

Le Baromètre du marché résidentiel FCIQ



Faits saillants

- > Forte diminution des ventes au troisième trimestre de 2013
- > Des diminutions presque partout
- > Une abordabilité qui s'est détériorée
- > Plus de propriétés disponibles sur le marché

Forte diminution des ventes au troisième trimestre de 2013 dans la région métropolitaine de Saguenay

Au cours du troisième trimestre de 2013, 240 transactions résidentielles ont été réalisées par l'entremise du système Centris® dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. Il s'agissait d'une baisse de 22 % par rapport au troisième trimestre de 2012 et de la cinquième diminution trimestrielle consécutive des ventes. Il s'agissait aussi du plus faible nombre de transactions pour un troisième trimestre depuis 2003.

La diminution des ventes observée dans la région de Saguenay était une des plus prononcées au Québec, alors que seules quelques agglomérations ont présenté de plus importants replis¹. À l'échelle de la province, les ventes se sont stabilisées au troisième trimestre de 2013 et Saguenay affiche également, de loin, la plus forte baisse parmi les RMR de la province, dont le bilan des ventes a varié entre -5 % et +2 %.

Malgré des taux hypothécaires encore très bas, il n'y a donc pas eu de rebond d'activité sur le marché immobilier dans la région de Saguenay au troisième trimestre de 2013 comme ce fut le cas dans d'autres grands centres urbains au Québec. La tendance à la baisse au chapitre du nombre de ventes a débuté, d'une part, avec l'entrée en vigueur, à l'été 2012, de règles hypothécaires plus restrictives qui limitent désormais la période maximale d'amortissement des nouveaux prêts hypothécaires assurés à 25 ans plutôt qu'à 30 ans. D'autre part, la performance décevante du marché de l'emploi dans la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean, qui affiche une perte de 8 200 postes à temps plein depuis le troisième trimestre de 2012, et la détérioration de l'abordabilité dans la région peuvent expliquer, en partie, la perte de dynamisme du marché immobilier.

Des diminutions presque partout

L'unifamiliale, qui est le moteur du marché immobilier de la région, a vu ses ventes régresser de 25 % au troisième trimestre de 2013, période au cours de laquelle moins de 200 maisons ont affiché vendu. Quinze ventes de copropriétés ont été réalisées, contre 23 lors de la même période en 2012. Seuls les plex ont vu leurs ventes augmenter, passant de 20 au troisième trimestre de 2012 à 27 en 2013.

Géographiquement, tous les secteurs ont affiché des diminutions des ventes, à l'exception de La Baie et de la périphérie, où 31 et 33 ventes ont été conclues par des courtiers (respectivement +7 % et +14 %). À l'opposé, les ventes dans les deux secteurs les plus chers de la région ont fortement reculé, soit de 37 % à Jonquière et de 25 % à Chicoutimi.

Une abordabilité qui s'est détériorée

Le prix médian des unifamiliales à l'échelle de la RMR a progressé de 3 % au troisième trimestre pour atteindre 175 000 \$. Il s'agissait de la plus importante croissance de prix parmi les six RMR de la province, derrière la région de Sherbrooke qui a affiché une étonnante progression du prix médian de 12 % des unifamiliales au troisième trimestre.

Le prix médian des unifamiliales à l'échelle de la RMR a progressé de 3 % au troisième trimestre pour atteindre 175 000 \$. Il s'agissait de la plus importante croissance de prix parmi les six RMR de la province, derrière la région de Sherbrooke

Au cours des cinq dernières années, le prix médian des unifamiliales a bondi de 33 % dans la région métropolitaine de Saguenay, alors que les prix des maisons dans l'ensemble de la province ont augmenté de 22 % au cours de la même période. Pour la copropriété, la progression des prix est d'autant plus importante : le prix médian ayant augmenté de 43 % en 5 ans dans la région saguenéenne, soit la plus forte progression des six RMR, contre 22 % pour l'ensemble des copropriétés de la province. Ces fortes croissances des prix ont affecté l'abordabilité, rendant plus difficile l'accession à la propriété pour les premiers acheteurs qui doivent amasser une mise de fonds de 5 %, en plus de répondre aux autres critères de financement hypothécaire. Selon l'Indice d'abordabilité Desjardins, le marché immobilier de Saguenay est historiquement peu abordable.

Au cours des cinq dernières années, le prix médian des unifamiliales a bondi de 33 % dans la région métropolitaine de Saguenay, alors que les prix des maisons dans l'ensemble de la province ont augmenté de 22 % au cours de la même période.

Au chapitre du prix des maisons par secteur géographique, un scénario inverse à celui des ventes a été observé, c'est-à-dire que tous les secteurs ont affiché des hausses de prix médian sauf ceux de La Baie et de la périphérie, où des diminutions de prix ont été observées. Encore ici, les deux secteurs les plus chers de la RMR, soit Chicoutimi et Jonquière, se sont démarqués et ont pour leur part enregistré les hausses du prix médian des unifamiliales les plus prononcées : à Chicoutimi, la moitié des maisons vendues au cours des mois de juillet à septembre se sont transigées à plus de 200 000 \$, soit une croissance de 8 % ; à Jonquière, cette augmentation était de 6 %, pour un prix médian de 180 000 \$.

Plus de propriétés disponibles sur le marché

Le nombre de propriétés à vendre a beaucoup augmenté au troisième trimestre de 2013. En moyenne, les acheteurs de la région saguenéenne pouvaient choisir parmi 1 166 propriétés résidentielles à vendre, soit 29 % de plus qu'au même trimestre en 2012. Les trois catégories de propriété ont affiché de fortes hausses des inscriptions en vigueur, soit de 32 % pour l'unifamiliale, de 19 % pour la copropriété et de 18 % pour les plex. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, les fondations de 737 nouvelles unités d'habitation ont été coulées depuis le début de l'année 2013 dans la région de Saguenay, alimentant en partie l'accroissement de l'offre.

La baisse des ventes et la hausse de l'offre se sont reflétées par des conditions de marché qui ont poursuivi leur détente. À pareilles dates en 2012, le marché de l'unifamiliale dans la région saguenéenne favorisait toujours les vendeurs, alors qu'aujourd'hui, il est presque à l'avantage des acheteurs.

La baisse des ventes et la hausse de l'offre se sont reflétées par des conditions de marché qui ont poursuivi leur détente. À pareilles dates en 2012, le marché de l'unifamiliale dans la région saguenéenne favorisait toujours les vendeurs, alors qu'aujourd'hui, il est presque à l'avantage des acheteurs. Les délais de vente moyens pour l'unifamiliale se sont aussi rallongés de 15 jours, alors qu'il fallait en moyenne 99 jours pour vendre une maison.

¹ Soit Val-d'Or (- 37 %), Saint-Lin-Laurentides (- 23 %) et Theford Mines (- 30 %).

Indicateurs économiques

Taux hypothécaires ⁽³⁾				
	Niveau	Variation ⁽¹⁾		Variation sur un an ⁽²⁾
1 an	3,14 %	↑	0,09	↑ 0,04
3 ans	3,88 %	↑	0,30	↓ -0,07
5 ans	5,27 %	↑	0,13	↑ 0,03

Taux d'inflation annuel (Canada)				
	Niveau	Variation ⁽¹⁾		Variation sur un an ⁽²⁾
Indice global des prix à la consommation	1,1 %	↔	0,4	S.O.
Indice de référence de la Banque du Canada ⁽⁴⁾	1,3 %	↔	0,1	S.O.

Indice de confiance des consommateurs (province de Québec)				
	Niveau	Variation ⁽¹⁾		Variation sur un an ⁽²⁾
Global	77	↑	4	↑ 1
Bon temps pour un achat important ⁽⁵⁾	49 %	↑	1	↑ 1

Marché du travail (région métropolitaine de recensement de Saguenay)				
	Niveau	Variation ⁽¹⁾		Variation sur un an ⁽²⁾
Emploi (en milliers) ⁽⁶⁾	71,7	↑	0,4	↓ -1,3
Taux de chômage ⁽⁶⁾	8,2 %	↑	0,7	↑ 0,7

Mises en chantier (région métropolitaine de recensement de Saguenay)				
	Niveau	Variation ⁽¹⁾		Variation sur un an ⁽²⁾
Total ⁽⁷⁾	229		S.O.	↑ 3 %
Unifamilial	163		S.O.	↓ -17 %
Copropriété	8		S.O.	↑ **
Locatif	58		S.O.	↑ **

- (1) Variation par rapport au trimestre précédent
- (2) Variation par rapport au même trimestre il y a un an
- (3) Taux administrés des 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

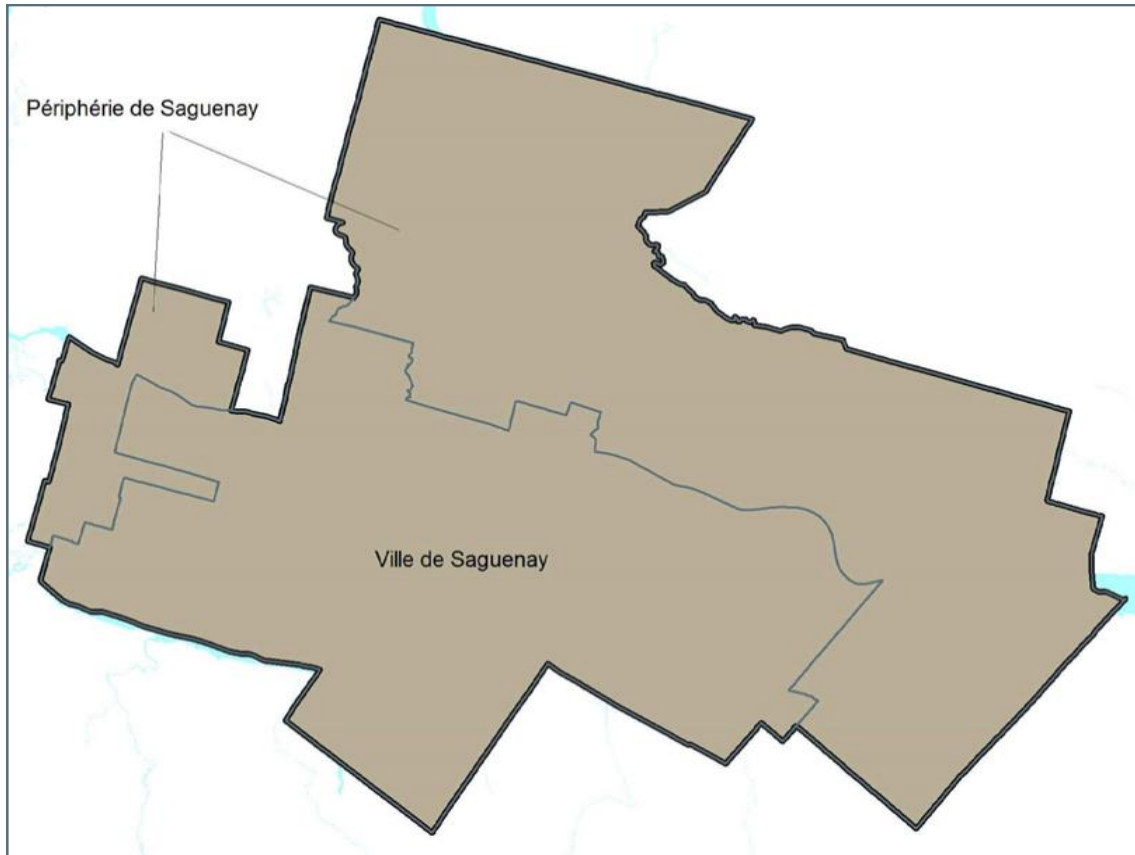
Évolution des taux hypothécaires mensuels - terme de 5 ans



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 2011

©2013 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

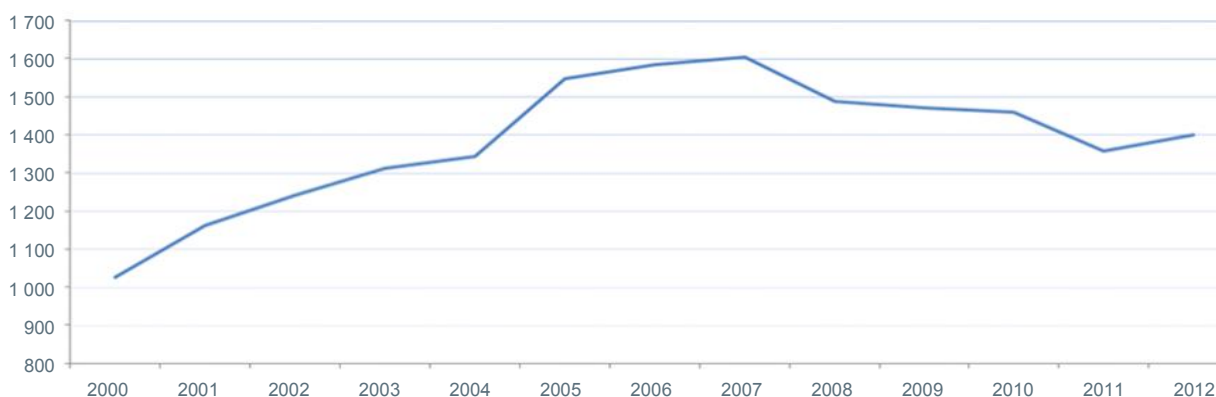
La Baie

Périphérie de Saguenay

Secteur 5 : Périphérie

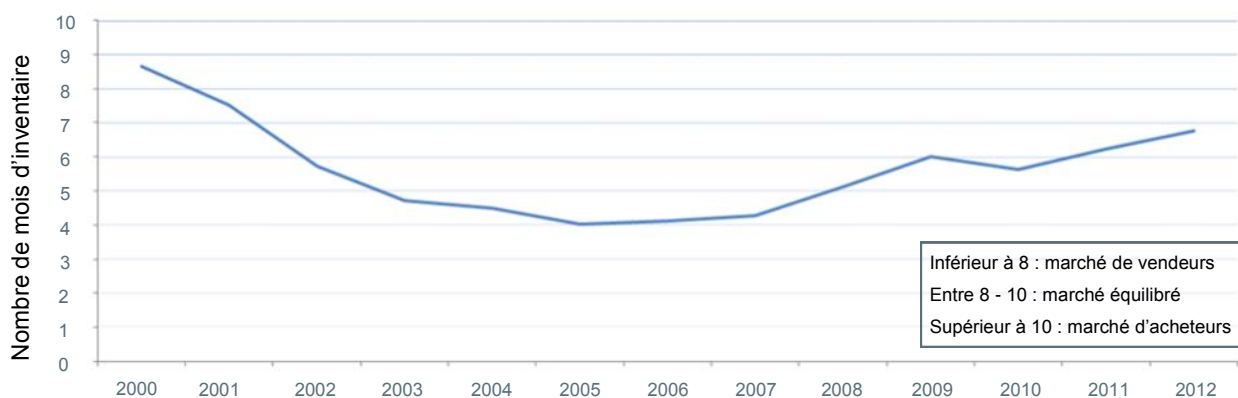
Larouche
Saint-Charles-de-Bourget
Saint-David-de-Falardeau
Saint-Félix-d'Otise
Saint-Fulgence
Saint-Honoré
Sainte-Rose-du-Nord

Évolution des ventes Centris® Région métropolitaine de Saguenay



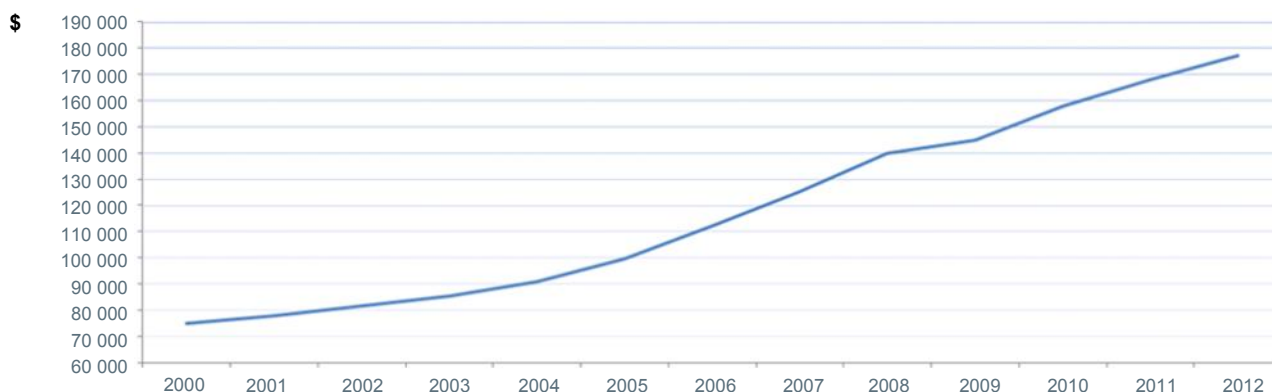
Source : FCIQ par le système Centris®

Évolution des conditions de marché - Unifamiliale Région métropolitaine de Saguenay



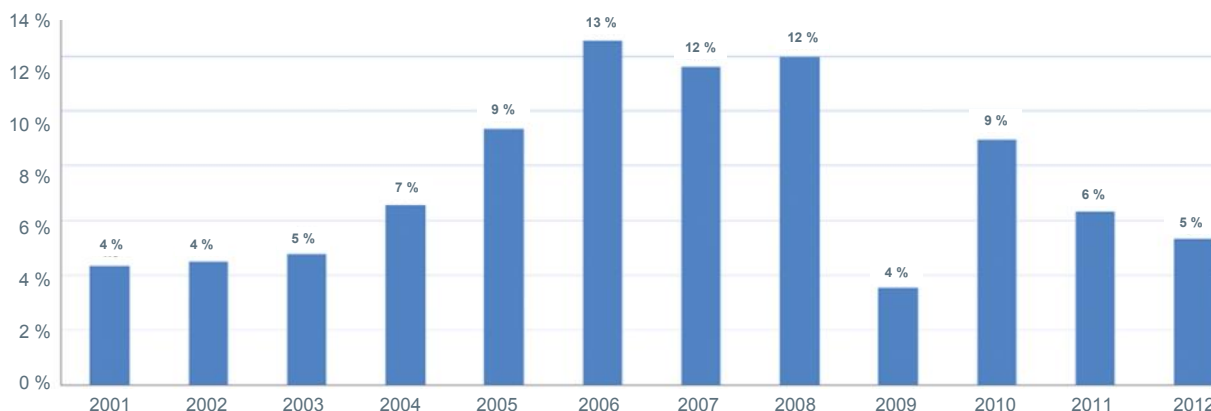
Source : FCIQ par le système Centris®

Évolution du prix médian - Unifamiliale Région métropolitaine de Saguenay



Source : FCIQ par le système Centris®

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



Source : FCIQ par le système Centris®



Région métropolitaine de Saguenay

Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris®

Total résidentiel 3 ^e trimestre 2013			
Ventes	240	↓	-22 %
Nouvelles inscriptions	644	↑	23 %
Inscriptions en vigueur	1 166	↑	29 %
Volume (en milliers \$)	45 077	↓	-19 %

12 derniers mois			
Ventes	1 249	↓	-15 %
Nouvelles inscriptions	2 603	↑	4 %
Inscriptions en vigueur	1 056	↑	20 %
Volume (en milliers \$)	236 202	↓	-13 %

Portrait sociodémographique de la RMR de Saguenay

Population en 2011	157 790
Variation de la population entre 2006 et 2011	1,0 %
Nombre de ménages en 2011	69 505
Densité de la population au kilomètre carré	62
Proportion de propriétaires	64 %
Proportion de locataires	36 %

Source : Statistique Canada, Recensement de 2011

Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
	3 ^e trimestre 2013							
Ventes	198	↓	-25 %	1 032	↓	-17 %		
Inscriptions en vigueur	952	↑	32 %	862	↑	24 %		
Prix médian	175 000 \$	↑	3 %	179 250 \$	↑	2 %	↑	33 %
Prix moyen	192 034 \$	↑	5 %	191 644 \$	↑	3 %	↑	34 %
Délai de vente moyen (jours)	99	↑	15	97	↑	13		

	Copropriété			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
	3 ^e trimestre 2013							
Ventes	15			79	↓	-16 %		
Inscriptions en vigueur	109	↑	19 %	98	↑	6 %		
Prix médian	**			155 000 \$	↓	-1 %	↑	43 %
Prix moyen	**			161 288 \$	↓	-2 %	↑	47 %
Délai de vente moyen (jours)				117	↑	11		

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
	3 ^e trimestre 2013							
Ventes	27			137	↓	-3 %		
Inscriptions en vigueur	103	↑	18 %	95	↑	7 %		
Prix médian	**			180 000 \$	↓	-3 %	↑	42 %
Prix moyen	**			191 311 \$	↓	-1 %	↑	45 %
Délai de vente moyen (jours)				86	↑	9		

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

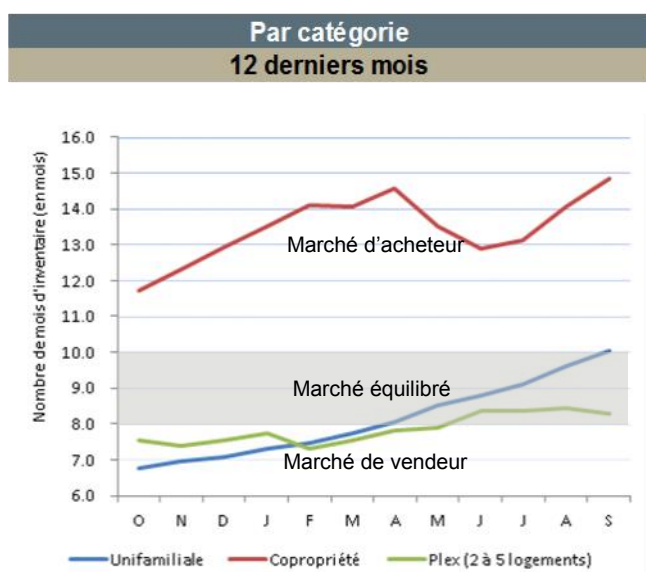


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale 12 derniers mois			
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Ventes (moyenne des 12 mois)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions de marché
	(I)	(V)	(I)/(V)	
Moins de 150	116	21,8	5,3	Vendeur
150 à 174	111	17,7	6,3	Vendeur
175 à 199	160	16,8	9,5	Équilibré
200 à 249	189	16,5	11,5	Acheteur
250 à 299	118	6,8	17,5	Acheteur
300 et plus	167	6,5	25,8	Acheteur

Source : FCIQ par le système Centris®

Définitions et notes explicatives

Ville de Saguenay

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris®

Total résidentiel 3 ^e trimestre 2013			
Ventes	207	↓	-25 %
Nouvelles inscriptions	567	↑	29 %
Inscriptions en vigueur	999	↑	32 %
Volume (en milliers \$)	40 218	↓	-20 %
12 derniers mois			
Ventes	1 108	↓	-17 %
Nouvelles inscriptions	2 290	↑	5 %
Inscriptions en vigueur	895	↑	21 %
Volume (en milliers \$)	214 040	↓	-14 %



Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			Copropriété			Plex (2 à 5 logements)		
	3 ^e trimestre 2013	12 derniers mois	Depuis 5 ans	3 ^e trimestre 2013	12 derniers mois	Depuis 5 ans	3 ^e trimestre 2013	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	167 ↓ -28 %	895 ↓ -18 %		14 ↓ -18 %	77 ↓ -18 %		26 ↓ -4 %	135 ↓ -4 %	
Inscriptions en vigueur	791 ↑ 36 %	707 ↑ 26 %		109 ↑ 22 %	96 ↑ 5 %		98 ↑ 17 %	91 ↑ 7 %	
Prix médian	180 000 \$ ↑ 5 %	181 000 \$ ↑ 2 %	↑ 29 %	**	158 000 \$ ↑ 1 %	↑ 45 %	**	180 000 \$ ↓ -3 %	↑ 38 %
Prix moyen	199 571 \$ ↑ 7 %	196 583 \$ ↑ 4 %	↑ 33 %	**	163 698 \$ ↓ -1 %	↑ 48 %	**	191 664 \$ ↓ -1 %	↑ 43 %
Délai de vente moyen (jours)	101 ↑ 18	94 ↑ 13			118 ↑ 12			86 ↑ 9	

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

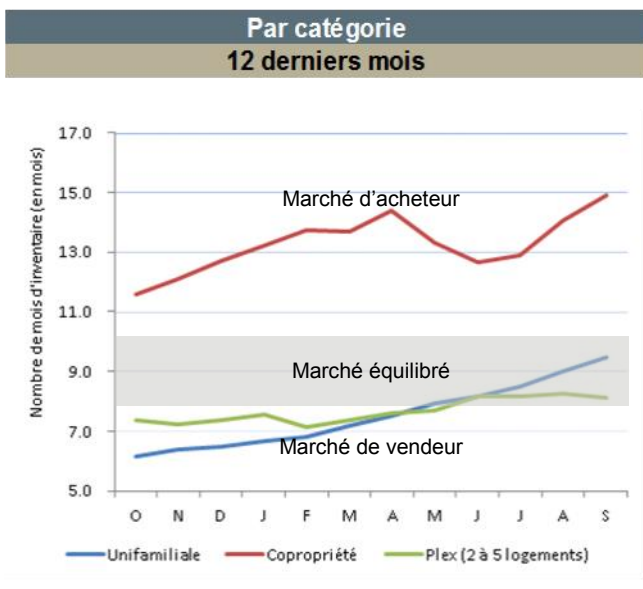


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale 12 derniers mois			
	Inventaire (moyenne des 12 mois) (I)	Ventes (moyenne des 12 mois) (V)	Nombre de mois d'inventaire (I)/(V)	Conditions de marché
Moins de 150	76	16,5	4,6	Vendeur
150 à 174	91	15,3	6,0	Vendeur
175 à 199	130	15,3	8,5	Équilibré
200 à 249	158	15,2	10,4	Acheteur
250 à 299	104	6,3	16,4	Acheteur
300 et plus	148	6,0	24,7	Acheteur

Définitions et notes explicatives

Source : FCIQ par le système Centris®

Secteur 1 : Chicoutimi

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris®

Total résidentiel 3 ^e trimestre 2013			
Ventes	57	↓	-25 %
Nouvelles inscriptions	199	↑	51 %
Inscriptions en vigueur	353	↑	41 %
Volume (en milliers \$)	11 781	↓	-22 %
12 derniers mois			
Ventes	332	↓	-22 %
Nouvelles inscriptions	749	↑	10 %
Inscriptions en vigueur	301	↑	22 %
Volume (en milliers \$)	69 571	↓	-20 %



Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2013				
Ventes	42	↓	-26 %	249	↓ -23 %
Inscriptions en vigueur	265	↑	57 %	226	↑ 37 %
Prix médian	200 000 \$	↑	8 %	207 500 \$	↑ 7 %
Prix moyen	224 914 \$	↑	15 %	217 732 \$	↑ 4 %
Délai de vente moyen (jours)	103	↑	10	102	↑ 12
					↑ 31 %
					↑ 30 %
	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2013				
Ventes	6			37	↓ -34 %
Inscriptions en vigueur	62	↑	13 %	51	↓ -12 %
Prix médian	**			173 500 \$	↑ 5 %
Prix moyen	**			181 418 \$	↑ 2 %
Délai de vente moyen (jours)				140	↑ 24
					↑ 45 %
					↑ 43 %
	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2013				
Ventes	9			45	↑ 2 %
Inscriptions en vigueur	26			25	
Prix médian	**			180 000 \$	↓ -5 %
Prix moyen	**			186 560 \$	↓ -12 %
Délai de vente moyen (jours)				90	↑ 9
					↑ 38 %
					↑ 35 %

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

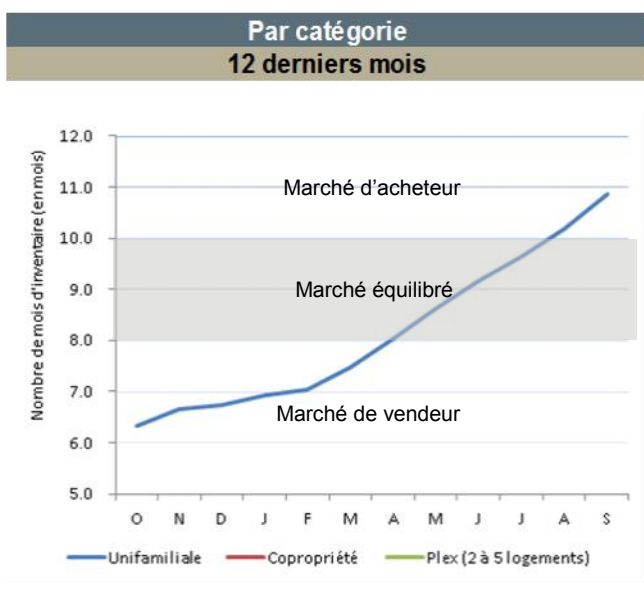


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale 12 derniers mois			
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Ventes (moyenne des 12 mois)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions de marché
	(I)	(V)	(I)/(V)	
Moins de 175	33	6,3	5,2	Vendeur
175 à 249	85	8,9	9,5	Équilibré
250 et plus	108	5,5	19,7	Acheteur

Source : FCIQ par le système Centris®

Définitions et notes explicatives

Secteur 2 : Chicoutimi-Nord/Canton-Tremblay

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris®

Total résidentiel			
3 ^e trimestre 2013			
Ventes	34	↓	-6 %
Nouvelles inscriptions	78	↑	37 %
Inscriptions en vigueur	145	↑	55 %
Volume (en milliers \$)	6 182	↔	0 %
12 derniers mois			
Ventes	150	↓	-7 %
Nouvelles inscriptions	328	↑	19 %
Inscriptions en vigueur	130	↑	47 %
Volume (en milliers \$)	28 006	↓	-3 %



Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2013	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	28	125 ↓ -9 %	42 % ↑	
Inscriptions en vigueur	124 ↑ 57 %	112 ↑ 50 %	40 % ↑	
Prix médian	**	180 000 \$ ↑ 6 %		
Prix moyen	**	190 088 \$ ↑ 5 %		
Délai de vente moyen (jours)		102 ↑ 28		
Copropriété				
	3 ^e trimestre 2013	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	4	16		
Inscriptions en vigueur	7	7		
Prix médian	**	**		
Prix moyen	**	**		
Délai de vente moyen (jours)				
Plex (2 à 5 logements)				
	3 ^e trimestre 2013	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	2	9		
Inscriptions en vigueur	14	10		
Prix médian	**	**		
Prix moyen	**	**		
Délai de vente moyen (jours)				

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

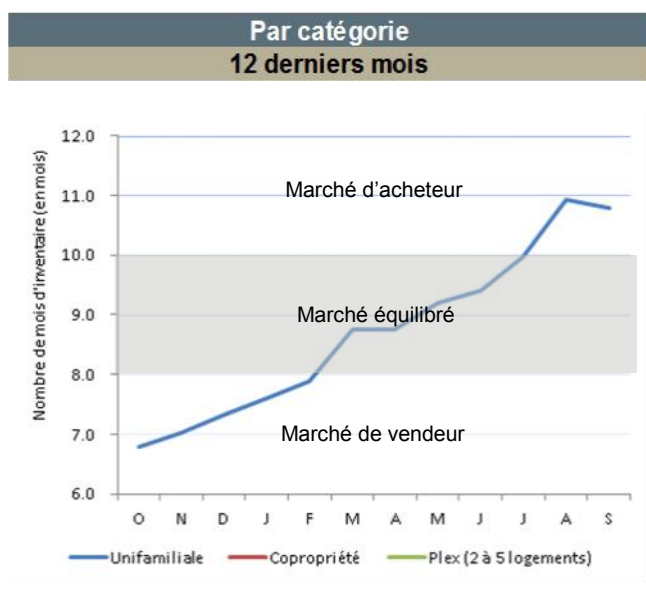


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale 12 derniers mois			
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Ventes (moyenne des 12 mois)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions de marché
Moins de 175	(I)	(V)	(I)/(V)	Vendeur
175 et plus	30	4,8	6,2	Acheteur
	83	5,6	14,8	

Définitions et notes explicatives

Source : FCIQ par le système Centris®

Secteur 3 : Jonquière

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris®

Total résidentiel 3 ^e trimestre 2013			
Ventes	84	↓	-37 %
Nouvelles inscriptions	221	↑	12 %
Inscriptions en vigueur	400	↑	19 %
Volume (en milliers \$)	16 117	↓	-34 %
12 derniers mois			
Ventes	483	↓	-14 %
Nouvelles inscriptions	947	↔	0 %
Inscriptions en vigueur	371	↑	14 %
Volume (en milliers \$)	91 400	↓	-9 %



Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2013				
Ventes	67	↓	-42 %	392	↓ -16 %
Inscriptions en vigueur	308	↑	15 %	283	↑ 12 %
Prix médian	180 000 \$	↑	6 %	178 000 \$	↑ 3 %
Prix moyen	194 093 \$	↑	5 %	190 997 \$	↑ 5 %
Délai de vente moyen (jours)	93	↑	23	88	↑ 10
					↑ 29 %
					↑ 32 %

	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2013				
Ventes	4			21	
Inscriptions en vigueur	39	↑	44 %	36	↑ 31 %
Prix médian	**			**	
Prix moyen	**			**	
Délai de vente moyen (jours)					

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2013				
Ventes	13			70	↑ 4 %
Inscriptions en vigueur	52	↑	24 %	52	↑ 16 %
Prix médian	**			181 500 \$	↓ -2 %
Prix moyen	**			191 749 \$	↑ 1 %
Délai de vente moyen (jours)				91	↑ 8
					↑ 41 %
					↑ 46 %

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

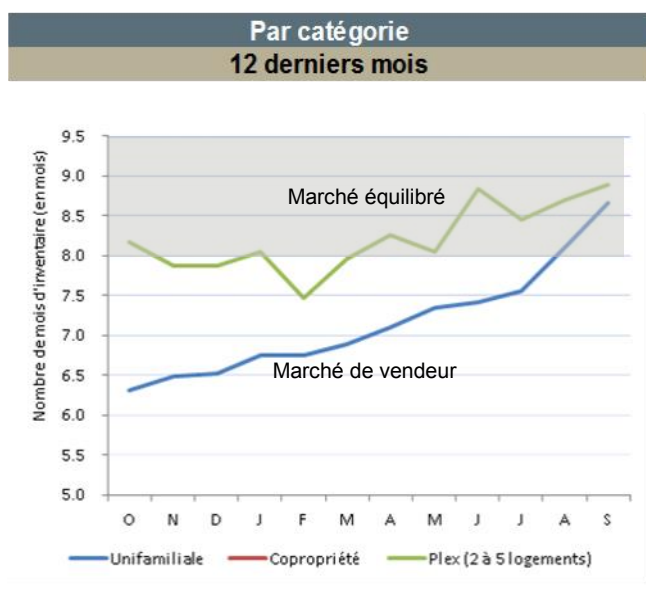


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale 12 derniers mois			
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Ventes (moyenne des 12 mois)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions de marché
	(I)	(V)	(I)/(V)	
Moins de 150	35	6,8	5,1	Vendeur
150 à 174	45	8,1	5,5	Vendeur
175 à 199	59	7,3	8,1	Équilibré
200 à 249	58	5,9	9,7	Équilibré
250 et plus	87	4,6	19,0	Acheteur

Définitions et notes explicatives

Source : FCIQ par le système Centris®

Secteur 4 : La Baie

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris®

Total résidentiel 3 ^e trimestre 2013			
Ventes	32	↑	7 %
Nouvelles inscriptions	69	↑	28 %
Inscriptions en vigueur	101	↑	33 %
Volume (en milliers \$)	6 137	↑	21 %
12 derniers mois			
Ventes	143	↓	-22 %
Nouvelles inscriptions	266	↓	-1 %
Inscriptions en vigueur	93	↑	21 %
Volume (en milliers \$)	25 063	↓	-20 %



Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			Depuis 5 ans
	3 ^e trimestre 2013	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	30 ↑ 11 %	129 ↓ -22 %	↑ 34 %	
Inscriptions en vigueur	93 ↑ 41 %	86 ↑ 27 %	↑ 37 %	
Prix médian	170 000 \$ ↓ -7 %	173 250 \$ ↑ 4 %		
Prix moyen	187 559 \$ ↑ 4 %	178 320 \$ ↑ 2 %		
Délai de vente moyen (jours)	93 ↓ -28	91 ↑ 15		

	Copropriété		
	3 ^e trimestre 2013	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	0	3	
Inscriptions en vigueur	1	2	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

	Plex (2 à 5 logements)		
	3 ^e trimestre 2013	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	2	11	
Inscriptions en vigueur	7	5	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

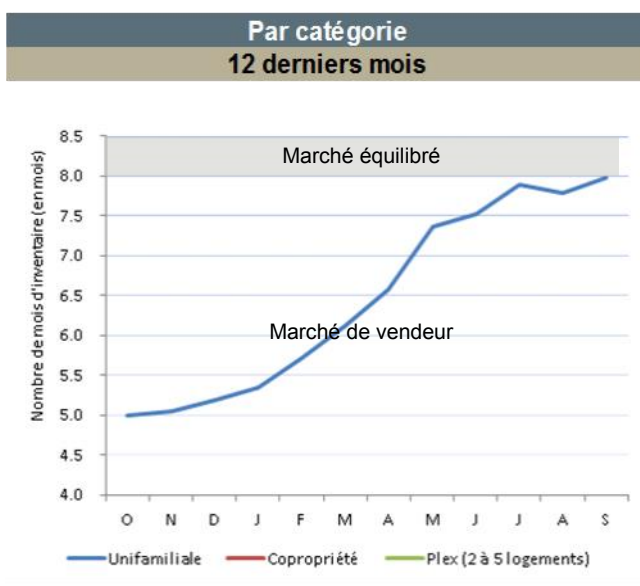


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale 12 derniers mois			
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Ventes (moyenne des 12 mois)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions de marché
Moins de 175	(I)	(V)	(I)/(V)	Vendeur
175 et plus	25	5,7	4,4	Acheteur
	61	5,1	12,0	

Source : FCIQ par le système Centris®

Définitions et notes explicatives

Secteur 5 : Périphérie

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris®

Total résidentiel 3 ^e trimestre 2013			
Ventes	33	↑	6 %
Nouvelles inscriptions	77	↓	-6 %
Inscriptions en vigueur	167	↑	15 %
Volume (en milliers \$)	4 860	↑	1 %
12 derniers mois			
Ventes	141	↓	-5 %
Nouvelles inscriptions	313	↓	-5 %
Inscriptions en vigueur	161	↑	14 %
Volume (en milliers \$)	22 163	↓	-8 %

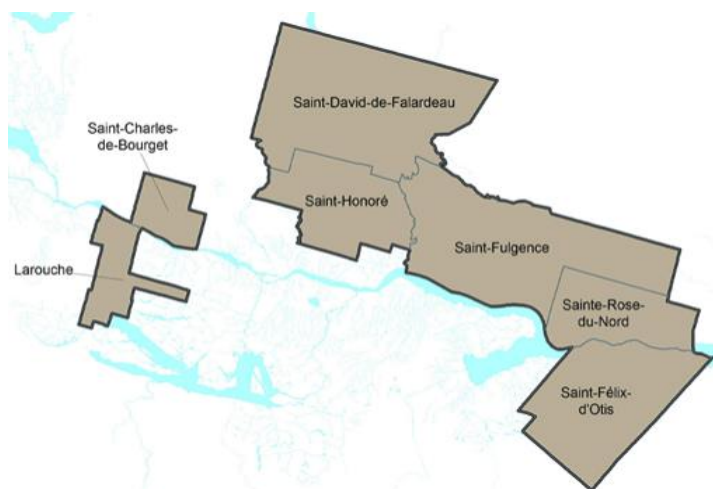


Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans	
	3 ^e trimestre 2013					
Ventes	31	↔	0 %	137	↓ -6 %	
Inscriptions en vigueur	161	↑	17 %	156	↑ 15 %	
Prix médian	140 000 \$	↓	-3 %	155 000 \$	↑ 3 %	↑ 49 %
Prix moyen	150 330 \$	↓	-4 %	159 087 \$	↓ -1 %	↑ 50 %
Délai de vente moyen (jours)	92	↓	-3	111	↑ 5	

	Copropriété		
	3 ^e trimestre 2013	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	1	2	
Inscriptions en vigueur	1	2	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

	Plex (2 à 5 logements)		
	3 ^e trimestre 2013	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	1	2	
Inscriptions en vigueur	4	3	
Prix médian	**	**	
Prix moyen	**	**	
Délai de vente moyen (jours)			

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

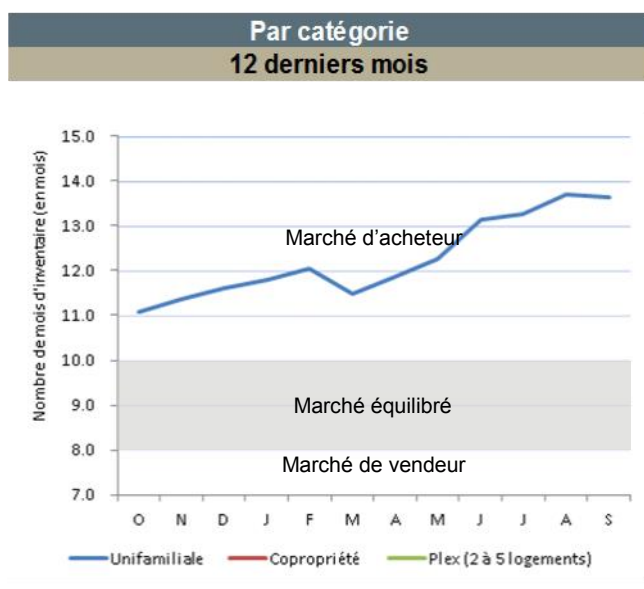


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale 12 derniers mois			
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Ventes (moyenne des 12 mois)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions de marché
Moins de 175	(I)	(V)	(I)/(V)	Vendeur
175 et plus	61	7,7	7,9	Acheteur
	95	3,8	25,4	

Source : FCIQ par le système Centris®

Définitions et notes explicatives



Systeme Centris®

Le système Centris® est la base de données informatisée la plus complète et la plus à jour sur les transactions immobilières. Il est régi par des règles très précises auxquelles adhèrent tous les courtiers immobiliers de la province. Seuls les courtiers immobiliers membres d'une chambre immobilière y ont accès.

Résidentiel

Comprend les catégories de propriété suivantes : unifamiliale, copropriété, plex (propriété à revenus de 2 à 5 logements) et fermette.

Nouvelles inscriptions

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

Inscriptions en vigueur

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

Nombre de ventes

Nombre de ventes effectuées 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

Montant de l'ensemble des ventes effectuées au cours de la période visée, exprimée en dollars (\$).

Délai de vente moyen

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

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 effectuées au cours de la période visée. Certaines transactions peuvent être exclues du calcul afin d'obtenir un prix moyen plus significatif.

Prix de vente médian

Valeur médiane des ventes effectuées au cours de la période visée. Le prix médian partage 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. Certaines transactions peuvent être exclues du calcul afin d'obtenir un prix médian plus significatif.

Mise en garde

Les prix moyens et médians des propriétés sont basés sur les transactions réalisées par l'entremise du système Centris® 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

Correspond à la moyenne des inscriptions en vigueur au cours des 12 derniers mois.

Nombre de mois d'inventaire

Nombre de mois nécessaires pour écouler tout l'inventaire de propriétés à vendre, calculé selon le rythme des ventes des 12 derniers mois. Il est obtenu en divisant l'inventaire par la moyenne des ventes des 12 derniers mois. Ce calcul élimine les fluctuations dues au caractère saisonnier.

Par exemple, si le nombre de mois d'inventaire est de six, 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. Il est important de noter que cette mesure est différente du délai de vente moyen.

Conditions de marché

Les conditions de marché sont basées sur le nombre de mois d'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 le nombre de mois d'inventaire se situe entre 8 et 10, 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 est généralement modérée.

Lorsque le nombre de mois d'inventaire est inférieur à 8, le marché est favorable aux vendeurs. Dans un tel contexte, la croissance des prix est généralement élevée.

Lorsque le nombre de mois d'inventaire est supérieur à 10, le marché est favorable aux acheteurs. Dans un tel contexte, la croissance des prix est généralement faible 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

© 2013 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@fciq.ca

Pour obtenir des renseignements plus spécifiques sur la dynamique du marché immobilier dans un secteur donné, ou pour une évaluation de la valeur marchande d'une propriété, contactez un courtier immobilier local membre d'une chambre immobilière.