



## Le Baromètre MLS® du marché résidentiel

1<sup>er</sup> trimestre 2009

### Faits saillants

- L'activité résidentielle a décéléré au premier trimestre
- L'arrondissement de Chicoutimi tire son épingle du jeu
- Les vendeurs ont conservé leur avantage

## L'activité résidentielle a décéléré au premier trimestre

À la suite de fortes années de croissance, le marché de la revente de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay n'a pu échapper au ralentissement de l'immobilier qui a frappé la vaste majorité des marchés en Amérique du Nord.

Dans l'ensemble de la région métropolitaine, les ventes résidentielles enregistrées sur le système MLS® se sont repliées de l'ordre de 18 % au cours du premier trimestre de 2009 comparativement au même trimestre en 2008. Le nombre de propriétés à vendre a quant à lui augmenté de 17 %, maintenant tout de même les conditions de marché à l'avantage des vendeurs. En conséquence, le prix médian d'une résidence unifamiliale dans la RMR de Saguenay a continué son ascension observée depuis quelques années, atteignant 142 000 \$ au premier trimestre de 2009, une augmentation de 6 % par rapport à la même période un an auparavant.

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

Trois variables économiques expliquent une bonne partie de la conjoncture immobilière : la confiance des consommateurs, la création d'emplois et les taux hypothécaires. La RMR de Saguenay a vu son marché du travail fléchir avec l'élimination de 2 800 emplois au premier trimestre de 2009. En dépit de cela, les consommateurs ont semblé avoir repris confiance. En effet, en mars dernier, 39 % des Québécois jugeaient que les conditions actuelles étaient favorables à l'achat d'un bien important tel qu'une propriété. Même si ce taux se situait loin des niveaux de confiance mesurés au cours des dernières années, il représentait une augmentation par rapport au trimestre dernier où il avait atteint un creux de 25 %. Le regain d'optimisme démontré par les consommateurs pouvait notamment être associé à l'allègement des taux hypothécaires qui se situaient en moyenne en mars 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.

C'est donc un marché de l'emploi plus fragile, particulièrement affecté par les industries de l'aluminium et de la foresterie, qui explique le ralentissement immobilier observé dans la région de Saguenay au premier trimestre de 2009. L'incertitude face à la modernisation des infrastructures de production d'aluminium et à la restructuration financière des principales papeteries et scieries a freiné la croissance de l'activité immobilière dans la région.

### L'arrondissement de Chicoutimi a tiré son épingle du jeu

Au chapitre des arrondissements, Chicoutimi a nagé à contre-courant, voyant son nombre de ventes croître de 19 % pour les résidences unifamiliales en regard du premier trimestre de 2008. Jonquière n'a cependant pas échappé à la tendance québécoise, affichant une réduction de 22 % des ventes dans le segment de l'unifamiliale. Les autres secteurs de la région métropolitaine de Saguenay ont tous connu des diminutions de l'activité immobilière plus marquées que dans ces deux arrondissements : les ventes conclues dans le secteur de La Baie se sont contractées de 35 % et celles de Chicoutimi-Nord/Canton Tremblay, de 34 %. Hormis ces réductions du nombre de transactions, les prix médians se sont maintenus dans presque tous les secteurs du Saguenay.

Pour l'ensemble de la région métropolitaine de Saguenay, le prix médian de l'unifamiliale s'est élevé de 6 %. La hausse la plus marquée est survenue dans le secteur de Chicoutimi-Nord/Canton Tremblay, où l'augmentation de 17 % a permis d'atteindre un prix médian de 142 000 \$. Le prix médian des maisons du secteur de Chicoutimi a progressé de 4 % pour atteindre 159 000 \$. Les prix ont cependant évolué dans l'autre direction à Jonquière, où une légère diminution de 3 % a été observée. Les secteurs de La Baie et de la périphérie n'ont pas conclu suffisamment de ventes pour donner une interprétation claire de la tendance à ce chapitre.

Les plex de la RMR de Saguenay ont quant à eux vu leur marché se stabiliser, le nombre de transactions diminuant seulement de 3 %. Le prix médian des plex a poursuivi son ascension, progressant de 12 % pour se fixer à 140 000 \$ pour l'ensemble de la région métropolitaine.

### Les vendeurs ont conservé leur avantage

Globalement, le marché immobilier de la région métropolitaine de Saguenay (excluant la périphérie) est demeuré à l'avantage des vendeurs, du moins pour les propriétés unifamiliales de moins de 200 000 \$.

La conjoncture immobilière a eu pour effet d'augmenter sensiblement les délais de vente. À l'échelle de la région métropolitaine, il fallait prévoir 90 jours pour vendre une propriété unifamiliale au premier trimestre de 2009, soit une augmentation moyenne de 9 jours par rapport au trimestre précédent. Dans l'arrondissement de Chicoutimi, ce délai était de 97 jours, en croissance de 15 jours et pour Jonquière, le délai de vente était pratiquement stable à 84 jours.

Globalement, le marché immobilier de la région métropolitaine de Saguenay est demeuré à l'avantage des vendeurs, du moins pour les propriétés unifamiliales de moins de 200 000 \$.

Le ralentissement de l'activité immobilière dans la RMR de Saguenay au premier trimestre de 2009 faisait suite à une année faste, le prix médian d'une maison unifamiliale ayant bondi de 11 % en 2008 et faisant de Saguenay l'un des marchés immobiliers les plus solides du Québec l'an dernier. Autre fait intéressant, en comparant l'évolution de l'écart de prix entre la région de Saguenay et la province, on constate que le prix médian pour l'unifamiliale au Saguenay était de 36 % inférieur à la moyenne provinciale en 2005. En 2008, l'écart n'était plus que de 24 %, suggérant un important rattrapage dans la valeur des propriétés saguenéennes.

En conclusion, avec un marché de l'emploi qui pourrait s'éclaircir au début de 2010 et de très faibles taux hypothécaires, la région de Saguenay peut espérer un rebond de son activité immobilière. Bien entendu, les conditions *sine qua non* d'un tel retour à la croissance du marché saguenéen sont liées à une reprise marquée des activités du secteur de l'aluminium, principale industrie de la région. Avec une décroissance du PIB mondial de l'ordre de 1,3 % en 2009, telle qu'elle a été estimée par le Fonds monétaire international (FMI), la demande d'aluminium sera réduite. Le Fonds estime la reprise mondiale à 1,9 % en 2010. C'est à ce moment qu'on peut envisager une amélioration globale de l'économie saguenéenne et, implicitement, du marché de la revente.



## Indicateurs économiques

1<sup>er</sup> trimestre 2009Taux hypothécaires <sup>(3)</sup>

|       | Niveau | Variation <sup>(1)</sup> | Tendance <sup>(2)</sup> |
|-------|--------|--------------------------|-------------------------|
| 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 <sup>(1)</sup> | Tendance <sup>(2)</sup> |
|------------------------------------|--------|--------------------------|-------------------------|
| Global                             | 1,2 %  | ↓ -0,7                   | S.O.                    |
| Indice de référence <sup>(4)</sup> | 1,9 %  | ↓ -0,2                   | S.O.                    |

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

|  | Niveau | Variation <sup>(1)</sup> | Tendance <sup>(2)</sup> |
|--|--------|--------------------------|-------------------------|
| Global   | 70     | ↓ -1                     | ↓ -25                   |
| Bon temps pour un achat important <sup>(5)</sup> | 32 %   | ↑ 6                      | ↓ -17                   |

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

|                                     | Niveau | Variation <sup>(1)</sup> | Tendance <sup>(2)</sup> |
|-------------------------------------|--------|--------------------------|-------------------------|
| Emploi (en milliers) <sup>(6)</sup> | 68,0   | ↓ -2,8                   | ↓ -0,1                  |
| Taux de chômage <sup>(6)</sup>      | 9,3 %  | ↑ 1,6                    | ↔ 0,0                   |

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

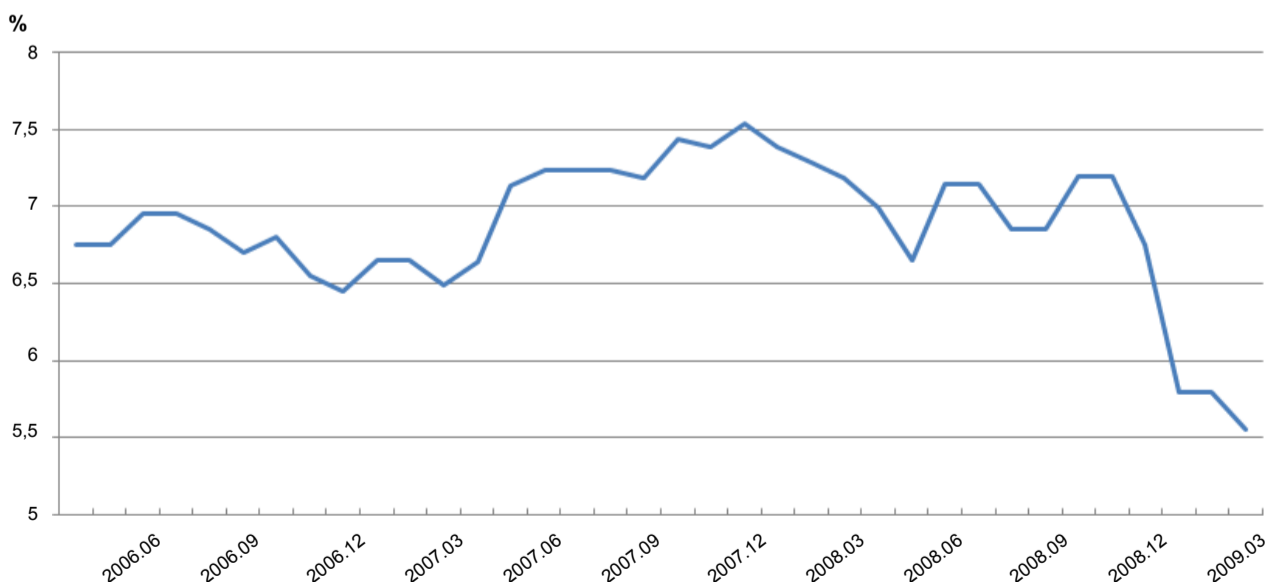
|                      | Niveau | Variation <sup>(1)</sup> | Tendance <sup>(2)</sup> |
|----------------------|--------|--------------------------|-------------------------|
| Total <sup>(7)</sup> | 32     | S.O.                     | ↓ -9 %                  |
| Unifamiliale         | 20     | S.O.                     | ↓ -26 %                 |
| Copropriété          | 0      | S.O.                     | -                       |
| Locatif              | 12     | S.O.                     | ↑ 50 %                  |

- (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

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

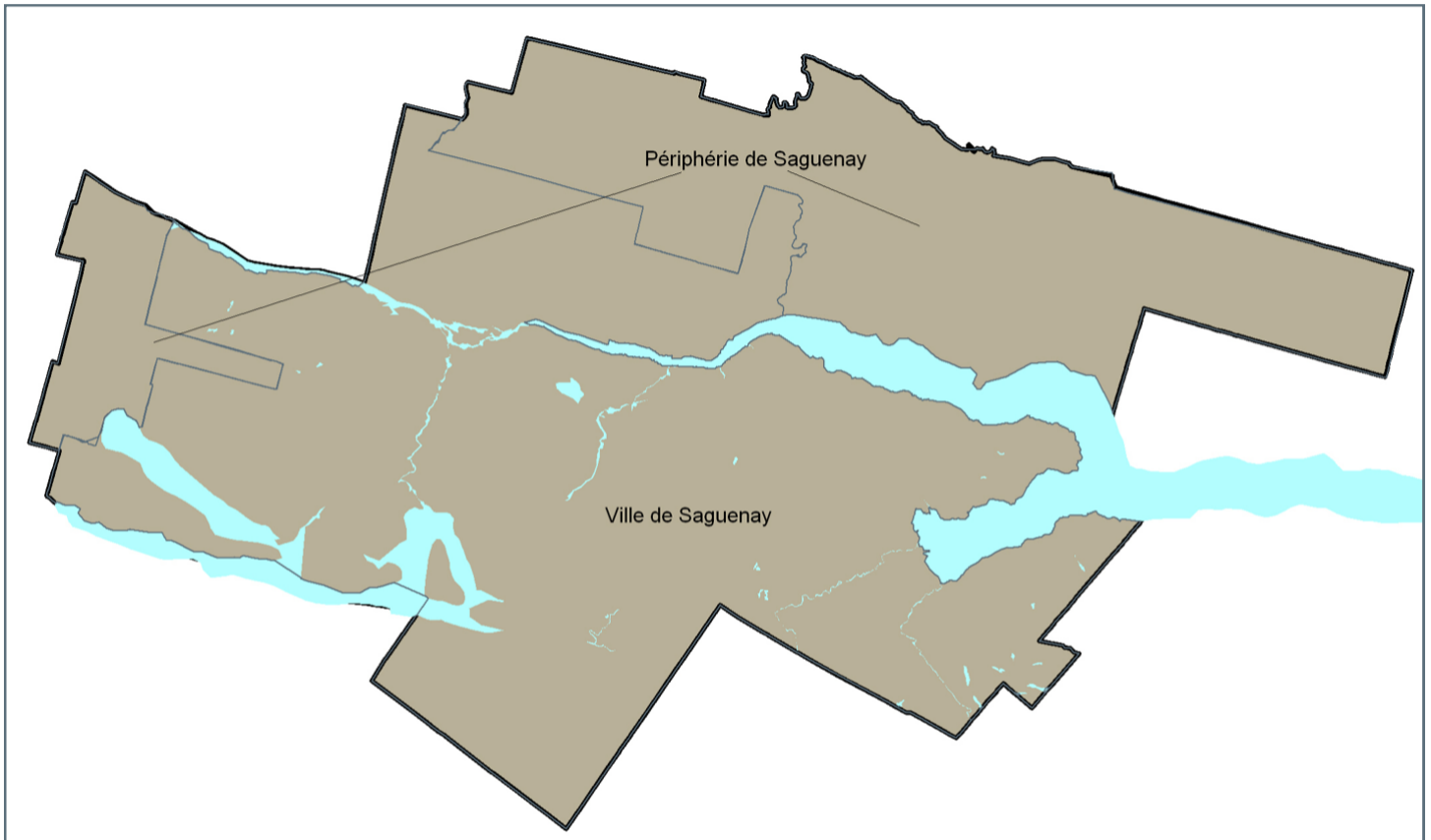
## Évolution mensuelle des taux hypothécaires 5 ans



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

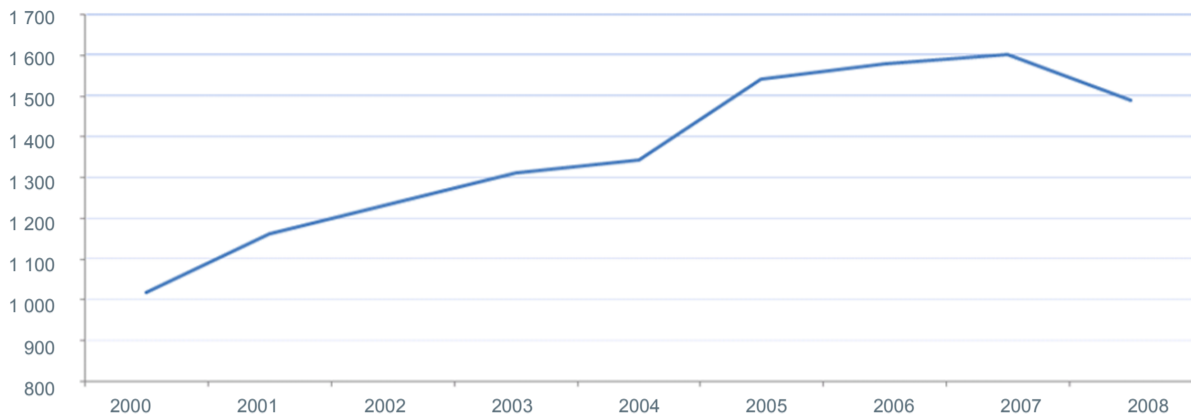
La Baie

#### Périphérie de Saguenay

##### Secteur 5 : Périphérie

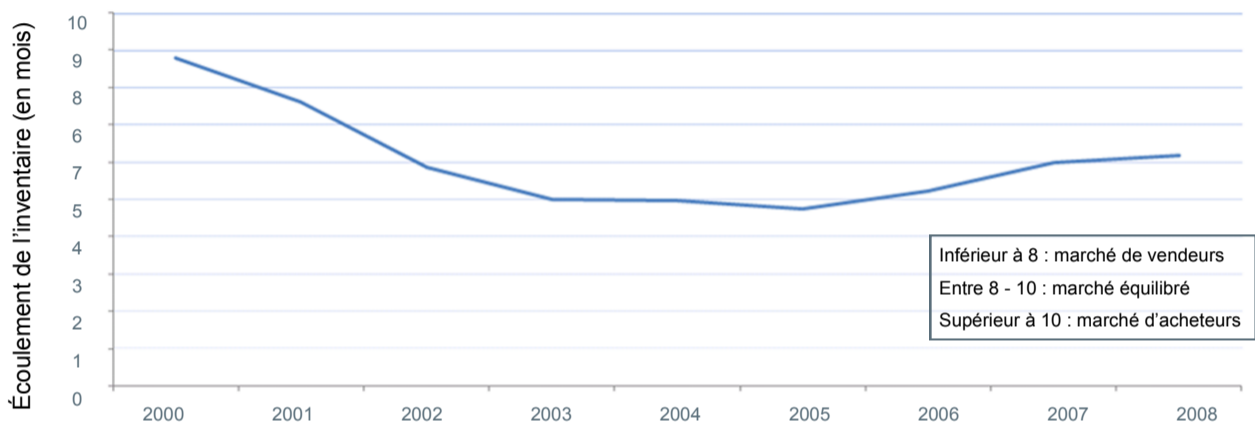
Larouche  
Saint-Fulgence  
Saint-Honoré

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



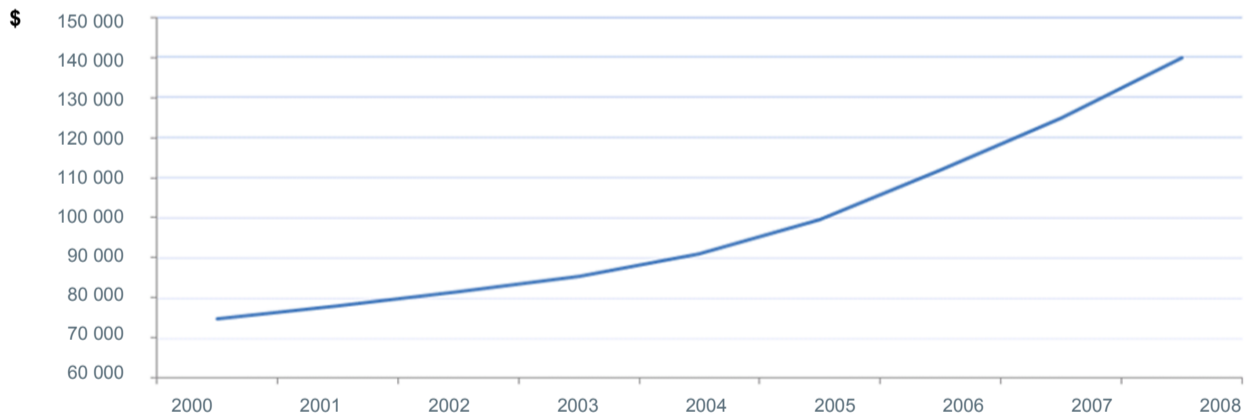
Source : FCIQ par Centris®

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



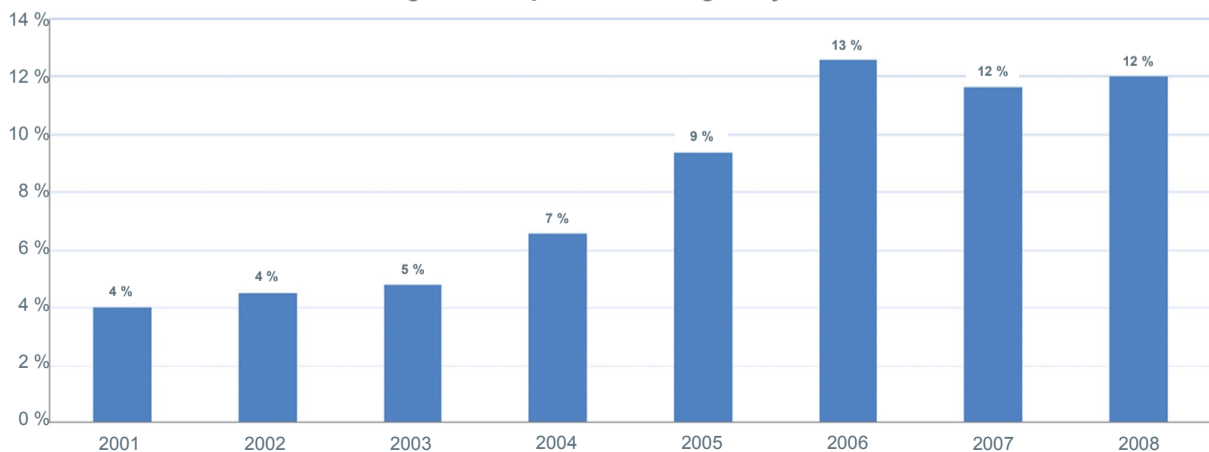
Source : FCIQ par Centris®

### 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<br>1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |         |   |       |
|---|---------|---|-------|
| Ventes  | 336     | ↓ | -18 % |
| Nouvelles inscriptions                              | 695     | ↑ | 4 %   |
| Inscriptions en vigueur                             | 814     | ↑ | 17 %  |
| Volume (en milliers \$)                             | 48 332  | ↓ | -14 % |
| 12 derniers mois                                    |         |   |       |
| Ventes  | 1 414   | ↓ | -10 % |
| Nouvelles inscriptions                              | 2 343   | ↑ | 4 %   |
| Inscriptions en vigueur                             | 742     | ↑ | 3 %   |
| Volume (en milliers \$)                             | 205 904 | ↓ | -2 %  |

### 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                     | 64 335  |
| 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                   |   |       | 12 derniers mois |   |       | Depuis 5 ans |      |
|------------------------------|--------------------------------|---|-------|------------------|---|-------|--------------|------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |   |       |                  |   |       |              |      |
| Ventes                       | 271                            | ↓ | -19 % | 1 145            | ↓ | -11 % |              |      |
| Inscriptions en vigueur      | 675                            | ↑ | 29 %  | 554              | ↑ | 15 %  |              |      |
| Prix médian                  | 142 000 \$                     | ↑ | 6 %   | 143 250 \$       | ↑ | 12 %  | ↑            | 67 % |
| Prix moyen                   | 146 638 \$                     | ↑ | 6 %   | 149 432 \$       | ↑ | 10 %  | ↑            | 61 % |
| Délai de vente moyen (jours) | 90                             | ↑ | 9     | 80               | ↑ | 7     |              |      |
|                              | Copropriété                    |   |       | 12 derniers mois |   |       | Depuis 5 ans |      |
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |   |       |                  |   |       |              |      |
| Ventes                       | 6                              |   |       | 54               | ↓ | -13 % |              |      |
| Inscriptions en vigueur      | 38                             | ↓ | -24 % | 31               | ↓ | -38 % |              |      |
| Prix médian                  | **                             |   |       | 117 000 \$       | ↑ | 15 %  | ↑            | 46 % |
| Prix moyen                   | **                             |   |       | 123 385 \$       | ↑ | 17 %  | ↑            | 41 % |
| Délai de vente moyen (jours) |                                |   |       |                  |   |       |              |      |
|                              | Plex (2 à 5 logements)         |   |       | 12 derniers mois |   |       | Depuis 5 ans |      |
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |   |       |                  |   |       |              |      |
| Ventes                       | 58                             | ↓ | -3 %  | 212              | ↓ | -7 %  |              |      |
| Inscriptions en vigueur      | 98                             | ↓ | -17 % | 93               | ↓ | -27 % |              |      |
| Prix médian                  | 140 000 \$                     | ↑ | 12 %  | 137 000 \$       | ↑ | 14 %  | ↑            | 53 % |
| Prix moyen                   | 138 541 \$                     | ↑ | 0 %   | 135 768 \$       | ↑ | 7 %   | ↑            | 48 % |
| Délai de vente moyen (jours) | 79                             | ↓ | -10   | 79               | ↓ | -17   |              |      |

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

### Évolution des conditions de marché

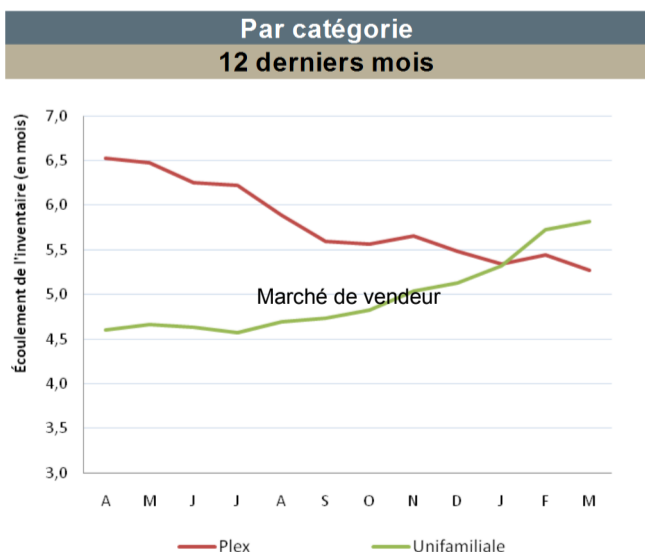


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

| Gammes de prix<br>(en milliers \$) | Unifamiliale<br>12 derniers mois       |  |  |                         |
|------------------------------------|--|--|--|-------------------------|
|                                    | Inventaire<br>(moyenne<br>des 12 mois) | Écoulement<br>(moyenne<br>des 12 mois) | Écoulement<br>de l'inventaire<br>(en mois) | Conditions<br>de marché |
|                                    | (I)                                    | (EC)                                   | (I)/(EC)                                   |                         |
| Moins de 100                       | 41                                     | 14                                     | 3,0  | V                       |
| 100 à 149                          | 152                                    | 40                                     | 3,8  | V                       |
| 150 à 199                          | 192                                    | 29                                     | 6,7  | V                       |
| 200 à 249                          | 86                                     | 8                                      | 10,2                                       | A                       |
| 250 et plus                        | 93                                     | 5                                      | 18,1                                       | A                       |

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Source : FCIQ par Centris®

Définitions et notes explicatives

# Ville de Saguenay

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité résidentielle MLS®

| Total résidentiel<br>1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |         |   |       |
|---|---------|---|-------|
| Ventes  | 325     | ↓ | -15 % |
| Nouvelles inscriptions                              | 652     | ↑ | 5 %   |
| Inscriptions en vigueur                             | 756     | ↑ | 17 %  |
| Volume (en milliers \$)                             | 47 151  | ↓ | -12 % |
| 12 derniers mois                                    |         |   |       |
| Ventes  | 1 336   | ↓ | -9 %  |
| Nouvelles inscriptions                              | 2 194   | ↑ | 6 %   |
| Inscriptions en vigueur                             | 630     | ↑ | 4 %   |
| Volume (en milliers \$)                             | 197 385 | ↓ | -1 %  |

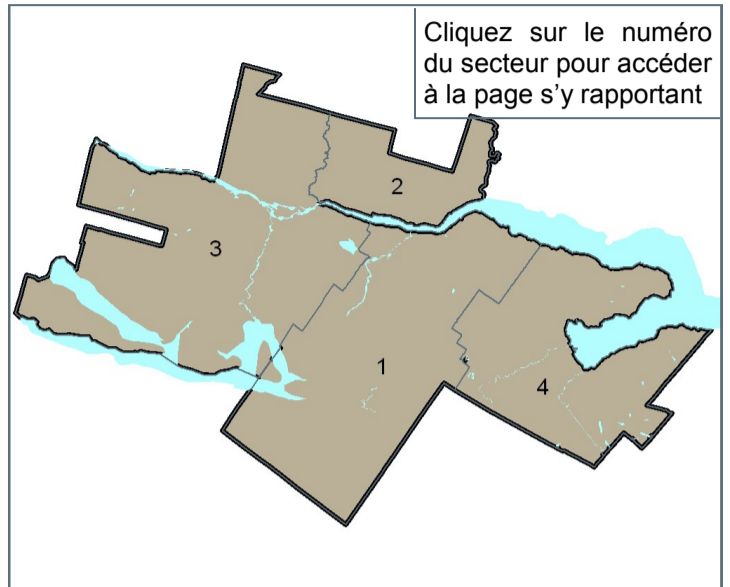


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

|                              | Unifamiliale                   |   |       | 12 derniers mois |   |       | Depuis 5 ans |      |
|------------------------------|--------------------------------|---|-------|------------------|---|-------|--------------|------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |   |       |                  |   |       |              |      |
| Ventes                       | 261                            | ↓ | -15 % | 1 078            | ↓ | -9 %  |              |      |
| Inscriptions en vigueur      | 619                            | ↑ | 29 %  | 506              | ↑ | 17 %  |              |      |
| Prix médian                  | 143 625 \$                     | ↑ | 6 %   | 145 000 \$       | ↑ | 12 %  | ↑            | 67 % |
| Prix moyen                   | 148 163 \$                     | ↑ | 4 %   | 151 813 \$       | ↑ | 9 %   | ↑            | 62 % |
| Délai de vente moyen (jours) | 89                             | ↑ | 10    | 79               | ↑ | 7     |              |      |
|                              | Copropriété                    |   |       | 12 derniers mois |   |       | Depuis 5 ans |      |
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |   |       |                  |   |       |              |      |
| Ventes                       | 6                              |   |       | 52               | ↓ | -15 % |              |      |
| Inscriptions en vigueur      | 38                             | ↓ | -23 % | 31               | ↓ | -38 % |              |      |
| Prix médian                  | **                             |   |       | 120 000 \$       | ↑ | 17 %  | ↑            | 50 % |
| Prix moyen                   | **                             |   |       | 125 165 \$       | ↑ | 18 %  | ↑            | 43 % |
| Délai de vente moyen (jours) |                                |   |       |                  |   |       |              |      |
|                              | Plex (2 à 5 logements)         |   |       | 12 derniers mois |   |       | Depuis 5 ans |      |
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |   |       |                  |   |       |              |      |
| Ventes                       | 57                             | ↓ | -3 %  | 204              | ↓ | -9 %  |              |      |
| Inscriptions en vigueur      | 96                             | ↓ | -42 % | 100              | ↓ | -41 % |              |      |
| Prix médian                  | 140 000 \$                     | ↑ | 12 %  | 137 250 \$       | ↑ | 14 %  | ↑            | 53 % |
| Prix moyen                   | 139 130 \$                     | ↓ | 0 %   | 137 360 \$       | ↑ | 8 %   | ↑            | 49 % |
| Délai de vente moyen (jours) | 79                             | ↓ | -8    | 80               | ↓ | -14   |              |      |

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

## Évolution des conditions de marché

Par catégorie  
12 derniers mois

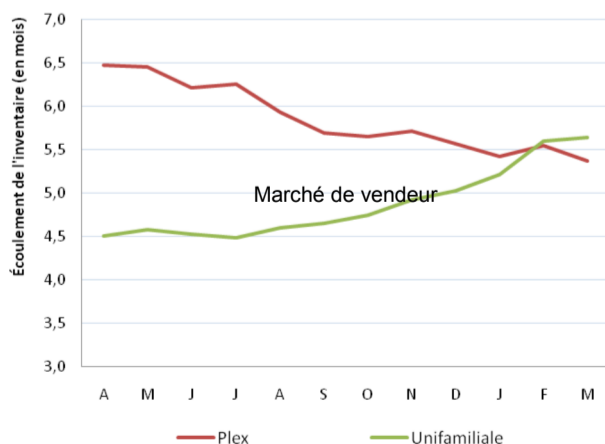


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Unifamiliale  
12 derniers mois

| Gammes de prix<br>(en milliers \$) | Inventaire<br>(moyenne<br>des 12 mois) | Écoulement<br>(moyenne<br>des 12 mois) | Écoulement<br>de l'inventaire<br>(en mois) | Conditions<br>de marché |
|------------------------------------|--|--|--|-------------------------|
|                                    | (I)                                    | (EC)                                   | (I)/(EC)                                   |                         |
| Moins de 100                       | 30                                     | 12                                     | 2,6  | V                       |
| 100 à 149                          | 135                                    | 38                                     | 3,6  | V                       |
| 150 à 199                          | 181                                    | 28                                     | 6,5  | V                       |
| 200 à 249                          | 84                                     | 8                                      | 9,9  | A                       |
| 250 et plus                        | 88                                     | 5                                      | 17,2                                       | A                       |

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Secteur 1 : Chicoutimi

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité résidentielle MLS®

| Total résidentiel<br>1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |        |   |      |
|---|--------|---|------|
| Ventes  | 118    | ↑ | 18 % |
| Nouvelles inscriptions                              | 214    | ↑ | 20 % |
| Inscriptions en vigueur                             | 262    | ↑ | 34 % |
| Volume (en milliers \$)                             | 18 449 | ↑ | 18 % |
| 12 derniers mois                                    |        |   |      |
| Ventes  | 422    | ↓ | -8 % |
| Nouvelles inscriptions                              | 730    | ↑ | 14 % |
| Inscriptions en vigueur                             | 218    | ↑ | 18 % |
| Volume (en milliers \$)                             | 69 344 | ↓ | -1 % |



Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

|                              | Unifamiliale                   |   |      | 12 derniers mois | Depuis 5 ans |
|------------------------------|--------------------------------|---|------|------------------|--------------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |   |      |                  |              |
| Ventes                       | 92                             | ↑ | 19 % | 339              | ↓ -7 %       |
| Inscriptions en vigueur      | 210                            | ↑ | 50 % | 172              | ↑ 33 %       |
| Prix médian                  | 159 000 \$                     | ↑ | 4 %  | 160 000 \$       | ↑ 7 %        |
| Prix moyen                   | 162 936 \$                     | ↑ | 2 %  | 171 178 \$       | ↑ 8 %        |
| Délai de vente moyen (jours) | 97                             | ↑ | 15   | 85               | ↑ 12         |

|                              | Copropriété                    |  |  | 12 derniers mois | Depuis 5 ans |
|------------------------------|--------------------------------|--|--|------------------|--------------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |  |  |                  |              |
| Ventes                       | 5                              |  |  | 26               |              |
| Inscriptions en vigueur      | 13                             |  |  | 13               |              |
| Prix médian                  | **                             |  |  | **               |              |
| Prix moyen                   | **                             |  |  | **               |              |
| Délai de vente moyen (jours) |                                |  |  |                  |              |

|                              | Plex (2 à 5 logements)         |   |      | 12 derniers mois | Depuis 5 ans |
|------------------------------|--------------------------------|---|------|------------------|--------------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |   |      |                  |              |
| Ventes                       | 21                             |   |      | 56               | ↓ -18 %      |
| Inscriptions en vigueur      | 39                             | ↑ | 23 % | 33               | ↓ -6 %       |
| Prix médian                  | **                             |   |      | 130 000 \$       | ↓ -1 %       |
| Prix moyen                   | **                             |   |      | 134 352 \$       | ↓ -1 %       |
| Délai de vente moyen (jours) | 78                             | ↓ | -14  | 76               | ↓ -9         |

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

Évolution des conditions de marché

Par catégorie  
12 derniers mois

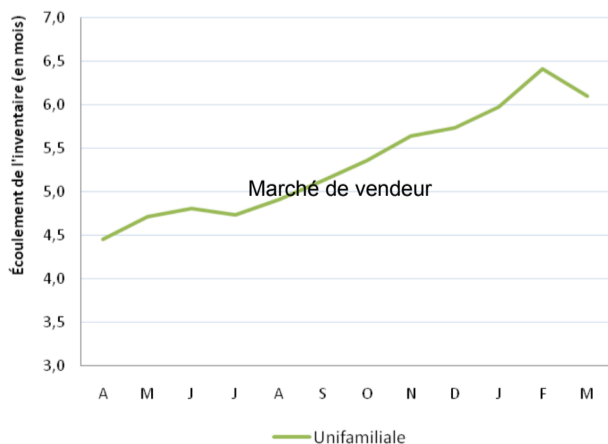


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Unifamiliale  
12 derniers mois

| Gammes de prix (en milliers \$) | Inventaire (moyenne des 12 mois) (I) | Écoulement (moyenne des 12 mois) (EC) | Écoulement de l'inventaire (en mois) (I)/(EC) | Conditions de marché |
|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---|----------------------|
| Moins de 150                    | 38                                   | 11                                    | 3,4   | V                    |
| 150 et plus                     | 140                                  | 18                                    | 8,1   | E                    |

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<br>1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |        |   |       |
|---|--------|---|-------|
| Ventes  | 41     | ↓ | -34 % |
| Nouvelles inscriptions                              | 85     | ↓ | -3 %  |
| Inscriptions en vigueur                             | 99     | ↓ | -1 %  |
| Volume (en milliers \$)                             | 6 165  | ↓ | -21 % |
| 12 derniers mois                                    |        |   |       |
| Ventes  | 187    | ↓ | -9 %  |
| Nouvelles inscriptions                              | 297    | ↓ | -3 %  |
| Inscriptions en vigueur                             | 87     | ↓ | -8 %  |
| Volume (en milliers \$)                             | 27 086 | ↑ | 4 %   |

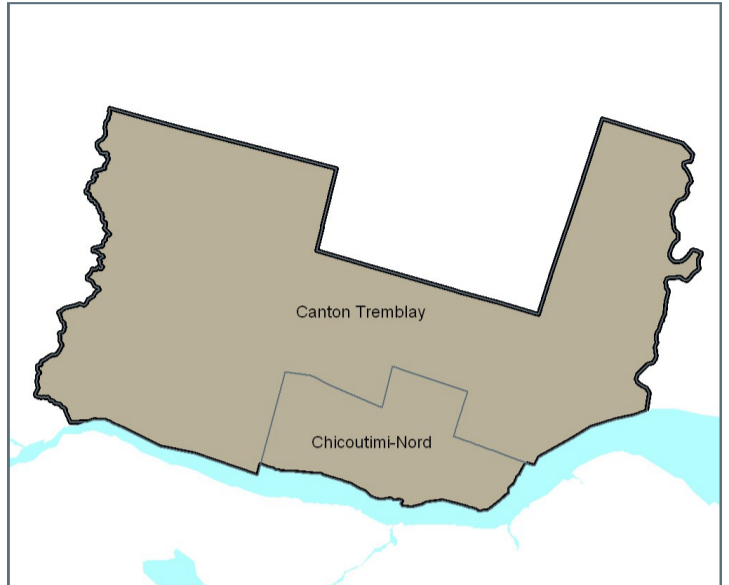


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

|                              | Unifamiliale                   |   |                  | Depuis 5 ans      |
|------------------------------|--------------------------------|---|------------------|-------------------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |   | 12 derniers mois |                   |
| Ventes                       | 35                             | ↓ | -31 %            | 158 ↓ -12 %       |
| Inscriptions en vigueur      | 88                             | ↑ | 20 %             | 76 ↑ 9 %          |
| Prix médian                  | 142 000 \$                     | ↑ | 17 %             | 135 750 \$ ↑ 11 % |
| Prix moyen                   | 149 214 \$                     | ↑ | 21 %             | 145 442 \$ ↑ 15 % |
| Délai de vente moyen (jours) | 107                            | ↑ | 24               | 82 ↑ 1            |

|                              | Copropriété                    |                  |              |
|------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 | 12 derniers mois | Depuis 5 ans |
| Ventes                       | 0                              | 4                |              |
| Inscriptions en vigueur      | 2                              | 3                |              |
| Prix médian                  | **                             | **               |              |
| Prix moyen                   | **                             | **               |              |
| Délai de vente moyen (jours) |                                |                  |              |

|                              | Plex (2 à 5 logements)         |                  |              |
|------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 | 12 derniers mois | Depuis 5 ans |
| Ventes                       | 6                              | 25               |              |
| Inscriptions en vigueur      | 9                              | 8                |              |
| Prix médian                  | **                             | **               |              |
| Prix moyen                   | **                             | **               |              |
| Délai de vente moyen (jours) |                                |                  |              |

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

### Évolution des conditions de marché

Par catégorie  
12 derniers mois



Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Unifamiliale  
12 derniers mois

| Gammes de prix<br>(en milliers \$) | Inventaire<br>(moyenne<br>des 12 mois) | Écoulement<br>(moyenne<br>des 12 mois) | Écoulement<br>de l'inventaire<br>(en mois) | Conditions<br>de marché |
|------------------------------------|--|--|--|-------------------------|
|                                    | (I)                                    | (EC)                                   | (I)/(EC)                                   |                         |
| Moins de 150                       | 26                                     | 8                                      | 3,2  | V                       |
| 150 et plus                        | 50                                     | 6                                      | 9,9  | E                       |

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Secteur 3 : Jonquière

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité résidentielle MLS®

| Total résidentiel<br>1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |        |   |       |
|---|--------|---|-------|
| Ventes  | 136    | ↓ | -22 % |
| Nouvelles inscriptions                              | 268    | ↑ | 0 %   |
| Inscriptions en vigueur                             | 297    | ↑ | 8 %   |
| Volume (en milliers \$)                             | 18 999 | ↓ | -22 % |
| 12 derniers mois                                    |        |   |       |
| Ventes  | 573    | ↓ | -6 %  |
| Nouvelles inscriptions                              | 896    | ↑ | 5 %   |
| Inscriptions en vigueur                             | 257    | ↓ | -1 %  |
| Volume (en milliers \$)                             | 82 085 | ↑ | 4 %   |

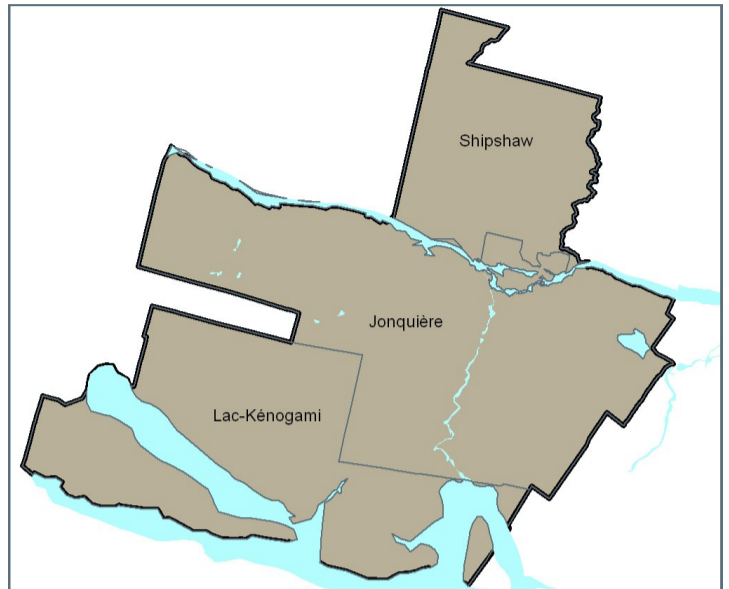


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

|                              | Unifamiliale                   |         |                  |        |              |      |
|------------------------------|--------------------------------|---------|------------------|--------|--------------|------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |         | 12 derniers mois |        | Depuis 5 ans |      |
| Ventes                       | 108                            | ↓ -22 % | 441              | ↓ -5 % |              |      |
| Inscriptions en vigueur      | 240                            | ↑ 21 %  | 200              | ↑ 14 % |              |      |
| Prix médian                  | 134 500 \$                     | ↓ -3 %  | 140 000 \$       | ↑ 9 %  | ↑            | 65 % |
| Prix moyen                   | 139 225 \$                     | ↓ -3 %  | 146 022 \$       | ↑ 8 %  | ↑            | 67 % |
| Délai de vente moyen (jours) | 84                             | ↑ 3     | 78               | ↑ 4    |              |      |

|                              | Copropriété                    |                  |              |
|------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 | 12 derniers mois | Depuis 5 ans |
| Ventes                       | 1                              | 22               |              |
| Inscriptions en vigueur      | 13                             | 12               |              |
| Prix médian                  | **                             | **               |              |
| Prix moyen                   | **                             | **               |              |
| Délai de vente moyen (jours) |                                |                  |              |

|                              | Plex (2 à 5 logements)         |         |                  |         |              |      |
|------------------------------|--------------------------------|---------|------------------|---------|--------------|------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |         | 12 derniers mois |         | Depuis 5 ans |      |
| Ventes                       | 26                             |         | 109              | ↓ -9 %  |              |      |
| Inscriptions en vigueur      | 42                             | ↓ -28 % | 43               | ↓ -32 % |              |      |
| Prix médian                  | **                             |         | 140 000 \$       | ↑ 18 %  | ↑            | 56 % |
| Prix moyen                   | **                             |         | 139 625 \$       | ↑ 15 %  | ↑            | 50 % |
| Délai de vente moyen (jours) | 82                             | ↑ 5     | 75               | ↓ -16   |              |      |

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

Évolution des conditions de marché

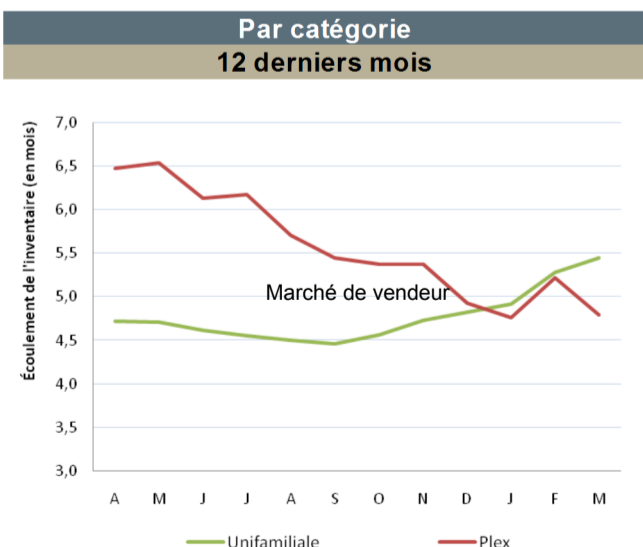


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

| Gammes de prix<br>(en milliers \$) | Unifamiliale<br>12 derniers mois       |  |  |   | Conditions<br>de marché |
|------------------------------------|--|--|--|---|-------------------------|
|                                    | Inventaire<br>(moyenne<br>des 12 mois) | Écoulement<br>(moyenne<br>des 12 mois) | Écoulement<br>de l'inventaire<br>(en mois) |   |                         |
|                                    | (I)                                    | (EC)                                   | (I)/(EC)                                   |   |                         |
| Moins de 150                       | 75                                     | 21                                     | 3,6  | V |                         |
| 150 et plus                        | 128                                    | 15                                     | 8,0  | 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<br>1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |        |   |       |
|---|--------|---|-------|
| Ventes  | 30     | ↓ | -35 % |
| Nouvelles inscriptions                              | 85     | ↓ | -6 %  |
| Inscriptions en vigueur                             | 97     | ↑ | 26 %  |
| Volume (en milliers \$)                             | 3 539  | ↓ | -39 % |
| 12 derniers mois                                    |        |   |       |
| Ventes  | 154    | ↓ | -23 % |
| Nouvelles inscriptions                              | 271    | ↓ | -1 %  |
| Inscriptions en vigueur                             | 69     | ↔ | 0 %   |
| Volume (en milliers \$)                             | 18 869 | ↓ | -22 % |

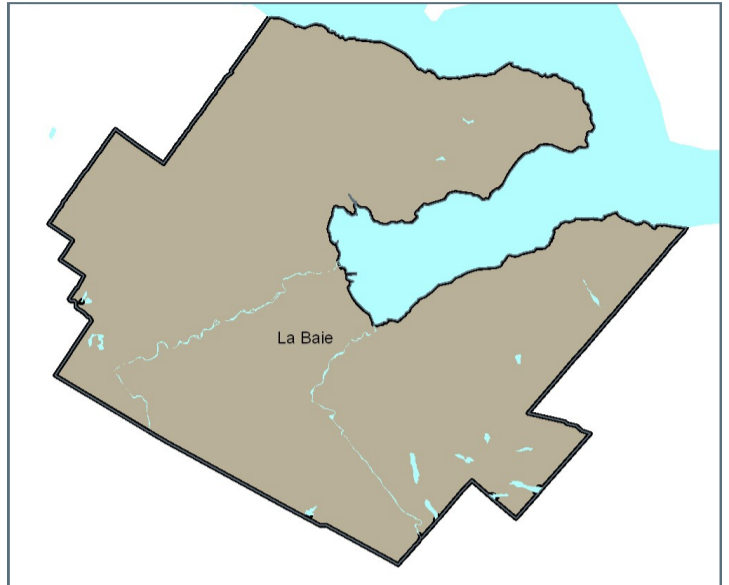


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

|                              | Unifamiliale                   |                  |              | Depuis 5 ans |
|------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------|--------------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 | 12 derniers mois | Depuis 5 ans |              |
| Ventes                       | 26                             | 140 ↓ -20 %      |              |              |
| Inscriptions en vigueur      | 81 ↑ 19 %                      | 58 ↔ 0 %         |              |              |
| Prix médian                  | **                             | 127 000 \$ ↑ 7 % | ↑ 51 %       |              |
| Prix moyen                   | **                             | 128 788 \$ ↑ 5 % | ↑ 52 %       |              |
| Délai de vente moyen (jours) | 57 ↓ -7                        | 67 ↑ 8           |              |              |

|                              | Copropriété                    |                  |              |
|------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 | 12 derniers mois | Depuis 5 ans |
| Ventes                       | 0                              | 0                |              |
| Inscriptions en vigueur      | 9                              | 9                |              |
| Prix médian                  | **                             | **               |              |
| Prix moyen                   | **                             | **               |              |
| Délai de vente moyen (jours) |                                |                  |              |

|                              | Plex (2 à 5 logements)         |                  |              |
|------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 | 12 derniers mois | Depuis 5 ans |
| Ventes                       | 4                              | 14               |              |
| Inscriptions en vigueur      | 7                              | 7                |              |
| Prix médian                  | **                             | **               |              |
| Prix moyen                   | **                             | **               |              |
| Délai de vente moyen (jours) |                                |                  |              |

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

Évolution des conditions de marché

Par catégorie  
12 derniers mois



Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Unifamiliale  
12 derniers mois

| Gammes de prix<br>(en milliers \$) | Inventaire<br>(moyenne<br>des 12 mois) | Écoulement<br>(moyenne<br>des 12 mois) | Écoulement<br>de l'inventaire<br>(en mois) | Conditions<br>de marché |
|------------------------------------|--|--|--|-------------------------|
|                                    | (I)                                    | (EC)                                   | (I)/(EC)                                   |                         |
| Moins de 150                       | 26                                     | 9                                      | 3,0  | V                       |
| 150 et plus                        | 34                                     | 3                                      | 11,7                                       | 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<br>1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |       |   |       |
|---|-------|---|-------|
| Ventes  | 11    | ↓ | -59 % |
| Nouvelles inscriptions                              | 43    | ↓ | -4 %  |
| Inscriptions en vigueur                             | 60    | ↑ | 20 %  |
| Volume (en milliers \$)                             | 1 181 | ↓ | -53 % |
| 12 derniers mois                                    |       |   |       |
| Ventes  | 78    | ↓ | -24 % |
| Nouvelles inscriptions                              | 149   | ↓ | -12 % |
| Inscriptions en vigueur                             | 53    | ↓ | -1 %  |
| Volume (en milliers \$)                             | 8 519 | ↓ | -13 % |

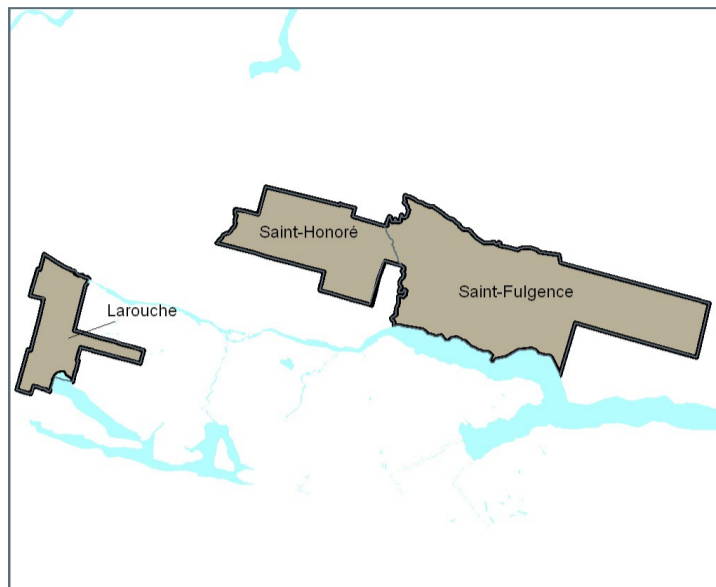


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriétés

|                              | Unifamiliale                   |        |                  | Depuis 5 ans |
|------------------------------|--------------------------------|--------|------------------|--------------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |        | 12 derniers mois |              |
| Ventes                       | 10                             |        | 67               | ↓ -32 %      |
| Inscriptions en vigueur      | 56                             | ↑ 27 % | 48               | ↓ -2 %       |
| Prix médian                  | **                             |        | 110 000 \$       | ↑ 25 %       |
| Prix moyen                   | **                             |        | 111 521 \$       | ↑ 17 %       |
| Délai de vente moyen (jours) |                                |        |                  | ↑ 56 %       |

|                              | Copropriété                    |  |                  |
|------------------------------|--------------------------------|--|------------------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |  | 12 derniers mois |
| Ventes                       | 0                              |  | 2                |
| Inscriptions en vigueur      | 0                              |  | 2                |
| Prix médian                  | **                             |  | **               |
| Prix moyen                   | **                             |  | **               |
| Délai de vente moyen (jours) |                                |  |                  |

|                              | Plex (2 à 5 logements)         |  |                  |
|------------------------------|--------------------------------|--|------------------|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2009 |  | 12 derniers mois |
| Ventes                       | 1                              |  | 8                |
| Inscriptions en vigueur      | 2                              |  | 2                |
| Prix médian                  | **                             |  | **               |
| Prix moyen                   | **                             |  | **               |
| Délai de vente moyen (jours) |                                |  |                  |

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

### Évolution des conditions de marché

Par catégorie  
12 derniers mois

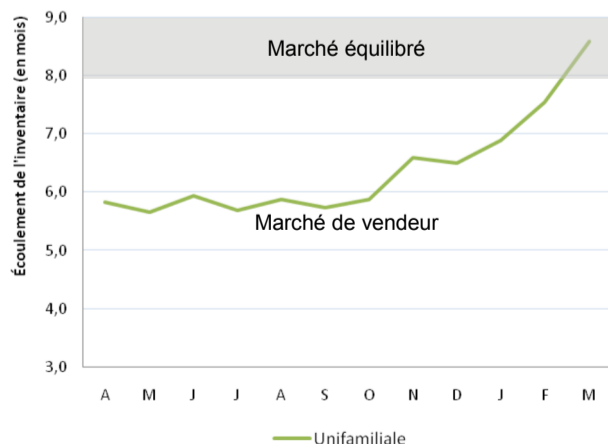


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Unifamiliale  
12 derniers mois

| Gammes de prix (en milliers \$) | Inventaire (moyenne des 12 mois) | Écoulement (moyenne des 12 mois) | Écoulement de l'inventaire (en mois) | Conditions de marché |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
|                                 | (I)                              | (EC)                             | (I)/(EC)                             |                      |
| Moins de 150                    | 28                               | 4                                | 6,3                                  | V                    |
| 150 et plus                     | 20                               | 1                                | 19,5                                 | A                    |

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Source : FCIQ par Centris®

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@fcig.ca](mailto: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.