



## Le Baromètre MLS® du marché résidentiel

3<sup>e</sup> trimestre 2011

### Faits saillants

- Des ventes qui évoluent en dents de scie
- Un marché particulièrement actif dans les secteurs de Jonquière et de La Baie
- Légère remontée du nombre de propriétés à vendre
- Toujours un marché de vendeurs
- La croissance des prix ralentit

## Des ventes qui évoluent en dents de scie

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay, 316 transactions résidentielles ont été réalisées par l'intermédiaire du système MLS® au cours du troisième trimestre de 2011, soit seulement trois ventes de moins qu'au cours de la même période l'an dernier. À titre comparatif, notons que les résultats provinciaux laissent voir une légère croissance du nombre de ventes de 2 % au cours du troisième trimestre. Les augmentations et les diminutions dans le nombre de ventes se succèdent depuis maintenant cinq trimestres dans la région de Saguenay, ne permettant pas d'établir une tendance claire à ce chapitre.

Les augmentations et les diminutions dans le nombre de ventes se succèdent depuis maintenant cinq trimestres dans la région de Saguenay, ne permettant pas d'établir une tendance claire à ce chapitre.

Somme toute, les résultats du troisième trimestre de 2011 font état d'un marché résidentiel saguenéen actif où les acheteurs étaient au rendez-vous, malgré un environnement économique et financier incertain et un marché de l'emploi en perte de vitesse au cours des 12 derniers mois<sup>1</sup>. Le très faible coût du crédit hypothécaire<sup>2</sup> a donc encouragé un nombre important de consommateurs à réaliser leur achat au cours du trimestre achevé en septembre 2011.

### Un marché particulièrement actif dans les secteurs de Jonquière et de La Baie

Malgré le léger recul du nombre de ventes à l'échelle de la RMR, deux secteurs ont enregistré des gains en ce qui a trait au nombre de transactions réalisées au cours du troisième trimestre. Il s'agit des secteurs de La Baie (+ 5 %) et de Jonquière (+ 6 %), avec 45 et 118 ventes respectivement. Inversement, les secteurs de Chicoutimi (- 9 %) et de Chicoutimi-Nord/Canton-Tremblay (- 5 %) ont connu des baisses, avec 92 et 41 transactions respectivement<sup>3</sup>.

Par catégorie de propriété, pour l'ensemble de la RMR, il s'est conclu, au cours du trimestre, 260 ventes d'unifamiliales (- 3 %), 33 ventes de plex (+ 6 %) et 23 ventes de copropriétés.

### Légère remontée du nombre de propriétés à vendre

Au cours du troisième trimestre de 2011, pour un troisième trimestre consécutif, on a enregistré une faible hausse (+ 3 %) du nombre d'inscriptions en vigueur sur le système MLS® dans la RMR de Saguenay. Ailleurs au Québec, la remontée du nombre de propriétés à vendre est beaucoup plus perceptible, ce qui se traduit par une augmentation de 14 % des inscriptions en vigueur pour l'ensemble de la province au cours du trimestre.

Dans la région de Saguenay, la hausse des inscriptions est entièrement attribuable à la copropriété.

Dans la région de Saguenay, la hausse des inscriptions est entièrement attribuable à la copropriété. En moyenne, au cours de la période allant de juillet à septembre, 80 copropriétés étaient offertes sur le marché (principalement dans les secteurs de Chicoutimi et Jonquière), ce qui constitue une augmentation de 44 % par rapport à la même période un an plus tôt. Par ailleurs, le nombre d'inscriptions de maisons unifamiliales est demeuré stable, tandis que celui des plex a légèrement fléchi (- 5 %), toujours en comparaison avec la même période en 2010.

Sur le plan géographique, c'est du côté de Jonquière que le nombre de propriétés à vendre a le plus fortement augmenté (+ 22 %). À l'inverse, l'offre s'est raréfiée dans le secteur de La Baie. On y trouvait 28 % moins de propriétés à vendre comparativement au troisième trimestre de 2010.

### Toujours un marché de vendeurs

Globalement, les conditions de marché dans la région saguenéenne, mesurées par l'écoulement de l'inventaire, témoignent d'un marché à l'avantage des vendeurs lors des négociations pour la maison unifamiliale et les plex. Pour sa part, le marché de la copropriété conférait plutôt un léger avantage aux acheteurs.

Géographiquement, c'est dans le secteur de La Baie que les conditions de marché étaient les plus serrées, avec un temps d'écoulement de l'inventaire de 4,4 mois pour la maison unifamiliale. C'est aussi dans ce secteur que les délais de vente moyen étaient les plus courts (69 jours pour l'unifamiliale).

Le pouvoir de négociation était plutôt du côté des acheteurs en ce qui a trait aux maisons de plus de 250 000 \$.

Par gamme de prix, à l'échelle de la RMR, le marché était fortement favorable aux vendeurs pour l'unifamiliale de moins de 200 000 \$. Pour celles entre 200 000 et 250 000 \$, les conditions de marché étaient équilibrées. Enfin, le pouvoir de négociation était plutôt du côté des acheteurs en ce qui a trait aux maisons de plus de 250 000 \$.

### La croissance des prix ralentit

Au cours du troisième trimestre de 2011, le prix médian d'une unifamiliale s'est établi à 168 329 \$ dans la RMR de Saguenay, soit 4 % de plus qu'un an plus tôt. Ce rythme est plus modéré que ce que l'on a connu au cours des trimestres précédents.

Au cours du troisième trimestre de 2011, le prix médian d'une unifamiliale s'est établi à 168 329 \$ dans la RMR de Saguenay, soit 4 % de plus qu'un an plus tôt. Ce rythme est plus modéré que ce que l'on a connu au cours des trimestres précédents<sup>4</sup>. Du côté des plex, le prix médian a diminué de 4 % depuis un an. Cela fait suite à des augmentations de prix très musclées lors des trimestres précédents<sup>5</sup>. Il faut toutefois faire preuve de prudence dans l'interprétation des statistiques sur les prix des plex, car cette catégorie regroupe des immeubles dont la taille varie de deux à cinq logements, ce qui donne souvent des statistiques qui fluctuent beaucoup, d'autant plus qu'il n'y a eu que 33 transactions.

<sup>1</sup> Selon les données de Statistique Canada, 2 900 emplois auraient été perdus dans la RMR de Saguenay entre le troisième trimestre de 2010 et le troisième trimestre de 2011.

<sup>2</sup> Au cours du troisième trimestre de 2011, le taux d'intérêt hypothécaire à terme de 5 ans administré par les principales institutions financières canadiennes a fluctué entre 5,39 % et 5,19 %, un creux d'une soixantaine d'années.

<sup>3</sup> Les 20 transactions restantes appartiennent à la périphérie.

<sup>4</sup> La croissance des prix des unifamiliales était de 13 % au troisième trimestre de 2010, de 12 % au quatrième trimestre de 2010 et de 6 % aux premier et deuxième trimestres de 2011.

<sup>5</sup> La croissance des prix des plex était de 11 % au troisième trimestre de 2010, de 18 % au quatrième trimestre de 2010, de 23 % au premier de 2011 et 13 % au deuxième trimestre de 2011.

## Indicateurs économiques

### 3<sup>e</sup> trimestre 2011

#### Taux hypothécaires <sup>(3)</sup>

	Niveau	Variation <sup>(1)</sup>	Variation sur un an <sup>(2)</sup>
1 an	3,50 %	↓ -0,13	↑ 0,13
3 ans	4,35 %	↓ -0,10	↑ 0,15
5 ans	5,32 %	↓ -0,23	↓ -0,20

#### Taux d'inflation annuel (Canada)

	Niveau	Variation <sup>(1)</sup>	Variation sur un an <sup>(2)</sup>
Indice global des prix à la consommation	3,0 %	↓ -0,4	S.O.
Indice de référence de la Banque du Canada <sup>(4)</sup>	1,9 %	↑ 0,3	S.O.

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

	Niveau	Variation <sup>(1)</sup>	Variation sur un an <sup>(2)</sup>
Global	72	↓ -6	↓ -8
Bon temps pour un achat important <sup>(5)</sup>	47 %	↔ 0	↓ -3

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

	Niveau	Variation <sup>(1)</sup>	Variation sur un an <sup>(2)</sup>
Emploi (en milliers) <sup>(6)</sup>	66,7	↓ -1,6	↓ -2,9
Taux de chômage <sup>(6)</sup>	6,6 %	↓ -1,0	↓ -1,9

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

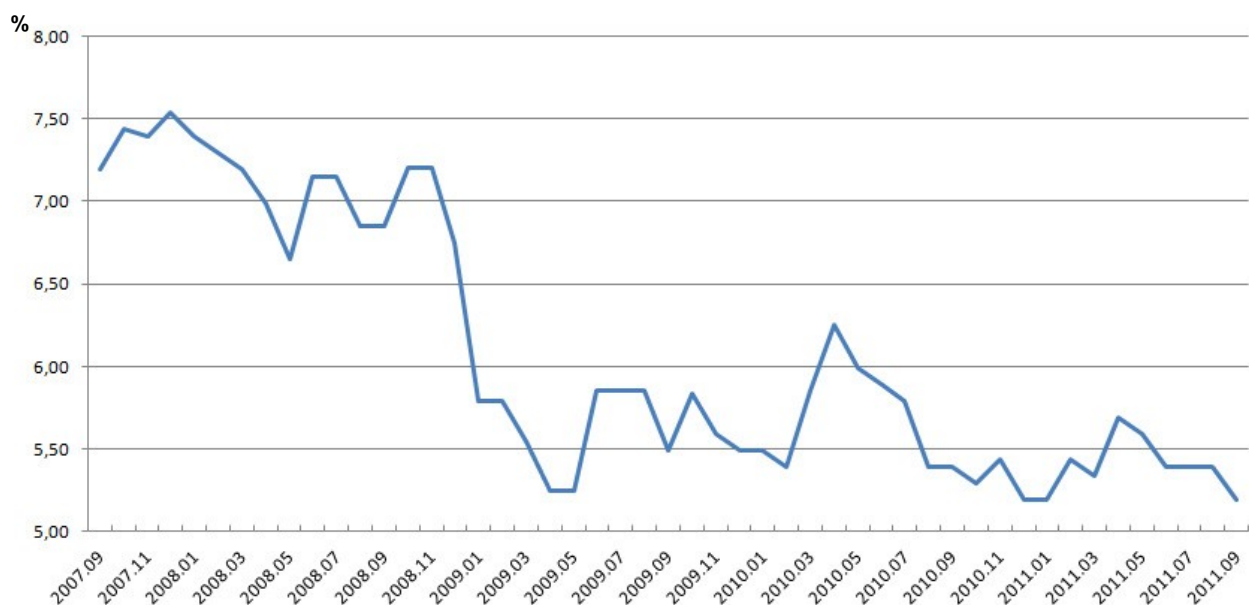
	Niveau	Variation <sup>(1)</sup>	Variation sur un an <sup>(2)</sup>
Total <sup>(7)</sup>	212	S.O.	↓ -22 %
Unifamilial	173	S.O.	↑ 26 %
Copropriété	4	S.O.	↓ -80 %
Locatif	35	S.O.	↓ -70 %

- (1) Variation par rapport au trimestre précédent
- (2) Variation par rapport au même trimestre il y a un an
- (3) Taux administrés des principales banques canadiennes
- (4) Mesure utilisée par la Banque du Canada pour guider ses décisions
- (5) Proportion de personnes ayant répondu « Oui » à cette question
- (6) Données désaisonnalisées
- (7) Le total comprend également les logements coopératifs
- \*\* Variation supérieure à 100 %

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

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

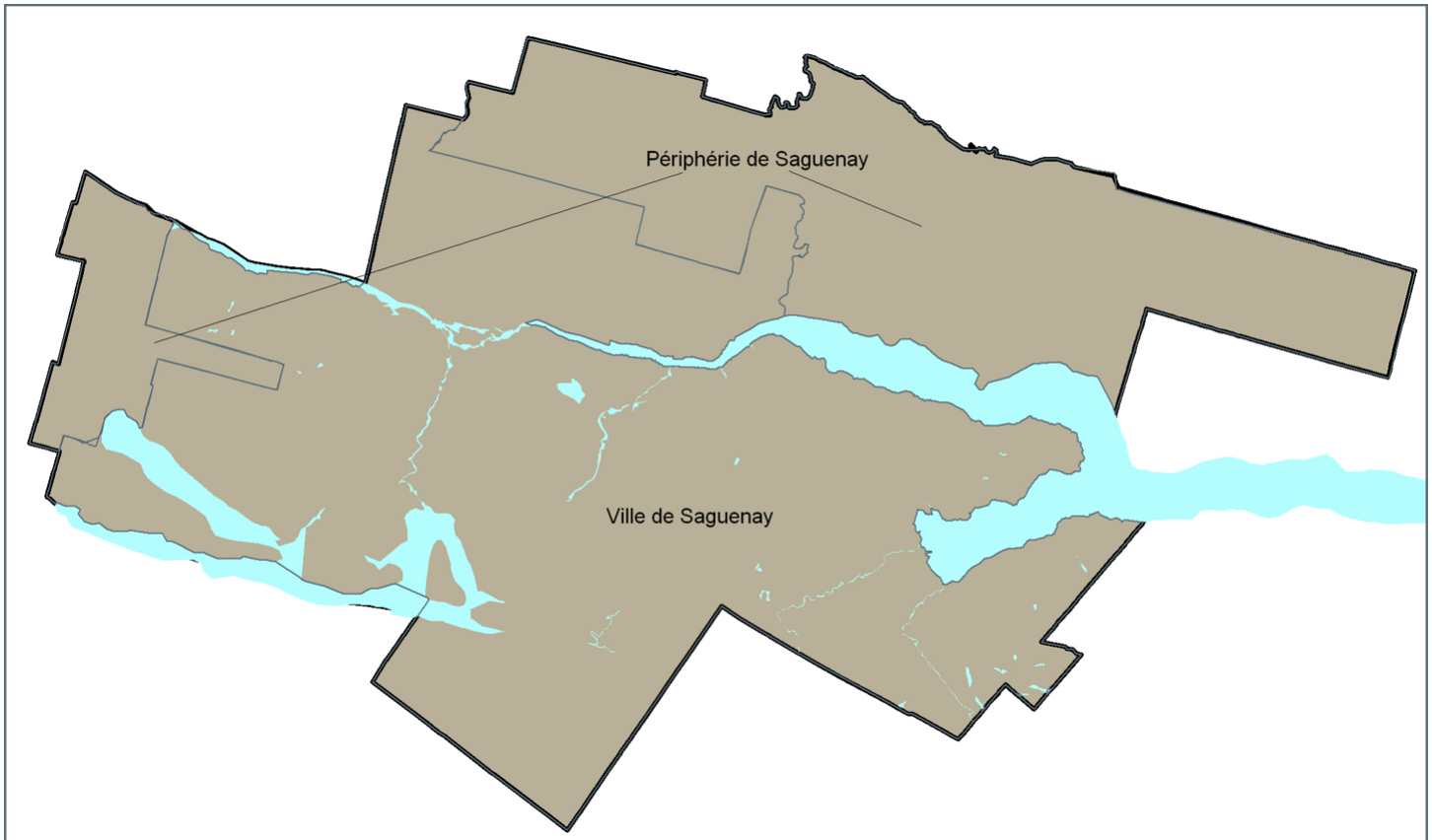
## Évolution mensuelle des taux hypothécaires 5 ans



Source : Statistique Canada

## Délimitation de la Région métropolitaine de recensement\* (RMR) de Saguenay

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



\* Définition de Statistique Canada, Recensement de 2006

©2009 Fédération des chambres immobilières du Québec. Tous droits réservés.

Cette carte est protégée par le droit d'auteur et est la propriété de la Fédération des chambres immobilières du Québec. Tout usage de cette carte, en tout ou en partie, directement ou indirectement est expressément interdit, sauf autorisation préalable écrite du titulaire du droit d'auteur.

### Liste des secteurs

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

#### Ville de Saguenay

##### Secteur 1 : Chicoutimi

Chicoutimi-Sud,  
Laterrière

##### Secteur 2 : Chicoutimi-Nord/Canton Tremblay

Canton Tremblay  
Chicoutimi-Nord

##### Secteur 3 : Jonquière

Jonquière  
Lac-Kénogami  
Shipshaw

##### Secteur 4 : La Baie

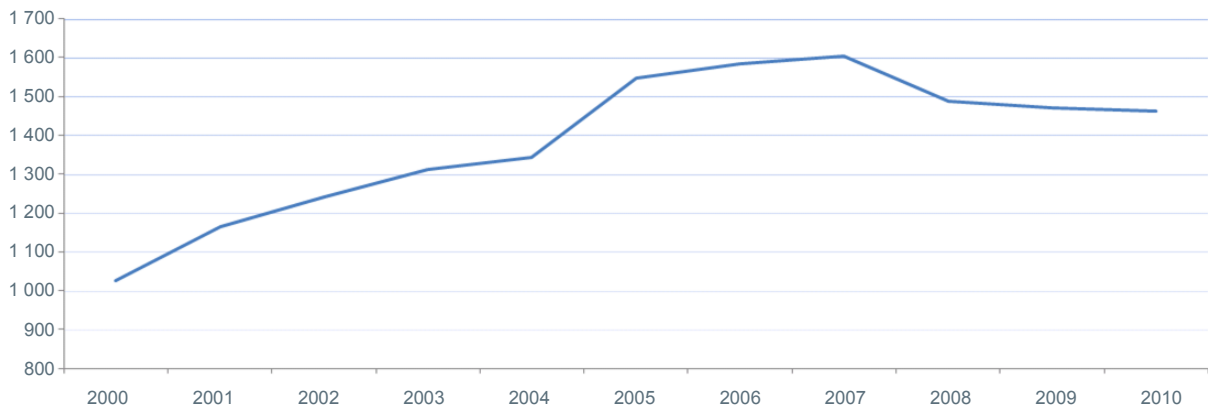
La Baie

#### Périphérie de Saguenay

##### Secteur 5 : Périphérie

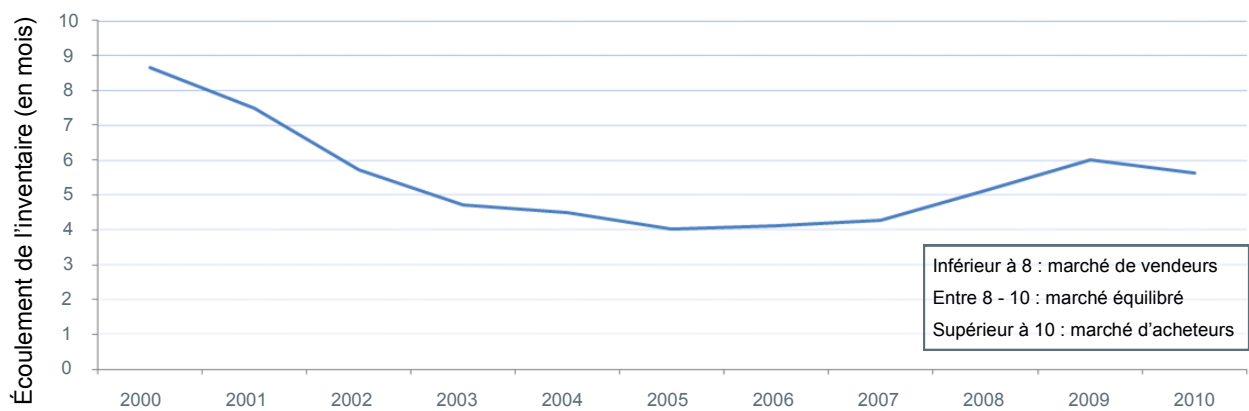
Larouche  
Saint-Fulgence  
Saint-Honoré

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



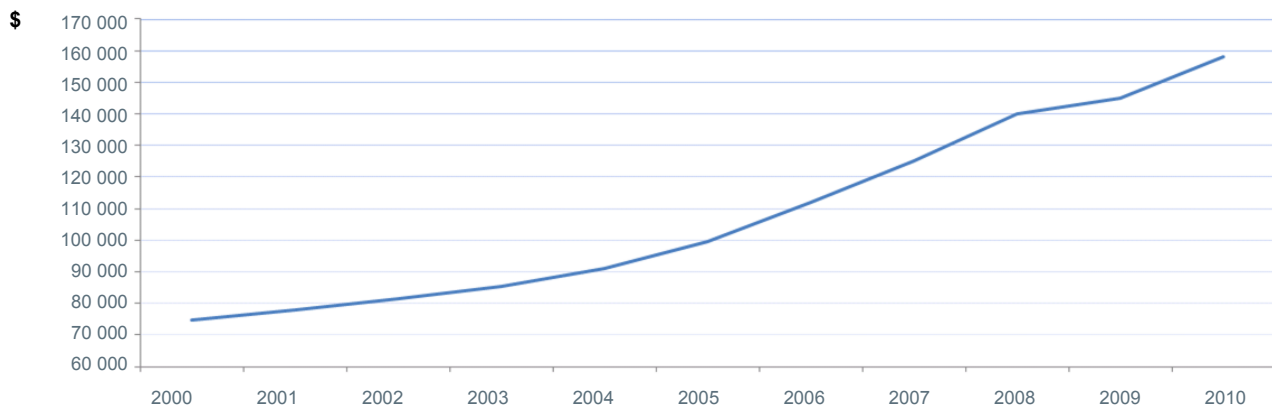
Source : FCIQ par Centris®

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



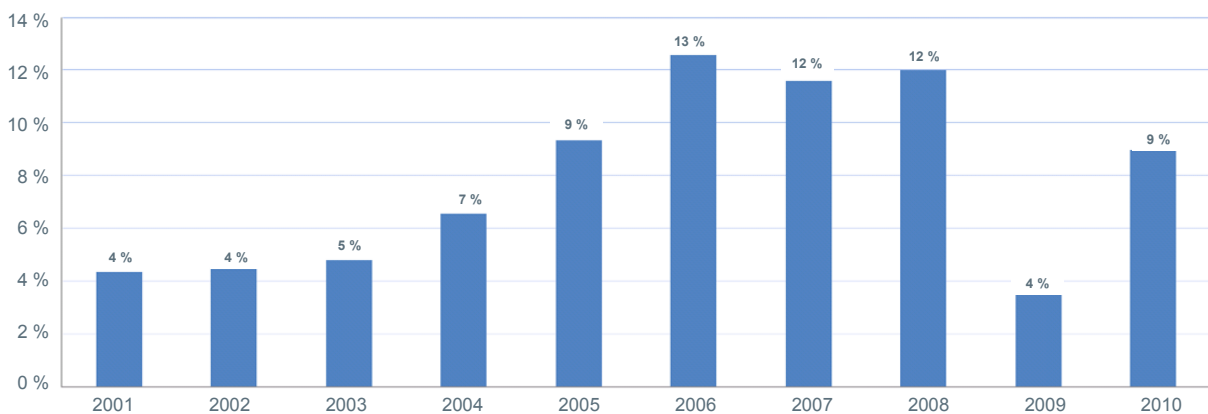
Source : FCIQ par Centris®

### Évolution du prix médian - Unifamiliale Région métropolitaine de Saguenay



Source : FCIQ par Centris®

### Taux de variation du prix médian - Unifamiliale Région métropolitaine de Saguenay



Source : FCIQ par Centris®



## Région métropolitaine de Saguenay

Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel 3 <sup>e</sup> trimestre 2011			
Ventes	316	↓	-1 %
Nouvelles inscriptions	482	↓	-4 %
Inscriptions en vigueur	725	↑	3 %
Volume (en milliers \$)	55 477	↑	5 %
12 derniers mois			
Ventes	1 373	↓	-5 %
Nouvelles inscriptions	2 228	↓	-5 %
Inscriptions en vigueur	735	↑	2 %
Volume (en milliers \$)	240 649	↑	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	64 315
Densité de la population au kilomètre carré	87
Proportion de propriétaires	63 %
Proportion de locataires	37 %

Source : Statistique Canada, Recensement de 2006

Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale						
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011						12 derniers mois
Ventes	260	↓	-3 %	1 152	↓	-3 %	
Inscriptions en vigueur	565	↔	0 %	581	↑	1 %	
Prix médian	168 329 \$	↑	4 %	164 500 \$	↑	6 %	↑ 48 %
Prix moyen	177 738 \$	↑	6 %	175 945 \$	↑	7 %	↑ 50 %
Délai de vente moyen (jours)	85	↓	-3	85	↑	1	
	Copropriété						
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011						
Ventes	23			76	↑	1 %	
Inscriptions en vigueur	80	↑	44 %	70	↑	23 %	
Prix médian	**			150 200 \$	↑	12 %	↑ 56 %
Prix moyen	**			160 371 \$	↑	12 %	↑ 59 %
Délai de vente moyen (jours)				101	↑	22	
	Plex (2 à 5 logements)						
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011						
Ventes	33	↑	6 %	143	↓	-18 %	
Inscriptions en vigueur	77	↓	-5 %	80	↓	-8 %	
Prix médian	155 000 \$	↓	-4 %	173 200 \$	↑	12 %	↑ 76 %
Prix moyen	179 033 \$	↑	7 %	182 179 \$	↑	10 %	↑ 74 %
Délai de vente moyen (jours)	67	↑	5	84	↑	8	

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

### Évolution des conditions de marché

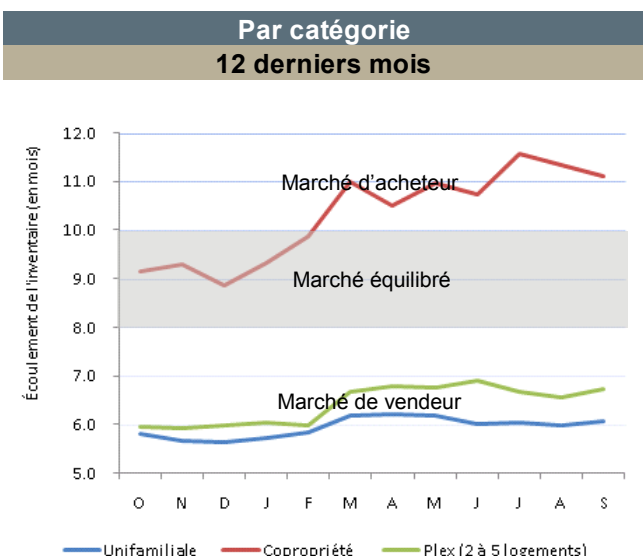


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale 12 derniers mois				Conditions de marché
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Écoulement (moyenne des 12 mois)	Écoulement de l'inventaire (en mois)		
	(I)	(EC)	(I)/(EC)		
Moins de 100	18	6	3,2	V	
100 à 149	80	27	3,0	V	
150 à 199	201	40	5,1	V	
200 à 249	122	14	8,5	E	
250 et plus	160	10	16,7	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 MLS®

Total résidentiel			
3 <sup>e</sup> trimestre 2011			
Ventes	296	↓	-1 %
Nouvelles inscriptions	445	↓	-4 %
Inscriptions en vigueur	655	↑	2 %
Volume (en milliers \$)	52 995	↑	5 %
12 derniers mois			
Ventes	1 278	↓	-5 %
Nouvelles inscriptions	2 050	↓	-5 %
Inscriptions en vigueur	665	↑	2 %
Volume (en milliers \$)	227 715	↑	2 %

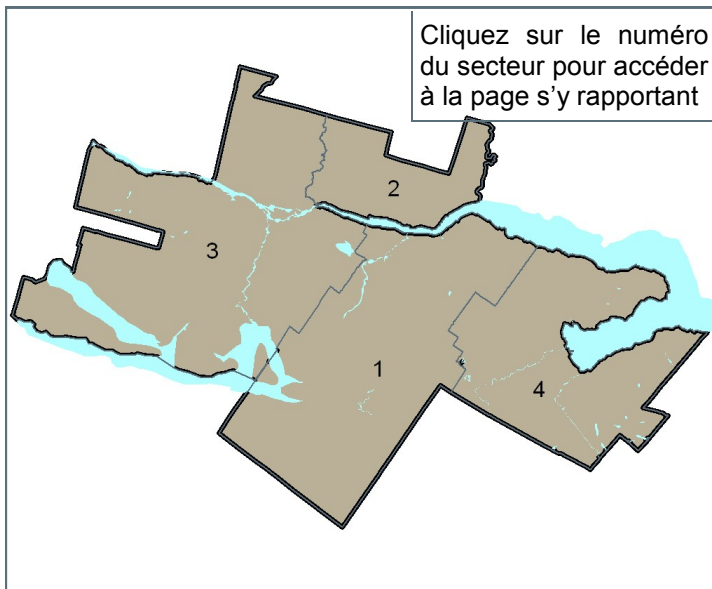


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale				
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011				
Ventes	242	↓	-2 %	1 062	↓ -4 %
Inscriptions en vigueur	500	↓	-2 %	516	↔ 0 %
Prix médian	170 000 \$	↑	2 %	166 194 \$	↑ 5 %
Prix moyen	181 907 \$	↑	5 %	179 407 \$	↑ 7 %
Délai de vente moyen (jours)	82	↓	-4	83	↑ 1

	Copropriété				
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011				
Ventes	23			76	↑ 1 %
Inscriptions en vigueur	80	↑	44 %	70	↑ 24 %
Prix médian	**			150 200 \$	↑ 12 %
Prix moyen	**			160 371 \$	↑ 12 %
Délai de vente moyen (jours)				101	↑ 22

	Plex (2 à 5 logements)				
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011				
Ventes	31	↔	0 %	139	↓ -19 %
Inscriptions en vigueur	74	↔	0 %	76	↓ -5 %
Prix médian	159 000 \$	↓	-2 %	175 000 \$	↑ 14 %
Prix moyen	181 455 \$	↑	8 %	183 637 \$	↑ 11 %
Délai de vente moyen (jours)	69	↑	8	81	↑ 7

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

## Évolution des conditions de marché

Par catégorie  
12 derniers mois

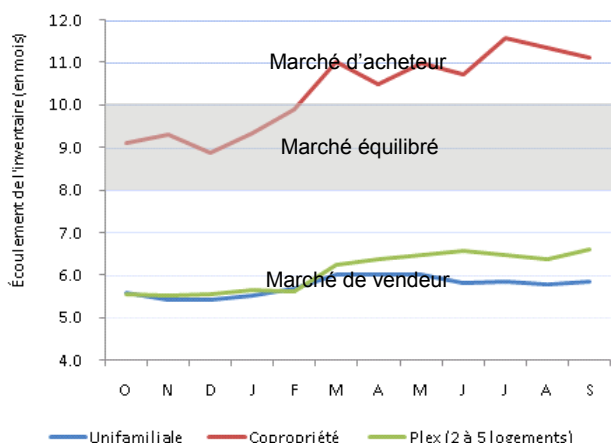


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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 100	12	4	3,3	V
100 à 149	67	24	2,8	V
150 à 199	178	38	4,7	V
200 à 249	109	14	7,9	V
250 et plus	150	9	15,9	A

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Source : FCIQ par Centris®

Définitions et notes explicatives

## Secteur 1 : Chicoutimi

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel			
3 <sup>e</sup> trimestre 2011			
Ventes	92	↓	-9 %
Nouvelles inscriptions	139	↓	-13 %
Inscriptions en vigueur	233	↑	2 %
Volume (en milliers \$)	18 280	↓	-4 %
12 derniers mois			
Ventes	377	↓	-20 %
Nouvelles inscriptions	633	↓	-15 %
Inscriptions en vigueur	233	↔	0 %
Volume (en milliers \$)	74 415	↓	-13 %



Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011				
Ventes	69	↓	-20 %	290	↓ -23 %
Inscriptions en vigueur	164	↓	-3 %	168	↓ -2 %
Prix médian	188 000 \$	↑	5 %	181 298 \$	↑ 5 %
Prix moyen	206 929 \$	↑	8 %	201 827 \$	↑ 8 %
Délai de vente moyen (jours)	93	↑	10	94	↑ 10

	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011				
Ventes	10			37	↑ 9 %
Inscriptions en vigueur	42	↑	12 %	35	↑ 2 %
Prix médian	**			178 000 \$	↑ 11 %
Prix moyen	**			186 210 \$	↑ 14 %
Délai de vente moyen (jours)				92	↑ 7

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011				
Ventes	13			50	↓ -15 %
Inscriptions en vigueur	27			29	
Prix médian	**			172 250 \$	↑ 15 %
Prix moyen	**			179 900 \$	↑ 12 %
Délai de vente moyen (jours)				90	↑ 19

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

### Évolution des conditions de marché

Par catégorie  
12 derniers mois

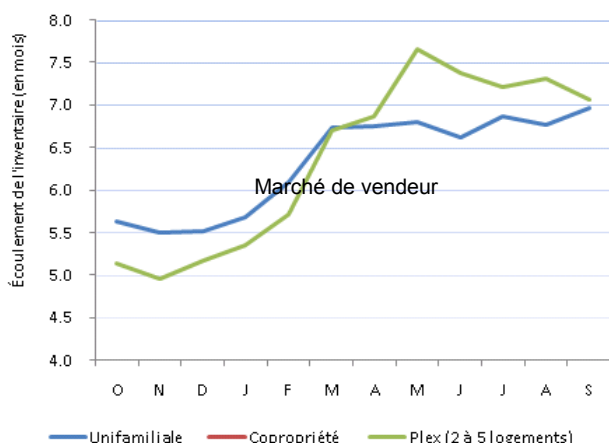


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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	19	5	3,9	V
150 et plus	150	19	7,7	V

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Source : FCIQ par Centris®

Définitions et notes explicatives

## Secteur 2 : Chicoutimi-Nord/Canton-Tremblay

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel			
3 <sup>e</sup> trimestre 2011			
Ventes	41	↓	-5 %
Nouvelles inscriptions	58	↓	-3 %
Inscriptions en vigueur	83	↓	-9 %
Volume (en milliers \$)	6 985	↑	6 %
12 derniers mois			
Ventes	192	↑	19 %
Nouvelles inscriptions	286	↓	-1 %
Inscriptions en vigueur	90	↓	-3 %
Volume (en milliers \$)	31 418	↑	28 %

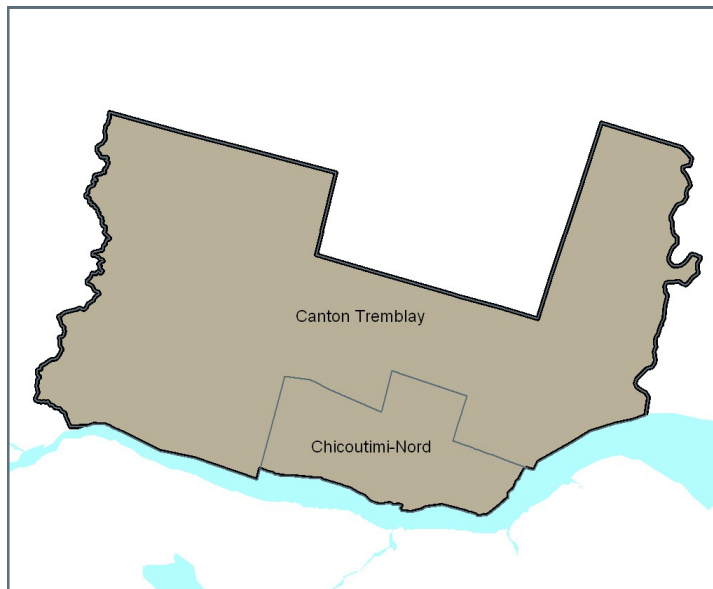


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011				
Ventes	34	↔	0 %	168	↑ 22 %
Inscriptions en vigueur	68	↓	-16 %	77	↓ -6 %
Prix médian	169 500 \$	↑	9 %	157 496 \$	↑ 5 %
Prix moyen	174 676 \$	↑	10 %	165 214 \$	↑ 8 %
Délai de vente moyen (jours)	96	↑	7	83	↑ 6

	Copropriété		
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	5	14	
Inscriptions en vigueur	7	7	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

	Plex (2 à 5 logements)		
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	2	10	
Inscriptions en vigueur	7	6	
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

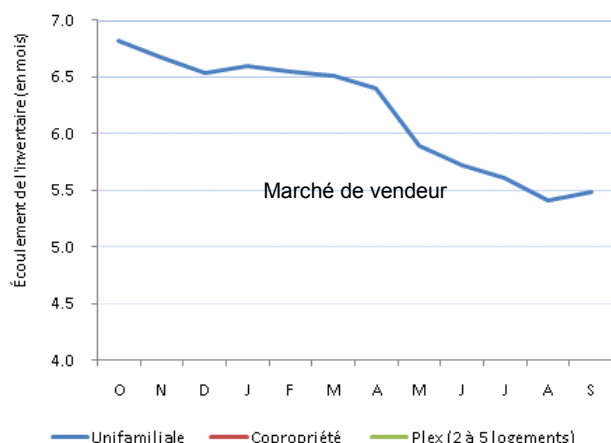


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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
Moins de 150	12	5	2,3	V
150 et plus	65	9	7,3	V

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Source : FCIQ par Centris®

Secteur 3 : Jonquière

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel 3 <sup>e</sup> trimestre 2011			
Ventes	118	↑	6 %
Nouvelles inscriptions	189	↓	-4 %
Inscriptions en vigueur	267	↑	22 %
Volume (en milliers \$)	21 020	↑	13 %
12 derniers mois			
Ventes	495	↓	-9 %
Nouvelles inscriptions	837	↑	4 %
Inscriptions en vigueur	261	↑	15 %
Volume (en milliers \$)	86 266	↓	-1 %

Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011				
Ventes	95	↑	7 %	404	↓ -6 %
Inscriptions en vigueur	201	↑	13 %	199	↑ 10 %
Prix médian	168 500 \$	↑	5 %	164 000 \$	↑ 7 %
Prix moyen	178 621 \$	↑	6 %	174 307 \$	↑ 8 %
Délai de vente moyen (jours)	74	↑	4	79	↔ 0

	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011				
Ventes	8			24	
Inscriptions en vigueur	30			28	
Prix médian	**			**	
Prix moyen	**			**	
Délai de vente moyen (jours)					

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011				
Ventes	15			66	↓ -27 %
Inscriptions en vigueur	35	↑	17 %	33	↓ -5 %
Prix médian	**			176 000 \$	↑ 14 %
Prix moyen	**			187 776 \$	↑ 11 %
Délai de vente moyen (jours)				72	↓ -8

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

Évolution des conditions de marché

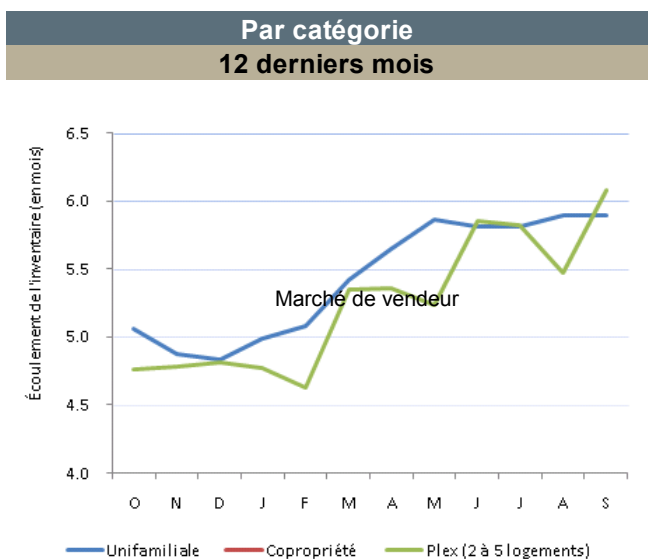


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale 12 derniers mois				Conditions de marché
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Écoulement (moyenne des 12 mois)	Écoulement de l'inventaire (en mois)		
	(I)	(EC)	(I)/(EC)		
Moins de 150	28	11	2,5	V	
150 et plus	170	22	7,7	V	

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 MLS®

Total résidentiel			
3 <sup>e</sup> trimestre 2011			
Ventes	45	↑	5 %
Nouvelles inscriptions	59	↑	18 %
Inscriptions en vigueur	72	↓	-28 %
Volume (en milliers \$)	6 710	↑	8 %
12 derniers mois			
Ventes	214	↑	20 %
Nouvelles inscriptions	294	↓	-8 %
Inscriptions en vigueur	81	↓	-20 %
Volume (en milliers \$)	35 616	↑	36 %

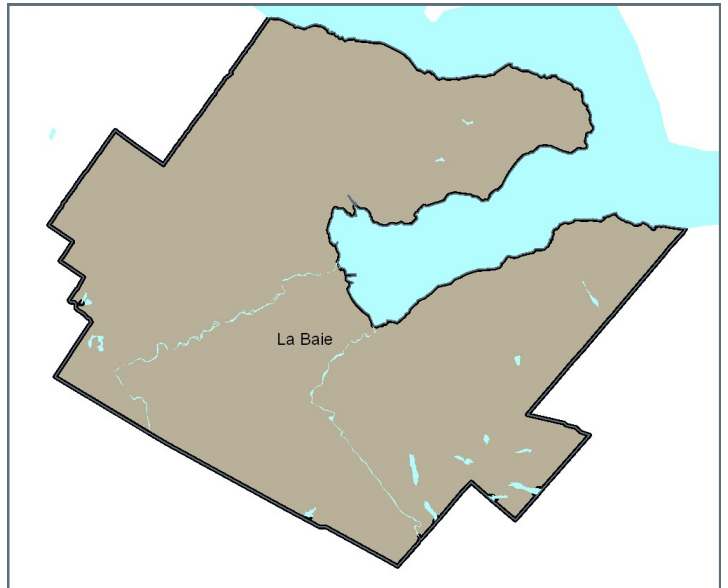


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011				
Ventes	44	↑	13 %	200	↑ 24 %
Inscriptions en vigueur	67	↓	-16 %	73	↓ -11 %
Prix médian	149 722 \$	↓	-2 %	162 000 \$	↑ 8 %
Prix moyen	154 084 \$	↑	5 %	168 805 \$	↑ 12 %
Délai de vente moyen (jours)	69	↓	-53	74	↓ -13

	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011				
Ventes	0			1	
Inscriptions en vigueur	0			1	
Prix médian	**			**	
Prix moyen	**			**	
Délai de vente moyen (jours)					

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011				
Ventes	1			13	
Inscriptions en vigueur	5			7	
Prix médian	**			**	
Prix moyen	**			**	
Délai de vente moyen (jours)					

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

Évolution des conditions de marché

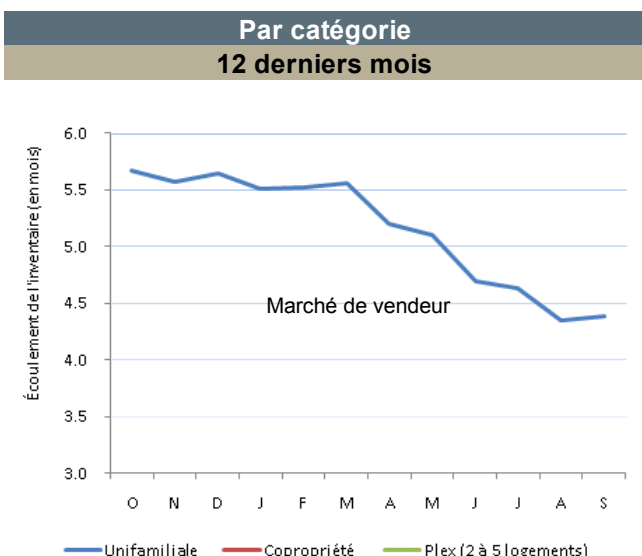


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale				Conditions de marché
	12 derniers mois				
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Écoulement (moyenne des 12 mois)	Écoulement de l'inventaire (en mois)		
	(I)	(EC)	(I)/(EC)		
Moins de 150	21	7	3,2	V	
150 et plus	52	10	5,1	V	

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 MLS®

Total résidentiel			
3 <sup>e</sup> trimestre 2011			
Ventes	20	↓	-5 %
Nouvelles inscriptions	37	↑	3 %
Inscriptions en vigueur	70	↑	4 %
Volume (en milliers \$)	2 482	↓	-3 %
12 derniers mois			
Ventes	95	↑	2 %
Nouvelles inscriptions	178	↓	-1 %
Inscriptions en vigueur	70	↑	1 %
Volume (en milliers \$)	12 934	↑	9 %

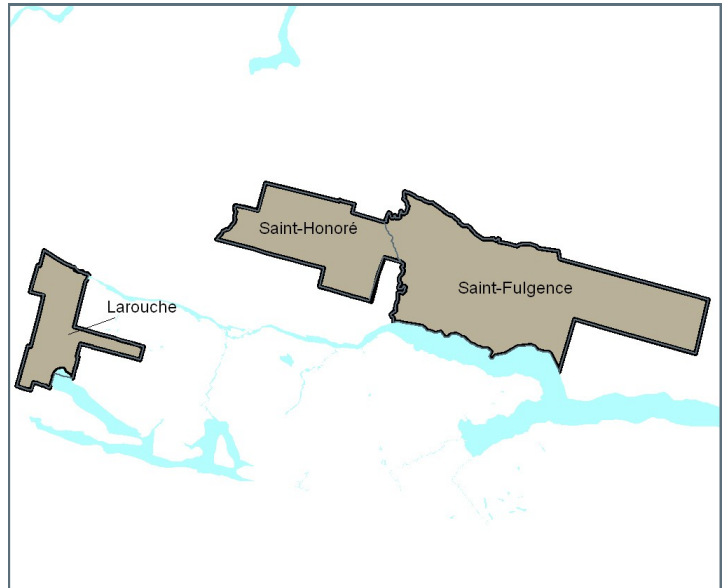


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			Depuis 5 ans
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	18	90	↑ 1 %	
Inscriptions en vigueur	64	65	↑ 8 %	
Prix médian	**	136 500 \$	↑ 11 %	↑ 64 %
Prix moyen	**	135 315 \$	↑ 8 %	↑ 57 %
Délai de vente moyen (jours)		105	↓ -4	

	Copropriété		
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	0	0	
Inscriptions en vigueur	0	0	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

	Plex (2 à 5 logements)		
	3 <sup>e</sup> trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	2	4	
Inscriptions en vigueur	3	4	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

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

### Évolution des conditions de marché

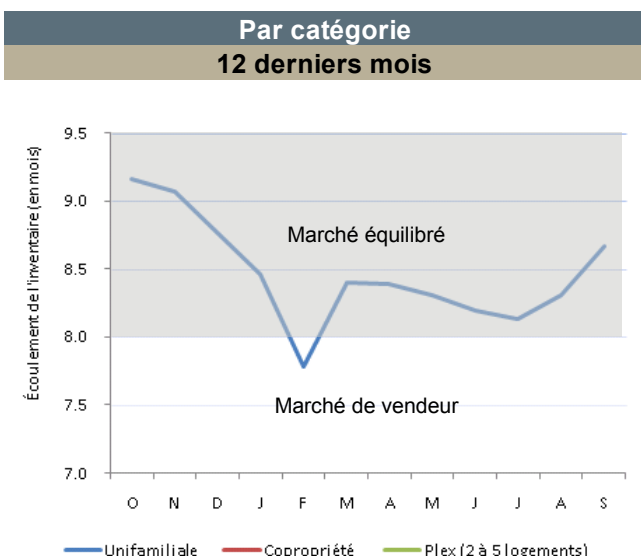


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale				Conditions de marché
	12 derniers mois				
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Écoulement (moyenne des 12 mois)	Écoulement de l'inventaire (en mois)		
	(I)	(EC)	(I)/(EC)		
Moins de 150	18	4	4,1	V	
150 et plus	47	3	15,2	A	

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Source : FCIQ par Centris®

## Systeme MLS®

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

## Résidentiel

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

## Nouvelles inscriptions

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

## Inscriptions en vigueur

Nombre d'inscriptions dont le statut est « en vigueur » le dernier jour du mois. Les données trimestrielles et annuelles correspondent à la moyenne des données mensuelles pour la période visée.

## Nombre de ventes

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

## Volume des ventes

Valeur des ventes, exprimée en dollars (\$), dont la date correspond à la période visée.

## Délai de vente moyen

Nombre moyen de jours écoulés entre la date de vente et la date de signature du contrat de courtage.

## Taux de variation

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

## Prix de vente moyen

Valeur moyenne des ventes, pour la période visée. Afin d'obtenir un prix moyen plus significatif, certaines transactions peuvent être exclues du calcul.

## Prix de vente médian

Valeur médiane des ventes, pour la période visée. Le prix médian est celui qui permet de partager l'ensemble des transactions en deux parties égales : 50 % des transactions ont été effectuées à un prix inférieur et l'autre 50 % à un prix supérieur. Afin d'obtenir un prix médian plus significatif, certaines transactions peuvent être exclues du calcul.

### Mise en garde

Les prix moyens et médians des propriétés sont basés sur les transactions réalisées par l'entremise du système MLS® au cours de la période visée. Ils ne reflètent pas nécessairement la valeur moyenne ou médiane de l'ensemble des propriétés d'un secteur. De la même façon, l'évolution du prix moyen ou du prix médian entre deux périodes ne reflète pas nécessairement l'évolution de la valeur de l'ensemble des propriétés d'un secteur. Il faut donc interpréter ces statistiques avec prudence, en particulier lorsque le nombre de transactions est faible.

## Inventaire

Voir la définition « Inscriptions en vigueur ».

## Écoulement

Voir la définition « Nombre de ventes ».

## Écoulement de l'inventaire

Nombre de mois nécessaires pour écouler tout l'inventaire de propriétés à vendre. Il est obtenu en divisant l'inventaire par l'écoulement. Afin d'éliminer les fluctuations dues au caractère saisonnier, il est calculé sur une période de 12 mois.

Par exemple, si l'écoulement de l'inventaire est de six mois, on peut dire qu'il fallait six mois pour écouler tout l'inventaire de propriétés à vendre. On peut également dire que l'inventaire correspondait à six mois de ventes. Cette mesure est différente du délai de vente moyen.

## Conditions de marché

Les conditions de marché sont basées sur l'écoulement de l'inventaire. En raison de la façon dont ce dernier est calculé (voir plus haut), les conditions de marché reflètent la situation des 12 derniers mois.

Lorsque l'écoulement de l'inventaire se situe entre 8 et 10 mois, le marché est équilibré, c'est-à-dire qu'il ne favorise ni l'acheteur, ni le vendeur. Dans un tel contexte, la croissance des prix devrait s'approcher de l'inflation.

Lorsque l'écoulement de l'inventaire est inférieur à 8 mois, le marché est favorable aux vendeurs. Dans un tel contexte, la croissance des prix est normalement supérieure à l'inflation.

Lorsque l'écoulement de l'inventaire est supérieur à 10 mois, le marché est favorable aux acheteurs. Dans un tel contexte, la croissance des prix est normalement inférieure à l'inflation et peut même être négative.

## À propos de la FCIQ

La Fédération des chambres immobilières du Québec est un organisme à but non lucratif regroupant les 12 chambres immobilières de la province. Sa mission : promouvoir et protéger les intérêts de l'industrie immobilière du Québec afin que les chambres et leurs membres accomplissent avec succès leurs objectifs d'affaires.

## Copyright, termes et conditions

© 2009 Fédération des chambres immobilières du Québec. Tous droits réservés.

Le contenu de cette publication est protégé par le droit d'auteur et est la propriété de la Fédération des chambres immobilières du Québec. Toute reproduction de l'information qui s'y retrouve, en tout ou en partie, directement ou indirectement, est strictement interdite sans l'autorisation préalable écrite du titulaire du droit d'auteur.

## Pour information et abonnement

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

Pour vous abonner aux Baromètres, [cliquez ici](#). Pour nous contacter : écrivez-nous à [stats@fcic.ca](mailto:stats@fcic.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 courtier immobilier local membre d'une chambre immobilière.