



Le Baromètre MLS® du marché résidentiel

3^e trimestre 2009

Faits saillants

- Des conditions économiques favorables
- Chicoutimi reste le chef de file de la région de Saguenay
- L'unifamiliale confirme sa vigueur
- Les prix continuent de grimper
- Le vendeur toujours avantagé dans la négociation

Une reprise se dessine sur le marché de la revente

Au troisième trimestre de 2009, le marché de la revente de la région métropolitaine (RMR) de Saguenay a affiché une augmentation des ventes pour un deuxième trimestre consécutif. Entre juillet et septembre, 335 transactions ont été réalisées sur le système MLS® dans l'ensemble de la RMR, soit 3 % de plus qu'à la même période l'an dernier. Ce résultat est légèrement supérieur à la hausse de 1 % observée lors du trimestre précédent. Cependant, comme pour le deuxième trimestre, la prudence demeure de rigueur. Même si, avec cette deuxième hausse consécutive, le marché semble avoir pris le chemin de la reprise, il est sûrement encore trop tôt pour affirmer que l'on assiste à une reprise solide et durable du marché saguenéen.

Au troisième trimestre de 2009, le marché de la revente de la région métropolitaine (RMR) de Saguenay a affiché une augmentation des ventes pour un deuxième trimestre consécutif.

Des conditions économiques favorables

Au cours du troisième trimestre, tous les éléments étaient réunis dans la région de Saguenay pour pousser le marché de la revente vers le haut. 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. 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 dans la plupart des régions du Québec et cela ne fait pas exception dans la région métropolitaine de Saguenay, qui a en plus bénéficié d'un marché du travail dynamique, avec une création nette de 2 300 emplois au cours du troisième trimestre.

Chicoutimi reste le chef de file de la région de Saguenay

Parmi les cinq secteurs qui composent la RMR de Saguenay, Chicoutimi s'est encore une fois démarqué par son dynamisme avec 105 transactions au troisième trimestre, soit une hausse de 35 % par rapport à la même période l'année dernière. En revanche, pour Jonquière, l'autre secteur en importance de la région, la baisse observée au cours du deuxième trimestre (- 3 %) s'est accentuée au troisième trimestre de 2009, puisque 129 transactions ont été enregistrées dans ce secteur, soit 11 % de moins qu'au troisième trimestre de 2008. Finalement, après avoir connu un recul des ventes de 33 % au deuxième trimestre, le secteur de Chicoutimi-Nord/Canton Tremblay a renoué avec la croissance au troisième trimestre, affichant une hausse des ventes de 19 % comparativement à la même période un an auparavant.

Parmi les cinq secteurs qui composent la RMR de Saguenay, Chicoutimi s'est encore une fois démarqué par son dynamisme.

L'importance de ces taux de variation doit toutefois être relativisée, étant donné la faiblesse du nombre de transactions réalisées dans ce secteur (50 ventes résidentielles de juillet à septembre et 54 d'avril à juin).

L'unifamiliale confirme sa vigueur

Par catégorie de propriété, l'unifamiliale s'est encore une fois démarquée au troisième trimestre avec une augmentation des ventes de 8 % par rapport à la même période l'année dernière. Le secteur de Chicoutimi, avec une augmentation des ventes d'unifamiliales de 31 %, est encore venu tirer l'activité vers le haut. Les ventes de plex, qui se concentrent principalement dans les secteurs de Chicoutimi et de Jonquière (84 % du total de ventes de plex de la RMR au troisième trimestre), ont quant à elles continué de reculer avec 39 transactions réalisées dans l'ensemble de la région entre juillet et septembre 2009, soit 17 % de moins qu'à la même période l'année dernière.

Les prix continuent de grimper

Au cours du troisième trimestre de 2009, les prix ont continué d'augmenter sur le marché de la revente de la région de Saguenay. Le prix médian de l'unifamiliale a progressé de 2 % par rapport au troisième trimestre de 2008 pour atteindre 143 000 \$.

Au cours du troisième trimestre de 2009, les prix ont continué d'augmenter sur le marché de la revente de la région de Saguenay.

Malgré une forte progression des ventes, le prix médian des unifamiliales dans le secteur de Chicoutimi a reculé de 11 % à 156 750 \$. Cette baisse est notamment compensée par une hausse du prix médian de l'unifamiliale de 14 % dans le secteur de Chicoutimi-Nord/Canton Tremblay. L'évolution du prix médian des plex (146 000 \$) a affiché la même vigueur qu'au cours du deuxième trimestre de 2009 avec une croissance de 8 % comparativement à la même période l'an dernier.

Le vendeur toujours avantagé dans la négociation

Lors du deuxième trimestre, les conditions de marché pour l'unifamiliale dans la RMR de Saguenay tendaient vers un marché plus équilibré, même si elles avantageaient toujours les vendeurs. Au troisième trimestre de 2009, l'avantage des vendeurs sur le marché de l'unifamiliale s'est accentué en raison de la hausse d'activité observée depuis le deuxième trimestre. Le vendeur demeurait favorisé, et ce, malgré une augmentation du nombre de maisons unifamiliales disponibles sur le marché (+ 14 %) et un allongement du délai de vente moyen, qui a atteint 90 jours pour une unifamiliale (+ 11 jours). Cette évolution des conditions de marché de l'unifamiliale s'est observée dans tous les secteurs de la région métropolitaine. Deux secteurs ont toutefois fait exception : La Baie où le marché, tout en restant à l'avantage des vendeurs, tend de plus en plus vers un marché équilibré, et la périphérie de la RMR où les acheteurs ont pris l'avantage. Enfin, les conditions de marché des plex, qui ont vu leur délai de vente moyen se réduire de 22 jours au troisième trimestre, sont demeurées majoritairement à l'avantage des vendeurs dans l'ensemble de la RMR.

Au troisième trimestre de 2009, l'avantage des vendeurs sur le marché de l'unifamiliale s'est accentué en raison de la hausse d'activité observée depuis le deuxième trimestre.

Finalement, les meilleures perspectives pour la croissance de l'économie mondiale en 2010 devraient contribuer à l'amélioration du marché du travail qui est très dépendant du secteur de l'aluminium dans la région et, du même coup, à la durabilité et à la solidité de la reprise qui se dessine sur le marché de la revente saguenéen.



Indicateurs économiques

3^e trimestre 2009Taux 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 référence ⁽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 Saguenay)

	Niveau	Variation ⁽¹⁾	Variation sur un an ⁽²⁾
Emploi (en milliers) ⁽⁶⁾	70,2	↑ 2,3	↑ 0,4
Taux de chômage ⁽⁶⁾	9,0 %	↓ -0,2	↑ 1,1

Mises en chantier (région métropolitaine de recensement de Saguenay)

	Niveau	Variation ⁽¹⁾	Variation sur un an ⁽²⁾
Total ⁽⁷⁾	214	S.O.	↓ -52 %
Unifamiliale	163	S.O.	↑ 6 %
Copropriété	12	S.O.	↑ **
Locatif	39	S.O.	↓ -87 %

- (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 Conference Board du Canada et SCHL

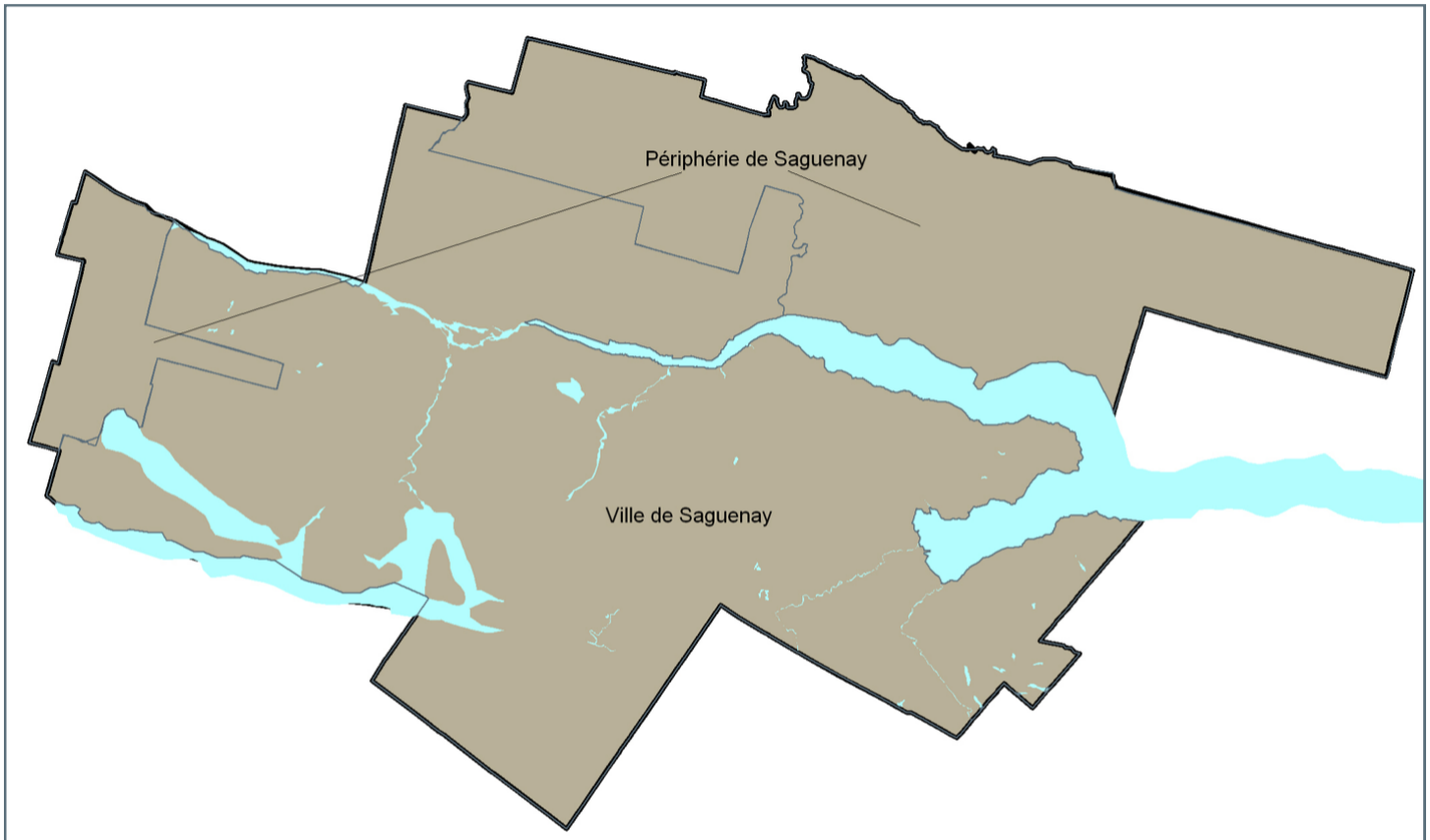
Évolution mensuelle des taux hypothécaires 5 ans



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

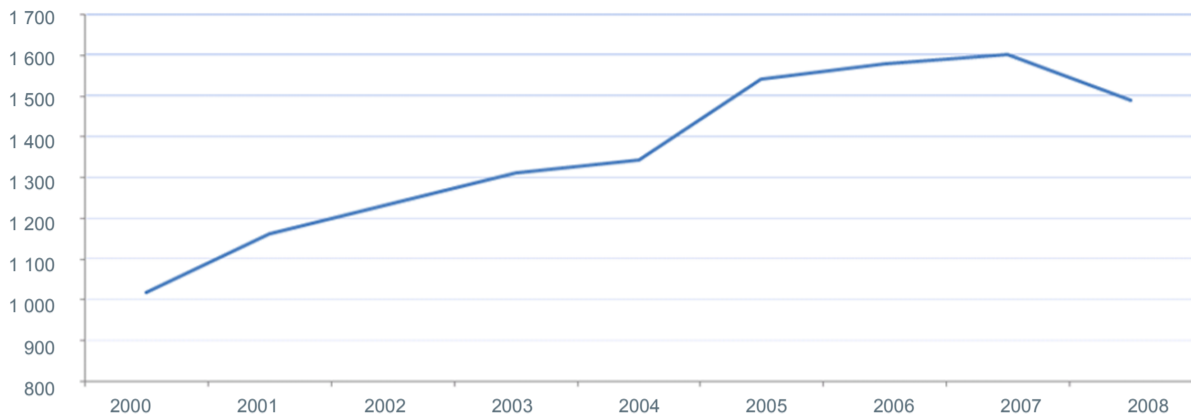
La Baie

Périphérie de Saguenay

Secteur 5 : Périphérie

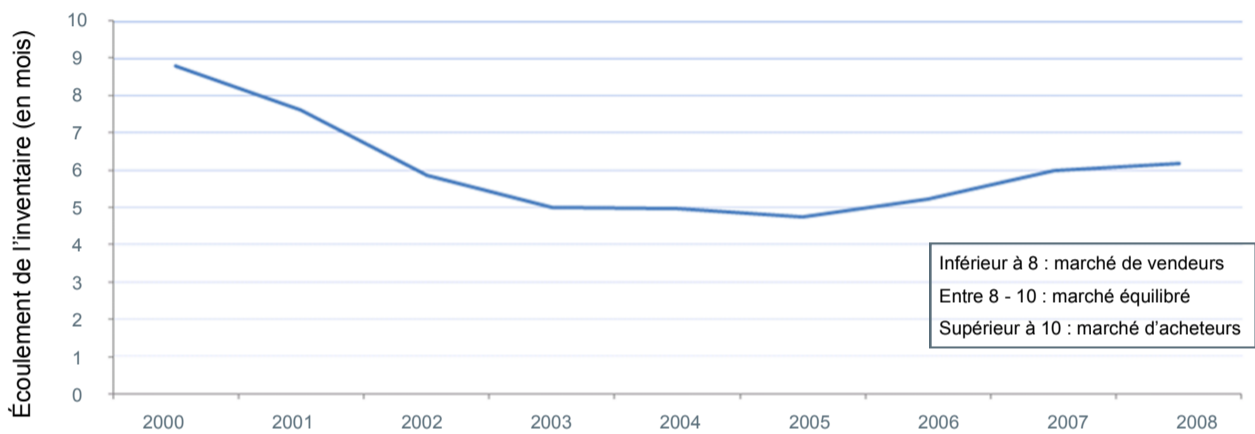
Larouche
Saint-Fulgence
Saint-Honoré

Évolution des ventes MLS® Région métropolitaine de Saguenay



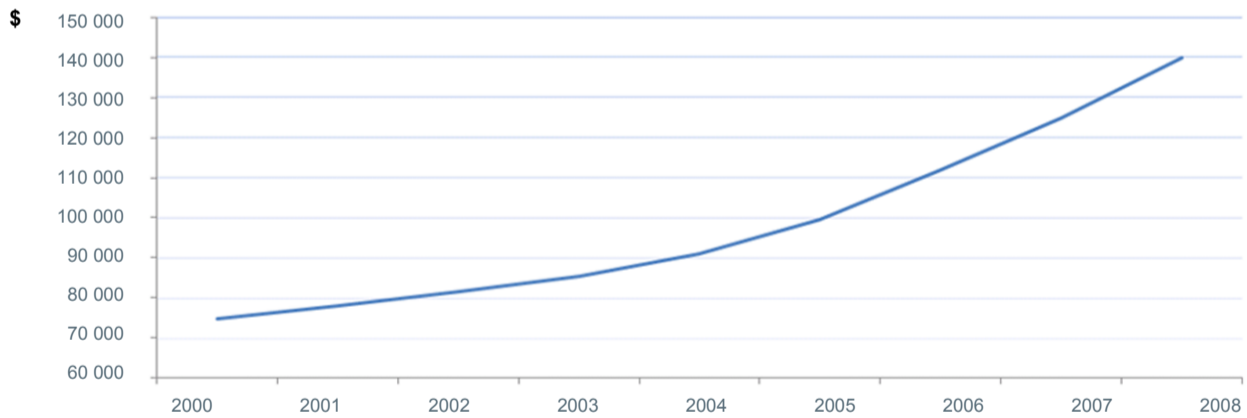
Source : FCIQ par Centris®

Évolution des conditions de marché - Unifamiliale Région métropolitaine de Saguenay



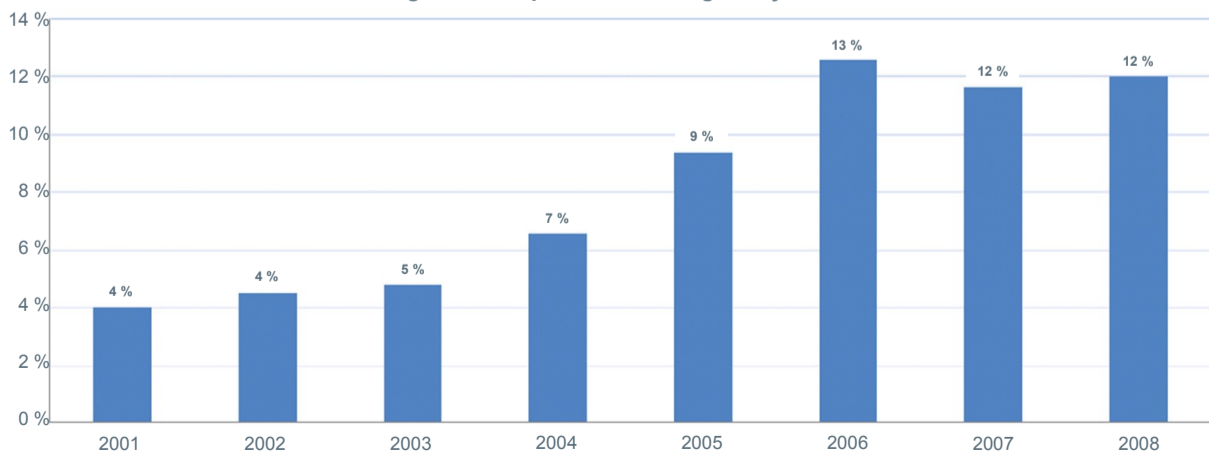
Source : FCIQ par Centris®

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 résidentielle MLS®

Total résidentiel 3 ^e trimestre 2009			
Ventes	335	↑	3 %
Nouvelles inscriptions	522	↓	-5 %
Inscriptions en vigueur	674	↑	12 %
Volume (en milliers \$)	51 707	↑	11 %

12 derniers mois			
Ventes	1 427	↓	-8 %
Nouvelles inscriptions	2 340	↑	3 %
Inscriptions en vigueur	746	↑	16 %
Volume (en milliers \$)	216 135	↓	-1 %

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 propriétés

	Unifamiliale			Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	285 ↑ 8 %	1 197 ↓ -4 %	↑ 62 %	
Inscriptions en vigueur	559 ↑ 14 %	617 ↑ 25 %	↑ 59 %	
Prix médian	143 000 \$ ↑ 2 %	145 000 \$ ↑ 6 %	↑ 62 %	
Prix moyen	153 480 \$ ↑ 3 %	153 076 \$ ↑ 6 %	↑ 59 %	
Délai de vente moyen (jours)	90 ↑ 11	88 ↑ 11		

	Copropriété			Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	11	40 ↓ -49 %	↑ 64 %	
Inscriptions en vigueur	31	35 ↓ -14 %	↑ 68 %	
Prix médian	**	129 250 \$ ↑ 19 %	↑ 64 %	
Prix moyen	**	141 648 \$ ↑ 30 %	↑ 68 %	
Délai de vente moyen (jours)		137 ↓ -33		

	Plex (2 à 5 logements)			Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	39 ↓ -17 %	188 ↓ -17 %	↑ 57 %	
Inscriptions en vigueur	77 ↓ -4 %	89 ↓ -16 %	↑ 58 %	
Prix médian	146 000 \$ ↑ 8 %	142 750 \$ ↑ 12 %	↑ 57 %	
Prix moyen	166 144 \$ ↑ 29 %	148 943 \$ ↑ 13 %	↑ 58 %	
Délai de vente moyen (jours)	70 ↓ -22	72 ↓ -20		

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

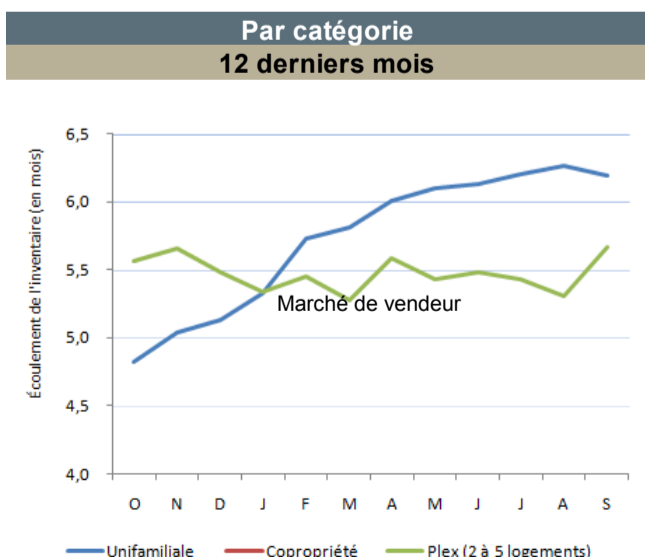


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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	46	14	3,4	V
100 à 149	169	42	4,1	V
150 à 199	211	28	7,5	V
200 à 249	96	11	9,2	E
250 et plus	95	6	15,9	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 résidentielle MLS®

Total résidentiel			
3 ^e trimestre 2009			
Ventes	316	↑	8 %
Nouvelles inscriptions	486	↓	-3 %
Inscriptions en vigueur	603	↑	10 %
Volume (en milliers \$)	49 050	↑	13 %
12 derniers mois			
Ventes	1 361	↓	-6 %
Nouvelles inscriptions	2 190	↑	4 %
Inscriptions en vigueur	683	↑	15 %
Volume (en milliers \$)	207 586	↔	0 %

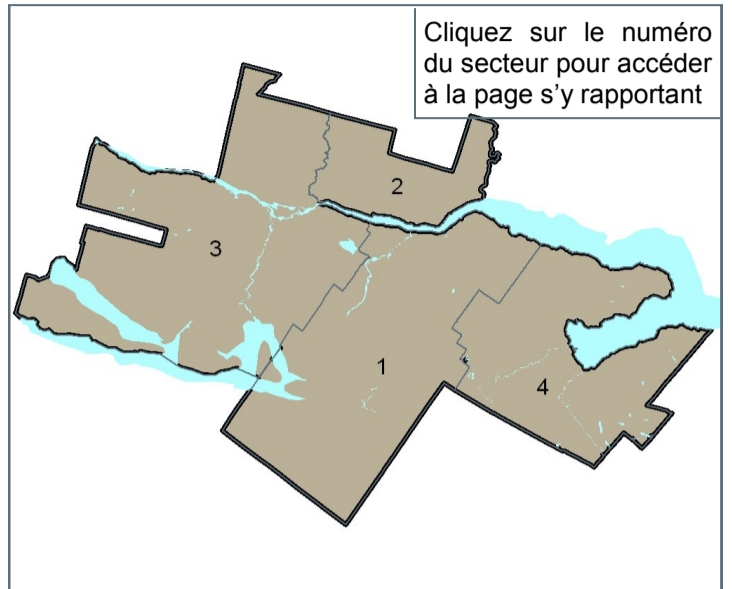


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2009				
Ventes	267	↑	13 %	1 135	↓ -2 %
Inscriptions en vigueur	496	↑	12 %	560	↑ 25 %
Prix médian	143 065 \$	↔	0 %	145 000 \$	↑ 4 %
Prix moyen	154 439 \$	↑	1 %	154 428 \$	↑ 5 %
Délai de vente moyen (jours)	89	↑	13	87	↑ 11

	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2009				
Ventes	11			40	↓ -47 %
Inscriptions en vigueur	29			34	↓ -15 %
Prix médian	**			129 250 \$	↑ 19 %
Prix moyen	**			141 648 \$	↑ 28 %
Délai de vente moyen (jours)				137	↓ -34

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2009				
Ventes	38	↓	-12 %	185	↓ -15 %
Inscriptions en vigueur	74	↓	-6 %	86	↓ -16 %
Prix médian	145 500 \$	↑	6 %	142 500 \$	↑ 10 %
Prix moyen	166 621 \$	↑	23 %	148 936 \$	↑ 11 %
Délai de vente moyen (jours)	70	↓	-22	73	↓ -19

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

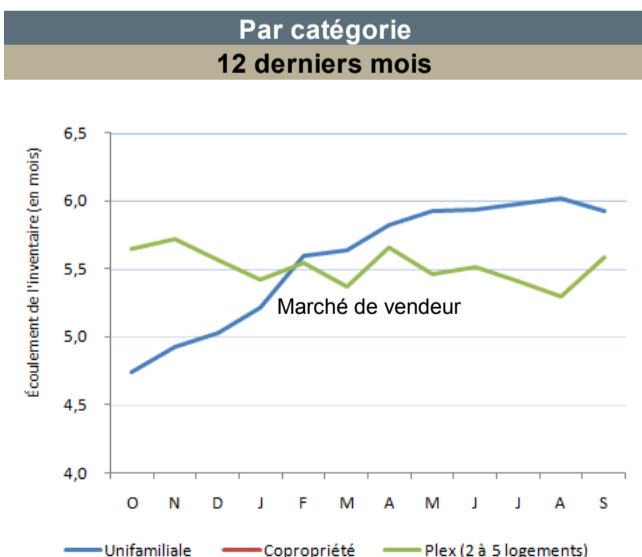


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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 100	32	12	2,7	V
100 à 149	151	39	3,8	V
150 à 199	196	27	7,2	V
200 à 249	91	10	8,8	E
250 et plus	89	6	15,5	A

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Source : FCIQ par Centris®

Définitions et notes explicatives

Secteur 1 : Chicoutimi

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité résidentielle MLS®

Total résidentiel 3 ^e trimestre 2009			
Ventes	105	↑	35 %
Nouvelles inscriptions	174	↑	12 %
Inscriptions en vigueur	207	↑	10 %
Volume (en milliers \$)	17 877	↑	34 %
12 derniers mois			
Ventes	487	↑	18 %
Nouvelles inscriptions	760	↑	19 %
Inscriptions en vigueur	238	↑	26 %
Volume (en milliers \$)	81 536	↑	23 %



Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2009				
Ventes	84	↑	31 %	393	↑ 22 %
Inscriptions en vigueur	164	↑	11 %	189	↑ 37 %
Prix médian	156 750 \$	↓	-11 %	164 500 \$	↑ 4 %
Prix moyen	170 899 \$	↓	-4 %	171 861 \$	↑ 3 %
Délai de vente moyen (jours)	84	↑	7	92	↑ 12
					↑ 54 %
					↑ 58 %
	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2009				
Ventes	7			22	
Inscriptions en vigueur	16			15	
Prix médian	**			**	
Prix moyen	**			**	
Délai de vente moyen (jours)					
	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2009				
Ventes	14			72	↑ 16 %
Inscriptions en vigueur	25			33	↑ 6 %
Prix médian	**			141 000 \$	↑ 8 %
Prix moyen	**			149 801 \$	↑ 8 %
Délai de vente moyen (jours)				80	↓ -11

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

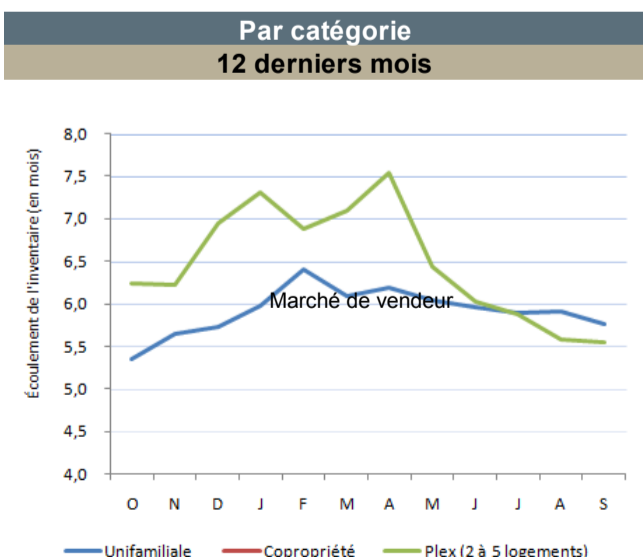


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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	42	13	3,3	V
150 et plus	147	20	7,3	V

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Secteur 2 : Chicoutimi-Nord/Canton-Tremblay

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité résidentielle MLS®

Total résidentiel			
3 ^e trimestre 2009			
Ventes	50	↑	19 %
Nouvelles inscriptions	68	↓	-1 %
Inscriptions en vigueur	88	↑	11 %
Volume (en milliers \$)	7 219	↑	26 %
12 derniers mois			
Ventes	169	↓	-22 %
Nouvelles inscriptions	291	↓	-8 %
Inscriptions en vigueur	96	↑	7 %
Volume (en milliers \$)	25 416	↓	-13 %

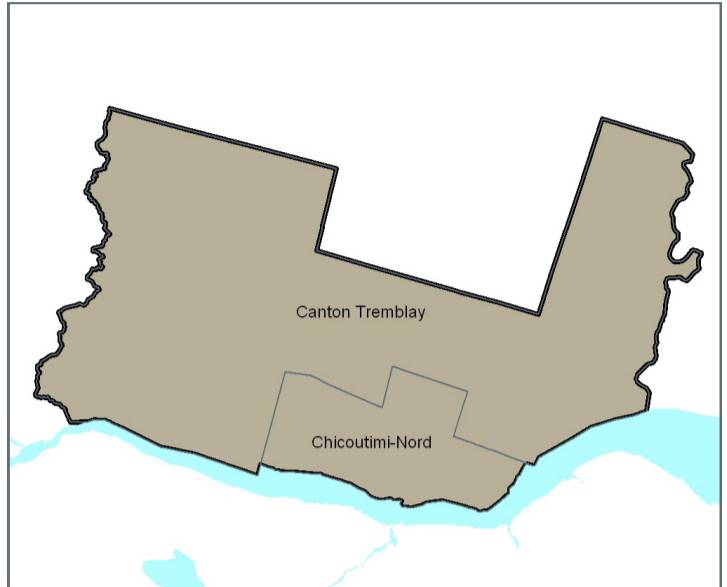


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

	Unifamiliale					
	3 ^e trimestre 2009		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	45	↑ 22 %	150	↓ -17 %		
Inscriptions en vigueur	82	↑ 16 %	87	↑ 24 %		
Prix médian	144 000 \$	↑ 14 %	142 750 \$	↑ 12 %	↑	62 %
Prix moyen	143 373 \$	↑ 8 %	150 823 \$	↑ 11 %	↑	58 %
Délai de vente moyen (jours)	101	↑ 36	96	↑ 20		

	Copropriété		
	3 ^e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	2	4	
Inscriptions en vigueur	2	3	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

	Plex (2 à 5 logements)		
	3 ^e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	3	15	
Inscriptions en vigueur	4	6	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

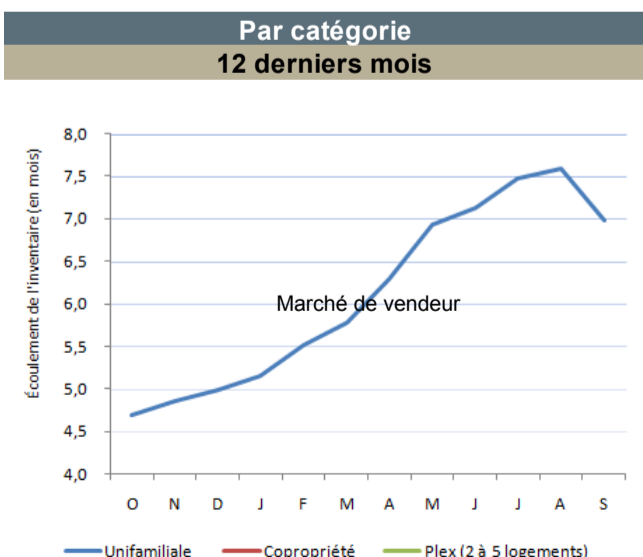


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale				Conditions de marché
	12 derniers mois		Écoulement de l'inventaire (en mois)		
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Écoulement (moyenne des 12 mois)			
	(I)	(EC)	(I)/(EC)		
Moins de 150	33	8	4,2	V	
150 et plus	54	5	11,5	A	

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 résidentielle MLS®

Total résidentiel 3 ^e trimestre 2009			
Ventes	129	↓	-11 %
Nouvelles inscriptions	192	↓	-11 %
Inscriptions en vigueur	231	↑	2 %
Volume (en milliers \$)	19 208	↓	-10 %
12 derniers mois			
Ventes	550	↓	-15 %
Nouvelles inscriptions	857	↓	-3 %
Inscriptions en vigueur	265	↑	5 %
Volume (en milliers \$)	79 898	↓	-11 %



Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2009				
Ventes	108	↓	-4 %	449	↓ -9 %
Inscriptions en vigueur	182	↑	5 %	213	↑ 16 %
Prix médian	133 500 \$	↓	-7 %	138 250 \$	↑ 1 %
Prix moyen	146 864 \$	↓	-3 %	144 765 \$	↔ 0 %
Délai de vente moyen (jours)	95	↑	11	86	↑ 9
					↑ 61 %
					↑ 58 %

	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2009				
Ventes	2			14	
Inscriptions en vigueur	10			11	
Prix médian	**			**	
Prix moyen	**			**	
Délai de vente moyen (jours)					

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2009				
Ventes	19			86	↓ -25 %
Inscriptions en vigueur	37			39	↓ -24 %
Prix médian	**			144 000 \$	↑ 12 %
Prix moyen	**			148 705 \$	↑ 13 %
Délai de vente moyen (jours)				68	↓ -17
					↑ 60 %
					↑ 62 %

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

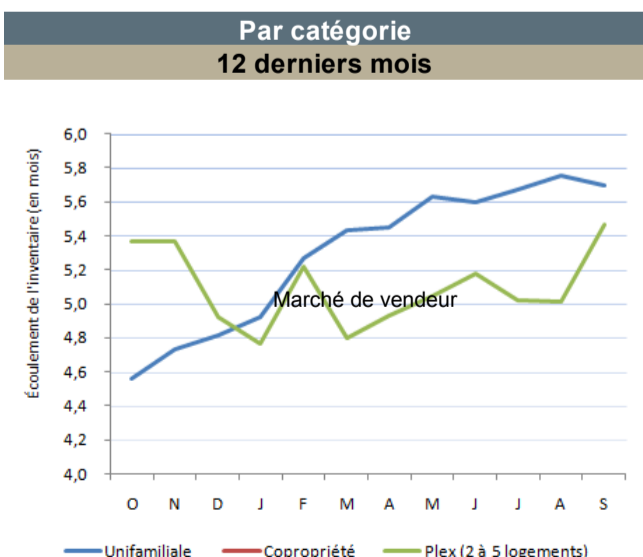


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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	79	23	3,4	V
150 et plus	134	14	9,4	E

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 résidentielle MLS®

Total résidentiel 3 ^e trimestre 2009			
Ventes	32	↑	19 %
Nouvelles inscriptions	52	↓	-17 %
Inscriptions en vigueur	77	↑	40 %
Volume (en milliers \$)	4 746	↑	60 %
12 derniers mois			
Ventes	155	↓	-11 %
Nouvelles inscriptions	282	↑	5 %
Inscriptions en vigueur	85	↑	36 %
Volume (en milliers \$)	20 736	↓	-6 %

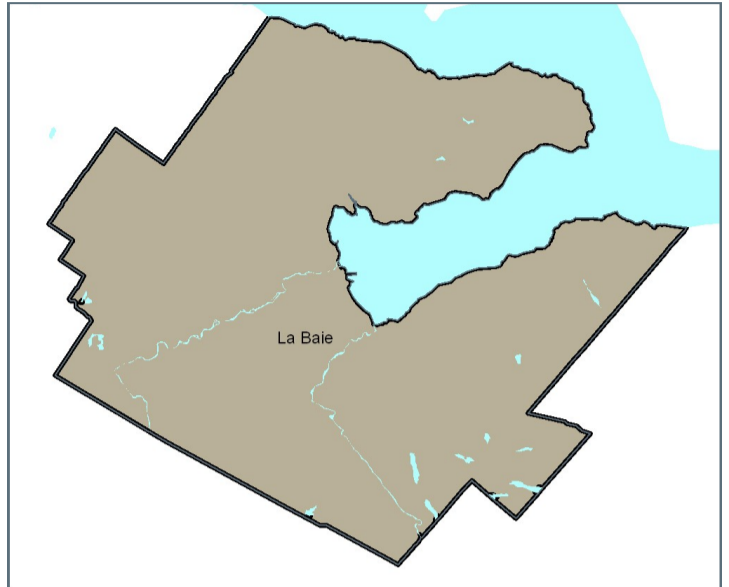


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2009				
Ventes	30	↑	25 %	143	↓ -9 %
Inscriptions en vigueur	68	↑	38 %	71	↑ 30 %
Prix médian	140 000 \$	↑	12 %	135 000 \$	↑ 4 %
Prix moyen	152 059 \$	↑	32 %	139 533 \$	↑ 7 %
Délai de vente moyen (jours)	64	↑	8	69	↑ 1
					↑ 59 %
					↑ 57 %
	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2009				
Ventes	0			0	
Inscriptions en vigueur	0			6	
Prix médian	**			**	
Prix moyen	**			**	
Délai de vente moyen (jours)					
	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2009				
Ventes	2			12	
Inscriptions en vigueur	8			7	
Prix médian	**			**	
Prix moyen	**			**	
Délai de vente moyen (jours)					

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

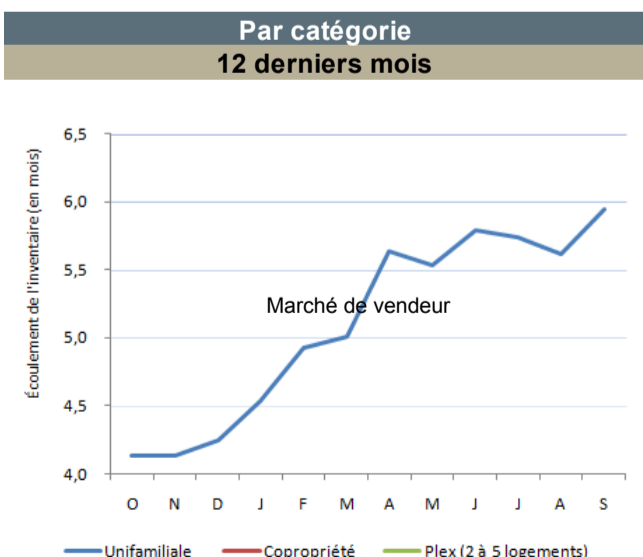


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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	30	8	3,8	V	
150 et plus	41	4	10,1	A	

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 résidentielle MLS®

Total résidentiel			
3 ^e trimestre 2009			
Ventes	19	↓	-41 %
Nouvelles inscriptions	36	↓	-20 %
Inscriptions en vigueur	71	↑	36 %
Volume (en milliers \$)	2 657	↓	-21 %
12 derniers mois			
Ventes	66	↓	-38 %
Nouvelles inscriptions	150	↓	-9 %
Inscriptions en vigueur	63	↑	24 %
Volume (en milliers \$)	8 549	↓	-24 %

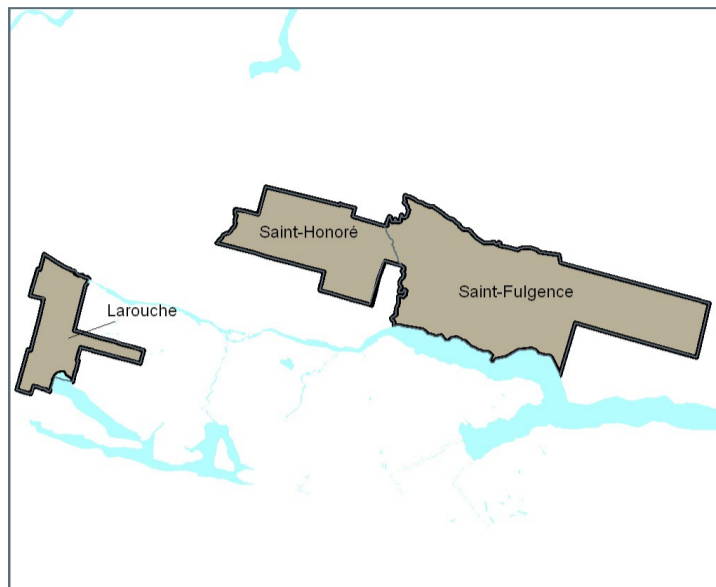


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

	Unifamiliale			
	3 ^e trimestre 2009	12 derniers mois		Depuis 5 ans
Ventes	18	62	↓ -35 %	
Inscriptions en vigueur	63	57	↑ 26 %	
Prix médian	**	127 000 \$	↑ 15 %	↑ 98 %
Prix moyen	**	128 560 \$	↑ 18 %	↑ 85 %
Délai de vente moyen (jours)		114	↑ 21	

	Copropriété		
	3 ^e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	0	0	
Inscriptions en vigueur	2	1	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

	Plex (2 à 5 logements)		
	3 ^e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	1	3	
Inscriptions en vigueur	4	3	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

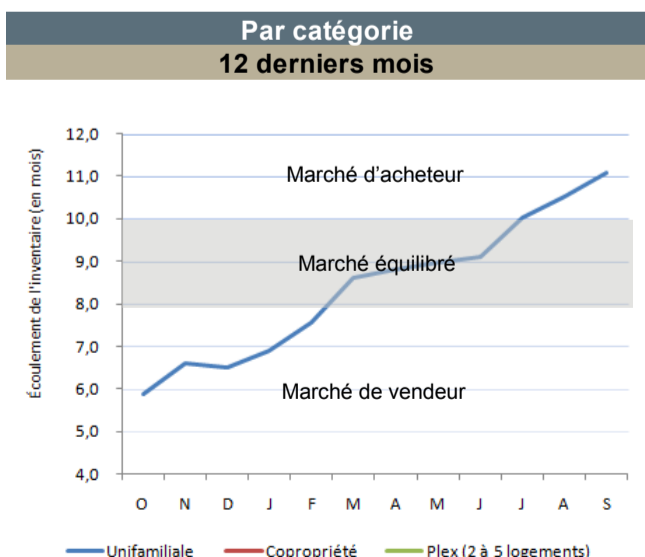


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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	31	4	8,2		E
150 et plus	26	1	18,5		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 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 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 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@fcig.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.