3	A
250 et plus	145	8	19,1	A

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Source : FCIQ par Centris®

Définitions et notes explicatives

# Ville de Saguenay

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel			
1 <sup>er</sup> trimestre 2011			
Ventes	286	↓	-33 %
Nouvelles inscriptions	649	↓	-4 %
Inscriptions en vigueur	677	↑	1 %
Volume (en milliers \$)	49 783	↓	-29 %

12 derniers mois			
Ventes	1 228	↓	-18 %
Nouvelles inscriptions	2 084	↓	-6 %
Inscriptions en vigueur	643	↓	-3 %
Volume (en milliers \$)	211 192	↓	-11 %

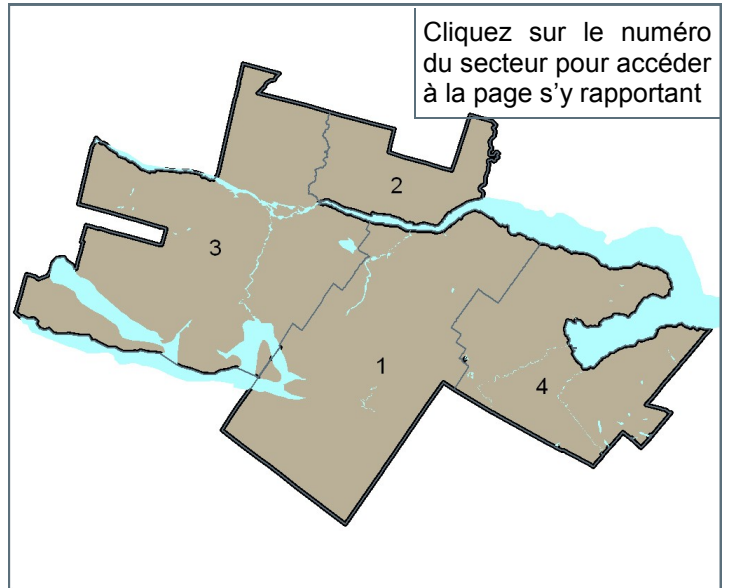


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011				
Ventes	244	↓	-31 %	1 022	↓ -17 %
Inscriptions en vigueur	527	↔	0 %	509	↓ -4 %
Prix médian	164 000 \$	↑	6 %	163 000 \$	↑ 9 %
Prix moyen	174 403 \$	↑	4 %	173 582 \$	↑ 9 %
Délai de vente moyen (jours)	93	↑	5	84	↓ -3

	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011				
Ventes	12			62	↓ -2 %
Inscriptions en vigueur	76	↑	30 %	57	↑ 22 %
Prix médian	**			133 500 \$	↔ 0 %
Prix moyen	**			146 251 \$	↔ 0 %
Délai de vente moyen (jours)				103	↑ 11

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011				
Ventes	30	↓	-44 %	144	↓ -27 %
Inscriptions en vigueur	72	↓	-14 %	75	↓ -6 %
Prix médian	183 000 \$	↑	24 %	170 114 \$	↑ 18 %
Prix moyen	186 783 \$	↑	13 %	175 845 \$	↑ 11 %
Délai de vente moyen (jours)	106	↑	2	77	↓ -2

\*\* Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

## Évolution des conditions de marché

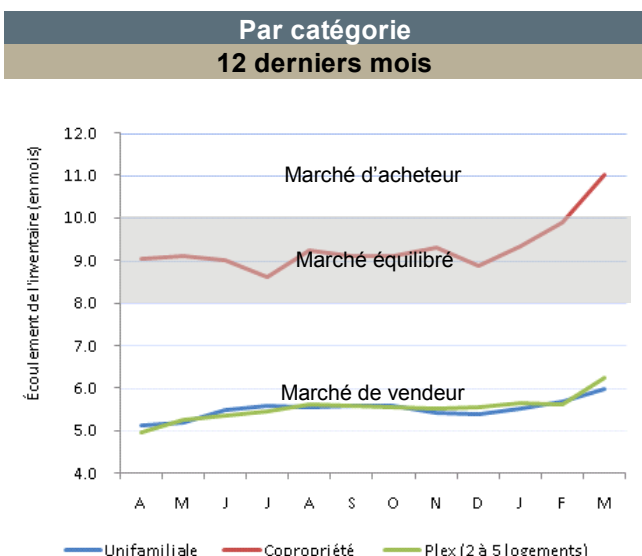


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale				Conditions de marché
	12 derniers mois				
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Écoulement (moyenne des 12 mois)	Écoulement de l'inventaire (en mois)		
	(I)	(EC)	(I)/(EC)		
Moins de 100	12	4	2,8	V	
100 à 149	78	26	3,0	V	
150 à 199	173	36	4,8	V	
200 à 249	109	11	9,6	E	
250 et plus	137	8	18,3	A	

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Source : FCIQ par Centris®

Secteur 1 : Chicoutimi

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel 1 <sup>er</sup> trimestre 2011			
Ventes	78	↓	-52 %
Nouvelles inscriptions	209	↓	-8 %
Inscriptions en vigueur	239	↑	2 %
Volume (en milliers \$)	15 482	↓	-47 %
12 derniers mois			
Ventes	372	↓	-31 %
Nouvelles inscriptions	666	↓	-14 %
Inscriptions en vigueur	225	↓	-1 %
Volume (en milliers \$)	71 319	↓	-24 %



Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011				
Ventes	63	↓	-50 %	302	↓ -29 %
Inscriptions en vigueur	173	↑	1 %	168	↓ -2 %
Prix médian	180 000 \$	↑	6 %	177 500 \$	↑ 6 %
Prix moyen	201 224 \$	↑	7 %	194 319 \$	↑ 9 %
Délai de vente moyen (jours)	112	↑	19	87	↓ -4

	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011				
Ventes	5			24	
Inscriptions en vigueur	36	↑	3 %	31	↑ 18 %
Prix médian	**			**	
Prix moyen	**			**	
Délai de vente moyen (jours)					

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011				
Ventes	10			46	↓ -43 %
Inscriptions en vigueur	30	↑	3 %	26	
Prix médian	**			169 500 \$	↑ 21 %
Prix moyen	**			182 270 \$	↑ 17 %
Délai de vente moyen (jours)				86	↑ 6

\*\* Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

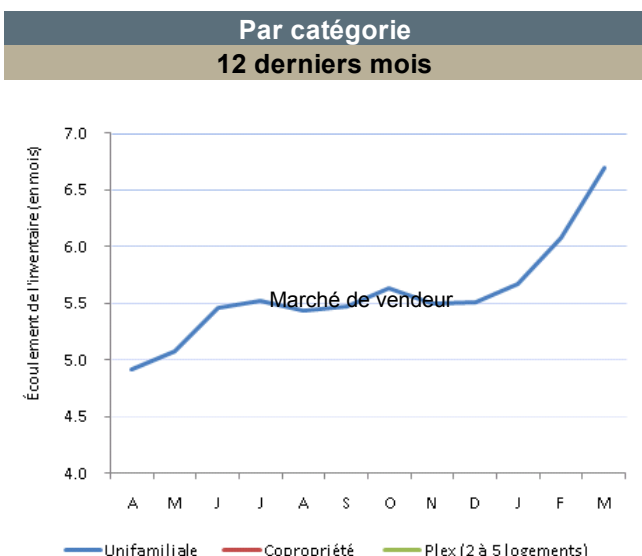


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale 12 derniers mois				Conditions de marché
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Écoulement (moyenne des 12 mois)	Écoulement de l'inventaire (en mois)		
	(I)	(EC)	(I)/(EC)		
Moins de 150	20	6	3,2	V	
150 et plus	148	19	7,8	V	

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Source : FCIQ par Centris®

## Secteur 2 : Chicoutimi-Nord/Canton-Tremblay

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel			
1 <sup>er</sup> trimestre 2011			
Ventes	51	↑	6 %
Nouvelles inscriptions	90	↔	0 %
Inscriptions en vigueur	92	↑	4 %
Volume (en milliers \$)	8 361	↑	14 %
12 derniers mois			
Ventes	180	↑	2 %
Nouvelles inscriptions	293	↓	-4 %
Inscriptions en vigueur	94	↑	1 %
Volume (en milliers \$)	28 679	↑	9 %

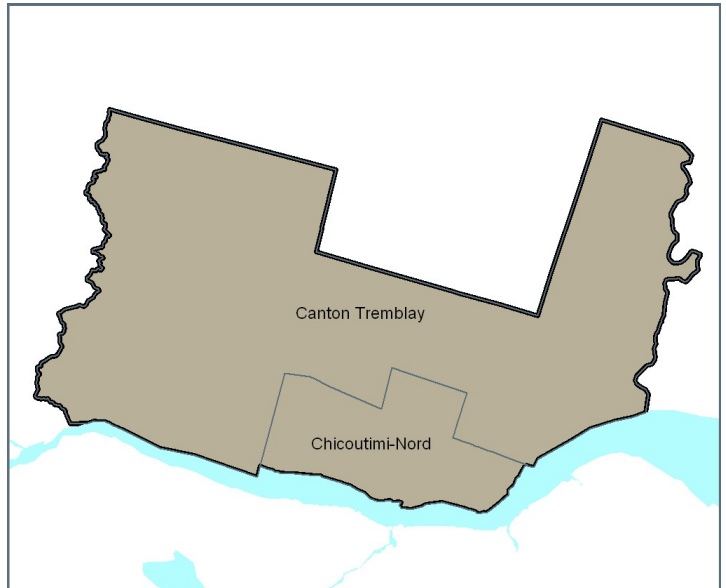


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011				
Ventes	46	↑	2 %	153	↓ -4 %
Inscriptions en vigueur	78	↑	1 %	83	↓ -1 %
Prix médian	160 000 \$	↑	7 %	158 000 \$	↑ 10 %
Prix moyen	163 677 \$	↑	9 %	161 995 \$	↑ 9 %
Délai de vente moyen (jours)	89	↑	9	79	↓ -8
					↑ 60 %
					↑ 54 %

	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011				
Ventes	1			15	
Inscriptions en vigueur	8			6	
Prix médian	**			**	
Prix moyen	**			**	
Délai de vente moyen (jours)					

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011				
Ventes	4			12	
Inscriptions en vigueur	6			6	
Prix médian	**			**	
Prix moyen	**			**	
Délai de vente moyen (jours)					

\*\* Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

### Évolution des conditions de marché

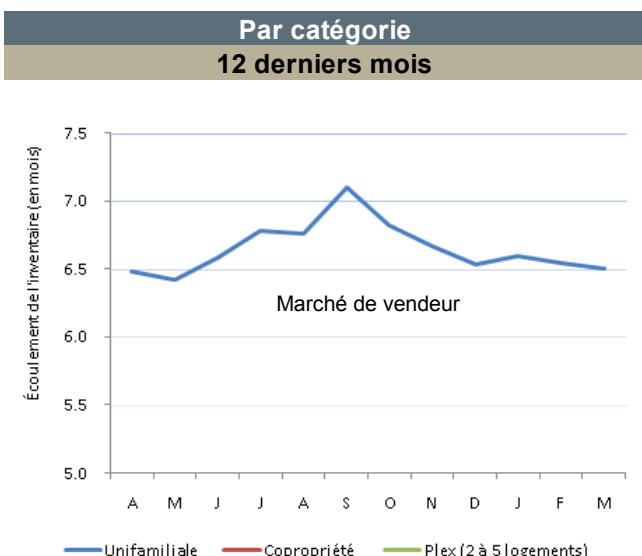


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale				Conditions de marché
	12 derniers mois				
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Écoulement (moyenne des 12 mois)	Écoulement de l'inventaire (en mois)		
	(I)	(EC)	(I)/(EC)		
Moins de 150	14	5	2,7		V
150 et plus	69	8	9,1		E

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Source : FCIQ par Centris®

## Secteur 3 : Jonquière

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel 1 <sup>er</sup> trimestre 2011			
Ventes	110	↓	-35 %
Nouvelles inscriptions	260	↑	6 %
Inscriptions en vigueur	265	↑	8 %
Volume (en milliers \$)	18 447	↓	-31 %
12 derniers mois			
Ventes	487	↓	-18 %
Nouvelles inscriptions	830	↑	3 %
Inscriptions en vigueur	229	↓	-8 %
Volume (en milliers \$)	81 270	↓	-10 %

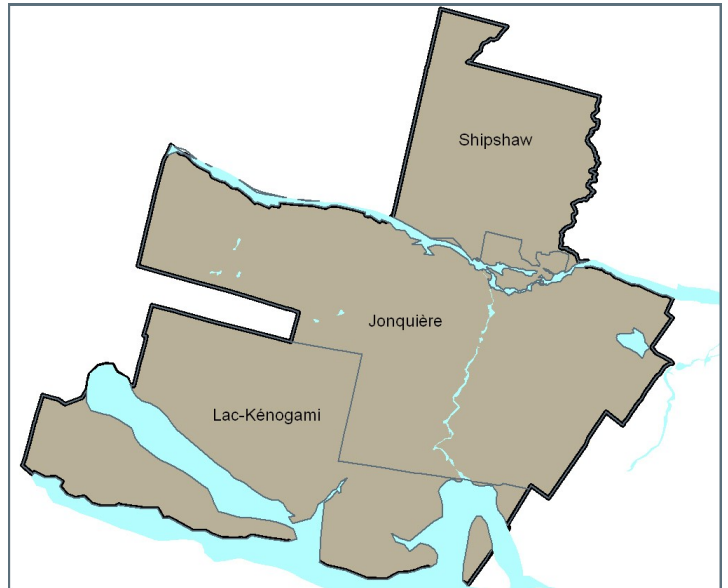


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011				
Ventes	91	↓	-33 %	398	↓ -17 %
Inscriptions en vigueur	199	↑	3 %	180	↓ -9 %
Prix médian	164 100 \$	↑	11 %	160 000 \$	↑ 10 %
Prix moyen	167 913 \$	↑	5 %	167 615 \$	↑ 11 %
Délai de vente moyen (jours)	90	↑	6	82	↓ -4

	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011				
Ventes	6			20	
Inscriptions en vigueur	31	↑	185 %	17	
Prix médian	**			**	
Prix moyen	**			**	
Délai de vente moyen (jours)					

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011				
Ventes	13			69	↓ -24 %
Inscriptions en vigueur	32	↓	-18 %	31	↓ -18 %
Prix médian	**			162 000 \$	↑ 12 %
Prix moyen	**			172 384 \$	↑ 7 %
Délai de vente moyen (jours)				64	↓ -19

\*\* Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

### Évolution des conditions de marché

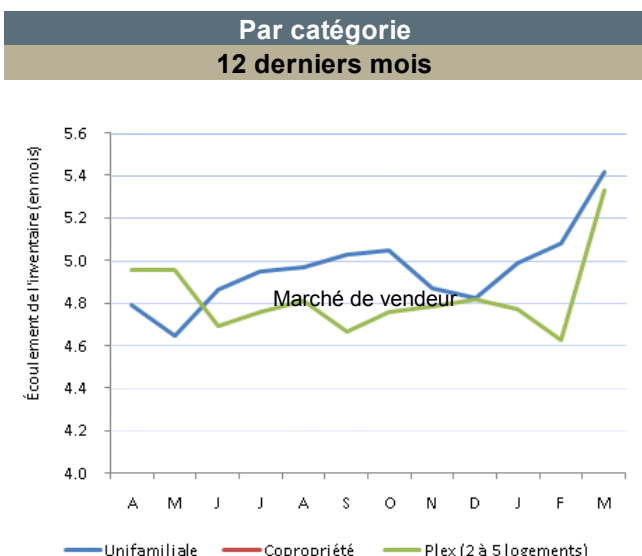


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale 12 derniers mois			
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Écoulement (moyenne des 12 mois)	Écoulement de l'inventaire (en mois)	Conditions de marché
	(I)	(EC)	(I)/(EC)	
Moins de 150	37	13	2,8	V
150 et plus	143	20	7,1	V

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Source : FCIQ par Centris®

Définitions et notes explicatives

## Secteur 4 : La Baie

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel 1 <sup>er</sup> trimestre 2011			
Ventes	47	↓	-6 %
Nouvelles inscriptions	90	↓	-18 %
Inscriptions en vigueur	81	↓	-20 %
Volume (en milliers \$)	7 493	↑	3 %
12 derniers mois			
Ventes	189	↑	1 %
Nouvelles inscriptions	295	↓	-7 %
Inscriptions en vigueur	95	↑	4 %
Volume (en milliers \$)	29 925	↑	13 %

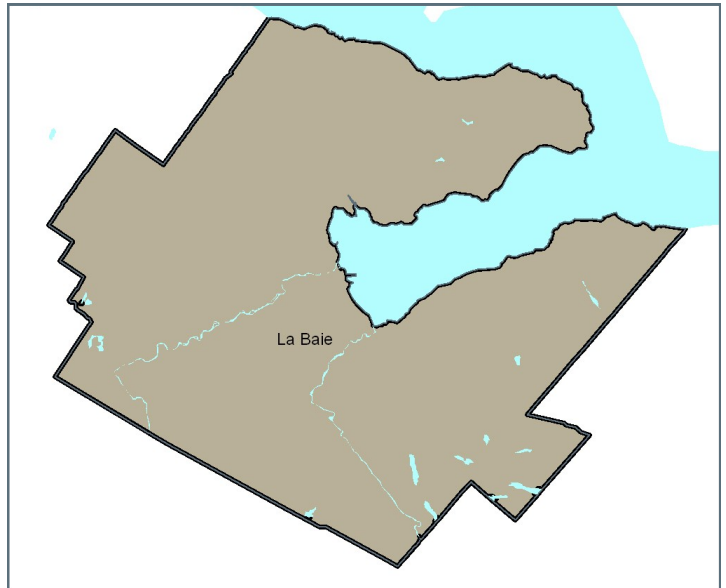


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale							
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	44	↓	-2 %	169	↓	-1 %		
Inscriptions en vigueur	77	↓	-8 %	78	↑	3 %		
Prix médian	153 000 \$	↑	6 %	158 000 \$	↑	10 %	↑	68 %
Prix moyen	159 982 \$	↑	6 %	160 691 \$	↑	9 %	↑	65 %
Délai de vente moyen (jours)	75	↓	-18	86	↑	10		

	Copropriété		
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	0	3	
Inscriptions en vigueur	1	3	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

	Plex (2 à 5 logements)		
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	3	17	
Inscriptions en vigueur	4	13	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

\*\* Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

### Évolution des conditions de marché

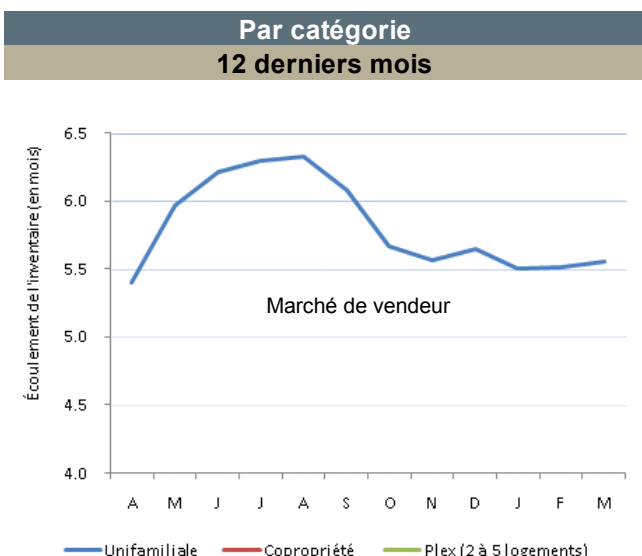


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale 12 derniers mois				Conditions de marché
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Écoulement (moyenne des 12 mois)	Écoulement de l'inventaire (en mois)		
	(I)	(EC)	(I)/(EC)		
Moins de 150	19	6	3,4		V
150 et plus	59	8	7,0		V

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Source : FCIQ par Centris®

## Secteur 5 : Périphérie

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel 1 <sup>er</sup> trimestre 2011			
Ventes	24	↑	9 %
Nouvelles inscriptions	49	↓	-25 %
Inscriptions en vigueur	67	↓	-10 %
Volume (en milliers \$)	3 092	↑	2 %
12 derniers mois			
Ventes	92	↑	3 %
Nouvelles inscriptions	165	↓	-11 %
Inscriptions en vigueur	70	↑	1 %
Volume (en milliers \$)	12 018	↑	3 %

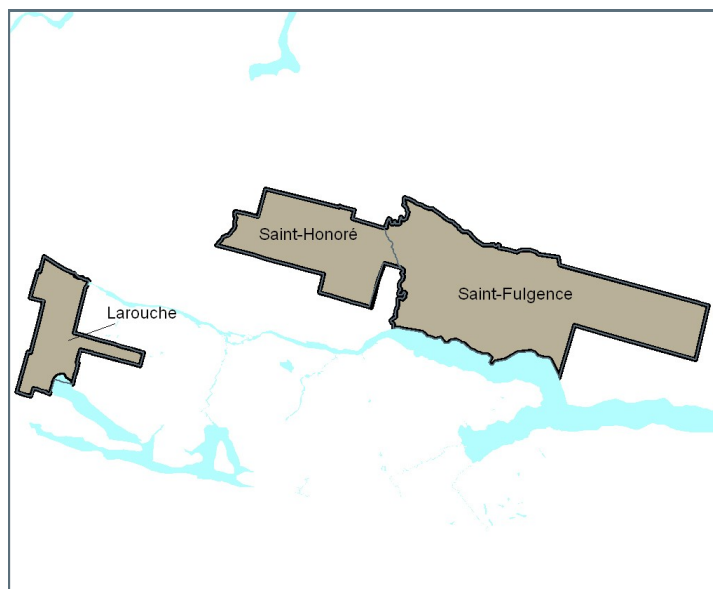


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			Depuis 5 ans
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	23	89	↑ 5 %	
Inscriptions en vigueur	63	62	↑ 3 %	
Prix médian	**	129 000 \$	↓ -2 %	↑ 55 %
Prix moyen	**	129 303 \$	↔ 0 %	↑ 59 %
Délai de vente moyen (jours)		109	↓ -6	

	Copropriété		
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	0	0	
Inscriptions en vigueur	0	0	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

	Plex (2 à 5 logements)		
	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	1	2	
Inscriptions en vigueur	3	6	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

\*\* Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

### Évolution des conditions de marché

Par catégorie  
12 derniers mois

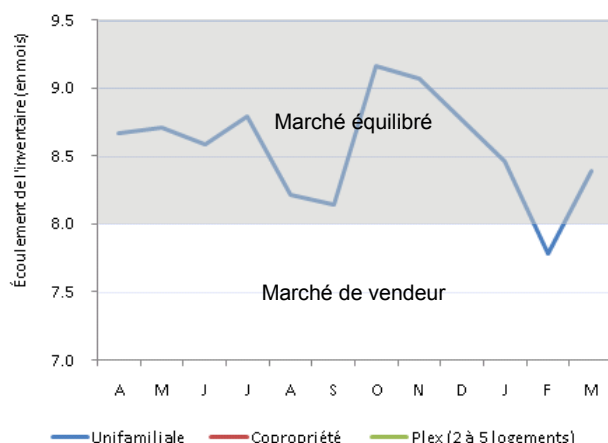


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Unifamiliale  
12 derniers mois

Gammes de prix (en milliers \$)	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Écoulement (moyenne des 12 mois)	Écoulement de l'inventaire (en mois)	Conditions de marché
	(I)	(EC)	(I)/(EC)	
Moins de 150	22	5	4,3	V
150 et plus	41	2	17,4	A

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Source : FCIQ par Centris®

Définitions et notes explicatives

## Systeme MLS®

Le système MLS® est la base de données informatisée la plus complète et la plus à jour sur les transactions immobilières. Seuls les courtiers immobiliers membres d'une chambre immobilière y ont accès. Le système MLS® est aussi un système de collaboration régi par des règles très précises auxquelles adhèrent tous les courtiers immobiliers.

## Résidentiel

Comprend les catégories de propriété suivantes : unifamiliale, copropriété, propriété à revenus de 2 à 5 logements et ferme.

## Nouvelles inscriptions

Nombre de nouveaux contrats de courtage dont la date de signature se situe à l'intérieur de la période visée.

## Inscriptions en vigueur

Nombre d'inscriptions dont le statut est « en vigueur » le dernier jour du mois. Les données trimestrielles et annuelles correspondent à la moyenne des données mensuelles pour la période visée.

## Nombre de ventes

Nombre de ventes au cours de la période visée. La date de vente est celle de l'acceptation de la promesse d'achat, laquelle prend effet lors de la levée de toutes les conditions.

## Volume des ventes

Valeur des ventes, exprimée en dollars (\$), dont la date correspond à la période visée.

## Délai de vente moyen

Nombre moyen de jours écoulés entre la date de vente et la date de signature du contrat de courtage.

## Taux de variation

En raison du caractère saisonnier des indicateurs liés au marché immobilier, les taux de variation sont calculés par rapport au même trimestre de l'année précédente.

## Prix de vente moyen

Valeur moyenne des ventes, pour la période visée. Afin d'obtenir un prix moyen plus significatif, certaines transactions peuvent être exclues du calcul.

## Prix de vente médian

Valeur médiane des ventes, pour la période visée. Le prix médian est celui qui permet de partager l'ensemble des transactions en deux parties égales : 50 % des transactions ont été effectuées à un prix inférieur et l'autre 50 % à un prix supérieur. Afin d'obtenir un prix médian plus significatif, certaines transactions peuvent être exclues du calcul.

### Mise en garde

Les prix moyens et médians des propriétés sont basés sur les transactions réalisées par l'entremise du système MLS® au cours de la période visée. Ils ne reflètent pas nécessairement la valeur moyenne ou médiane de l'ensemble des propriétés d'un secteur. De la même façon, l'évolution du prix moyen ou du prix médian entre deux périodes ne reflète pas nécessairement l'évolution de la valeur de l'ensemble des propriétés d'un secteur. Il faut donc interpréter ces statistiques avec prudence, en particulier lorsque le nombre de transactions est faible.

## Inventaire

Voir la définition « Inscriptions en vigueur ».

## Écoulement

Voir la définition « Nombre de ventes ».

## Écoulement de l'inventaire

Nombre de mois nécessaires pour écouler tout l'inventaire de propriétés à vendre. Il est obtenu en divisant l'inventaire par l'écoulement. Afin d'éliminer les fluctuations dues au caractère saisonnier, il est calculé sur une période de 12 mois.

Par exemple, si l'écoulement de l'inventaire est de six mois, on peut dire qu'il fallait six mois pour écouler tout l'inventaire de propriétés à vendre. On peut également dire que l'inventaire correspondait à six mois de ventes. Cette mesure est différente du délai de vente moyen.

## Conditions de marché

Les conditions de marché sont basées sur l'écoulement de l'inventaire. En raison de la façon dont ce dernier est calculé (voir plus haut), les conditions de marché reflètent la situation des 12 derniers mois.

Lorsque l'écoulement de l'inventaire se situe entre 8 et 10 mois, le marché est équilibré, c'est-à-dire qu'il ne favorise ni l'acheteur, ni le vendeur. Dans un tel contexte, la croissance des prix devrait s'approcher de l'inflation.

Lorsque l'écoulement de l'inventaire est inférieur à 8 mois, le marché est favorable aux vendeurs. Dans un tel contexte, la croissance des prix est normalement supérieure à l'inflation.

Lorsque l'écoulement de l'inventaire est supérieur à 10 mois, le marché est favorable aux acheteurs. Dans un tel contexte, la croissance des prix est normalement inférieure à l'inflation et peut même être négative.

## À propos de la FCIQ

La Fédération des chambres immobilières du Québec est un organisme à but non lucratif regroupant les 12 chambres immobilières de la province. Sa mission : promouvoir et protéger les intérêts de l'industrie immobilière du Québec afin que les chambres et leurs membres accomplissent avec succès leurs objectifs d'affaires.

## Copyright, termes et conditions

© 2009 Fédération des chambres immobilières du Québec. Tous droits réservés.

Le contenu de cette publication est protégé par le droit d'auteur et est la propriété de la Fédération des chambres immobilières du Québec. Toute reproduction de l'information qui s'y retrouve, en tout ou en partie, directement ou indirectement, est strictement interdite sans l'autorisation préalable écrite du titulaire du droit d'auteur.

## Pour information et abonnement

Cette publication est produite par le Service d'analyse du marché de la FCIQ.

Pour vous abonner aux Baromètres, [cliquez ici](#). Pour nous contacter : écrivez-nous à [stats@fciq.ca](mailto:stats@fciq.ca)

Pour obtenir des renseignements plus spécifiques sur la dynamique du marché immobilier dans un secteur donné, ou pour une évaluation de la valeur marchande d'une propriété, contactez un courtier immobilier local membre d'une chambre immobilière.