



Le Baromètre MLS® du marché résidentiel

4^e trimestre 2011

Faits saillants

- Des hausses de prix musclées malgré une baisse des ventes
- La copropriété gagne en popularité
- Baisse de l'activité pour l'unifamiliale et les plex
- Un quatrième trimestre à l'image de l'année 2011

Des hausses de prix musclées malgré une baisse des ventes

Au cours de l'année 2011, 1 358 transactions de propriétés résidentielles ont été réalisées dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay par l'intermédiaire du système MLS® représentant une baisse de 7 % par rapport à l'année 2010. Il s'agissait d'une quatrième baisse annuelle depuis l'année record de 2007.

Il s'est perdu quelque 1 500 emplois au cours de l'année dans la RMR de Saguenay. Pourtant, le taux de chômage qui s'est abaissé à 7 % en moyenne en 2011, loin de sa moyenne historique de 11,3 %, est à son niveau le plus faible depuis au moins 1987.

Le marché du travail a connu une année décevante dans la RMR de Saguenay en 2011. Il s'y est perdu quelque 1 500 emplois au cours de l'année. Pourtant, le taux de chômage qui s'est abaissé à 7 % en moyenne en 2011, loin de sa moyenne historique de 11,3 %, est à son niveau le plus faible depuis au moins 1987¹. Ce facteur économique, jumelé aux taux d'intérêt qui sont demeurés à un niveau quasi plancher tout au long de l'année², n'a pas suffi à rassurer tous les acheteurs.

Par catégorie de propriétés, la copropriété s'est largement démarquée en enregistrant une hausse de 24 % des ventes en 2011, la seule à avoir affiché une augmentation par rapport à 2010. Les plex représentent la catégorie qui a le plus fortement tiré les statistiques vers le bas, affichant une baisse de 21 % des ventes. L'unifamiliale, principale catégorie du marché saguenéen comptant pour plus de 80 % du total des ventes, a quant à elle limité sa diminution à 7 %.

Sur le plan géographique, trois secteurs ont affiché des hausses du nombre de ventes résidentielles en 2011, soit Chicoutimi-Nord (+ 6 %), La Baie (+ 1 %) et la périphérie (+ 3 %). La baisse à l'échelle de la RMR a donc été occasionnée par les résultats des secteurs de Jonquière (- 10 %) et de Chicoutimi (- 13 %), qui à eux deux, ont compté pour 65 % des ventes totales.

Du côté de l'offre, il y avait en moyenne 750 propriétés inscrites sur le système MLS en 2011, soit une hausse de 5 % par rapport à 2010. Il s'agissait de l'offre la plus abondante pour les acheteurs depuis 2001.

La copropriété gagne en popularité

Les ventes de copropriétés ont atteint un sommet en 2011, battant le record de 2010 où 71 unités avaient changé de propriétaire. Parmi les 88 copropriétés vendues en 2011, 29 étaient neuves, soit près du tiers. De toutes les régions métropolitaines et agglomérations, c'est la RMR de Saguenay qui a enregistré la plus forte hausse du prix médian pour la copropriété pour s'établir à 151 250 \$ en 2011, une hausse de 13 % par rapport à 2010.

De toutes les régions métropolitaines et agglomérations, c'est la RMR de Saguenay qui a enregistré la plus forte hausse du prix médian pour la copropriété pour s'établir à 151 250 \$ en 2011, une hausse de 13 % par rapport à 2010.

Les acheteurs bénéficiaient d'une offre considérable de copropriétés sur le marché saguenéen en 2011, où, en moyenne, 78 unités étaient à vendre, soit une hausse de 49 % par rapport à 2010.

¹ Les données sur le taux de chômage pour la RMR de Saguenay débutent en 1987.

² En 2011, le taux d'intérêt hypothécaire à terme de cinq ans administré par les principales institutions financières canadiennes était, en moyenne, de 5,4 %. Ce taux était de 5,6 % en 2010 et en 2009.

Baisse de l'activité pour l'unifamiliale et les plex

Au niveau des ventes, l'unifamiliale et les plex ont affiché des baisses par rapport à 2010. En 2011, 1 132 maisons unifamiliales ont changé de mains, soit 7 % de moins qu'en 2010, alors que 135 plex ont été vendus, 21 % de moins qu'en 2010.

Le prix médian des plex a donc affiché une hausse supérieure ou égale à 9 % pour une cinquième année consécutive.

En ce qui a trait au prix médian, l'unifamiliale a affiché une hausse de 6 % en 2011, la deuxième hausse en importance parmi les RMR, après la région de Gatineau (+ 7 %). Par secteur géographique, les secteurs de la périphérie (+ 13 %) et de Jonquière (+ 8 %) se sont particulièrement démarqués. Le prix médian des plex s'est quant à lui apprécié de 9 % à l'échelle de la RMR, encore une fois au deuxième rang derrière Gatineau (+ 11 %). Le prix médian des plex a donc affiché une hausse supérieure ou égale à 9 % pour une cinquième année consécutive. Les taux d'inoccupation très faibles depuis quelques années sont sûrement en lien avec ces fortes hausses de prix. D'ailleurs, ce taux a encore une fois diminué en 2011, atteignant 1,4 % en octobre, contre 1,8 % en octobre 2010³.

Globalement, le marché immobilier dans la RMR de Saguenay favorise toujours les vendeurs, avec un écoulement de l'inventaire de 6,2 mois pour l'unifamiliale et de 7,2 mois pour les plex, parmi les plus serrés de la province.

Globalement, le marché immobilier dans la RMR de Saguenay favorise toujours les vendeurs, avec un écoulement de l'inventaire de 6,2 mois pour l'unifamiliale et de 7,2 mois pour les plex, parmi les plus serrés de la province. Il s'agit cependant de conditions de marché plus détendues qu'en 2010, où il fallait en moyenne 5,6 mois pour écouler tout l'inventaire de maisons à vendre et 6 mois pour les plex. Du côté de la copropriété, les conditions de marché se sont détendues, offrant cette fois un léger avantage aux acheteurs : à la fin de 2011, il fallait environ 10,6 mois pour écouler tout l'inventaire de copropriétés inscrites dans la RMR de Saguenay.

Un quatrième trimestre à l'image de l'année 2011

Au cours du quatrième trimestre de 2011, 272 transactions résidentielles ont été réalisées, une baisse de 5 % en comparaison avec le quatrième trimestre de 2010. Il s'agissait d'une deuxième baisse trimestrielle consécutive, puisqu'au troisième trimestre les ventes avaient reculé de 1 %. Les inscriptions en vigueur étaient en hausse (+ 8 %) pour un quatrième trimestre consécutif, avec en moyenne 679 propriétés à vendre sur le territoire de la RMR de Saguenay.

Toujours lors du quatrième trimestre de 2011, le prix médian de l'unifamiliale a progressé de 9 % pour atteindre 172 000 \$. Il s'agit de la plus forte hausse de prix depuis le quatrième trimestre de 2010 et également de l'augmentation la plus forte parmi les six RMR de la province. Le prix médian des plex a quant à lui augmenté de 4 % par rapport au quatrième trimestre de 2010.

³Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

Indicateurs économiques

4^e trimestre 2011Taux hypothécaires ⁽³⁾

	Niveau	Variation ⁽¹⁾	Variation sur un an ⁽²⁾
1 an	3,50 %	↔ 0,00	↑ 0,20
3 ans	4,05 %	↓ -0,30	↓ -0,08
5 ans	5,29 %	↓ -0,03	↓ -0,02

Taux d'inflation annuel (Canada)

	Niveau	Variation ⁽¹⁾	Variation sur un an ⁽²⁾
Indice global des prix à la consommation	2,7 %	↓ -0,3	S.O.
Indice de référence de la Banque du Canada ⁽⁴⁾	2,0 %	↑ 0,1	S.O.

Indice de confiance des consommateurs (province de Québec)

	Niveau	Variation ⁽¹⁾	Variation sur un an ⁽²⁾
Global	66	↓ -5	↓ -11
Bon temps pour un achat important ⁽⁵⁾	43 %	↓ -4	↓ -4

Marché du travail (région métropolitaine de recensement de Saguenay)

	Niveau	Variation ⁽¹⁾	Variation sur un an ⁽²⁾
Emploi (en milliers) ⁽⁶⁾	68,3	↑ 1,6	↑ 0,3
Taux de chômage ⁽⁶⁾	5,8 %	↓ -0,8	↓ -2,1

Mises en chantier (région métropolitaine de recensement de Saguenay)

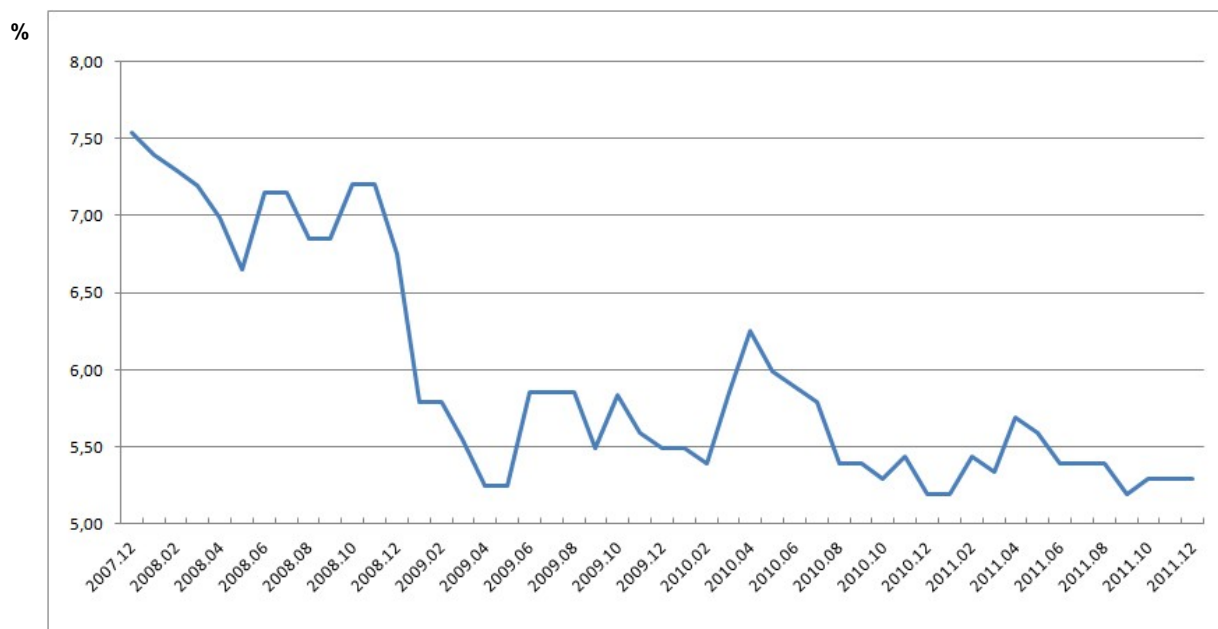
	Niveau	Variation ⁽¹⁾	Variation sur un an ⁽²⁾
Total ⁽⁷⁾	190	S.O.	↑ 25 %
Unifamilial	132	S.O.	↑ 45 %
Copropriété	4	S.O.	↑ ND
Locatif	54	S.O.	↑ 100 %

- (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

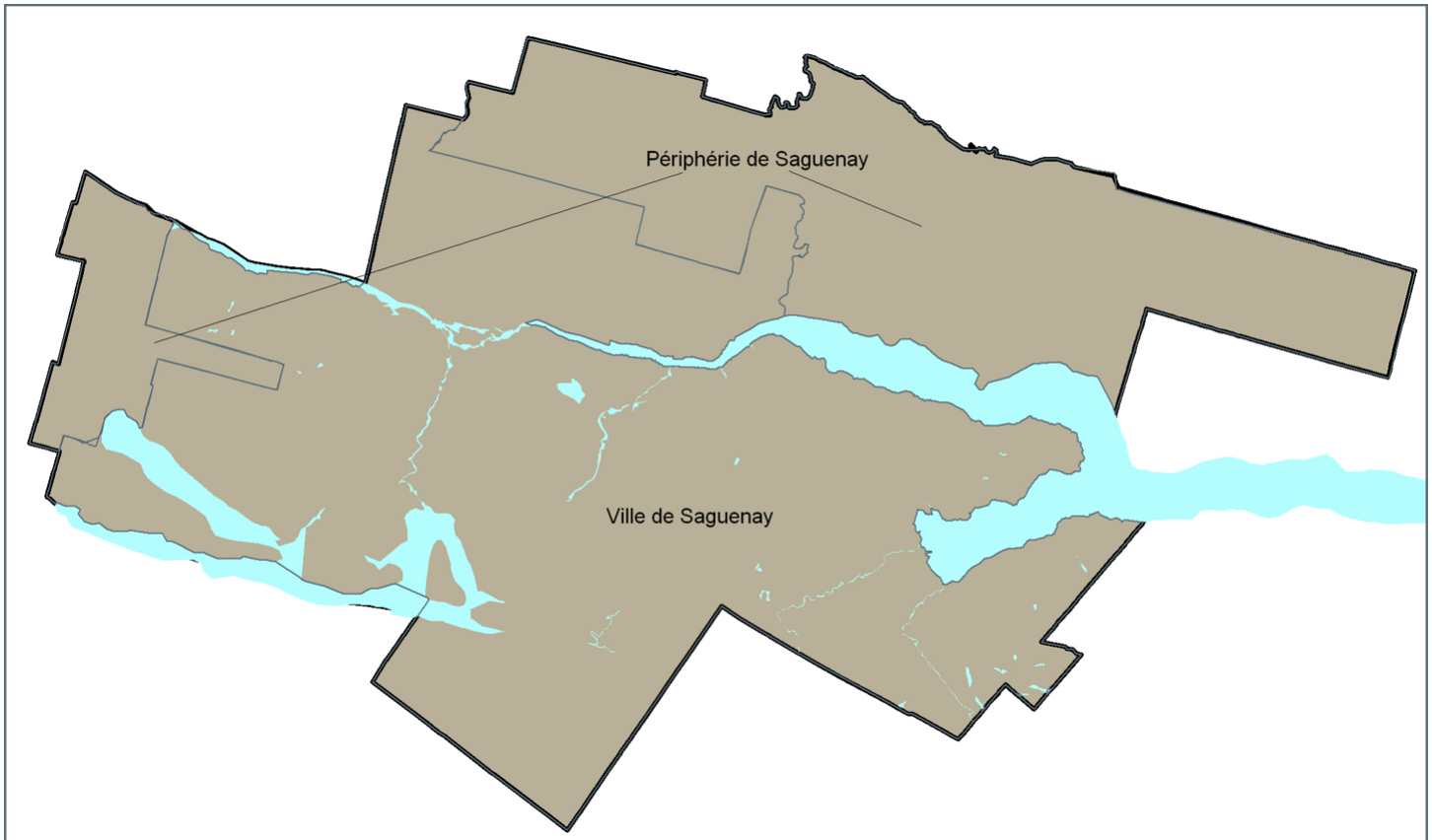
Évolution mensuelle des taux hypothécaires 5 ans



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

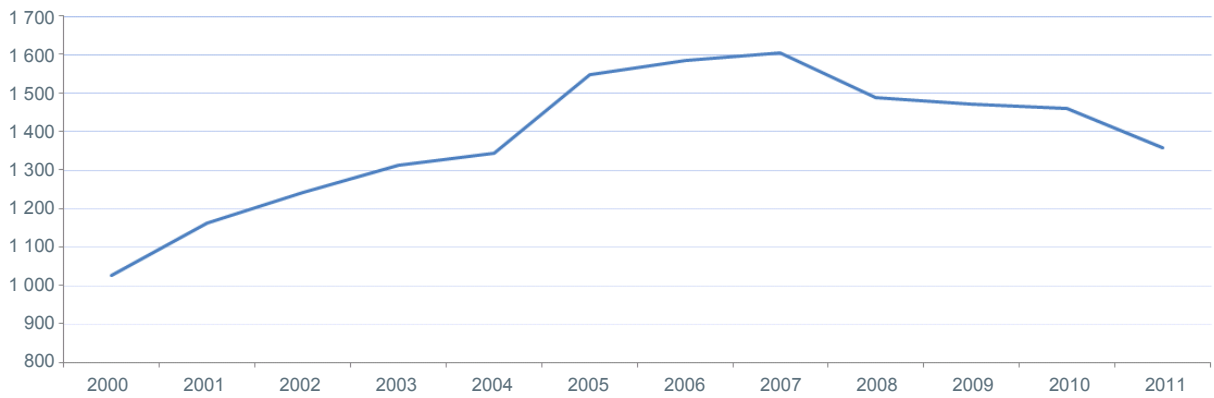
La Baie

Périphérie de Saguenay

Secteur 5 : Périphérie

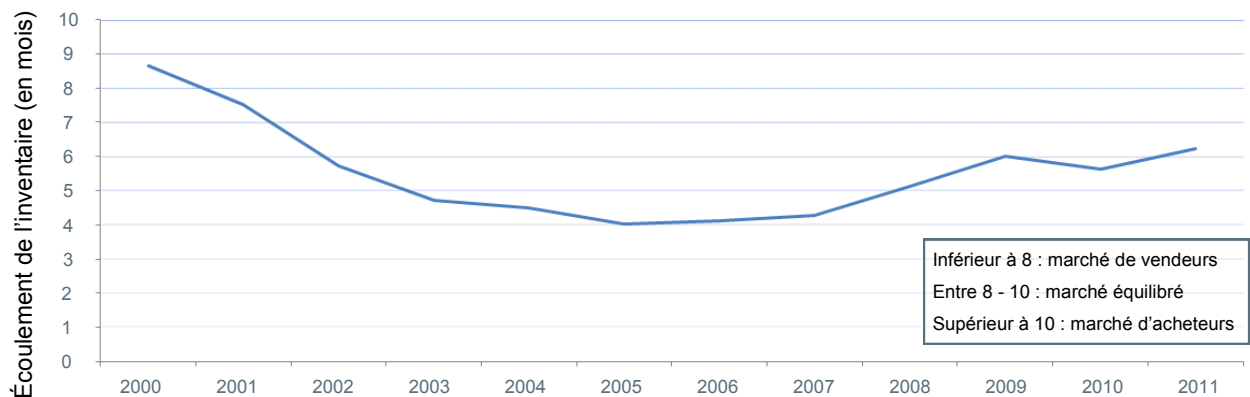
Larouche
Saint-Fulgence
Saint-Honoré

Évolution des ventes MLS® Région métropolitaine de Saguenay



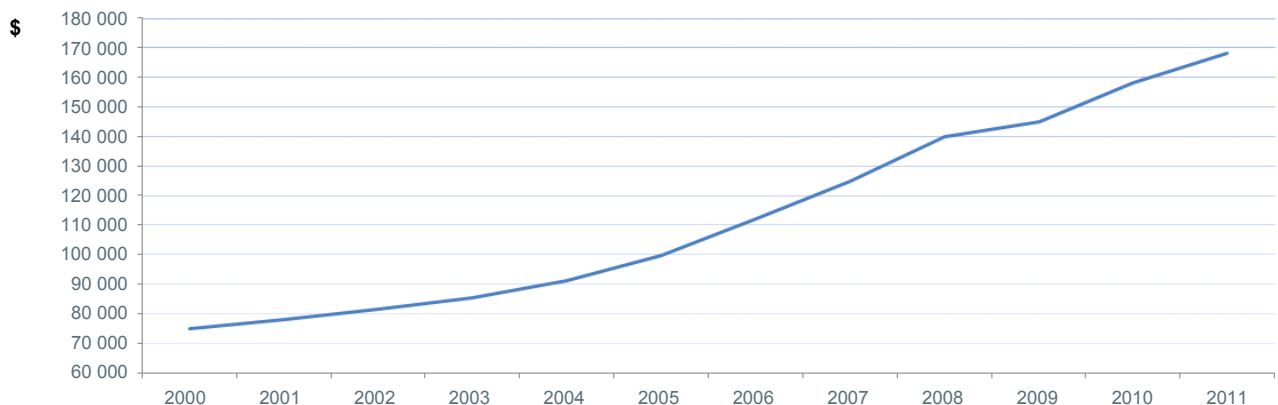
Source : FCIQ par Centris®

Évolution des conditions de marché - Unifamiliale Région métropolitaine de Saguenay



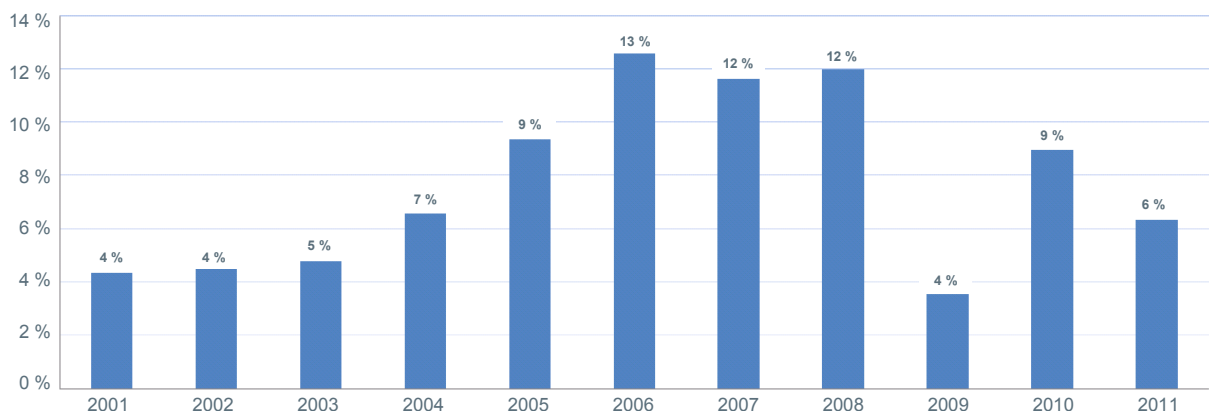
Source : FCIQ par Centris®

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 4 ^e trimestre 2011			
Ventes	272	↓	-5 %
Nouvelles inscriptions	418	↓	-1 %
Inscriptions en vigueur	679	↑	8 %
Volume (en milliers \$)	49 683	↑	1 %

12 derniers mois			
Ventes	1 358	↓	-7 %
Nouvelles inscriptions	2 224	↓	-3 %
Inscriptions en vigueur	750	↑	5 %
Volume (en milliers \$)	240 999	↓	-1 %

Portrait sociodémographique de la RMR de Saguenay

Population en 2006	151 643
Variation de la population entre 2001 et 2006	-2,1 %
Nombre de ménages en 2006	64 315
Densité de la population au kilomètre carré	87
Proportion de propriétaires	63 %
Proportion de locataires	37 %

Source : Statistique Canada, Recensement de 2006

Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale				
	4 ^e trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans		
Ventes	215 ↓ -9 %	1 132 ↓ -7 %			
Inscriptions en vigueur	525 ↑ 4 %	587 ↑ 3 %			
Prix médian	172 000 \$ ↑ 9 %	168 000 \$ ↑ 6 %	↑		50 %
Prix moyen	184 208 \$ ↑ 8 %	178 717 \$ ↑ 6 %	↑		52 %
Délai de vente moyen (jours)	89 ↑ 2	85 ↓ -1			

	Copropriété				
	4 ^e trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans		
Ventes	23	88 ↑ 24 %			
Inscriptions en vigueur	71 ↑ 74 %	78 ↑ 49 %			
Prix médian	**	151 250 \$ ↑ 13 %	↑		62 %
Prix moyen	**	158 807 \$ ↑ 11 %	↑		61 %
Délai de vente moyen (jours)		102 ↑ 8			

	Plex (2 à 5 logements)				
	4 ^e trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans		
Ventes	32 ↓ -20 %	135 ↓ -21 %			
Inscriptions en vigueur	81 ↑ 3 %	82 ↓ -4 %			
Prix médian	180 000 \$ ↑ 4 %	175 000 \$ ↑ 9 %	↑		75 %
Prix moyen	193 234 \$ ↑ 5 %	184 499 \$ ↑ 8 %	↑		73 %
Délai de vente moyen (jours)	77 ↓ -8	82 ↔ 0			

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

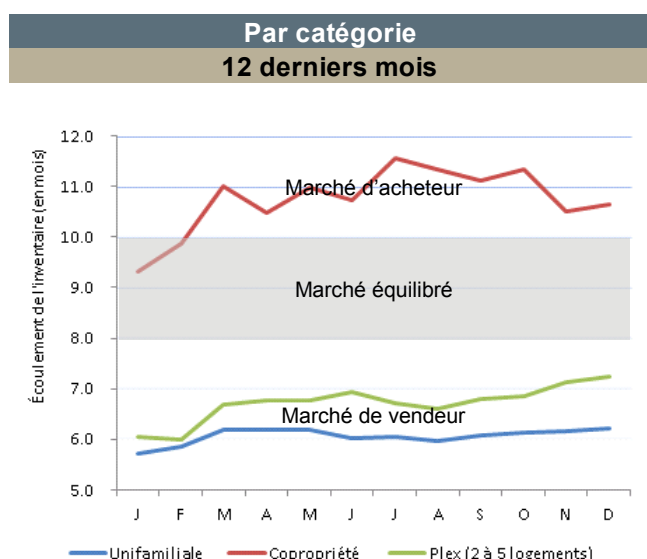


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale 12 derniers mois			Conditions de marché
	Inventaire (moyenne des 12 mois) (I)	Écoulement (moyenne des 12 mois) (EC)	Écoulement de l'inventaire (en mois) (I)/(EC)	
Moins de 100	19	6	3,4	V
100 à 149	78	24	3,2	V
150 à 199	202	39	5,1	V
200 à 249	125	14	8,6	E
250 et plus	164	11	15,6	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 4 ^e trimestre 2011			
Ventes	255	↓	-5 %
Nouvelles inscriptions	379	↓	-2 %
Inscriptions en vigueur	609	↑	8 %
Volume (en milliers \$)	46 833	↔	0 %
12 derniers mois			
Ventes	1 265	↓	-8 %
Nouvelles inscriptions	2 042	↓	-3 %
Inscriptions en vigueur	677	↑	6 %
Volume (en milliers \$)	227 770	↓	-2 %

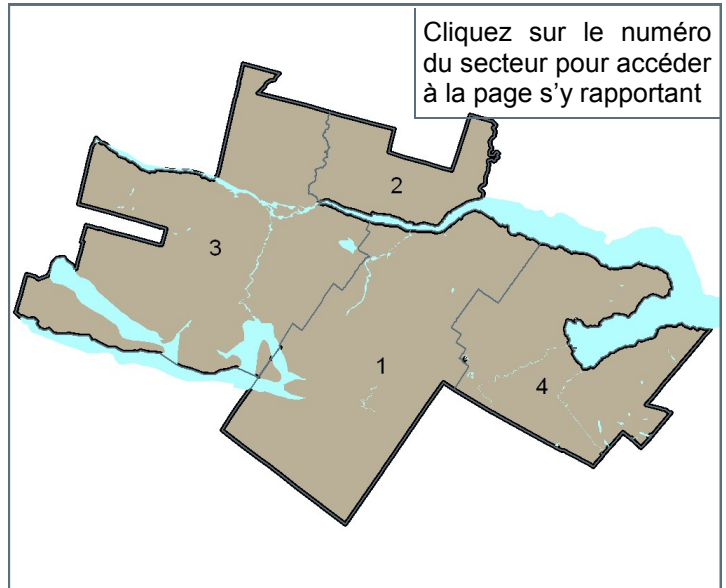


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2011				
Ventes	200	↓	-8 %	1 045	↓ -8 %
Inscriptions en vigueur	460	↑	2 %	520	↑ 2 %
Prix médian	172 750 \$	↑	8 %	170 000 \$	↑ 6 %
Prix moyen	185 850 \$	↑	7 %	181 859 \$	↑ 6 %
Délai de vente moyen (jours)	89	↑	8	84	↑ 1

	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2011				
Ventes	23			88	↑ 24 %
Inscriptions en vigueur	71	↑	74 %	78	↑ 49 %
Prix médian	**			151 250 \$	↑ 13 %
Prix moyen	**			158 807 \$	↑ 11 %
Délai de vente moyen (jours)				102	↑ 8

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2011				
Ventes	31	↓	-23 %	130	↓ -23 %
Inscriptions en vigueur	77	↑	6 %	78	↑ 1 %
Prix médian	180 000 \$	↑	4 %	180 000 \$	↑ 13 %
Prix moyen	196 323 \$	↑	7 %	186 799 \$	↑ 9 %
Délai de vente moyen (jours)	76	↓	-10	79	↓ -1

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

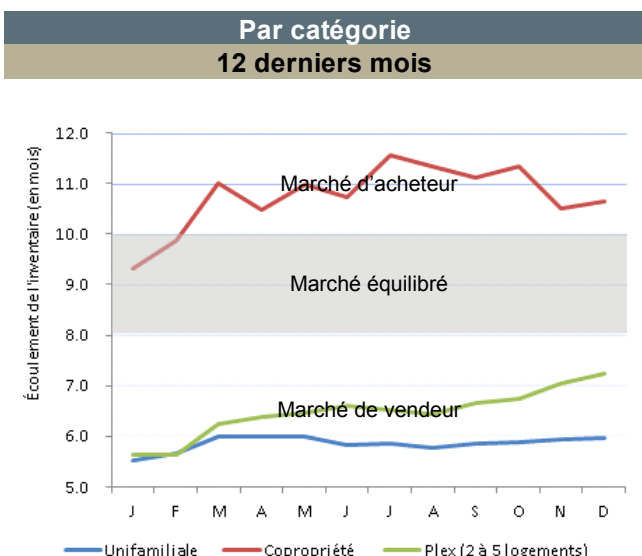


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale 12 derniers mois			
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Écoulement (moyenne des 12 mois)	Écoulement de l'inventaire (en mois)	Conditions de marché
	(I)	(EC)	(I)/(EC)	
Moins de 100	14	4	3,4	V
100 à 149	64	22	2,9	V
150 à 199	179	37	4,8	V
200 à 249	110	14	8,1	E
250 et plus	154	10	14,9	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			
4 ^e trimestre 2011			
Ventes	93	↑	22 %
Nouvelles inscriptions	127	↑	17 %
Inscriptions en vigueur	208	↑	10 %
Volume (en milliers \$)	19 164	↑	28 %
12 derniers mois			
Ventes	394	↓	-13 %
Nouvelles inscriptions	651	↓	-5 %
Inscriptions en vigueur	238	↑	6 %
Volume (en milliers \$)	78 594	↓	-7 %



Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2011				
Ventes	70	↑	25 %	304	↓ -17 %
Inscriptions en vigueur	138	↓	-3 %	168	↔ 0 %
Prix médian	181 000 \$	↑	4 %	183 000 \$	↑ 5 %
Prix moyen	208 183 \$	↑	5 %	204 076 \$	↑ 7 %
Délai de vente moyen (jours)	107	↑	24	99	↑ 14

	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2011				
Ventes	9			40	↑ 33 %
Inscriptions en vigueur	46	↑	125 %	41	↑ 34 %
Prix médian	**			176 800 \$	↑ 10 %
Prix moyen	**			180 758 \$	↑ 10 %
Délai de vente moyen (jours)				105	↑ 15

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2011				
Ventes	14			50	↓ -15 %
Inscriptions en vigueur	25			29	
Prix médian	**			178 500 \$	↑ 12 %
Prix moyen	**			188 282 \$	↑ 9 %
Délai de vente moyen (jours)				92	↑ 12

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

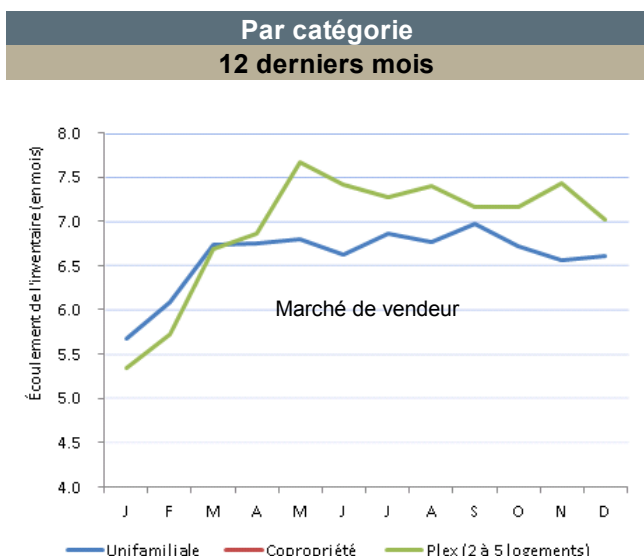


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale			
	12 derniers mois			
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Écoulement (moyenne des 12 mois)	Écoulement de l'inventaire (en mois)	Conditions de marché
	(I)	(EC)	(I)/(EC)	
Moins de 150	18	5	3,3	V
150 et plus	150	20	7,5	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			
4 ^e trimestre 2011			
Ventes	36	↓	-10 %
Nouvelles inscriptions	43	↓	-30 %
Inscriptions en vigueur	72	↓	-14 %
Volume (en milliers \$)	6 377	↓	-2 %
12 derniers mois			
Ventes	188	↑	6 %
Nouvelles inscriptions	268	↓	-9 %
Inscriptions en vigueur	87	↓	-6 %
Volume (en milliers \$)	31 261	↑	13 %



Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	28	160	↑ 5 %	
Inscriptions en vigueur	59 ↓ -23 %	72 ↓ -13 %		
Prix médian	**	161 500 \$	↑ 4 %	↑ 51 %
Prix moyen	**	168 181 \$	↑ 6 %	↑ 48 %
Délai de vente moyen (jours)		82	↑ 6	

	Copropriété		
	4 ^e trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	5	17	
Inscriptions en vigueur	5	8	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

	Plex (2 à 5 logements)		
	4 ^e trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	3	11	
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

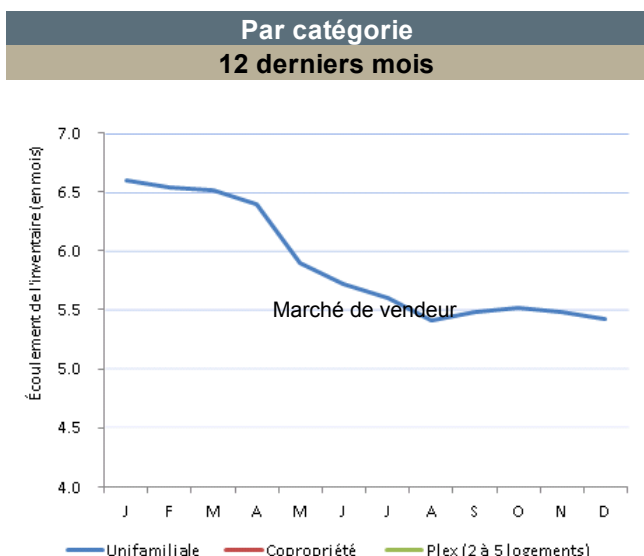


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale				Conditions de marché
	12 derniers mois				
	Inventaire (moyenne des 12 mois) (I)	Écoulement (moyenne des 12 mois) (EC)	Écoulement de l'inventaire (en mois) (I)/(EC)		
Moins de 150	9	4	2,0		V
150 et plus	64	9	7,1		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 4 ^e trimestre 2011			
Ventes	100	↓	-5 %
Nouvelles inscriptions	177	↑	13 %
Inscriptions en vigueur	262	↑	22 %
Volume (en milliers \$)	17 116	↔	0 %
12 derniers mois			
Ventes	490	↓	-10 %
Nouvelles inscriptions	858	↑	5 %
Inscriptions en vigueur	273	↑	22 %
Volume (en milliers \$)	86 234	↓	-4 %

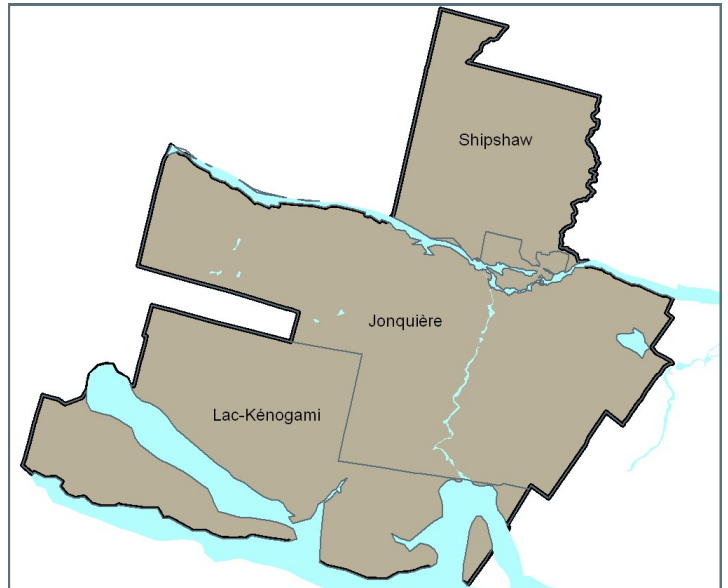


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2011				
Ventes	79	↓	-9 %	396	↓ -10 %
Inscriptions en vigueur	202	↑	19 %	207	↑ 16 %
Prix médian	170 000 \$	↑	13 %	168 000 \$	↑ 8 %
Prix moyen	174 003 \$	↑	7 %	176 824 \$	↑ 7 %
Délai de vente moyen (jours)	81	↓	-1	79	↓ -2

	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2011				
Ventes	9			31	↑ 41 %
Inscriptions en vigueur	20			29	
Prix médian	**			138 550 \$	↑ 10 %
Prix moyen	**			140 291 \$	↑ 7 %
Délai de vente moyen (jours)				93	↓ -7

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2011				
Ventes	11			61	↓ -25 %
Inscriptions en vigueur	40	↑	45 %	37	↑ 12 %
Prix médian	**			180 000 \$	↑ 15 %
Prix moyen	**			187 520 \$	↑ 11 %
Délai de vente moyen (jours)				65	↓ -15

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

Par catégorie
12 derniers mois

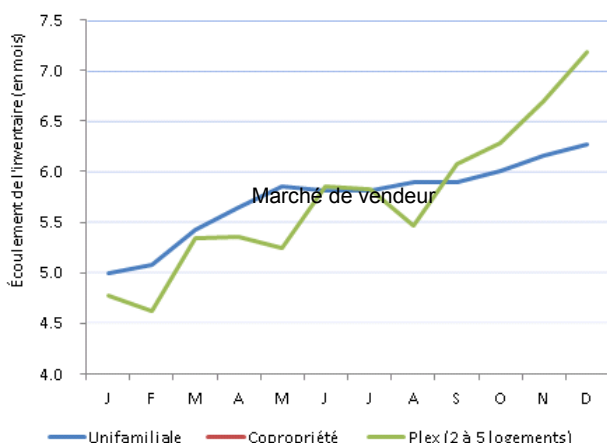


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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	10	2,9	V
150 et plus	179	23	7,7	V

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Définitions et notes explicatives

Source : FCIQ par Centris®

Secteur 4 : La Baie

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité MLS®

Total résidentiel			
4 ^e trimestre 2011			
Ventes	26	↓	-45 %
Nouvelles inscriptions	32	↓	-48 %
Inscriptions en vigueur	67	↓	-13 %
Volume (en milliers \$)	4 175	↓	-49 %
12 derniers mois			
Ventes	193	↑	1 %
Nouvelles inscriptions	265	↓	-16 %
Inscriptions en vigueur	79	↓	-21 %
Volume (en milliers \$)	31 680	↑	7 %

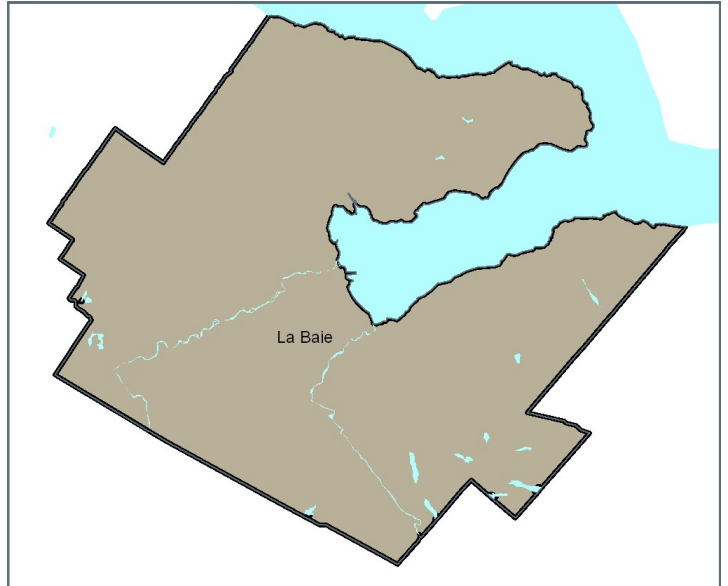


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	23	185	↑ 9 %	
Inscriptions en vigueur	62	73	↓ -8 %	
Prix médian	**	158 750 \$	↑ 2 %	↑ 47 %
Prix moyen	**	167 535 \$	↑ 6 %	↑ 54 %
Délai de vente moyen (jours)		74	↓ -16	

	Copropriété		
	4 ^e trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	0	0	
Inscriptions en vigueur	0	1	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

	Plex (2 à 5 logements)		
	4 ^e trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	3	8	
Inscriptions en vigueur	6	5	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

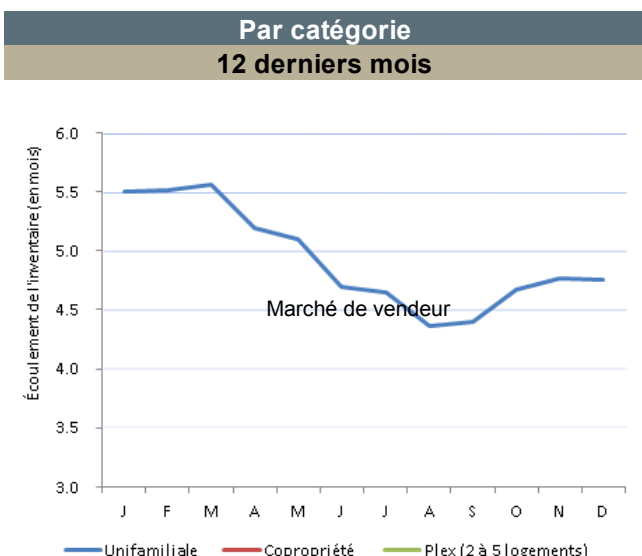


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale				Conditions de marché
	12 derniers mois				
	Inventaire (moyenne des 12 mois) (I)	Écoulement (moyenne des 12 mois) (EC)	Écoulement de l'inventaire (en mois) (I)/(EC)		
Moins de 150	23	6	3,6	V	
150 et plus	50	9	5,5	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			
4 ^e trimestre 2011			
Ventes	17	↓	-11 %
Nouvelles inscriptions	39	↑	11 %
Inscriptions en vigueur	70	↑	9 %
Volume (en milliers \$)	2 851	↑	12 %
12 derniers mois			
Ventes	93	↑	3 %
Nouvelles inscriptions	182	↑	1 %
Inscriptions en vigueur	72	↑	1 %
Volume (en milliers \$)	13 229	↑	11 %

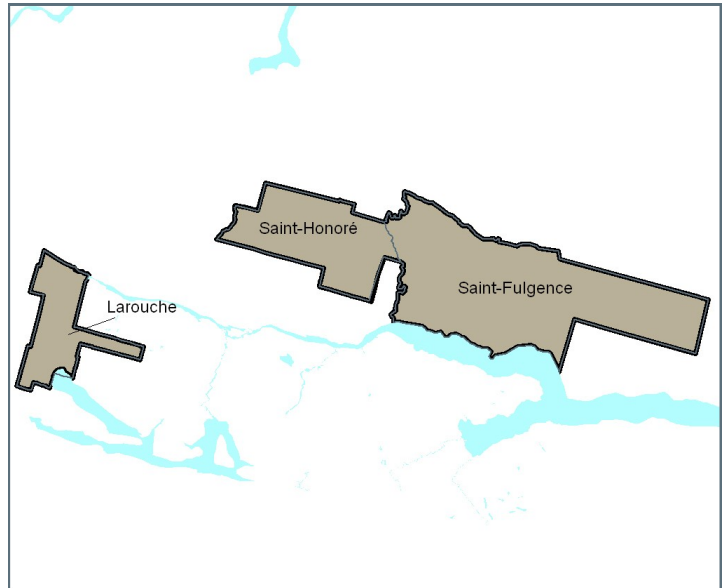


Tableau 2 - Statistiques MLS® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	15	87	↑ 1 %	
Inscriptions en vigueur	65	67	↑ 7 %	
Prix médian	**	146 000 \$	↑ 13 %	↑ 76 %
Prix moyen	**	141 270 \$	↑ 9 %	↑ 66 %
Délai de vente moyen (jours)		93	↓ -28	

	Copropriété		
	4 ^e 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)		
	4 ^e trimestre 2011	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	1	5	
Inscriptions en vigueur	3	3	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

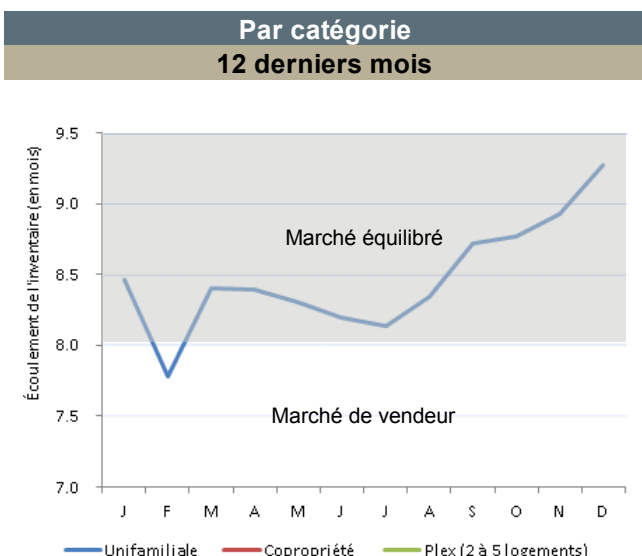


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale			Conditions de marché
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Écoulement (moyenne des 12 mois)	Écoulement de l'inventaire (en mois)	
	(I)	(EC)	(I)/(EC)	
Moins de 150	19	4	4,6	V
150 et plus	48	3	15,6	A

V = Vendeur, E = Équilibré, A = Acheteur

Source : FCIQ par Centris®

Définitions et notes explicatives

Systeme MLS®

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

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.