Région métropolitaine de Gatineau

Le Baromètre MLS® du marché résidentiel

3e trimestre 2009

Faits saillants

- Les taux d'intérêt font toute la différence
- Les copropriétés avaient le vent dans les voiles
- Fléchissement du nombre de propriétés disponibles sur le marché

FCIQ
Fédération des chambres immobilières du Québec
Québec Federation of Real Estate Boards

Hausse des ventes résidentielles

De juillet à septembre 2009, 1 169 ventes résidentielles ont été enregistrées sur le système MLS® dans la région métropolitaine (RMR) de Gatineau. Il s'agit d'une augmentation de 8 % par rapport à la même période l'an dernier, soit la première hausse depuis le troisième trimestre de 2008. La croissance des prix s'est par ailleurs raffermie au cours du troisième trimestre de 2009. Le prix médian d'une maison unifamiliale a gagné 3 % par rapport à la même période il y a un an. Il ne fait plus de doute que la relance du marché immobilier est bien installée.

Les taux d'intérêt font toute la différence

À la suite d'un deuxième trimestre où le marché de l'emploi avait été affecté, la région métropolitaine de Gatineau a connu un troisième trimestre marqué par un important regain de dynamisme avec un nombre d'emplois à la hausse (+ 3 900). Conjugués à cela, la confiance des consommateurs était en hausse et les taux d'intérêt, les plus bas depuis plus d'un demi-siècle, ont convaincu les acheteurs potentiels de passer à l'action. Selon le Conference Board du Canada, la proportion de Québécois jugeant que le moment était propice pour faire un achat important tel qu'une propriété s'est élevée en moyenne à 53 % sur la période de juillet à septembre, soit le niveau le plus élevé depuis sept trimestres.

> La région métropolitaine de Gatineau a connu un troisième trimestre marqué par un important regain de dynamisme avec un nombre d'emplois à la hausse (+ 3 900).

Quant aux taux d'intérêt, d'après les taux administrés des banques à charte canadiennes, les emprunteurs se sont vu accorder en moyenne des taux de 5,7 % sur les hypothèques d'un terme de 5 ans, un niveau comparable à ce que l'on a connu au milieu des années 50. C'est sur ces assises que repose la relance du marché immobilier de la région de Gatineau.

Les copropriétés avaient le vent dans les voiles

La croissance des ventes résidentielles de 8 % au troisième trimestre de 2009 s'est expliquée par un remarquable bond de 28 % des ventes de copropriétés : 149 copropriétés ont été vendues dans la RMR au cours du troisième trimestre contre 116 un an auparavant. Le secteur de Hull a connu la plus forte hausse (+ 45 %) avec 81 ventes de copropriétés conclues contre 56 au troisième trimestre de 2008. Le nombre de ventes n'était pas le seul indicateur ayant fière allure pour la copropriété : le prix médian d'un logement en copropriété s'est élevé de 11 % à travers la RMR de Gatineau par rapport au troisième trimestre de 2008. On a remarqué la plus forte hausse (+ 12 %) dans le secteur de Hull. Le secteur de Gatineau n'a cependant pas reflété la tendance régionale en affichant une baisse du nombre de ventes de 18 % et une légère augmentation du prix médian de 1 %.

> La croissance des ventes résidentielles de 8 % au troisième trimestre de 2009 s'est expliquée par un remarquable bond de 28 % des ventes de copropriétés

Les plex ont également connu un troisième trimestre actif avec 73 transactions enregistrées à travers la RMR, soit une augmentation de 9 % par rapport au troisième trimestre de 2008. L'activité des plex s'est concentrée dans le secteur de Hull avec 35 ventes. Le prix médian des plex a progressé de 20 % par rapport à la même période un an auparavant pour atteindre 228 900 $. Il faut toutefois interpréter cette statistique avec prudence, car cette augmentation s'explique par une récente popularité des triplex au détriment des duplex, tirant ainsi le prix médian de l'ensemble des plex vers le haut.

> Le nombre de ventes n'était pas le seul indicateur ayant fière allure pour la copropriété : le prix médian d'un logement en copropriété s'est élevé de 11 %

L'unifamiliale demeure toujours le noyau de l'activité immobilière dans la région de Gatineau avec 944 ventes, soit 81 % du total des transactions résidentielles enregistrées. Par rapport au troisième trimestre de 2008, les ventes de maisons ont présenté une augmentation de 5 % dans la RMR, camouflant une grande disparité à travers les secteurs de la région. Les ventes ont largement augmenté en périphérie de Gatineau (+ 20 %) et dans le secteur de Gatineau (+ 10 %), alors qu'elles se sont repliées dans les secteurs de Hull (- 5 %) et d'Aylmer (- 7 %). Les prix médians ont quant à eux une plus grande uniformité en augmentant dans chacun des secteurs de la RMR. Le secteur de Hull a affiché la plus forte croissance avec une augmentation de 8 %, suivi de Buckingham/Masson-Angers, qui a connu une hausse de 5 %.

Fléchissement du nombre de propriétés disponibles sur le marché

Le bassin de propriétés à vendre s'est contracté au troisième trimestre de 2009 par rapport à son niveau de l'année précédente. On remarque une diminution continue du nombre de nouveaux vendeurs depuis le premier trimestre de 2009, ce qui s'est traduit par une baisse du nombre d'inscriptions en vigueur au troisième trimestre de l'année. Par rapport au troisième trimestre de 2008, les nouvelles inscriptions et les inscriptions en vigueur se sont toutes deux repliées de 6 %. Dans le secteur de Hull, la baisse de l'offre a été la plus importante avec une contraction des inscriptions en vigueur de 16 %.

La diminution du nombre de propriétés sur le marché, jumelée à une forte augmentation du nombre de ventes dans la région, a entraîné une accélération de l'écoulement de l'inventaire. Ainsi, les conditions de marché – calculées en fonction du ratio inscriptions/ventes – favorisaient les vendeurs au troisième trimestre de 2009. Depuis le mois de septembre 2008, le marché ayant ralenti, les conditions de marché avantageaient de plus en plus les acheteurs. Celles-ci se sont redynamisées depuis le mois de juillet en faveur des vendeurs.

> La région de Gatineau peut se vanter d'être la RMR ayant enregistré les délais de vente moyens les plus courts de toute la province au troisième trimestre, et ce, pour chaque catégorie de propriété.

Finalement, le délai de vente moyen s'est raccourci d'une journée pour l'unifamiliale contrairement à celui des copropriétés qui s'est allongé de 12 jours et celui des plex de 8 jours. Il n'en demeure pas moins qu'avec des périodes de 64 jours pour l'unifamiliale et pour les plex, et de 81 jours pour la copropriété, la région de Gatineau peut se vanter d'être la RMR ayant enregistré les délais de vente moyens les plus courts de toute la province au troisième trimestre, et ce, pour chaque catégorie de propriété.

Indicateurs économiques

3e trimestre

Taux hypothécaires (3)	Niveau	Variation (1)	Variation sur un an (2)
1 an	3,73 %	⬇ -0,12	⬇ -3,02
3 ans	4,48 %	⬆ 0,20	⬇ -2,32
5 ans	5,73 %	⬆ 0,28	⬇ -1,22

Taux d'inflation annuel (Canada)	Niveau	Variation (1)	Variation sur un an (2)
Global	-0,9 %	⬇ -1,0	S.O.
Indice de réference (4)	1,6 %	⬇ -0,3	S.O.

Indice de confiance des consommateurs (province de Québec)	Niveau	Variation (1)	Variation sur un an (2)
Global	75	⬆ 11	⬆ 3
Bon temps pour un achat important (5)	53 %	⬆ 7	⬆ 13

Marché du travail (région métropolitaine de recensement de Gatineau)	Niveau	Variation (1)	Variation sur un an (2)
Emploi (en milliers) (6)	169,5	⬆ 3,9	⬇ -2,2
Taux de chômage (6)	5,8 %	⬆ 0,4	⬆ 1,0

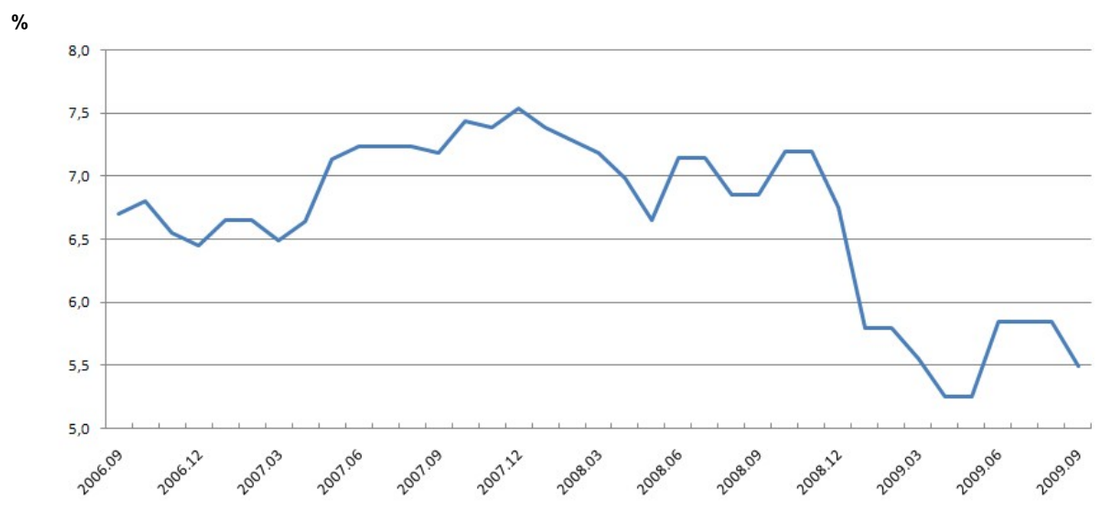
Mises en chantier (région métropolitaine de recensement de Gatineau)	Niveau	Variation (1)	Variation sur un an (2)
Total (7)	936	S.O.	⬇ -15 %
Unifamilial	580	S.O.	⬇ -1 %
Copropriété	324	S.O.	⬆ **
Locatif	32	S.O.	⬇ -91 %

(1) Variation par rapport au trimestre précédent
(2) Variation par rapport au même trimestre il y a un an
(3) Taux administrés des banques à charte 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 Conférence Board du Canada et SCHL

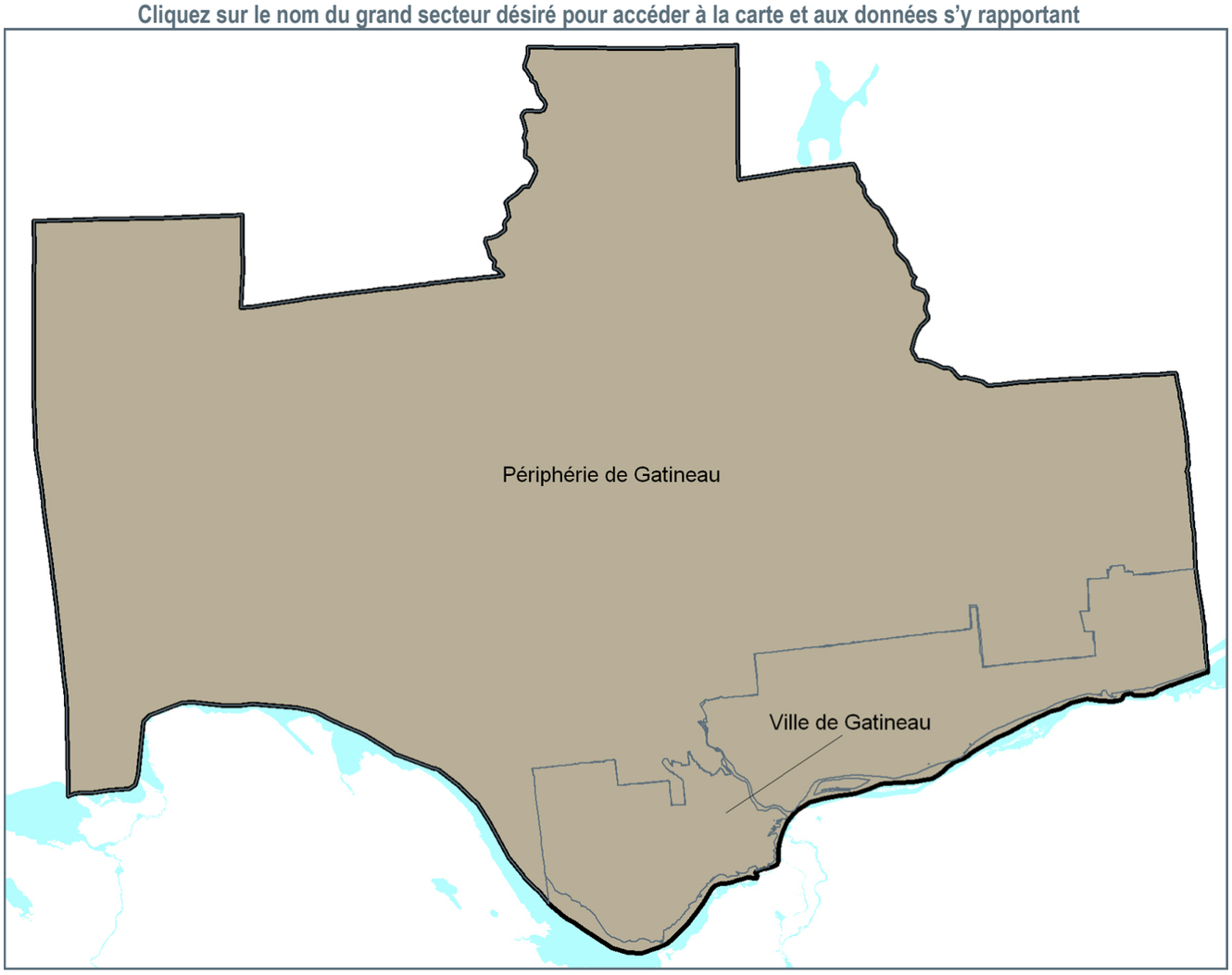
Évolution mensuelle des taux hypothécaires 5 ans



Source : Statistique Canada

Délimitation de la Région métropolitaine de recensement* (RMR) de Gatineau

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.

Région métropolitaine de Gatineau - Liste des secteurs

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

Ville de Gatineau

Secteur 1 : Aylmer
Aylmer

Secteur 2 : Hull
Hull

Secteur 3 : Gatineau
Gatineau

Secteur 4 : Buckingham/Masson-Angers
Buckingham
Masson-Angers

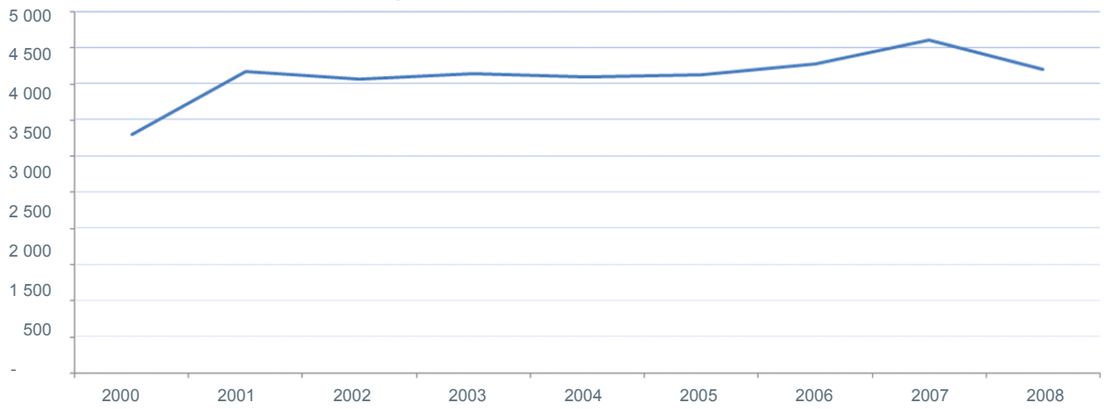
Périphérie de Gatineau

Secteur 5 : Périphérie
Cantley
Chelsea
Denholm
La Pêche
L'Ange-Gardien (Outaouais)
Pontiac
Val-des-Monts

FCIQ
Fédération des chambres immobilières du Québec
Québec Federation of Real Estate Boards

Évolution des ventes MLS®

Région métropolitaine de Gatineau



Source : FCIQ par Centris®

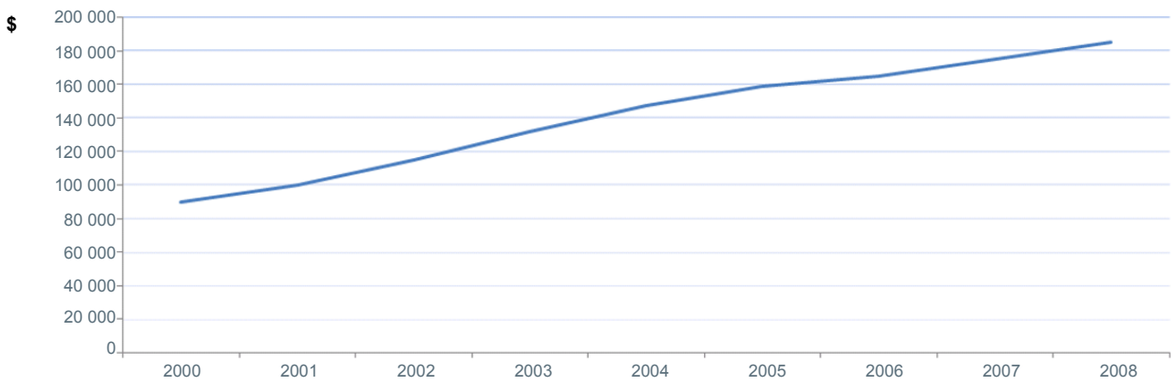
Évolution des conditions de marché - Unifamiliale

Région métropolitaine de Gatineau

Source : FCIQ par Centris®

Évolution du prix médian - Unifamiliale

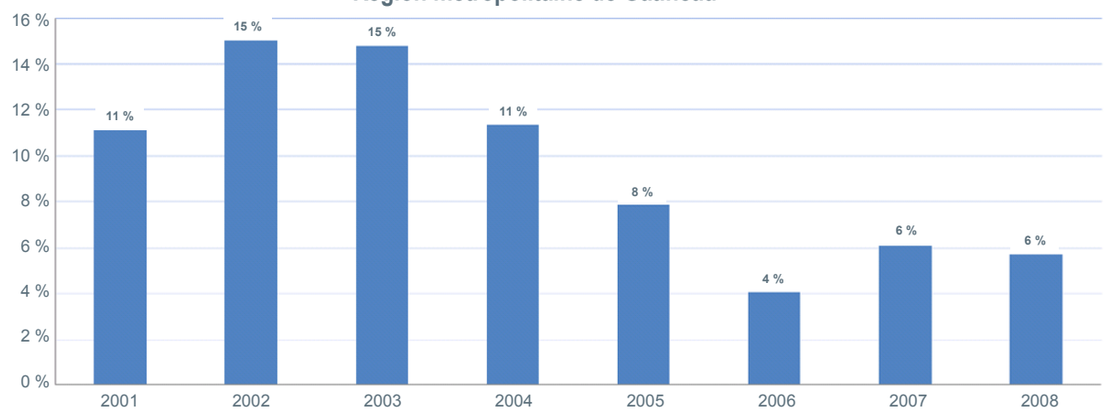
Région métropolitaine de Gatineau



Source : FCIQ par Centris®

Taux de variation du prix médian - Unifamiliale

Région métropolitaine de Gatineau



Source : FCIQ par Centris®

Région métropolitaine de Gatineau

Tableau 1 - Sommaire de l'activité résidentielle MLS®

Total résidentiel

3e trimestre 2009

Ventes	**1 169**	⬆	**8 %**
Nouvelles inscriptions	**1 773**	⬇	**-6 %**
Inscriptions en vigueur	**2 055**	⬇	**-6 %**
Volume (en milliers $)	**241 059**	⬆	**14 %**

12 derniers mois

Ventes	**4 093**	⬇	**-8 %**
Nouvelles inscriptions	**7 665**	⬇	**-3 %**
Inscriptions en vigueur	**2 265**	⬆	**4 %**
Volume (en milliers $)	**827 511**	⬇	**-4 %**

Portrait sociodémographique de la RMR de Gatineau

Population en 2006	283 959
Variation de la population entre 2001 et 2006	8,5 %
Nombre de ménages en 2006	115 922
Densité de la population au kilomètre carré	116
Proportion de propriétaires	68 %
Proportion de locataires	32 %

Source : Statistique Canada, Recensement de 2006

Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale

	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	944	⬆	5 %	3 284	⬇	-10 %		
Inscriptions en vigueur	1 619	⬇	-4 %	1 750	⬆	3 %		
Prix médian	191 100 $	⬆	3 %	191 500 $	⬆	4 %	⬆	32 %
Prix moyen	213 005 $	⬆	6 %	208 604 $	⬆	4 %	⬆	33 %
Délai de vente moyen (jours)	64	⬇	-1	65	⇆	0		

Copropriété

	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	149	⬆	28 %	521	⬆	5 %		
Inscriptions en vigueur	270	⬇	-12 %	331	⬆	10 %		
Prix médian	149 278 $	⬆	11 %	140 000 $	⬆	4 %	⬆	30 %
Prix moyen	151 894 $	⬆	8 %	146 309 $	⬆	6 %	⬆	33 %
Délai de vente moyen (jours)	81	⬆	12	77	⬇	-3		

Plex (2 à 5 logements)

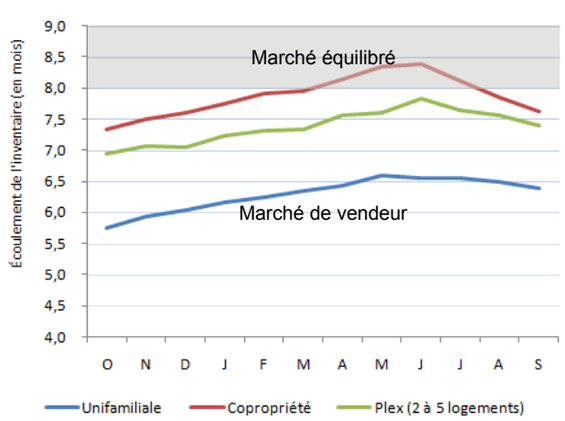
	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	73	⬆	9 %	285	⬇	-3 %		
Inscriptions en vigueur	155	⬇	-14 %	176	⬆	5 %		
Prix médian	228 900 $	⬆	20 %	225 000 $	⬆	22 %	⬆	55 %
Prix moyen	238 260 $	⬆	16 %	238 373 $	⬆	18 %	⬆	50 %
Délai de vente moyen (jours)	64	⬆	8	63	⬇	-9		

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

Évolution des conditions de marché

Par catégorie

12 derniers mois



Source : FCIQ par Centris®

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	234	54	4,4	V
150 à 199	467	97	4,8	V
200 à 249	381	63	6,0	V
250 à 299	257	32	8,0	V
300 et plus	412	28	14,7	A

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Ville de Gatineau

Liste des secteurs

Tableau 1 - Sommaire de l'activité résidentielle MLS®

Total résidentiel 3e trimestre 2009			
Ventes	991	⬆	6 %
Nouvelles inscriptions	1 437	⬇	-4 %
Inscriptions en vigueur	1 503	⬇	-8 %
Volume (en milliers $)	200 979	⬆	12 %

12 derniers mois			
Ventes	3 547	⬇	-8 %
Nouvelles inscriptions	6 246	⬇	-4 %
Inscriptions en vigueur	1 723	⬆	2 %
Volume (en milliers $)	705 618	⬇	-3 %

Cliquez sur le numéro du secteur pour accéder à la page s'y rapportant

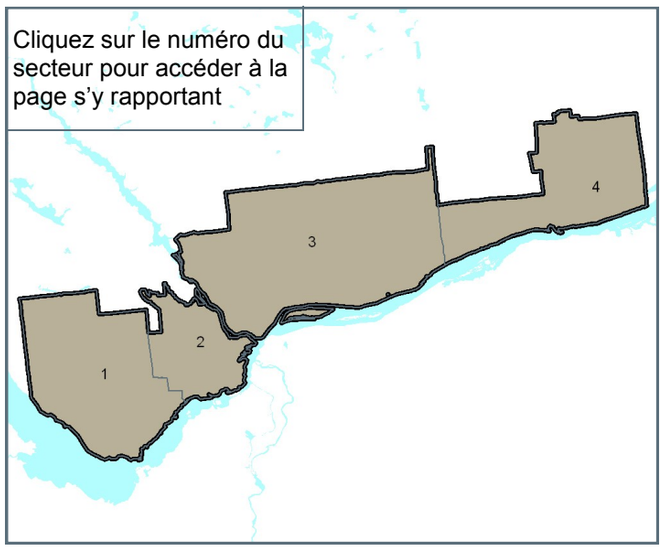


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	771	⬆	2 %	2 750	⬇	-10 %		
Inscriptions en vigueur	1 095	⬇	-5 %	1 237	⇆	0 %		
Prix médian	188 500 $	⬆	2 %	188 900 $	⬆	4 %	⬆	32 %
Prix moyen	210 145 $	⬆	5 %	205 581 $	⬆	4 %	⬆	34 %
Délai de vente moyen (jours)	61	⬇	-3	62	⬆	1		

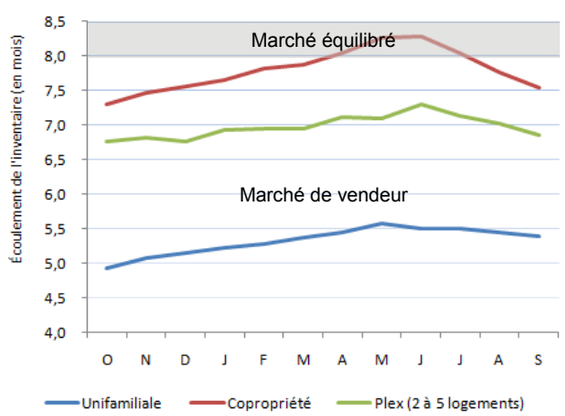
Copropriété	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	147	⬆	27 %	515	⬆	5 %		
Inscriptions en vigueur	263	⬇	-14 %	323	⬆	9 %		
Prix médian	149 900 $	⬆	12 %	140 000 $	⬆	4 %	⬆	30 %
Prix moyen	152 076 $	⬆	8 %	146 185 $	⬆	6 %	⬆	33 %
Délai de vente moyen (jours)	81	⬆	12	76	⬇	-2		

Plex (2 à 5 logements)	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	72	⬆	9 %	281	⬇	-1 %		
Inscriptions en vigueur	141	⬇	-17 %	160	⬆	1 %		
Prix médian	226 950 $	⬆	18 %	225 000 $	⬆	22 %	⬆	55 %
Prix moyen	238 278 $	⬆	16 %	239 051 $	⬆	18 %	⬆	50 %
Délai de vente moyen (jours)	65	⬆	8	63	⬇	-7		

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

Évolution des conditions de marché

Par catégorie
12 derniers mois



Source : FCIQ par Centris®

Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Unifamiliale
12 derniers mois

Gammes de prix (en milliers $)	Inventaire (moyenne des 12 mois) (I)	Écoulement (moyenne des 12 mois) (EC)	Écoulement de l'inventaire (en mois) (I)/(EC)	Conditions de marché
Moins de 200	550	131	4,2	V
200 à 299	445	77	5,8	V
300 et plus	242	21	11,8	A

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Secteur 1 : Aylmer

Liste des secteurs

Tableau 1 - Sommaire de l'activité résidentielle MLS®

Total résidentiel 3e trimestre 2009			
Ventes	213	⇆	0 %
Nouvelles inscriptions	319	⬇	-2 %
Inscriptions en vigueur	340	⬇	-6 %
Volume (en milliers $)	52 476	⬆	10 %

12 derniers mois			
Ventes	763	⬇	-7 %
Nouvelles inscriptions	1 345	⬇	-3 %
Inscriptions en vigueur	383	⬆	6 %
Volume (en milliers $)	180 063	⬇	-1 %

Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	186	⬇	-7 %	683	⬇	-9 %		
Inscriptions en vigueur	275	⬇	-6 %	308	⇆	0 %		
Prix médian	220 000 $	⬆	3 %	220 000 $	⬆	6 %	⬆	41 %
Prix moyen	257 056 $	⬆	12 %	244 872 $	⬆	8 %	⬆	40 %
Délai de vente moyen (jours)	61	⬇	-5	66	⬆	1		

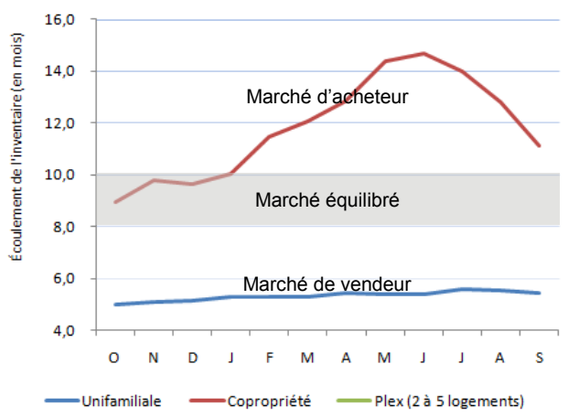
Copropriété	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	24			67	⬆	24 %		
Inscriptions en vigueur	53			62	⬆	49 %		
Prix médian	**			151 000 $	⬆	10 %	⬆	46 %
Prix moyen	**			150 371 $	⬆	6 %	⬆	43 %
Délai de vente moyen (jours)				111	⬆	13		

Plex (2 à 5 logements)	3e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	3	13	
Inscriptions en vigueur	11	12	
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



Source : FCIQ par Centris®

Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Unifamiliale
12 derniers mois

Gammes de prix (en milliers $)	Inventaire (moyenne des 12 mois) (I)	Écoulement (moyenne des 12 mois) (EC)	Écoulement de l'inventaire (en mois) (I)/(EC)	Conditions de marché
Moins de 200	68	21	3,3	V
200 à 299	130	26	5,1	V
300 et plus	110	11	10,3	A

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Secteur 2 : Hull

Liste des secteurs

Tableau 1 - Sommaire de l'activité résidentielle MLS®

Total résidentiel
3e trimestre 2009

Ventes	**219**	⬆	**12 %**
Nouvelles inscriptions	**284**	⬇	**-13 %**
Inscriptions en vigueur	**274**	⬇	**-16 %**
Volume (en milliers $)	**43 487**	⬆	**16 %**

12 derniers mois

Ventes	**814**	⬇	**-10 %**
Nouvelles inscriptions	**1 294**	⬇	**-7 %**
Inscriptions en vigueur	**338**	⬇	**-7 %**
Volume (en milliers $)	**162 095**	⬇	**-3 %**

Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale

	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	103	⬇	-5 %	406	⬇	-16 %		
Inscriptions en vigueur	117	⬇	-12 %	140	⬇	-10 %		
Prix médian	217 000 $	⬆	8 %	210 000 $	⬆	5 %	⬆	28 %
Prix moyen	223 240 $	⬆	6 %	221 195 $	⬆	4 %	⬆	28 %
Délai de vente moyen (jours)	46	⬇	-7	53	⬇	-4		

Copropriété

	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	81	⬆	45 %	281	⬇	-1 %		
Inscriptions en vigueur	104	⬇	-15 %	136	⬇	-4 %		
Prix médian	145 000 $	⬆	12 %	138 950 $	⬆	6 %	⬆	32 %
Prix moyen	147 401 $	⬆	5 %	146 034 $	⬆	8 %	⬆	34 %
Délai de vente moyen (jours)	57	⬇	-13	62	⬇	-18		

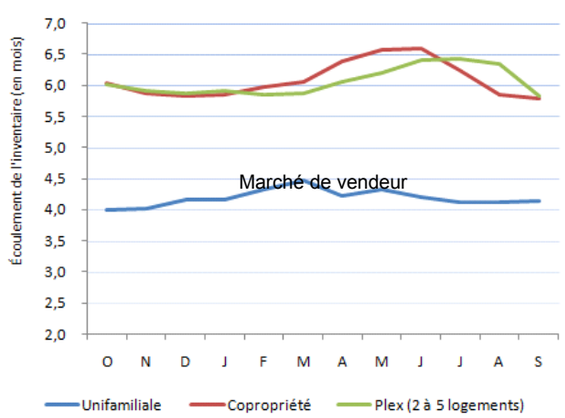
Plex (2 à 5 logements)

	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	35	⬆	13 %	127	⬇	-4 %		
Inscriptions en vigueur	53	⬇	-23 %	62	⬇	-5 %		
Prix médian	229 000 $	⬆	15 %	228 450 $	⬆	27 %	⬆	44 %
Prix moyen	244 383 $	⬆	11 %	248 543 $	⬆	24 %	⬆	39 %
Délai de vente moyen (jours)	58	⬆	4	52	⬇	-19		

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

Évolution des conditions de marché

Par catégorie
12 derniers mois



Source : FCIQ par Centris®

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 200	46	14	3,4	V
200 à 299	58	17	3,4	V
300 et plus	36	3	11,5	A

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Secteur 3 : Gatineau

Liste des secteurs

Tableau 1 - Sommaire de l'activité résidentielle MLS®

Total résidentiel 3e trimestre 2009			
Ventes	437	⬆	7 %
Nouvelles inscriptions	676	⬇	-1 %
Inscriptions en vigueur	713	⬇	-8 %
Volume (en milliers $)	85 234	⬆	13 %

12 derniers mois			
Ventes	1 595	⬇	-4 %
Nouvelles inscriptions	2 915	⬇	-2 %
Inscriptions en vigueur	810	⬆	2 %
Volume (en milliers $)	305 800	⇆	0 %

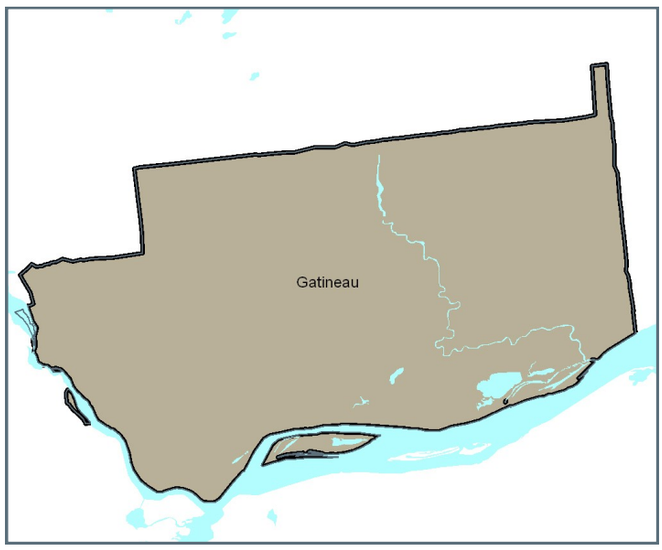


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	371	⬆	10 %	1 313	⬇	-7 %		
Inscriptions en vigueur	553	⬇	-4 %	621	⬆	2 %		
Prix médian	183 000 $	⬆	2 %	181 000 $	⬆	2 %	⬆	27 %
Prix moyen	198 579 $	⬆	3 %	194 118 $	⬆	3 %	⬆	27 %
Délai de vente moyen (jours)	64	⬇	-3	63	⬆	1		

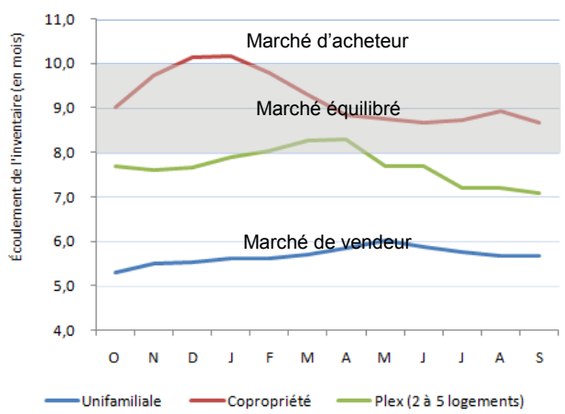
Copropriété	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	42	⬇	-18 %	167	⬆	11 %		
Inscriptions en vigueur	101	⬇	-20 %	121	⬆	5 %		
Prix médian	138 250 $	⬆	1 %	139 000 $	⬆	2 %	⬆	21 %
Prix moyen	150 754 $	⬆	7 %	144 760 $	⬆	3 %	⬆	27 %
Délai de vente moyen (jours)	105	⬆	37	87	⬆	17		

Plex (2 à 5 logements)	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	23			114	⬆	13 %		
Inscriptions en vigueur	58			67	⬆	1 %		
Prix médian	**			241 000 $	⬆	21 %	⬆	63 %
Prix moyen	**			246 698 $	⬆	18 %	⬆	59 %
Délai de vente moyen (jours)				69	⬇	-7		

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

Évolution des conditions de marché

Par catégorie
12 derniers mois



Source : FCIQ par Centris®

Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Unifamiliale
12 derniers mois

Gammes de prix (en milliers $)	Inventaire (moyenne des 12 mois) (I)	Écoulement (moyenne des 12 mois) (EC)	Écoulement de l'inventaire (en mois) (I)/(EC)	Conditions de marché
Moins de 200	312	71	4,4	V
200 à 299	221	31	7,0	V
300 et plus	88	7	13,3	A

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Secteur 4 : Buckingham/Masson-Angers

Liste des secteurs

Tableau 1 - Sommaire de l'activité résidentielle MLS®

Total résidentiel			
3e trimestre 2009			
Ventes	**122**	⬇	**-1 %**
Nouvelles inscriptions	**158**	⬇	**-7 %**
Inscriptions en vigueur	**176**	⬆	**4 %**
Volume (en milliers $)	**19 782**	⬆	**5 %**
12 derniers mois			
Ventes	**375**	⬇	**-19 %**
Nouvelles inscriptions	**692**	⬇	**-6 %**
Inscriptions en vigueur	**193**	⬆	**9 %**
Volume (en milliers $)	**57 661**	⬇	**-18 %**

Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	111	⇆	0 %	348	⬇	-19 %		
Inscriptions en vigueur	151	⇆	0 %	168	⬆	4 %		
Prix médian	154 500 $	⬆	5 %	149 950 $	⬆	3 %	⬆	31 %
Prix moyen	157 419 $	⬆	4 %	152 771 $	⬆	2 %	⬆	33 %
Délai de vente moyen (jours)	65	⬆	4	62	⬆	6		

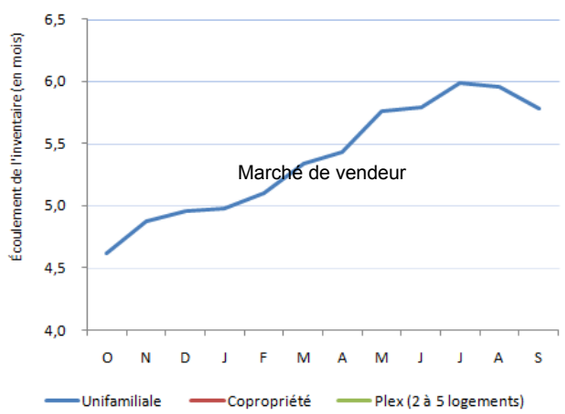
Copropriété	3e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	0	0	
Inscriptions en vigueur	5	5	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

Plex (2 à 5 logements)	3e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	11	27	
Inscriptions en vigueur	19	20	
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



Source : FCIQ par Centris®

Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Unifamiliale
12 derniers mois

Gammes de prix (en milliers $)	Inventaire (moyenne des 12 mois) (I)	Écoulement (moyenne des 12 mois) (EC)	Écoulement de l'inventaire (en mois) (I)/(EC)	Conditions de marché
Moins de 150	56	15	3,8	V
150 à 199	68	11	6,0	V
200 et plus	44	3	14,2	A

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Secteur 5 : Périphérie

Liste des secteurs

Tableau 1 - Sommaire de l'activité résidentielle MLS®

Total résidentiel 3e trimestre 2009			
Ventes	178	⬆	19 %
Nouvelles inscriptions	336	⬇	-12 %
Inscriptions en vigueur	552	⬆	1 %
Volume (en milliers $)	40 080	⬆	26 %

12 derniers mois			
Ventes	546	⬇	-7 %
Nouvelles inscriptions	1 419	⬆	1 %
Inscriptions en vigueur	541	⬆	14 %
Volume (en milliers $)	121 893	⬇	-8 %

Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	3e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	173	⬆	20 %	534	⬇	-6 %		
Inscriptions en vigueur	524	⇆	0 %	513	⬆	11 %		
Prix médian	219 000 $	⬆	4 %	218 000 $	⬆	2 %	⬆	36 %
Prix moyen	225 654 $	⬆	7 %	224 082 $	⬇	-1 %	⬆	31 %
Délai de vente moyen (jours)	78	⬆	7	81	⬇	-4		

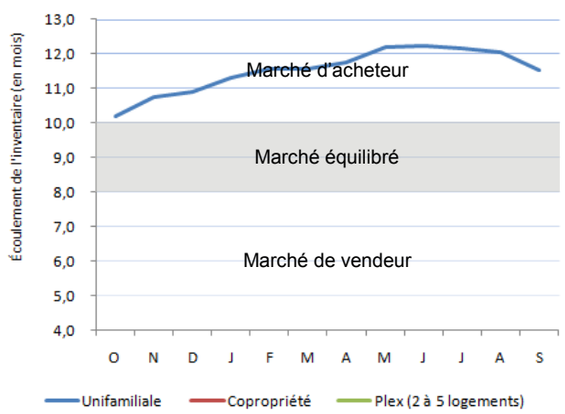
Copropriété	3e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	2	6	
Inscriptions en vigueur	7	8	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

Plex (2 à 5 logements)	3e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	1	4	
Inscriptions en vigueur	14	16	
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



Source : FCIQ par Centris®

Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Unifamiliale
12 derniers mois

Gammes de prix (en milliers $)	Inventaire (moyenne des 12 mois) (I)	Écoulement (moyenne des 12 mois) (EC)	Écoulement de l'inventaire (en mois) (I)/(EC)	Conditions de marché
Moins de 150	68	10	7,1	V
150 à 199	84	9	9,1	E
200 à 249	96	9	10,2	A
250 à 299	96	9	10,8	A
300 et plus	170	7	22,9	A

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Système MLS®

Le système MLS® est la base de données informatisée la plus complète et la plus à jour sur les transactions immobilières. Seuls les agents et 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 agents et courtiers immobiliers.

Résidentiel

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

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 plus d'information

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

Pour plus d'information sur nos produits, écrivez-nous à **samarche@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 agent immobilier local membre d'une chambre immobilière.