Région métropolitaine de Gatineau

Le Baromètre MLS® du marché résidentiel

1er trimestre 2009

Faits saillants

- L'année démarre plus lentement sur le marché de la revente
- Unifamiliale : des prix toujours en hausse
- Croissance du marché de la copropriété et des plex

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

L'année a démarré plus lentement sur le marché de la revente

Bien que jusqu'ici le Québec ait été l'une des provinces les moins sévèrement touchées par la récession, certains contrecoups ont été ressentis sur les marchés immobiliers. En début d'année 2009, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau a assez bien surmonté les défis imposés par la conjoncture économique. La baisse des ventes a atteint 10 %, mais les prix ont poursuivi leur croissance dans un marché qui avantageait toujours les vendeurs et où les délais de vente étaient relativement courts.

> Au premier trimestre de 2009, les acheteurs bénéficiaient des taux hypothécaires les plus faibles depuis plus d'un demi-siècle.

Le nombre d'emplois dans la région de Gatineau s'est affaibli avec la perte de quelque 4 000 postes depuis le début de l'année. Le taux de chômage a conséquemment augmenté de 1,6 point de pourcentage comparativement au trimestre dernier pour atteindre 6 %. Soulignons que la région de Gatineau a connu des années 2006 à 2008 marquées par un taux de chômage très faible et que malgré cette récente augmentation, le taux est demeuré au-dessous de ceux observés lors des 25 dernières années. En fait, mis à part la région métropolitaine de Québec, Gatineau était la région où le taux de chômage était le plus faible de la province.

Malgré la faiblesse de certains indicateurs économiques, les consommateurs ont repris confiance. En effet, en mars 2009, 39 % des Québécois jugeaient que les conditions actuelles étaient favorables à l'achat de biens importants, comme l'achat d'une propriété. Même si ce taux se situait loin des niveaux de confiance mesurés au cours des récentes années, il représentait une augmentation par rapport au trimestre dernier alors qu'il avait atteint un creux de 25 %. Le regain d'optimisme démontré par les consommateurs pouvait être associé à l'allégement des taux hypothécaires qui, en mars, se situaient en moyenne à 5,55 % pour un terme de cinq ans. Au premier trimestre de 2009, les acheteurs bénéficiaient des taux hypothécaires les plus faibles depuis plus d'un demi-siècle.

Unifamiliale : des prix toujours en hausse

Dans le segment de l'unifamiliale, le marché de la revente a quelque peu ralenti au cours du 1er trimestre de 2009. Dans l'ensemble de la RMR, outre la baisse des ventes de 13 %, on notait une augmentation de 7 % des inscriptions en vigueur et un léger allongement des délais moyens de vente qui sont passés de 67 à 71 jours. Les conditions de marché sont demeurées tout de même nettement à l'avantage des vendeurs. En conséquence, le prix médian des propriétés unifamiliales a continué sa progression à un rythme supérieur à l'inflation, avec un gain de 4 % par rapport au 1er trimestre de 2008.

> En conséquence, le prix médian des propriétés unifamiliales a continué sa progression à un rythme supérieur à l'inflation, avec un gain de 4 % par rapport au 1er trimestre de 2008.

Pour la ville de Gatineau, où le prix médian de l'unifamiliale a atteint 184 900 $, la croissance a été de 4 %. Toutefois, celle-ci cachait de grandes disparités entre les secteurs. Aylmer et Hull ont enregistré des fortes hausses de prix, soit respectivement 11 % et 6 %. La modération était cependant au rendez-vous dans les secteurs de Gatineau et de Buckingham/Masson-Angers, la croissance des prix médians représentant 1 % et 2 % respectivement. En périphérie, le prix médian de l'unifamiliale s'est stabilisé à 211 500 $, le plus élevé de toute la RMR.

Au chapitre des ventes d'unifamiliales, la baisse a été de 13 % pour l'ensemble de la région métropolitaine de Gatineau, avec 700 transactions. En ce qui a trait à la ville de Gatineau, le repli a été de 14 %. Ce sont les secteurs de Hull et de Buckingham/Masson-Angers qui ont été les plus sévèrement touchés par les diminutions de ventes avec des reculs de 26 % et 30 % respectivement, alors que les secteurs d'Aylmer (- 8 %) et de Gatineau (- 7 %) s'en sont mieux tirés. La baisse des ventes a aussi été moins prononcée en périphérie, où l'activité a faibli de 9 %.

Croissance du marché de la copropriété et des plex

Contrairement à l'unifamiliale, la copropriété et les plex ont enregistré une hausse des ventes à travers l'ensemble de la RMR de Gatineau. Ces récentes augmentations étaient encourageantes puisqu'elles contrastaient avec la tendance des douze derniers mois, qui reflétait des diminutions de ventes autant pour les copropriétés que pour les plex.

Pour l'ensemble de la région métropolitaine, les transactions de copropriétés ont augmenté de 6 %, et celles des plex de 2 % par rapport au premier trimestre de 2008. Les ventes ont surtout été concentrées dans la ville de Gatineau où les augmentations ont été de 4 % pour les plex (58 ventes) et 6 % pour les copropriétés (111 ventes). Dans le secteur de Gatineau, il s'est conclu 46 ventes de copropriétés, soit une croissance de 84 %. Quant aux ventes de copropriétés enregistrées dans le secteur de Hull, elles sont tombées à 56, en baisse de 14 % par rapport à la même période l'année dernière.

> Contrairement à l'unifamiliale, la copropriété et les plex ont enregistré une hausse des ventes à travers l'ensemble de la RMR de Gatineau.

Parallèlement, dans l'ensemble de la RMR, le nombre d'inscriptions en vigueur était également en forte croissance avec des hausses atteignant 24 % pour la copropriété et 22 % pour les plex. Les délais de vente se sont quant à eux raccourcis : les copropriétés se vendaient en moyenne en 74 jours, soit 7 jours de moins qu'au premier trimestre de 2008, et les plex prenaient en moyenne 55 jours pour être vendus, soit 20 jours de moins qu'au cours des trois premiers mois de 2008.

Les prix des plex et des copropriétés ont maintenu leur envolée. À l'échelle de la RMR, le prix médian des copropriétés se situait à 142 657 $, ce qui représentait une augmentation de 10 % par rapport au premier trimestre de 2008. Les secteurs de Hull et de Gatineau se sont distingués à ce chapitre par des hausses de prix de 15 % chacun.

L'augmentation du prix des plex a été encore plus significative, avec un taux de croissance de 38 %. Pour l'ensemble de la région de Gatineau, le prix médian a atteint 219 500 $. Toutefois, il faut interpréter cette statistique avec prudence, car elle se justifie en grande partie par la taille des immeubles vendus. En effet, les plex à trois logements ou plus ont été proportionnellement plus populaires en 2009 qu'en 2008, tirant ainsi le prix médian vers le haut.

Indicateurs économiques

1er trimestre

Taux hypothécaires (3)	Niveau	Variation (1)	Tendance (2)
1 an	4,8 %	⬇ -1,3	⬇ -2,4
3 ans	5,2 %	⬇ -1,6	⬇ -2,1
5 ans	5,7 %	⬇ -1,3	⬇ -1,6

Taux d'inflation (Canada)	Niveau	Variation (1)	Tendance (2)
Global	1,2 %	⬇ -0,7	S.O.
Indice de réference (4)	1,9 %	⬇ -0,2	S.O.

Indice de confiance des consommateurs (province de Québec)	Niveau	Variation (1)	Tendance (2)
Global	70	⬇ -1	⬇ -25
Bon temps pour un achat important (5)	32 %	⬆ 6	⬇ -17

Marché du travail (région métropolitaine de recensement de Gatineau)	Niveau	Variation (1)	Tendance (2)
Emploi (en milliers) (6)	164,8	⬇ -4,0	⬇ -6,9
Taux de chômage (6)	6,0 %	⬆ 1,6	⬆ 1,5

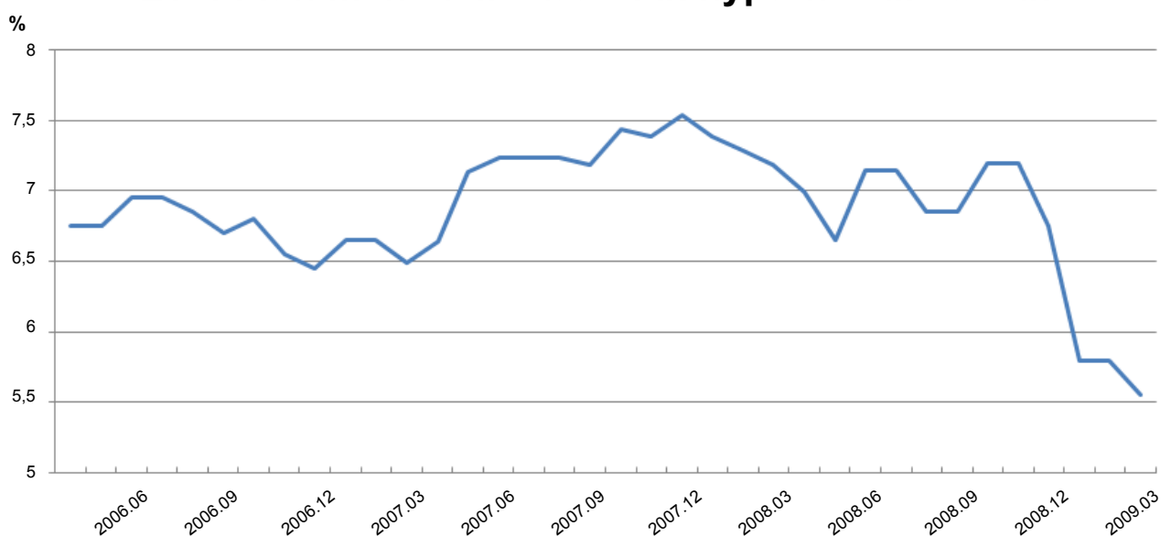
Mises en chantier (région métropolitaine de recensement de Gatineau)	Niveau	Variation (1)	Tendance (2)
Total (7)	618	S.O.	⬆ 4 %
Unifamilial	366	S.O.	⬆ 14 %
Copropriété	165	S.O.	⬆ 32 %
Locatif	87	S.O.	⬇ -42 %

(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

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

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

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

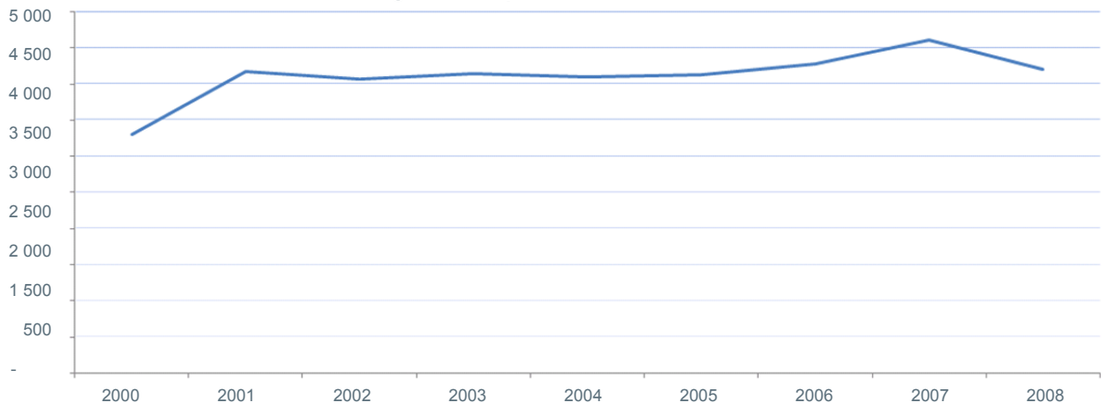
Périphérie de Gatineau

Secteur 5 : Périphérie
Cantley
Chelsea
Denholm
La Pêche
L'Ange-Gardien (Outouais)
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®

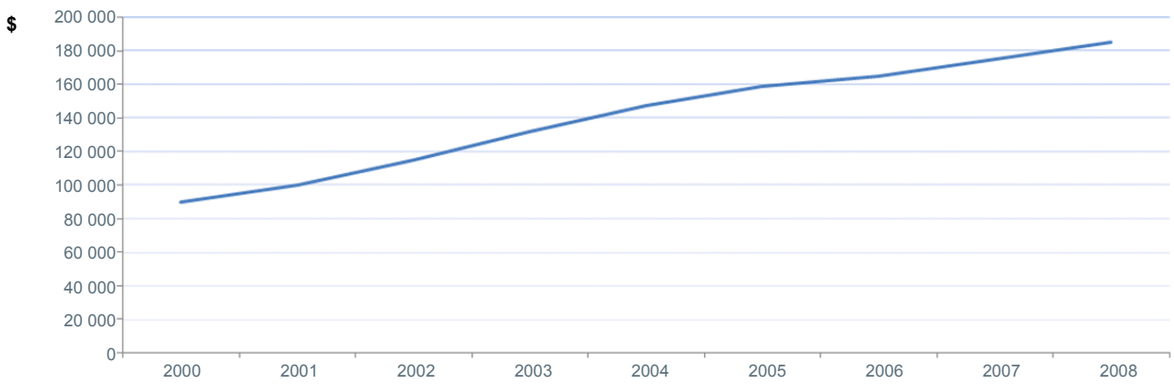
Évolution des conditions de marché - Unifamiliale

Région métropolitaine de Gatineau

Source : FCIQ par Centris®

Évolution du prix médian - Unifamiliale

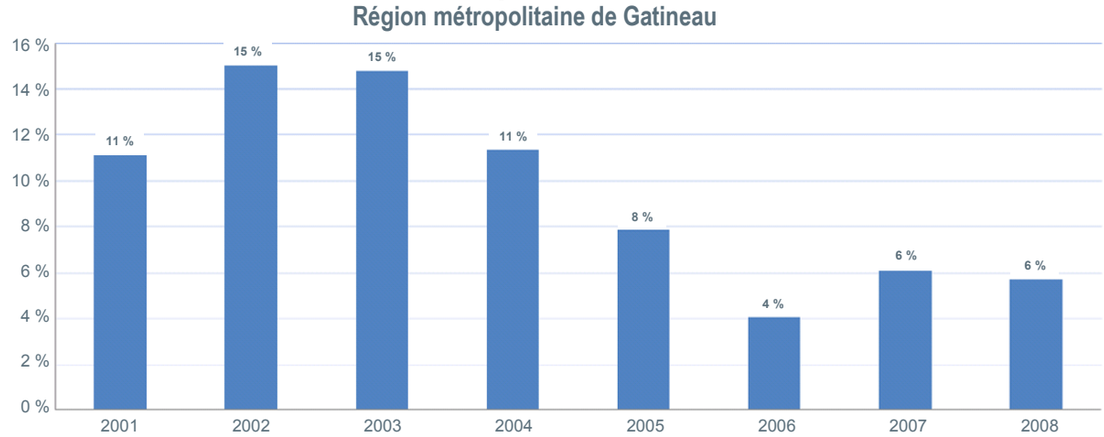
Région métropolitaine de Gatineau



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

1er trimestre 2009

Ventes	**873**	⬇	**-10 %**
Nouvelles inscriptions	**2 272**	⬆	**3 %**
Inscriptions en vigueur	**2 434**	⬆	**11 %**
Volume (en milliers $)	**170 424**	⬇	**-7 %**

12 derniers mois

Ventes	**4 095**	⬇	**-8 %**
Nouvelles inscriptions	**8 032**	⬆	**4 %**
Inscriptions en vigueur	**2 261**	⬆	**3 %**
Volume (en milliers $)	**799 415**	⬇	**-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

	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	700	⬇	-13 %	3 305	⬇	-8 %		
Inscriptions en vigueur	1 870	⬆	7 %	1 749	⬆	4 %		
Prix médian	187 000 $	⬆	4 %	187 000 $	⬆	5 %	⬆	36 %
Prix moyen	201 298 $	⬆	2 %	201 885 $	⬆	3 %	⬆	37 %
Délai de vente moyen (jours)	71	⬆	4	63	⬇	-7		

Copropriété

	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	113	⬆	6 %	496	⬇	-6 %		
Inscriptions en vigueur	370	⬆	24 %	329	⬆	3 %		
Prix médian	142 657 $	⬆	10 %	137 000 $	⬆	8 %	⬆	33 %
Prix moyen	143 743 $	⬆	10 %	140 674 $	⬆	6 %	⬆	30 %
Délai de vente moyen (jours)	74	⬇	-7	77	⬇	-4		

Plex (2 à 5 logements)

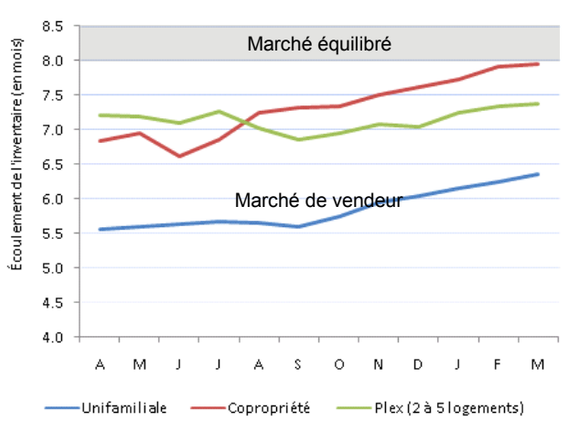
	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	60	⬆	2 %	288	⬇	-1 %		
Inscriptions en vigueur	189	⬆	22 %	177	⬇	-3 %		
Prix médian	219 500 $	⬆	38 %	199 900 $	⬆	6 %	⬆	45 %
Prix moyen	235 834 $	⬆	28 %	218 141 $	⬆	8 %	⬆	51 %
Délai de vente moyen (jours)	55	⬇	-20	61	⬇	-21		

*** 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	228	59	3,9	V
150 à 199	470	102	4,6	V
200 à 249	385	61	6,3	V
250 à 299	268	30	9,0	E
300 et plus	398	23	17,1	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 1er trimestre 2009			
Ventes	773	⬇	-10 %
Nouvelles inscriptions	1 882	⬆	0 %
Inscriptions en vigueur	1 902	⬆	8 %
Volume (en milliers $)	149 258	⬇	-5 %

12 derniers mois			
Ventes	3 565	⬇	-6 %
Nouvelles inscriptions	6 544	⬆	2 %
Inscriptions en vigueur	1 740	⬆	1 %
Volume (en milliers $)	682 404	⬇	-2 %

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

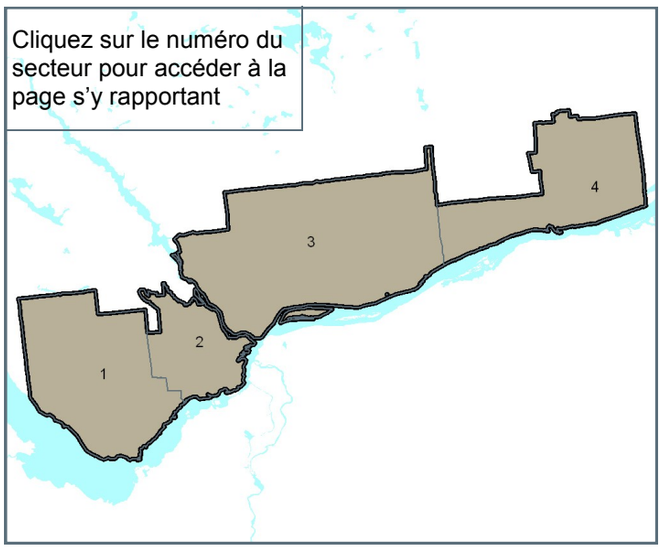


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	604	⬇	-14 %	2 789	⬇	-7 %		
Inscriptions en vigueur	1 368	⬆	3 %	1 251	⬆	1 %		
Prix médian	184 900 $	⬆	4 %	185 000 $	⬆	6 %	⬆	37 %
Prix moyen	199 440 $	⬆	5 %	198 429 $	⬆	4 %	⬆	37 %
Délai de vente moyen (jours)	69	⬆	8	60	⬇	-5		

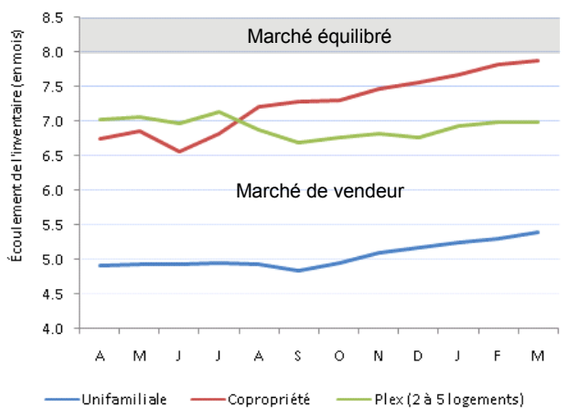
Copropriété	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	111	⬆	6 %	493	⬇	-6 %		
Inscriptions en vigueur	360	⬆	23 %	323	⬆	4 %		
Prix médian	141 800 $	⬆	9 %	137 000 $	⬆	8 %	⬆	33 %
Prix moyen	142 956 $	⬆	9 %	140 369 $	⬆	6 %	⬆	30 %
Délai de vente moyen (jours)	73	⬇	-7	76	⬇	-5		

Plex (2 à 5 logements)	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	58	⬆	4 %	282	⬆	1 %		
Inscriptions en vigueur	172	⬆	18 %	164	⬇	-4 %		
Prix médian	219 500 $	⬆	38 %	200 000 $	⬆	7 %	⬆	45 %
Prix moyen	237 898 $	⬆	28 %	218 908 $	⬆	9 %	⬆	51 %
Délai de vente moyen (jours)	54	⬇	-21	61	⬇	-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) (I)	Écoulement (moyenne des 12 mois) (EC)	Écoulement de l'inventaire (en mois) (I)/(EC)	Conditions de marché
Moins de 200	552	142	3,9	V
200 à 299	458	74	6,2	V
300 et plus	241	16	15,3	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 1er trimestre 2009			
Ventes	163	⬇	-10 %
Nouvelles inscriptions	403	⬇	-4 %
Inscriptions en vigueur	423	⬆	12 %
Volume (en milliers $)	36 233	⬇	-7 %

12 derniers mois			
Ventes	786	⬆	8 %
Nouvelles inscriptions	1 412	⬆	6 %
Inscriptions en vigueur	384	⬆	3 %
Volume (en milliers $)	174 698	⬆	11 %

Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	151	⬇	-8 %	713	⬆	7 %		
Inscriptions en vigueur	342	⬆	4 %	315	⬇	0 %		
Prix médian	210 000 $	⬆	11 %	210 000 $	⬆	8 %	⬆	43 %
Prix moyen	227 565 $	⬆	3 %	228 543 $	⬆	4 %	⬆	39 %
Délai de vente moyen (jours)	78	⬆	10	65	⬇	-7		

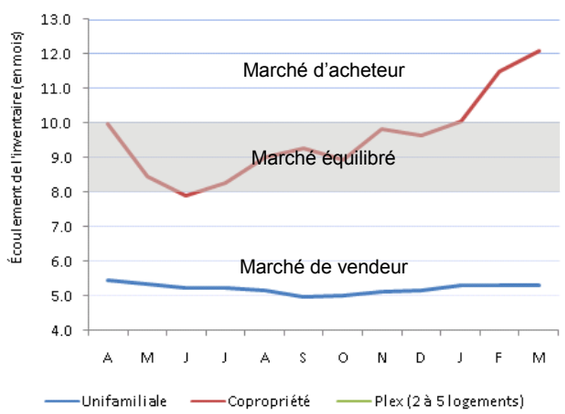
Copropriété	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	9			56	⬆	19 %		
Inscriptions en vigueur	69			56	⬆	30 %		
Prix médian	**			144 150 $	⬆	3 %	⬆	25 %
Prix moyen	**			140 127 $	⬇	-2 %	⬆	25 %
Délai de vente moyen (jours)								

Plex (2 à 5 logements)	1er trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	3	17	
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	76	25	3,0	V
200 à 299	137	27	5,1	V
300 et plus	102	8	12,7	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

1er trimestre 2009

Ventes	**178**	⬇	**-17 %**
Nouvelles inscriptions	**374**	⬇	**-1 %**
Inscriptions en vigueur	**379**	⬆	**2 %**
Volume (en milliers $)	**36 639**	⬇	**-5 %**

12 derniers mois

Ventes	**802**	⬇	**-16 %**
Nouvelles inscriptions	**1 358**	⬇	**-7 %**
Inscriptions en vigueur	**350**	⬇	**-14 %**
Volume (en milliers $)	**154 008**	⬇	**-11 %**

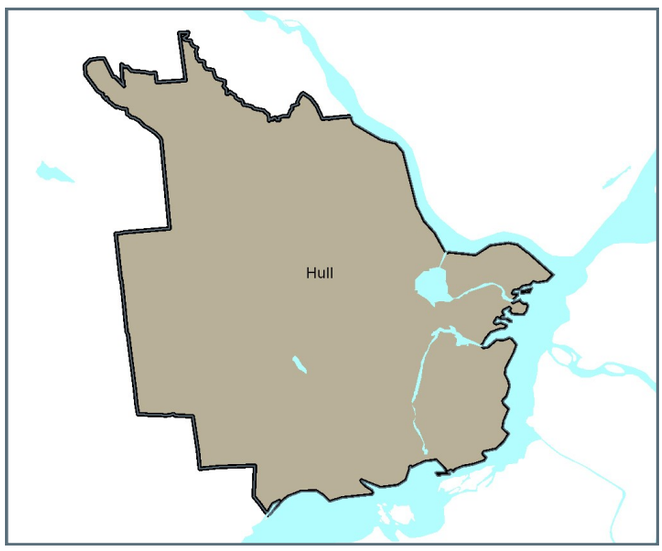


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale

	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	94	⬇	-26 %	401	⬇	-21 %		
Inscriptions en vigueur	160	⬇	-3 %	150	⬇	-11 %		
Prix médian	208 500 $	⬆	6 %	201 000 $	⬆	4 %	⬆	30 %
Prix moyen	226 831 $	⬆	10 %	216 069 $	⬆	5 %	⬆	34 %
Délai de vente moyen (jours)	65	⬆	4	53	⬇	-10		

Copropriété

	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	56	⬇	-14 %	270	⬇	-12 %		
Inscriptions en vigueur	151	⬆	2 %	136	⬇	-16 %		
Prix médian	149 000 $	⬆	15 %	135 000 $	⬆	10 %	⬆	35 %
Prix moyen	150 504 $	⬆	17 %	140 852 $	⬆	9 %	⬆	31 %
Délai de vente moyen (jours)	72	⬇	-9	73	⬇	-14		

Plex (2 à 5 logements)

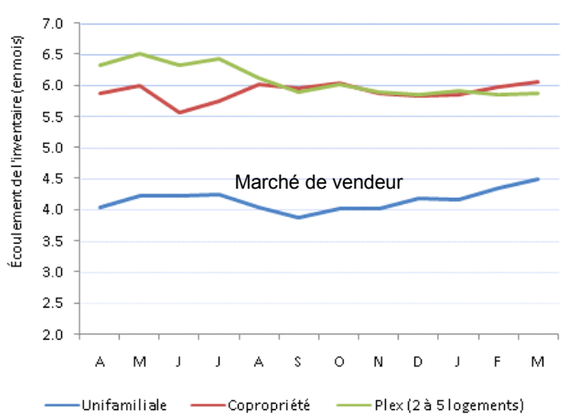
	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	28			131	⬇	-4 %		
Inscriptions en vigueur	68			64	⬇	-14 %		
Prix médian	**			197 450 $	⬆	3 %	⬆	35 %
Prix moyen	**			225 005 $	⬆	9 %	⬆	44 %
Délai de vente moyen (jours)	45	⬇	-42	55	⬇	-29		

*** 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	51	16	3,2	V
200 à 299	60	15	4,0	V
300 et plus	39	3	14,2	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 1er trimestre 2009			
Ventes	361	⬇	-1 %
Nouvelles inscriptions	884	⬆	3 %
Inscriptions en vigueur	893	⬆	9 %
Volume (en milliers $)	66 134	⬆	1 %

12 derniers mois			
Ventes	1 577	⬇	-7 %
Nouvelles inscriptions	3 059	⬆	6 %
Inscriptions en vigueur	823	⬆	5 %
Volume (en milliers $)	293 856	⬇	-3 %

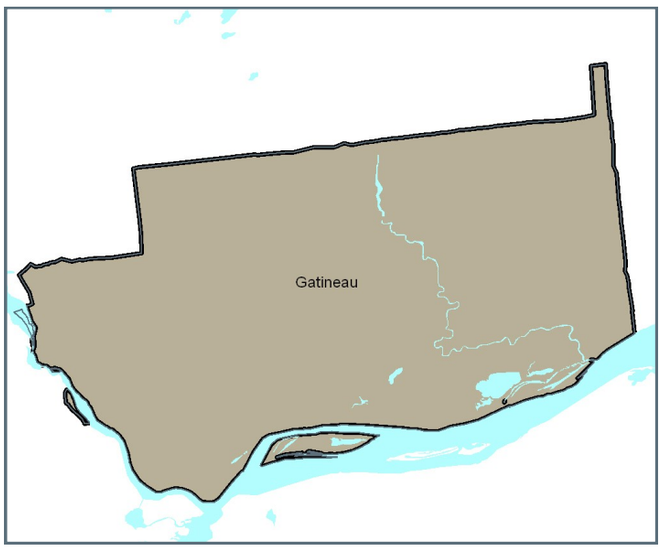


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	295	⬇	-7 %	1 307	⬇	-8 %		
Inscriptions en vigueur	684	⬆	5 %	621	⬆	2 %		
Prix médian	175 000 $	⬆	1 %	178 000 $	⬆	3 %	⬆	32 %
Prix moyen	188 158 $	⬆	3 %	190 265 $	⬆	3 %	⬆	34 %
Délai de vente moyen (jours)	69	⬆	8	62	⬇	-6		

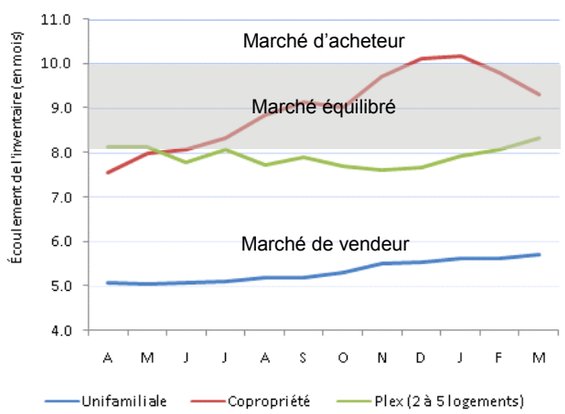
Copropriété	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	46	⬆	84 %	166	⬇	-3 %		
Inscriptions en vigueur	134	⬆	24 %	129	⬆	23 %		
Prix médian	139 450 $	⬆	15 %	137 625 $	⬆	4 %	⬆	29 %
Prix moyen	137 476 $	⬆	5 %	139 784 $	⬆	2 %	⬆	27 %
Délai de vente moyen (jours)	72	⬆	8	71	⬇	-3		

Plex (2 à 5 logements)	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	20			103	⬆	2 %		
Inscriptions en vigueur	75			72	⬆	2 %		
Prix médian	**			219 500 $	⬆	16 %	⬆	57 %
Prix moyen	**			225 271 $	⬆	12 %	⬆	57 %
Délai de vente moyen (jours)	65	⬇	-16	67	⬇	-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) (I)	Écoulement (moyenne des 12 mois) (EC)	Écoulement de l'inventaire (en mois) (I)/(EC)	Conditions de marché
Moins de 200	301	73	4,1	V
200 à 299	232	30	7,7	V
300 et plus	89	6	15,9	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 1er trimestre 2009			
Ventes	71	⬇	-28 %
Nouvelles inscriptions	221	⬆	0 %
Inscriptions en vigueur	207	⬆	6 %
Volume (en milliers $)	10 252	⬇	-28 %

12 derniers mois			
Ventes	400	⬇	-5 %
Nouvelles inscriptions	715	⬆	1 %
Inscriptions en vigueur	183	⬆	15 %
Volume (en milliers $)	59 842	⬇	-2 %

Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	64	⬇	-30 %	368	⬇	-6 %		
Inscriptions en vigueur	183	⬆	1 %	164	⬆	13 %		
Prix médian	142 000 $	⬆	2 %	147 000 $	⬆	5 %	⬆	39 %
Prix moyen	143 271 $	⬇	-1 %	149 189 $	⬆	3 %	⬆	38 %
Délai de vente moyen (jours)	58	⬆	5	54	⬆	3		

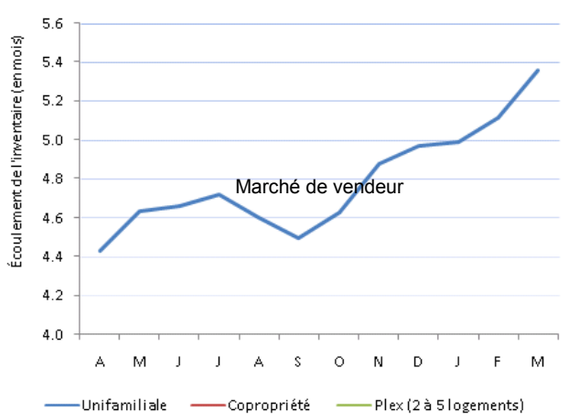
Copropriété	1er trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	0	1	
Inscriptions en vigueur	6	5	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

Plex (2 à 5 logements)	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	7			31	⬆	15 %		
Inscriptions en vigueur	18			17	⬆	25 %		
Prix médian	**			155 000 $	⬆	6 %	⬆	35 %
Prix moyen	**			166 454 $	⬆	14 %	⬆	46 %
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	17	3,3	V
150 à 199	68	12	5,9	V
200 et plus	41	3	14,6	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 1er trimestre 2009			
Ventes	100	⬇	-9 %
Nouvelles inscriptions	390	⬆	20 %
Inscriptions en vigueur	532	⬆	23 %
Volume (en milliers $)	21 166	⬇	-19 %

12 derniers mois			
Ventes	530	⬇	-16 %
Nouvelles inscriptions	1 488	⬆	10 %
Inscriptions en vigueur	521	⬆	11 %
Volume (en milliers $)	117 012	⬇	-16 %

Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale	1er trimestre 2009			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	96	⬇	-9 %	516	⬇	-16 %		
Inscriptions en vigueur	502	⬆	20 %	499	⬆	11 %		
Prix médian	211 500 $	⬇	0 %	215 000 $	⬆	5 %	⬆	45 %
Prix moyen	212 889 $	⬇	-11 %	220 463 $	⬇	-1 %	⬆	37 %
Délai de vente moyen (jours)	83	⬇	-26	75	⬇	-16		

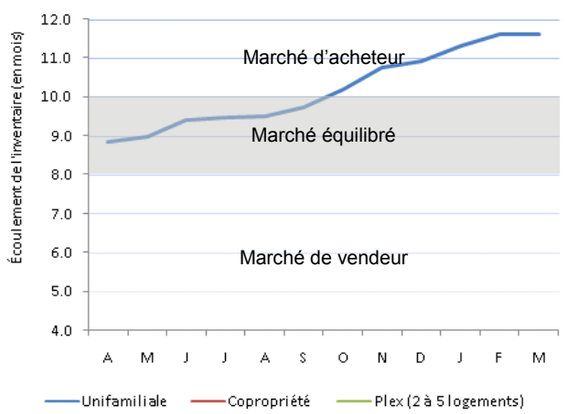
Copropriété	1er trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	2	3	
Inscriptions en vigueur	9	5	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

Plex (2 à 5 logements)	1er trimestre 2009	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	2	6	
Inscriptions en vigueur	18	13	
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	67	10	6,6	V
150 à 199	80	9	9,1	E
200 à 249	95	10	9,9	E
250 à 299	100	7	14,3	A
300 et plus	158	8	21,0	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.

Nouvelles inscriptions

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

Inscriptions en vigueur

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

Volume des ventes

Valeur totale 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 pour une inscription donnée.

Taux de variation

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

Prix de vente moyen

Valeur moyenne des ventes, exprimée en dollars ($), pour la période visée. Afin d'obtenir un prix moyen plus significatif, certaines transactions peuvent avoir été exclues du calcul.

Prix de vente médian

Valeur médiane des ventes, exprimée en dollars ($), 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 au prix médian et l'autre 50 % à un prix supérieur. Afin d'obtenir un prix médian plus significatif, certaines transactions peuvent avoir été exclues du calcul.

Mise en garde

Les prix moyens et médians des propriétés rapportés dans cette brochure 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

Correspond au 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 des inscriptions et des ventes, 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 du niveau 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 au niveau de 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 au niveau de 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 chapeautant 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.