Région métropolitaine de Gatineau

Le Baromètre MLS® du marché résidentiel

4e trimestre 2009

Faits saillants

- L'année se termine en lion
- La récession est terminée
- 2009, une bonne année pour la copropriété
- Un quatrième trimestre effréné
- Resserrement du marché favorisant encore plus les vendeurs

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

L'année se termine en lion

Malgré des premiers mois difficiles en 2009, le marché de la revente dans la région métropolitaine (RMR) de Gatineau a terminé l'année en force. Le nombre de ventes résidentielles enregistrées sur le système MLS® en 2009 a devancé celui de 2008 par 3 %. Cette hausse est principalement due à la vigueur du marché au quatrième trimestre de 2009. Les 858 ventes résidentielles conclues à travers la région ont même dépassé de justesse le sommet de 2007 pour un quatrième trimestre, qui avait enregistré 855 ventes.

La récession est terminée

Après trois trimestres de décroissance du produit intérieur brut, la récession s'est officiellement terminée au Canada au cours du troisième trimestre de 2009. Au fil des mois, les consommateurs ont repris confiance[1]. Les taux hypothécaires sont quant à eux demeurés à des creux historiques.[2] Le marché du travail s'est également amélioré en fin d'année, avec une création de 2 900 emplois dans la région de Gatineau au cours du quatrième trimestre, et de 3 600 emplois au cumul de l'année. La conjoncture est donc en général très favorable à l'activité immobilière.

Le marché du travail s'est également amélioré en fin d'année, avec une création de 2 900 emplois dans la région de Gatineau au cours du quatrième trimestre, et de 3 600 emplois au cumul de l'année.

2009, une bonne année pour la copropriété

Sur l'ensemble de 2009, les ventes de plex sont demeurées stables et celles d'unifamiliales ont augmenté de 2 % comparativement à 2008 dans la région métropolitaine de Gatineau. En revanche, les ventes de copropriétés ont connu une hausse de 17 %. La copropriété a continué de gagner en popularité dans la région de Gatineau. Cette catégorie représentait 13 % des ventes résidentielles totales de 2009, soit 4 points de pourcentage de plus qu'au début de la décennie.

Sur le plan géographique, c'est la périphérie qui a connu la plus forte augmentation (+ 7 %) des ventes en 2009, suivie de près par le secteur de Gatineau (+ 6 %). Les secteurs de Hull (+ 4 %) et d'Aylmer (+ 2 %) ont eux aussi terminé l'année en territoire positif, tandis que le secteur de Buckingham/Masson-Angers a enregistré une décroissance (- 11 %).

La copropriété a continué de gagner en popularité dans la région de Gatineau.

En ce qui a trait à l'évolution des prix, les copropriétés ont également su tirer leur épingle du jeu en 2009, avec une croissance de leur prix médian de 7 %, à 144 400 $. Du côté des plex, la hausse est encore plus marquée (+ 16 %), avec la moitié des transactions réalisées à plus de 220 000 $. Les maisons unifamiliales ont fermé la marche, avec un prix médian en hausse de 4 %.

Un quatrième trimestre effréné

Chacun des secteurs de la RMR a vu ses ventes résidentielles augmenter au cours des trois derniers mois de l'année. Soulignons l'effervescence du secteur d'Aylmer, où les ventes ont bondi de 58 % comparativement au quatrième trimestre de 2008 et de 36 % par rapport à celui de 2007. Les secteurs de Hull (+ 44 %) et de Gatineau (+ 38 %) ont également connu de forts gains, tandis que les 61 propriétés vendues dans le secteur de Buckingham/Masson-Angers représentent une croissance de 7 %. Les ventes résidentielles conclues dans la périphérie ont elles aussi crû de manière vigoureuse (+ 40 %), avec 125 transactions.

Les ventes d'unifamiliales ont augmenté de 41 % à travers la région au cours du quatrième trimestre. Pour les autres catégories, 138 copropriétés (+ 60 %) et 70 plex (+ 1 %) ont changé de propriétaires au cours du dernier trimestre de 2009. Dans le cas de la copropriété, il s'agit d'un nouveau sommet pour la région pour un quatrième trimestre.

Au cours du dernier trimestre de 2009, 138 copropriétés (+ 60 %) et 70 plex (+1 %) ont changé de propriétaires. Dans le cas de la copropriété, il s'agit d'un nouveau sommet pour la région pour un quatrième trimestre.

Au chapitre des prix, les prix médians des unifamiliales et des copropriétés ont poursuivi leur croissance au quatrième trimestre de 2009, en affichant des hausses de 6 % et de 13 % respectivement. Pour l'unifamiliale, il s'agit de la plus forte augmentation du prix médian en cinq trimestres, alors que pour la copropriété, il faut remonter au troisième trimestre de 2006 pour observer une hausse d'une telle ampleur.

Pour l'unifamiliale, c'est dans le secteur d'Aylmer que la hausse de prix observée a été la plus forte, avec 8 % de variation par rapport au quatrième trimestre de 2008. Les secteurs de Hull et de Gatineau ont affiché des augmentations de 6 % et de 5 % respectivement, alors que le secteur de Buckingham/Masson-Angers a vu le prix médian de ses unifamiliales se replier de 1 %. Le prix des unifamiliales dans la périphérie a crû de 5 %, pour atteindre 227 000 $, soit le prix le plus élevé de la région métropolitaine.

Le prix médian des copropriétés a le plus fortement augmenté dans les secteurs de Gatineau (+ 13 %) et de Hull (+ 15 %), pour s'établir à respectivement 145 750 $ et 145 500 $.

Le prix médian des plex s'est replié de 8 % dans la RMR de Gatineau au cours du dernier trimestre. En proportion, les transactions de quadruplex et de quintuplex étaient moins nombreuses au quatrième trimestre de 2009 par rapport au quatrième trimestre de 2008, expliquant la baisse du prix médian de ce segment.

Resserrement du marché favorisant encore plus les vendeurs

L'offre de propriétés était moins vaste dans la RMR de Gatineau à la fin de l'année qu'au quatrième trimestre de 2008, et ce, pour chacune des trois catégories de propriété. Il faut remonter au quatrième trimestre de 2004 pour observer un inventaire de propriétés à vendre aussi faible qu'au quatrième trimestre de 2009, où seulement 1 748 propriétés étaient offertes sur le marché, une baisse de 16 %. Cette diminution du nombre de propriétés à vendre, jumelée à la hausse des ventes, a engendré une accélération de l'écoulement de l'inventaire. Les conditions de marché étaient, pour chacune des catégories de propriété, nettement à l'avantage des vendeurs.

[1] Selon l'indice du Conference Board, entre octobre et décembre, 47 % des Québécois jugeaient le moment propice pour faire un achat important tel qu'une propriété, comparativement à 26 % un an auparavant.

[2] Au cours du quatrième trimestre, le taux hypothécaire 5 ans des banques à charte canadiennes s'élevait en moyenne à 5,64 %, un niveau comparable à ce que l'on a connu au début des années 1950.

Indicateurs économiques
4e trimestre 2009

Taux hypothécaires (3)	Niveau	Variation (1)	Variation sur un an (2)
1 an	3,67 %	⬇ -0,07	⬇ -2,43
3 ans	4,32 %	⬇ -0,17	⬇ -2,47
5 ans	5,64 %	⬇ -0,09	⬇ -1,41

Taux d'inflation annuel (Canada)	Niveau	Variation (1)	Variation sur un an (2)
Global	0,8 %	⬆ 1,6	S.O.
Indice de réference (4)	1,6 %	⇆ 0,0	S.O.

Indice de confiance des consommateurs (province de Québec)	Niveau	Variation (1)	Variation sur un an (2)
Global	74	⬇ -1	⬆ 24
Bon temps pour un achat important (5)	47 %	⬇ -5	⬆ 21

Marché du travail (région métropolitaine de recensement de Gatineau)	Niveau	Variation (1)	Variation sur un an (2)
Emploi (en milliers) (6)	172,4	⬆ 2,9	⬆ 3,6
Taux de chômage (6)	6,0 %	⬆ 0,2	⬆ 1,6

Mises en chantier (région métropolitaine de recensement de Gatineau)	Niveau	Variation (1)	Variation sur un an (2)
Total (7)	739	S.O.	⬇ -25 %
Unifamilial	509	S.O.	⬇ -29 %
Copropriété	73	S.O.	⬇ -47 %
Locatif	157	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 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.

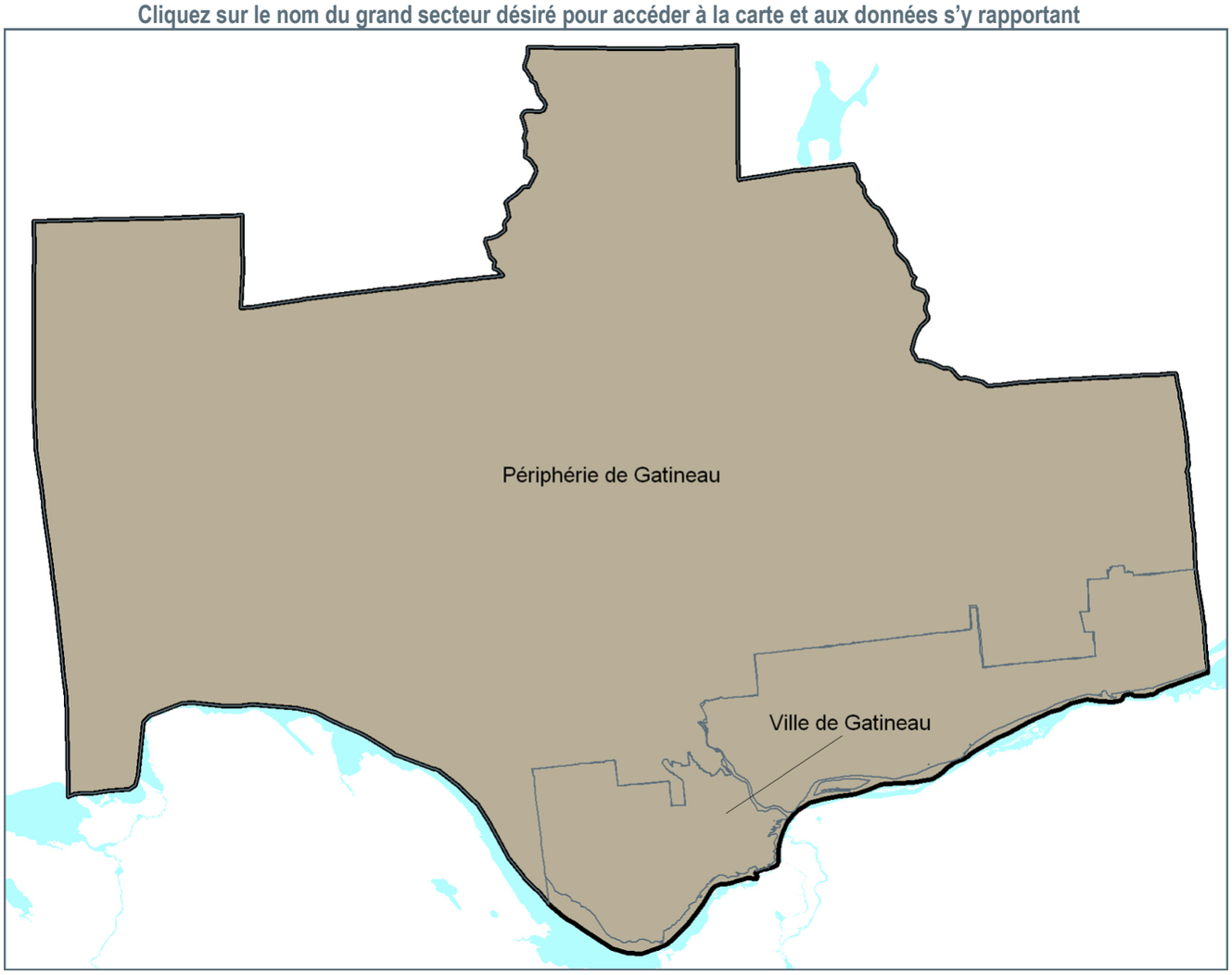
Sources : Statistique Canada, Le Conférence Board du Canada et SCHL

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

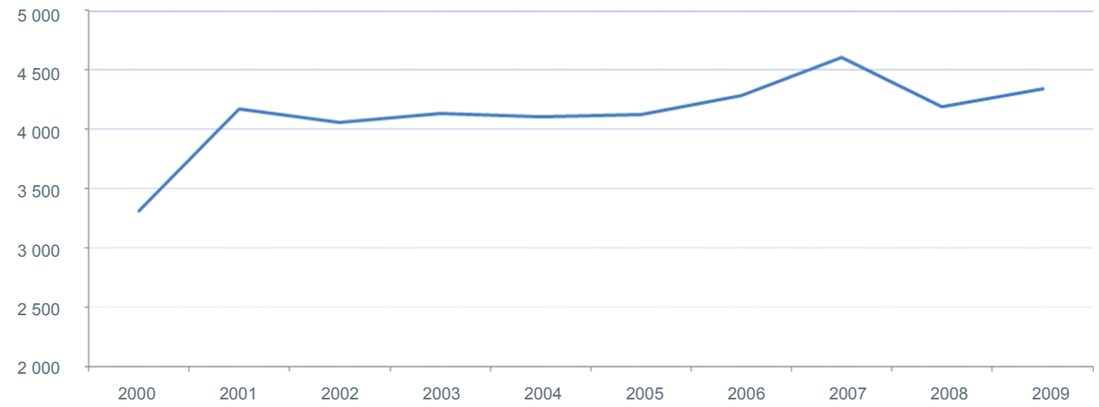
Périphérie de Gatineau

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®

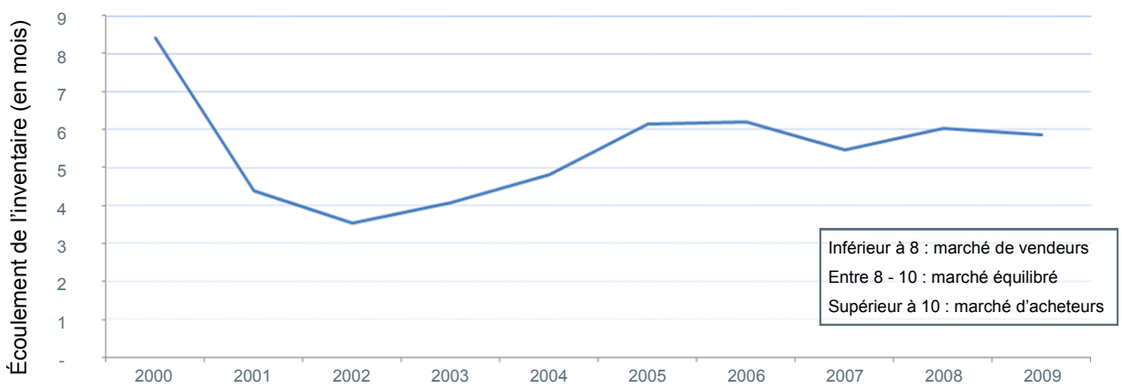
Région métropolitaine de Gatineau



Source : FCIQ par Centris®

Évolution des conditions de marché - Unifamiliale

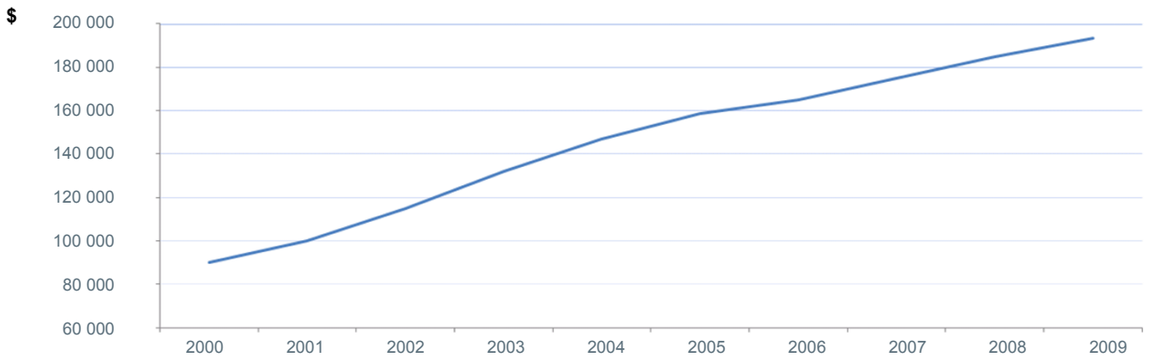
Région métropolitaine de Gatineau



Source : FCIQ par Centris®

Évolution du prix médian - Unifamiliale

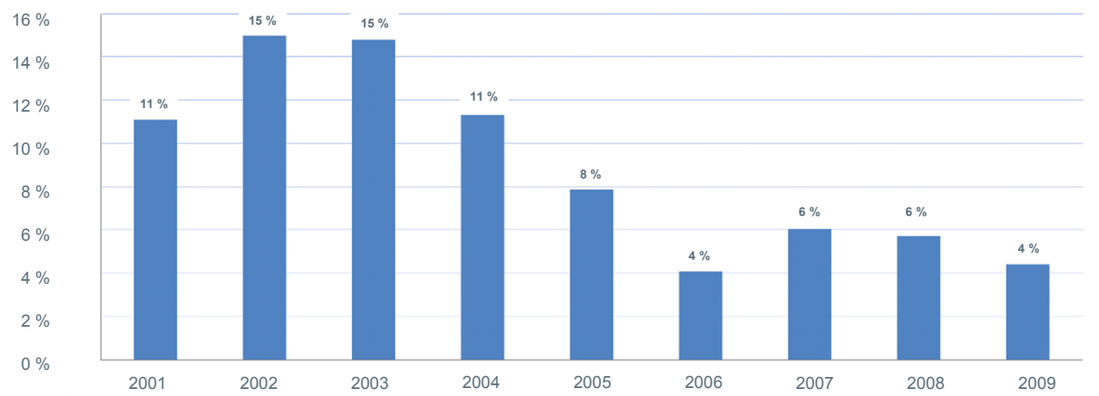
Région métropolitaine de Gatineau



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 MLS®

Total résidentiel			
4e trimestre 2009			
Ventes	**858**	⬆	**40 %**
Nouvelles inscriptions	**1 323**	⬇	**-9 %**
Inscriptions en vigueur	**1 748**	⬇	**-16 %**
Volume (en milliers $)	**176 349**	⬆	**50 %**
12 derniers mois			
Ventes	**4 335**	⬆	**3 %**
Nouvelles inscriptions	**7 533**	⬇	**-5 %**
Inscriptions en vigueur	**2 181**	⬇	**-1 %**
Volume (en milliers $)	**885 422**	⬆	**9 %**

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	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	647	⬆	41 %	3 471	⬆	2 %		
Inscriptions en vigueur	1 357	⬇	-14 %	1 698	⬇	-1 %		
Prix médian	196 500 $	⬆	6 %	193 200 $	⬆	4 %	⬆	31 %
Prix moyen	215 890 $	⬆	9 %	211 289 $	⬆	5 %	⬆	32 %
Délai de vente moyen (jours)	65	⬆	4	66	⬆	4		

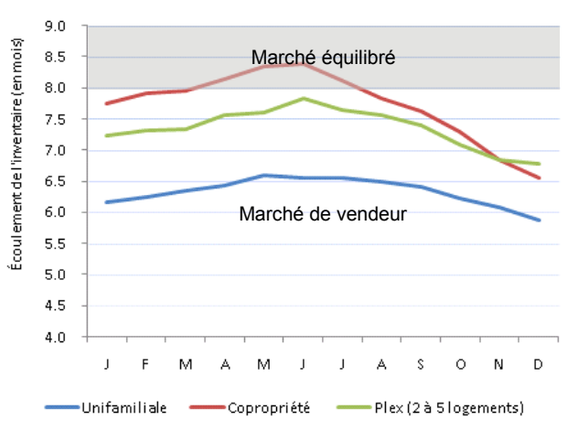
Copropriété	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	138	⬆	60 %	573	⬆	17 %		
Inscriptions en vigueur	268	⬇	-21 %	313	⬆	1 %		
Prix médian	146 000 $	⬆	13 %	144 400 $	⬆	7 %	⬆	31 %
Prix moyen	152 682 $	⬆	15 %	149 839 $	⬆	9 %	⬆	34 %
Délai de vente moyen (jours)	73	⬇	-10	75	⬇	-4		

Plex (2 à 5 logements)	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	70	⬆	1 %	286	⇆	0 %		
Inscriptions en vigueur	116	⬇	-32 %	162	⬇	-4 %		
Prix médian	202 000 $	⬇	-8 %	220 000 $	⬆	16 %	⬆	47 %
Prix moyen	218 029 $	⬇	-3 %	236 777 $	⬆	14 %	⬆	45 %
Délai de vente moyen (jours)	81	⬆	10	65	⇆	0		

*** 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	233	54	4,3	V
150 à 199	447	101	4,4	V
200 à 249	360	67	5,4	V
250 à 299	240	34	7,1	V
300 et plus	418	33	12,7	A

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Ville de Gatineau

Liste des secteurs

Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel 4e trimestre 2009			
Ventes	733	↑	40 %
Nouvelles inscriptions	1 084	↓	-11 %
Inscriptions en vigueur	1 311	↓	-18 %
Volume (en milliers $)	146 368	↑	49 %

12 derniers mois			
Ventes	3 755	↑	3 %
Nouvelles inscriptions	6 105	↓	-7 %
Inscriptions en vigueur	1 650	↓	-3 %
Volume (en milliers $)	753 801	↑	9 %

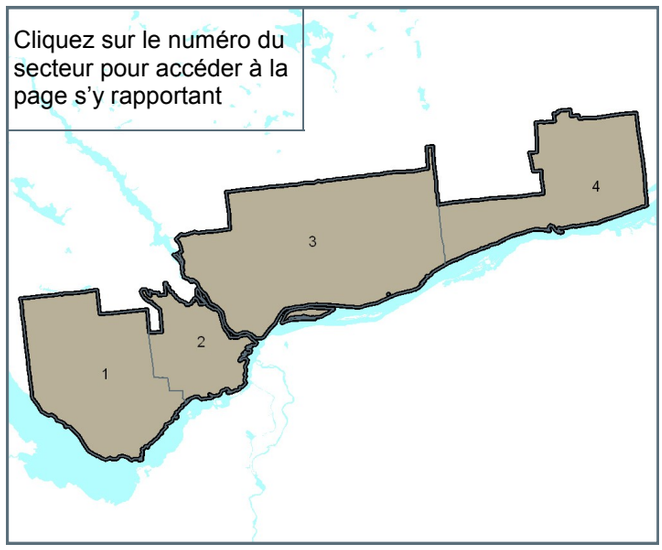


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	530	↑	43 %	2 909	↑	1 %		
Inscriptions en vigueur	935	↓	-16 %	1 193	↓	-4 %		
Prix médian	190 000 $	↑	4 %	190 000 $	↑	4 %	↑	31 %
Prix moyen	209 798 $	↑	9 %	207 960 $	↑	6 %	↑	33 %
Délai de vente moyen (jours)	61	↑	4	63	↑	4		

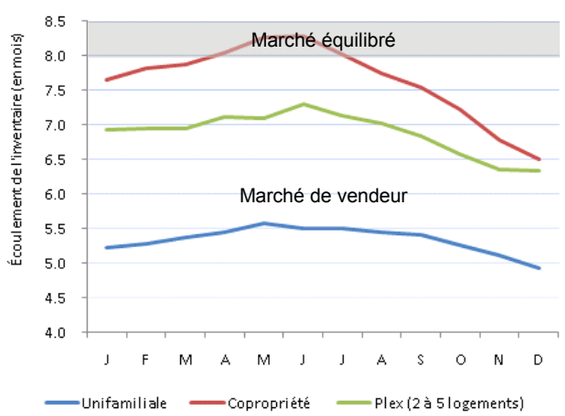
Copropriété	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	135	↑	57 %	564	↑	16 %		
Inscriptions en vigueur	265	↓	-21 %	306	↔	0 %		
Prix médian	145 750 $	↑	12 %	144 000 $	↑	7 %	↑	31 %
Prix moyen	151 242 $	↑	14 %	149 402 $	↑	8 %	↑	33 %
Délai de vente moyen (jours)	72	↓	-10	74	↓	-4		

Plex (2 à 5 logements)	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	67	↓	-1 %	280	↔	0 %		
Inscriptions en vigueur	108	↓	-31 %	148	↓	-6 %		
Prix médian	204 000 $	↓	-8 %	224 000 $	↑	18 %	↑	49 %
Prix moyen	221 021 $	↓	-2 %	238 125 $	↑	14 %	↑	45 %
Délai de vente moyen (jours)	79	↑	8	65	↓	-1		

*** 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	533	136	3,9	V
200 à 299	415	82	5,1	V
300 et plus	245	24	10,0	A

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Secteur 1 : Aylmer

Liste des secteurs

Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel — 4e trimestre 2009			
Ventes	160	⬆	58 %
Nouvelles inscriptions	255	⬇	-4 %
Inscriptions en vigueur	292	⬇	-20 %
Volume (en milliers $)	38 870	⬆	75 %

12 derniers mois			
Ventes	821	⬆	2 %
Nouvelles inscriptions	1 335	⬇	-7 %
Inscriptions en vigueur	366	⬇	-2 %
Volume (en milliers $)	196 494	⬆	11 %

Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	140	⬆	69 %	739	⬆	2 %		
Inscriptions en vigueur	220	⬇	-23 %	293	⬇	-6 %		
Prix médian	225 832 $	⬆	8 %	223 000 $	⬆	9 %	⬆	41 %
Prix moyen	255 717 $	⬆	9 %	247 939 $	⬆	9 %	⬆	39 %
Délai de vente moyen (jours)	69	⬆	5	67	⬆	4		

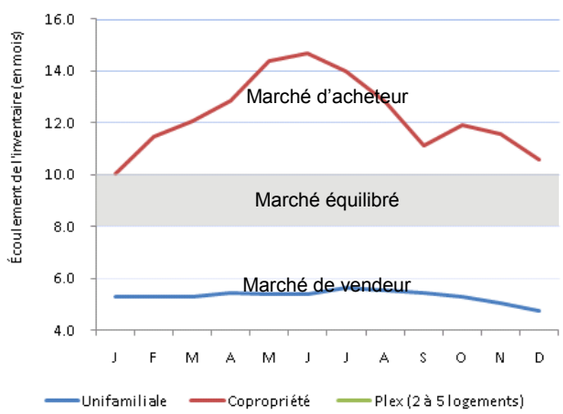
Copropriété	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	18			69	⬆	15 %		
Inscriptions en vigueur	62	⬇	-8 %	61	⬆	26 %		
Prix médian	**			151 800 $	⬆	6 %	⬆	39 %
Prix moyen	**			150 665 $	⬆	5 %	⬆	41 %
Délai de vente moyen (jours)				101	⬇	-12		

Plex (2 à 5 logements)	4e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	2	13	
Inscriptions en vigueur	9	11	
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	63	21	2,9	V
200 à 299	119	27	4,3	V
300 et plus	112	13	8,7	E

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Secteur 2 : Hull

Liste des secteurs

Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel — 4e trimestre 2009			
Ventes	191	↑	44 %
Nouvelles inscriptions	221	↓	-17 %
Inscriptions en vigueur	226	↓	-32 %
Volume (en milliers $)	36 302	↑	48 %

12 derniers mois			
Ventes	872	↑	4 %
Nouvelles inscriptions	1 248	↓	-8 %
Inscriptions en vigueur	311	↓	-10 %
Volume (en milliers $)	173 829	↑	12 %

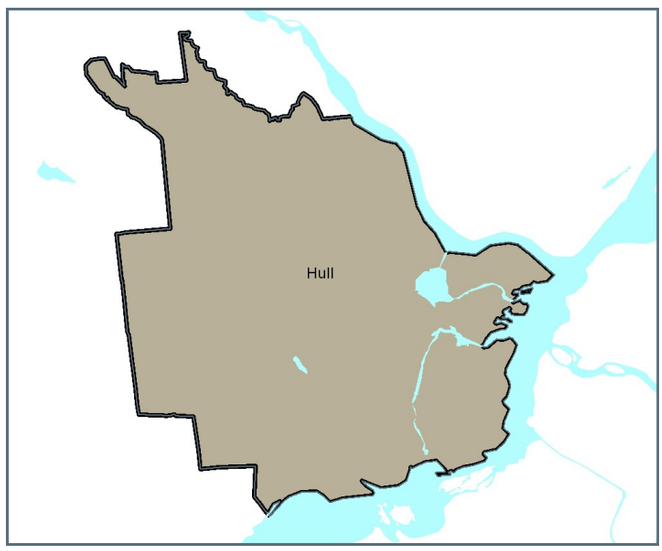


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	92	↑	64 %	442	↑	2 %		
Inscriptions en vigueur	95	↓	-31 %	129	↓	-14 %		
Prix médian	207 000 $	↑	6 %	210 000 $	↑	6 %	↑	27 %
Prix moyen	214 076 $	↑	3 %	221 479 $	↑	5 %	↑	28 %
Délai de vente moyen (jours)	51	⇆	0	53	⇆	0		

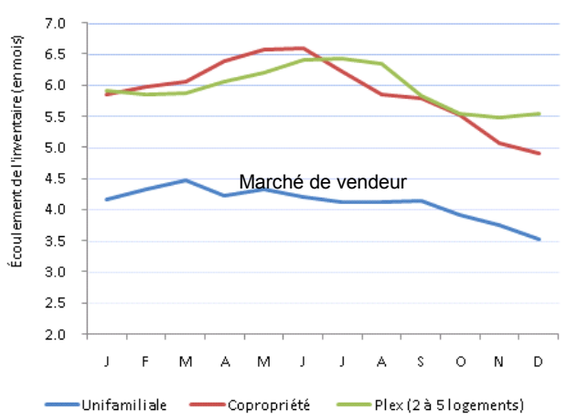
Copropriété	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	72	↑	53 %	306	↑	10 %		
Inscriptions en vigueur	87	↓	-33 %	125	↓	-8 %		
Prix médian	145 500 $	↑	15 %	144 900 $	↑	11 %	↑	35 %
Prix moyen	151 974 $	↑	16 %	149 806 $	↑	10 %	↑	35 %
Délai de vente moyen (jours)	65	↑	1	62	↓	-13		

Plex (2 à 5 logements)	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	27			124	↓	-2 %		
Inscriptions en vigueur	43	↓	-30 %	57	↓	-7 %		
Prix médian	**			228 900 $	↑	21 %	↑	48 %
Prix moyen	**			246 564 $	↑	18 %	↑	41 %
Délai de vente moyen (jours)				54	↓	-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) (I)	Écoulement (moyenne des 12 mois) (EC)	Écoulement de l'inventaire (en mois) (I)/(EC)	Conditions de marché
Moins de 200	40	15	2,7	V
200 à 299	51	18	2,8	V
300 et plus	39	4	10,0	E

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Secteur 3 : Gatineau

Liste des secteurs

Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel 4e trimestre 2009			
Ventes	321	⬆	38 %
Nouvelles inscriptions	485	⬇	-16 %
Inscriptions en vigueur	633	⬇	-16 %
Volume (en milliers $)	61 882	⬆	44 %

12 derniers mois			
Ventes	1 683	⬆	6 %
Nouvelles inscriptions	2 823	⬇	-7 %
Inscriptions en vigueur	780	⬇	-3 %
Volume (en milliers $)	324 686	⬆	11 %

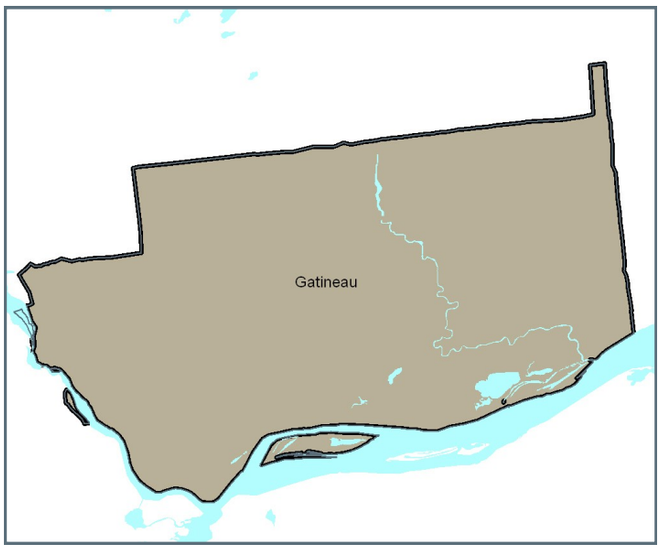


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	243	⬆	36 %	1 377	⬆	4 %		
Inscriptions en vigueur	474	⬇	-14 %	602	⬇	-2 %		
Prix médian	183 500 $	⬆	5 %	182 000 $	⬆	3 %	⬆	26 %
Prix moyen	195 280 $	⬆	8 %	195 964 $	⬆	4 %	⬆	27 %
Délai de vente moyen (jours)	60	⬆	5	64	⬆	4		

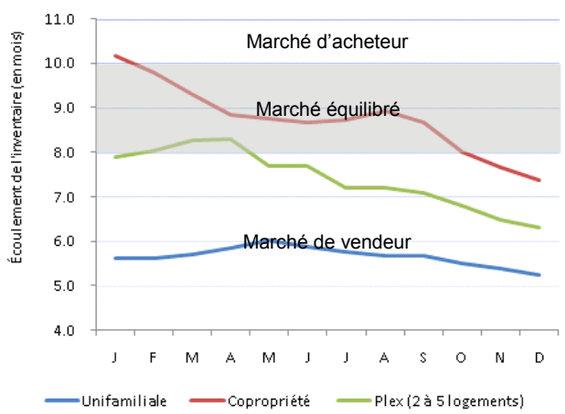
Copropriété	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	45	⬆	96 %	189	⬆	30 %		
Inscriptions en vigueur	116	⬇	-14 %	116	⬇	-5 %		
Prix médian	145 750 $	⬆	13 %	140 000 $	⬆	3 %	⬆	22 %
Prix moyen	152 851 $	⬆	16 %	148 291 $	⬆	7 %	⬆	27 %
Délai de vente moyen (jours)	78	⬇	-10	84	⬆	15		

Plex (2 à 5 logements)	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	32	⬆	3 %	115	⬆	7 %		
Inscriptions en vigueur	42	⬇	-39 %	60	⬇	-12 %		
Prix médian	224 000 $	⬇	-5 %	237 000 $	⬆	13 %	⬆	50 %
Prix moyen	231 834 $	⬇	-4 %	244 216 $	⬆	11 %	⬆	49 %
Délai de vente moyen (jours)	81	⬆	5	70	⇆	0		

*** 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	306	74	4,1	V
200 à 299	209	33	6,3	V
300 et plus	88	7	11,8	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 MLS®

Total résidentiel			
4e trimestre 2009			
Ventes	**61**	⬆	**7 %**
Nouvelles inscriptions	**123**	⬆	**6 %**
Inscriptions en vigueur	**161**	⬆	**1 %**
Volume (en milliers $)	**9 313**	⬆	**14 %**
12 derniers mois			
Ventes	**379**	⬇	**-11 %**
Nouvelles inscriptions	**699**	⬇	**-2 %**
Inscriptions en vigueur	**193**	⬆	**7 %**
Volume (en milliers $)	**58 793**	⬇	**-8 %**

Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	55	⬆	6 %	351	⬇	-11 %		
Inscriptions en vigueur	146	⬆	3 %	169	⬆	3 %		
Prix médian	148 000 $	⬇	-1 %	149 450 $	⬆	3 %	⬆	28 %
Prix moyen	149 453 $	⬆	2 %	153 188 $	⬆	3 %	⬆	31 %
Délai de vente moyen (jours)	63	⬆	6	63	⬆	10		

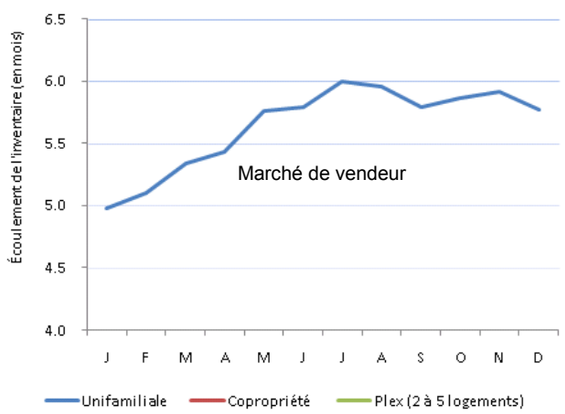
Copropriété	4e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	0	0	
Inscriptions en vigueur	0	4	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

Plex (2 à 5 logements)	4e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	6	28	
Inscriptions en vigueur	14	19	
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	58	15	3,9	V
150 à 199	67	11	5,9	V
200 et plus	44	3	14,0	A

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Secteur 5 : Périphérie

Liste des secteurs

Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel — 4e trimestre 2009			
Ventes	125	↑	40 %
Nouvelles inscriptions	239	↑	4 %
Inscriptions en vigueur	437	↓	-9 %
Volume (en milliers $)	29 982	↑	52 %

12 derniers mois			
Ventes	580	↑	7 %
Nouvelles inscriptions	1 428	↑	0 %
Inscriptions en vigueur	531	↑	7 %
Volume (en milliers $)	131 620	↑	8 %

Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	4e trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	117	↑	33 %	562	↑	7 %		
Inscriptions en vigueur	422	↓	-8 %	505	↑	6 %		
Prix médian	227 000 $	↑	5 %	220 000 $	↑	2 %	↑	33 %
Prix moyen	243 565 $	↑	10 %	228 455 $	↑	1 %	↑	30 %
Délai de vente moyen (jours)	84	↑	2	82	↑	2		

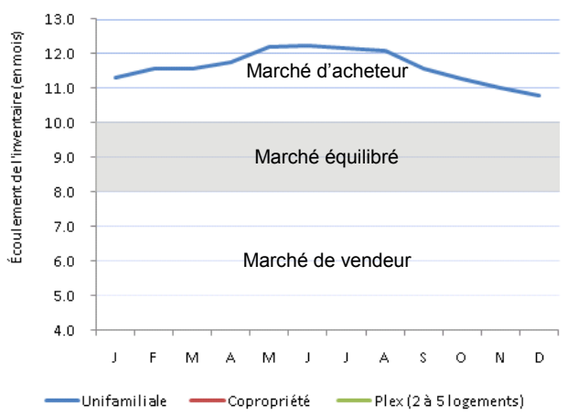
Copropriété	4e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	3	9	
Inscriptions en vigueur	3	7	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

Plex (2 à 5 logements)	4e trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	3	6	
Inscriptions en vigueur	8	14	
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	70	9	7,6	V
150 à 199	77	10	7,5	V
200 à 249	93	10	9,6	E
250 à 299	91	9	9,9	E
300 et plus	173	8	20,6	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.