

Le Baromètre du marché résidentiel FCIQ



Faits saillants

- > Le marché immobilier ralentit en 2013 dans la région de Saguenay
- > Le fait marquant de 2013 est arrivé en 2012
- > Toutes les catégories affectées
- > Une offre de propriétés toujours plus considérable
- > Des conditions de marché qui se détendent fortement
- > Une croissance des prix malgré tout intéressante pour l'unifamiliale

Le marché immobilier ralentit en 2013 dans la région de Saguenay

En 2013, 1 185 propriétés résidentielles ont été vendues par l'entremise du système provincial Centris® des courtiers immobiliers dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay, ce qui représente une baisse de 18 % par rapport à 2012. Alors que le marché saguenéen avait renoué avec la croissance et affiché l'une des meilleures performances au chapitre des ventes en 2012, il a enregistré la plus forte diminution des ventes parmi les six régions métropolitaines de la province en 2013.

L'activité a ralenti pour les trois catégories de propriétés, mais la baisse a été plus prononcée pour l'unifamiliale et pour la copropriété, comparativement aux ventes de plex.

L'activité a ralenti pour les trois catégories de propriétés, mais la baisse a été plus prononcée pour l'unifamiliale et pour la copropriété, comparativement aux ventes de plex.

Le fait marquant de 2013 est arrivé en 2012

Les conséquences des nouvelles mesures hypothécaires plus restrictives entrées en vigueur en juillet 2012 ont continué de se faire ressentir en 2013. Ce quatrième resserrement a réduit à 25 ans la période maximale d'amortissement des nouveaux prêts hypothécaires et a ainsi limité l'accès à la propriété à de nombreux premiers acheteurs. Malgré des taux hypothécaires encore très bas et la création de 3 500 nouveaux emplois dans la région de Saguenay au cours des 12 derniers mois, le marché immobilier résidentiel a tout de même perdu de son élan en 2013.

Toutes les catégories affectées

Le nombre d'unifamiliales vendues dans la RMR de Saguenay est passé sous la barre des 1 000 unités en 2013, une première depuis 2000, avec exactement 983 ventes, soit une baisse de 19 % par rapport à l'année précédente. La baisse des ventes d'unifamiliales a été particulièrement prononcée dans les secteurs de Jonquière (-19 %), de Chicoutimi (-25 %) et de La Baie (-26 %). Les secteurs de Chicoutimi-Nord/Canton Tremblay et de la périphérie ont quant à eux enregistré des baisses moins importantes, soit de 5 % et de 13 % respectivement par rapport à 2012. En ce qui concerne la copropriété, les ventes ont reculé de 15 % dans la région de Saguenay par rapport au record de 88 transactions atteint en 2011 et en 2012. Avec un total de 75 transactions sur l'ensemble de l'année 2013, il s'agit toutefois du deuxième meilleur résultat annuel à ce chapitre. Finalement, les plex ont affiché la baisse la moins importante parmi les trois catégories de propriété avec 127 ventes, soit un recul de 9 % par rapport à 2012.

Une offre de propriétés toujours plus considérable

Au cours de l'année 2013, il y avait en moyenne 1 132 propriétés résidentielles à vendre sur le marché de Saguenay, soit 25 % de plus qu'en 2012.

Au cours de l'année 2013, il y avait en moyenne 1 132 propriétés résidentielles à vendre sur le marché de Saguenay, soit 25 % de plus qu'en 2012. Il s'agit de la plus forte hausse depuis que cette statistique est compilée pour la région (en 2000) et il s'agit également de la plus forte hausse des inscriptions en vigueur parmi les six RMR de la province en 2013. La hausse a été

particulièrement prononcée pour l'unifamiliale qui a vu son offre croître de 28 % par rapport à 2012. Notons également qu'avec une cinquième année consécutive à la hausse et une moyenne de 108 copropriétés à vendre en 2013, cette catégorie a atteint un nouveau record en ce qui a trait au nombre d'inscriptions en vigueur. Géographiquement, tous les secteurs qui composent la RMR de Saguenay ont enregistré une croissance du nombre de propriétés résidentielles offertes. Mais avec une augmentation de 53 % d'inscriptions en vigueur, la plus forte hausse a été enregistrée dans le secteur de Chicoutimi-Nord/Canton Tremblay. C'est pourtant ce même secteur qui a connu la baisse des ventes la moins prononcée (-2 %) dans la région.

Des conditions de marché qui se détendent fortement

Le ralentissement de l'activité survenu en 2013, conjugué à la forte hausse des inscriptions, s'est traduit par un changement notable des conditions de marché dans la région de Saguenay. Le marché de l'unifamiliale, qui pour une douzième année avantagéait encore les vendeurs en 2012, est passé à l'avantage des acheteurs. D'ailleurs, tous les secteurs de la RMR avantagent désormais les acheteurs d'unifamiliales, à l'exception de Jonquière et de La Baie où les conditions se sont équilibrées. Le marché du plex a également connu la même évolution en 2013, passant d'un marché de vendeurs à un marché équilibré. Les acheteurs qui étaient déjà avantagés sur le marché de la copropriété ont vu cet avantage s'accroître davantage en 2013. Ainsi, avec 17 mois d'inventaire, le marché de la copropriété de la région de Saguenay avantage les acheteurs, à l'instar de ce que l'on observe dans pratiquement tous les centres urbains de la province.

Le ralentissement de l'activité survenu en 2013, conjugué à la forte hausse des inscriptions, s'est traduit par un changement notable des conditions de marché dans la région de Saguenay.

Une croissance des prix malgré tout intéressante pour l'unifamiliale

Cette détente des conditions du marché a entraîné un ralentissement de la croissance des prix dans la RMR de Saguenay pour l'unifamiliale et la copropriété. Ainsi, le prix médian de l'unifamiliale a atteint 180 000 \$ en 2013 à l'échelle de la RMR, en hausse de 3 % par rapport à l'année précédente. Notons que, même si cette hausse du prix médian est plus modérée que lors des dernières années, elle est la plus forte enregistrée parmi les six régions métropolitaines de la province, et ce, pour une deuxième année consécutive. Si tous les secteurs de la RMR ont affiché des hausses de prix pour l'unifamiliale, ceux de la périphérie et de Chicoutimi ont affiché les hausses de prix les plus musclées, soit de 6 % et de 8 % respectivement. En ce qui concerne la copropriété, la moitié des ventes de 2013 dans la RMR de Saguenay a été réalisée à un prix supérieur à 160 000 \$, en légère hausse de 1 %. Finalement, le prix médian des plex a quant à lui légèrement reculé de 1 %, pour atteindre 185 000 \$.

Cette détente des conditions du marché a entraîné un ralentissement de la croissance des prix dans la RMR de Saguenay pour l'unifamiliale et la copropriété.

Indicateurs économiques

Taux hypothécaires ⁽³⁾				
	Niveau	Variation ⁽¹⁾		Variation sur un an ⁽²⁾
1 an	3,14 %	↔	0,00	↑ 0,07
3 ans	3,95 %	↑	0,07	↑ 0,25
5 ans	5,34 %	↑	0,07	↑ 0,10

Taux d'inflation annuel (Canada)				
	Niveau	Variation ⁽¹⁾		Variation sur un an ⁽²⁾
Indice global des prix à la consommation	0,9 %	↓	- 0,2	S.O.
Indice de référence de la Banque du Canada ⁽⁴⁾	1,2 %	↓	- 0,1	S.O.

Indice de confiance des consommateurs (province de Québec)				
	Niveau	Variation ⁽¹⁾		Variation sur un an ⁽²⁾
Global	75	↓	- 2	↑ 6
Bon temps pour un achat important ⁽⁵⁾	43 %	↓	- 6	↔ 0

Marché du travail (région métropolitaine de recensement de Saguenay)				
	Niveau	Variation ⁽¹⁾		Variation sur un an ⁽²⁾
Emploi (en milliers) ⁽⁶⁾	73,3	↑	1,6	↑ 3,5
Taux de chômage ⁽⁶⁾	7,4 %	↓	- 0,8	↓ - 2,4

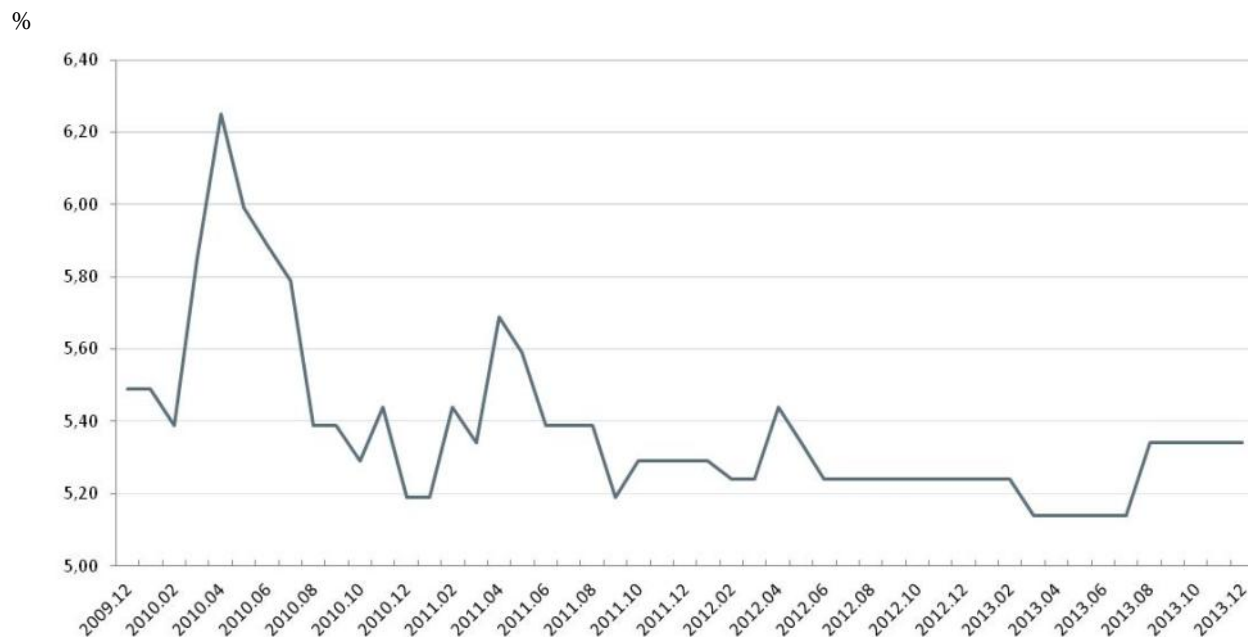
Mises en chantier (région métropolitaine de recensement de Saguenay)				
	Niveau	Variation ⁽¹⁾		Variation sur un an ⁽²⁾
Total ⁽⁷⁾	182	S.O.		↓ -54 %
Unifamiliale	124	S.O.		↓ -20 %
Copropriété	0	S.O.		↑ **
Locatif	58	S.O.		↓ -73 %

- (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

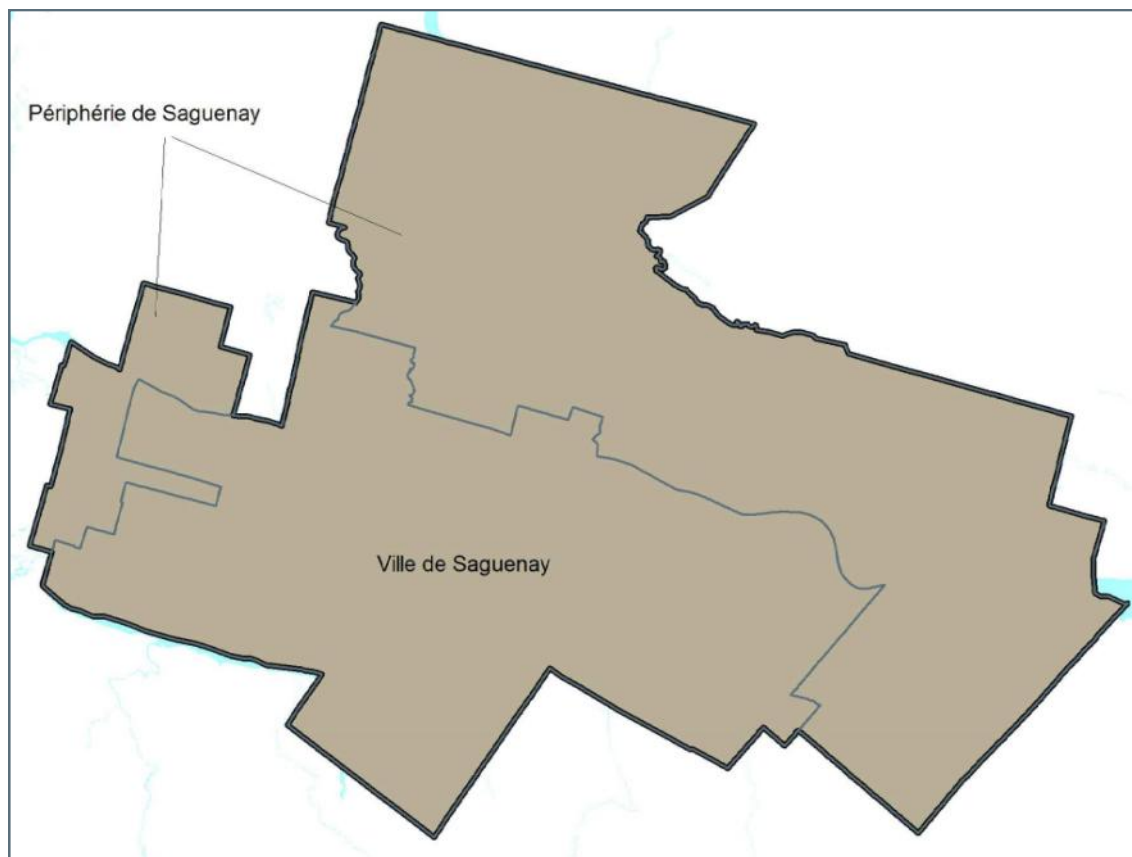


Source : Statistique Canada



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

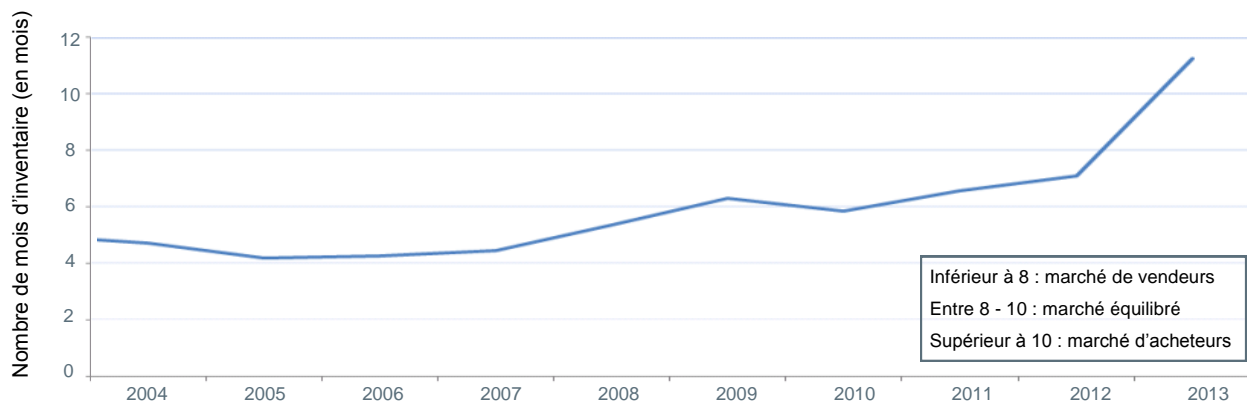


Évolution des ventes Centris® Région métropolitaine de Saguenay



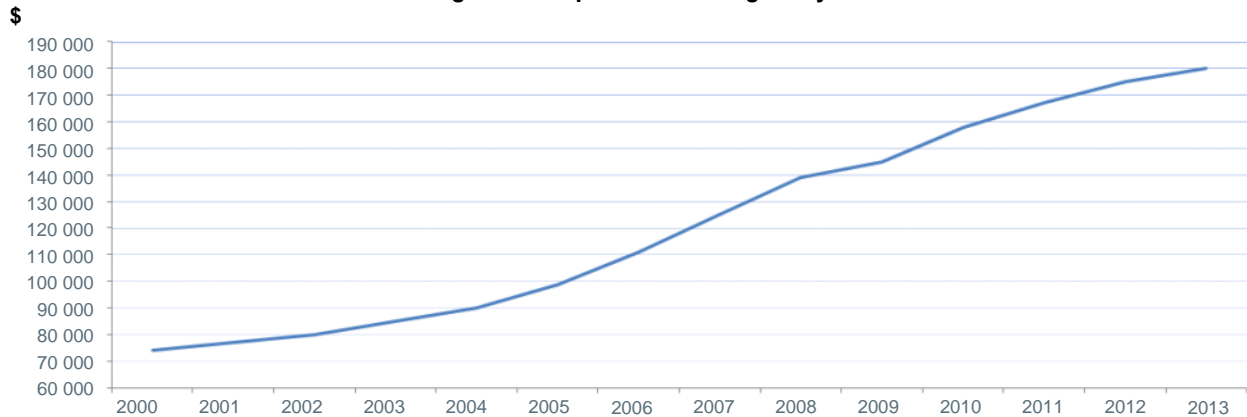
Source : FCIQ par le système Centris®

Évolution des conditions de marché - Unifamiliale Région métropolitaine de Saguenay



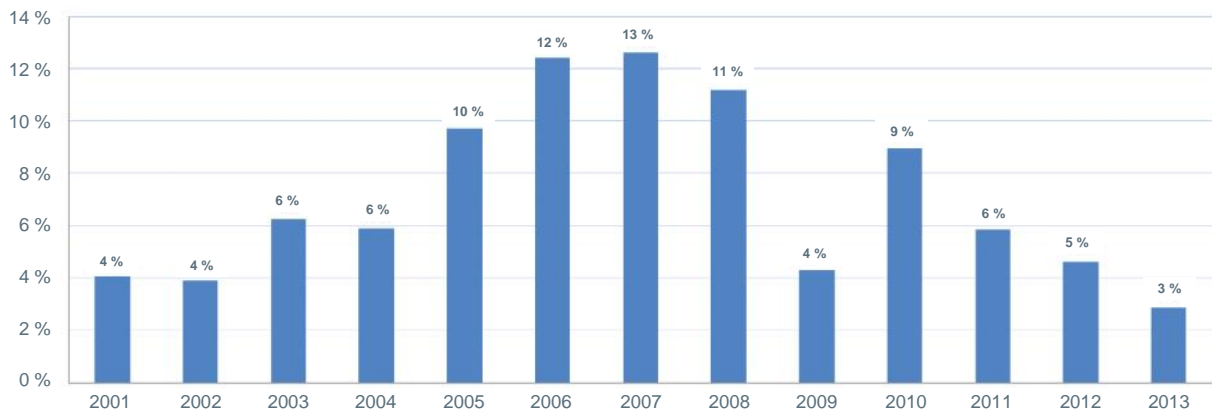
Source : FCIQ par le système Centris®

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 4 ^e trimestre 2013			
Ventes	197	↓	-24 %
Nouvelles inscriptions	460	↑	2 %
Inscriptions en vigueur	1 148	↑	35 %
Volume (en milliers \$)	38 595	↓	-20 %
12 derniers mois			
Ventes	1 185	↓	-18 %
Nouvelles inscriptions	2 615	↑	5 %
Inscriptions en vigueur	1 132	↑	25 %
Volume (en milliers \$)	226 446	↓	-15 %

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	
	4 ^e trimestre 2013							
Ventes	164	↓	-22 %	983	↓	-19 %		
Inscriptions en vigueur	918	↑	34 %	921	↑	28 %		
Prix médian	177 000 \$	↑	2 %	180 000 \$	↑	3 %	↑	29 %
Prix moyen	197 673 \$	↑	6 %	193 764 \$	↑	4 %	↑	33 %
Délai de vente moyen (jours)	122	↑	38	104	↑	21		
	Copropriété			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
	4 ^e trimestre 2013							
Ventes	13			75	↓	-15 %		
Inscriptions en vigueur	121	↑	48 %	108	↑	14 %		
Prix médian	**			160 000 \$	↑	1 %	↑	39 %
Prix moyen	**			167 617 \$	↑	1 %	↑	40 %
Délai de vente moyen (jours)				126	↑	27		
	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
	4 ^e trimestre 2013							
Ventes	20			127	↓	-9 %		
Inscriptions en vigueur	107	↑	36 %	102	↑	16 %		
Prix médian	**			185 000 \$	↓	-1 %	↑	42 %
Prix moyen	**			193 791 \$	↔	0 %	↑	43 %
Délai de vente moyen (jours)				85	↑	3		

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

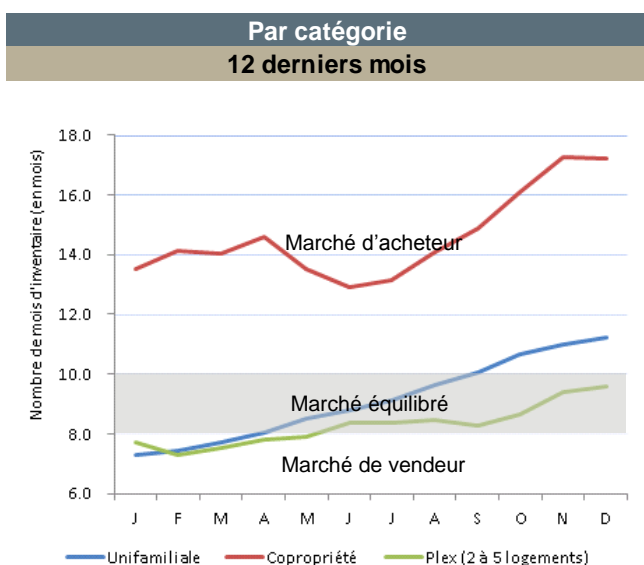


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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	122	20,2	6,0	Vendeur
150 à 174	117	16,9	6,9	Vendeur
175 à 199	170	15,9	10,6	Acheteur
200 à 249	208	15,5	13,4	Acheteur
250 à 299	127	6,8	18,5	Acheteur
300 et plus	178	6,6	27,0	Acheteur

Source : FCIQ par le système Centris®

Définitions et notes explicatives

Secteur 1 : Chicoutimi

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris®

Total résidentiel			
4 ^e trimestre 2013			
Ventes	49	↓	-33 %
Nouvelles inscriptions	149	↑	23 %
Inscriptions en vigueur	362	↑	54 %
Volume (en milliers \$)	11 930	↓	-19 %
12 derniers mois			
Ventes	308	↓	-24 %
Nouvelles inscriptions	777	↑	15 %
Inscriptions en vigueur	333	↑	31 %
Volume (en milliers \$)	66 798	↓	-19 %



Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2013				
Ventes	34	↓	-36 %	230	↓ -25 %
Inscriptions en vigueur	263	↑	54 %	249	↑ 44 %
Prix médian	242 250 \$	↑	26 %	214 250 \$	↑ 8 %
Prix moyen	260 818 \$	↑	25 %	226 345 \$	↑ 8 %
Délai de vente moyen (jours)	154	↑	63	112	↑ 26 %
	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2013				
Ventes	9			36	↓ -37 %
Inscriptions en vigueur	71	↑	70 %	58	↑ 2 %
Prix médian	**			196 000 \$	↑ 18 %
Prix moyen	**			192 784 \$	↑ 9 %
Délai de vente moyen (jours)				152	↑ 36 %
	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2013				
Ventes	6			42	↑ 8 %
Inscriptions en vigueur	27			26	
Prix médian	**			186 200 \$	↑ 1 %
Prix moyen	**			188 871 \$	↓ -6 %
Délai de vente moyen (jours)				79	↓ -12 %

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

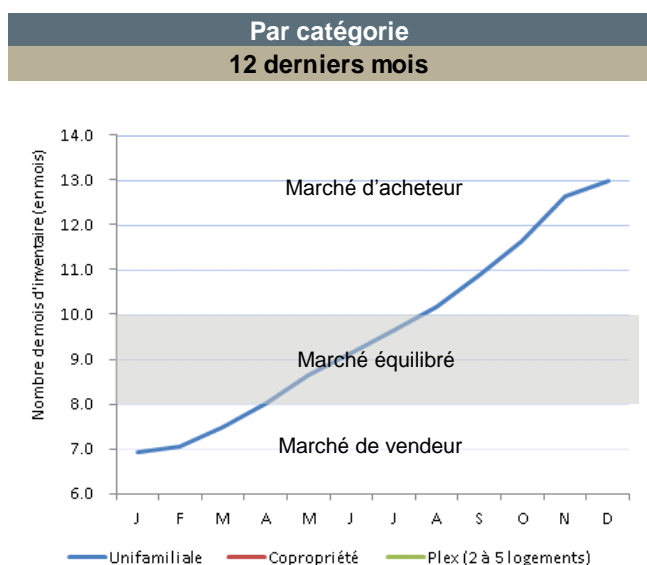


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale			
	12 derniers mois			
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Ventes (moyenne des 12 mois)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions de marché
	(I)	(V)	(I)/(V)	
Moins de 175	34	5,1	6,7	Vendeur
175 à 249	95	8,5	11,2	Acheteur
250 et plus	119	5,6	21,4	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			
4 ^e trimestre 2013			
Ventes	23	↓	-8 %
Nouvelles inscriptions	58	↔	0 %
Inscriptions en vigueur	142	↑	54 %
Volume (en milliers \$)	4 262	↓	-8 %
12 derniers mois			
Ventes	147	↓	-2 %
Nouvelles inscriptions	328	↑	13 %
Inscriptions en vigueur	142	↑	53 %
Volume (en milliers \$)	27 487	↑	2 %



Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2013	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	20	123 ↓ -5 %	38 % ↑	
Inscriptions en vigueur	119 ↑ 52 %	123 ↑ 55 %	37 % ↑	
Prix médian	**	178 000 \$ ↑ 5 %		
Prix moyen	**	188 948 \$ ↑ 3 %		
Délai de vente moyen (jours)		112 ↑ 34		
Copropriété				
Ventes	1	13		
Inscriptions en vigueur	10	8		
Prix médian	**	**		
Prix moyen	**	**		
Délai de vente moyen (jours)				
Plex (2 à 5 logements)				
Ventes	2	11		
Inscriptions en vigueur	13	11		
Prix médian	**	**		
Prix moyen	**	**		
Délai de vente moyen (jours)				

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

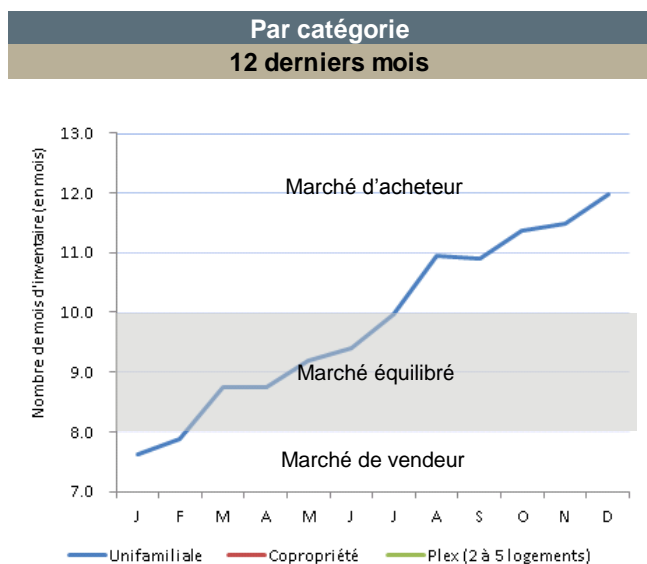


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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	33	4,8	7,0	Acheteur
	90	5,5	16,3	

Source : FCIQ par le système Centris®

Définitions et notes explicatives

Secteur 3 : Jonquière

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris®

Total résidentiel			
4 ^e trimestre 2013			
Ventes	89	↓	-12 %
Nouvelles inscriptions	167	↑	1 %
Inscriptions en vigueur	412	↑	41 %
Volume (en milliers \$)	16 368	↓	-11 %
12 derniers mois			
Ventes	471	↓	-16 %
Nouvelles inscriptions	949	↑	2 %
Inscriptions en vigueur	401	↑	21 %
Volume (en milliers \$)	89 325	↓	-13 %



Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale					
	4 ^e trimestre 2013		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	74	↓ -12 %	382	↓ -19 %		
Inscriptions en vigueur	314	↑ 43 %	307	↑ 20 %		
Prix médian	166 500 \$	↓ -5 %	177 500 \$	↑ 1 %	↑	25 %
Prix moyen	183 057 \$	↑ 1 %	191 433 \$	↑ 5 %	↑	31 %
Délai de vente moyen (jours)	105	↑ 32	95	↑ 18		

	Copropriété					
	4 ^e trimestre 2013		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	3		21			
Inscriptions en vigueur	39	↑ 47 %	39	↑ 36 %		
Prix médian	**		**			
Prix moyen	**		**			
Délai de vente moyen (jours)						

	Plex (2 à 5 logements)					
	4 ^e trimestre 2013		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	12		68	↓ -3 %		
Inscriptions en vigueur	59	↑ 29 %	55	↑ 20 %		
Prix médian	**		183 500 \$	↓ -3 %	↑	35 %
Prix moyen	**		191 493 \$	↓ -2 %	↑	40 %
Délai de vente moyen (jours)			95	↑ 8		

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

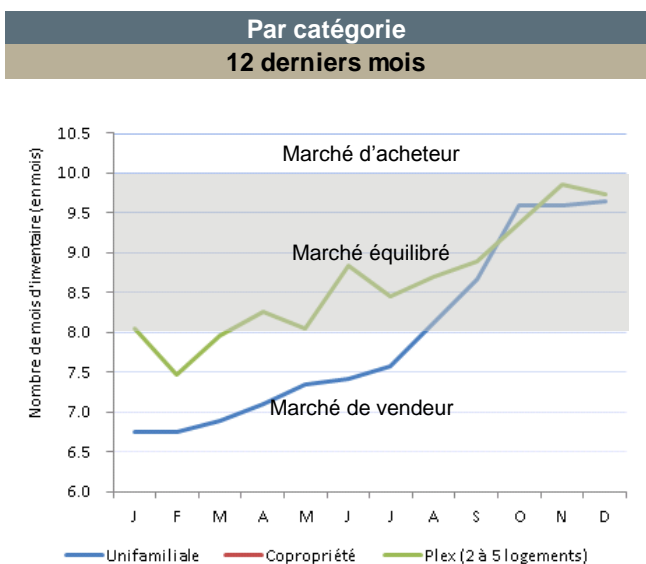


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale				Conditions de marché
	12 derniers mois		12 derniers mois		
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Ventes (moyenne des 12 mois)	Nombre de mois d'inventaire		
	(I)	(V)	(I)/(V)		
Moins de 150	40	7,3	5,5		Vendeur
150 à 174	46	7,8	5,8		Vendeur
175 à 199	62	6,3	9,7		Équilibré
200 à 249	67	5,6	12,1		Acheteur
250 et plus	93	4,8	19,2		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			
4 ^e trimestre 2013			
Ventes	17	↓	-41 %
Nouvelles inscriptions	38	↓	-17 %
Inscriptions en vigueur	83	↑	1 %
Volume (en milliers \$)	3 275	↓	-37 %
12 derniers mois			
Ventes	130	↓	-30 %
Nouvelles inscriptions	258	↓	-9 %
Inscriptions en vigueur	93	↑	16 %
Volume (en milliers \$)	22 905	↓	-29 %



Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2013	12 derniers mois		
Ventes	17	122	↓ -26 %	
Inscriptions en vigueur	77	86	↑ 21 %	
Prix médian	**	174 000 \$	↑ 3 %	↑ 35 %
Prix moyen	**	180 852 \$	↑ 2 %	↑ 40 %
Délai de vente moyen (jours)		99	↑ 24	

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

	Plex (2 à 5 logements)		
	4 ^e trimestre 2013	12 derniers mois	
Ventes	0	5	
Inscriptions en vigueur	5	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

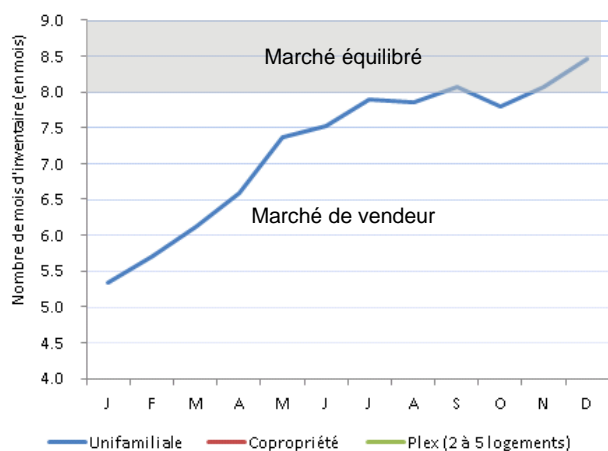


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Unifamiliale
12 derniers mois

Gammes de prix (en milliers \$)	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Ventes (moyenne des 12 mois)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions de marché
	(I)	(V)	(I)/(V)	
Moins de 175	26	5,3	4,9	Vendeur
175 et plus	60	4,8	12,4	Acheteur

Définitions et notes explicatives

Source : FCIQ par le système Centris®

Secteur 5 : Périphérie

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris®

Total résidentiel			
4 ^e trimestre 2013			
Ventes	19	↓	-39 %
Nouvelles inscriptions	48	↓	-17 %
Inscriptions en vigueur	149	↑	1 %
Volume (en milliers \$)	2 760	↓	-45 %
12 derniers mois			
Ventes	129	↓	-12 %
Nouvelles inscriptions	303	↓	-5 %
Inscriptions en vigueur	162	↑	11 %
Volume (en milliers \$)	19 931	↓	-15 %

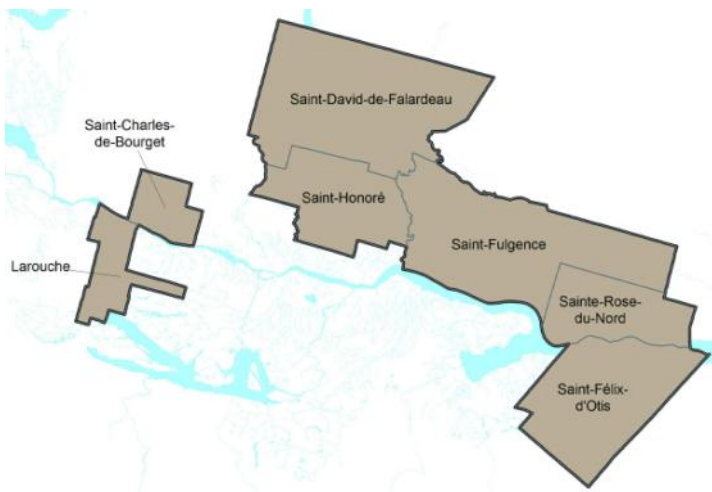


Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

Unifamiliale						
	4 ^e trimestre 2013		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	19		126	↓	-13 %	
Inscriptions en vigueur	144	↑	156	↑	11 %	
Prix médian	**	2 %	159 000 \$	↑	6 %	↑ 49 %
Prix moyen	**		157 074 \$	↓	-1 %	↑ 43 %
Délai de vente moyen (jours)			111	↑	6	
Copropriété						
	4 ^e trimestre 2013		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	0		2			
Inscriptions en vigueur	1		1			
Prix médian	**		**			
Prix moyen	**		**			
Délai de vente moyen (jours)						
Plex (2 à 5 logements)						
	4 ^e trimestre 2013		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	0		1			
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

Par catégorie
12 derniers mois

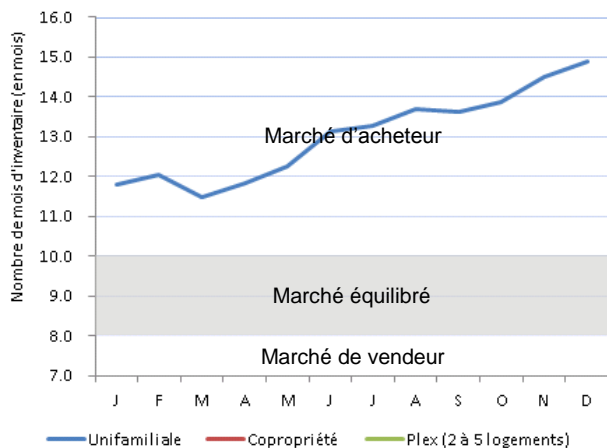


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Unifamiliale
12 derniers mois

Gammes de prix (en milliers \$)	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Ventes (moyenne des 12 mois)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions de marché
	(I)	(V)	(I)/(V)	
Moins de 175	61	6,8	8,9	Équilibré
175 et plus	96	3,7	26,1	Acheteur

Définitions et notes explicatives

Source : FCIQ par le système Centris®



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.