

Le Baromètre du marché résidentiel



Région métropolitaine de Saguenay

Faits saillants

- > 2014 : deuxième année de repli de l'activité sur le marché immobilier résidentiel saguenéen
- > Première baisse de prix en 14 ans pour les unifamiliales
- > Quatrième hausse consécutive de l'offre de propriétés
- > Un bilan de l'emploi et de la confiance peu reluisant
- > Hausse des ventes au quatrième trimestre

2014 : deuxième année de repli de l'activité sur le marché immobilier résidentiel saguenéen

Au cours de l'année 2014, 1 144 ventes résidentielles ont été conclues par l'entremise du système Centris® dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay, ce qui représente une diminution de 3 % par rapport à 2013. Tout comme pour l'ensemble de la province, il s'agissait d'une deuxième baisse annuelle consécutive. Dans le cas de la RMR de Saguenay, il s'agissait aussi du niveau d'activité le plus faible en 14 ans.

Une certaine uniformité a été observée entre les résultats des différentes catégories de propriétés : pour une deuxième année consécutive, chacune des trois catégories a en effet connu un recul des ventes. En 2014, les transactions d'unifamiliales ont diminué de 3 %, celles de copropriétés de 4 % et celles de plex de 8 %.

Géographiquement, le secteur de Chicoutimi est le seul à s'être démarqué avec un bilan positif quant à la variation de son nombre de ventes résidentielles réalisées en 2014, avec 331 ventes conclues, soit 7 % de plus qu'en 2013. Cette augmentation faisait cependant suite à un repli de 24 % du nombre de transactions en 2013. Tous les autres secteurs de la RMR ont enregistré des baisses de ventes, pour une deuxième année consécutive dans le cas de Jonquière et de la Périphérie, et pour une troisième année consécutive en ce qui concerne Chicoutimi-Nord/Canton Tremblay et La Baie.

Première baisse de prix en 14 ans pour les unifamiliales

Pour l'unifamiliale, il s'agissait de la première diminution du prix médian depuis 2000, première année de données disponibles.

Le prix médian des propriétés unifamiliales s'est replié de 3 % en 2014 pour s'établir à 175 000 \$ pour l'ensemble de la région saguenéenne. Le prix médian des plex a quant à lui stagné à 185 000 \$, tandis qu'une légère hausse de 2 % a été enregistrée pour les copropriétés, dont le prix médian a atteint 164 000 \$. Pour l'unifamiliale, il s'agissait de la première diminution du prix médian depuis 2000, première année de données disponibles. La RMR de Saguenay s'était d'ailleurs souvent démarquée comme celle ayant la plus forte croissance de prix pour l'unifamiliale, notamment de 2006 à 2008, de même qu'en 2012 et en 2013. Géographiquement, chacun des secteurs a vu le prix médian de ses ventes de maisons fléchir, à l'exception du secteur La Baie, où le prix médian des unifamiliales est demeuré stable en 2014.

Quatrième hausse consécutive de l'offre de propriétés

L'offre de propriétés résidentielles a poursuivi sa montée en 2014 pour une quatrième année consécutive, avec 19 % d'inscriptions de plus à vendre dans l'ensemble de la région métropolitaine saguenéenne. C'est surtout le nombre de copropriétés et de plex à vendre qui a gonflé l'inventaire de propriétés dans la région, ces deux catégories ayant chacune connu une hausse de 34 % des inscriptions. Le nombre d'unifamiliales à vendre a quant à lui augmenté de 16 %. Les fortes augmentations du nombre d'inscriptions observées depuis 2011 peuvent en partie être attribuables au marché du neuf. Le nombre de mises en chantier a rapidement augmenté entre la deuxième moitié de 2009 et 2012 dans la RMR de Saguenay, où la construction record de 728 nouvelles propriétés¹ s'était enclenchée. Le nombre de

nouvelles propriétés mises en chantier a depuis diminué à 627 en 2013 et à 381 en 2014, laissant entrevoir un ajustement du côté des constructeurs, ce qui devrait ultimement contribuer à une résorption de l'offre excédentaire de propriétés disponibles pour les acheteurs.

Avec la hausse du nombre de propriétés à vendre et la baisse des ventes, les conditions du marché se sont détendues, accentuant l'avantage que détenaient déjà les acheteurs en 2013, tant pour l'unifamiliale que pour la copropriété. Pour l'unifamiliale, la transition entre un marché à l'avantage des vendeurs, encore perceptible en début d'année 2013, et un marché favorable aux acheteurs a été très rapide, basculant à l'avantage des acheteurs en seulement deux trimestres.

Parallèlement, pour une deuxième année consécutive, le temps nécessaire pour vendre une propriété s'est allongé en 2014 dans la région métropolitaine de Saguenay. En moyenne, il fallait compter 113 jours pour qu'une unifamiliale trouve preneur, contre 104 en 2013. Le délai de vente était plus long pour la copropriété : en moyenne, une unité trouvait preneur en 168 jours, soit 42 jours supplémentaires par rapport au délai moyen de 2013. Finalement, la vente d'un plex s'effectuait relativement rapidement en 2014, soit en moins de trois mois.

Un bilan de l'emploi et de la confiance peu reluisant

Le marché de l'emploi dans la RMR de Saguenay a connu une deuxième année consécutive marquée par des pertes d'emplois et un taux de chômage à la hausse : en 2014, environ 500 emplois ont été perdus² et 9,6 % de la population active était à la recherche d'un emploi, soit la proportion la plus élevée depuis 2005. Avec ces résultats, la confiance des consommateurs a aussi diminué : la proportion des ménages québécois qui considérait que le moment était propice à un achat important, telle une propriété, a reculé de 43 % à 38 % entre les derniers trimestres de 2013 et de 2014. Ainsi, les taux d'intérêt historiquement bas n'ont pas suffi pour ramener le marché immobilier saguenéen sur le chemin de la croissance en 2014.

Hausse des ventes au quatrième trimestre

2014 s'est terminée sur une note positive avec deux trimestres marqués par des hausses de ventes : suite à un troisième trimestre où les ventes avaient augmenté de 15 %, le nombre de transactions réalisées lors des trois derniers mois de l'année a augmenté de 3 % par rapport à la même période en 2013.

Malgré une année qui a affiché un ralentissement, 2014 s'est terminée sur une note positive avec deux trimestres marqués par des hausses de ventes : suite à un troisième trimestre où les ventes avaient augmenté de 15 %, le nombre de transactions réalisées lors des trois derniers mois de l'année a augmenté de 3 % par rapport à la même période en 2013. Par contre, le prix médian des unifamiliales s'est replié de 5 % par rapport au quatrième trimestre de 2013, alors que la moitié des maisons ont été vendues à plus de 168 750 \$.

¹ Source : SCHL. Les statistiques représentent le total des unifamiliales et des copropriétés.

² Source : Statistique Canada

Indicateurs économiques

Taux hypothécaires ⁽³⁾

	Niveau	Variation ⁽¹⁾	Variation sur un an ⁽²⁾
1 an	3,14 %	↔ 0,00	↔ 0,00
3 ans	3,44 %	↓ - 0,31	↓ - 0,51
5 ans	4,79 %	↔ 0,00	↓ - 0,55

Taux d'inflation annuel (Canada)

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

Indice de confiance des consommateurs (province de Québec)

	Niveau	Variation ⁽¹⁾	Variation sur un an ⁽²⁾
Global	63	↓ - 13	↓ - 11
Bon temps pour un achat important ⁽⁵⁾	38 %	↓ - 7	↓ - 5

Marché du travail (région métropolitaine de recensement de Saguenay)

	Niveau	Variation ⁽¹⁾	Variation sur un an ⁽²⁾
Emploi (en milliers) ⁽⁶⁾	74,1	↑ 1,9	↑ 0,9
Taux de chômage ⁽⁶⁾	9,6 %	↑ 0,2	↑ 2,3

Mises en chantier (région métropolitaine de recensement de Saguenay)

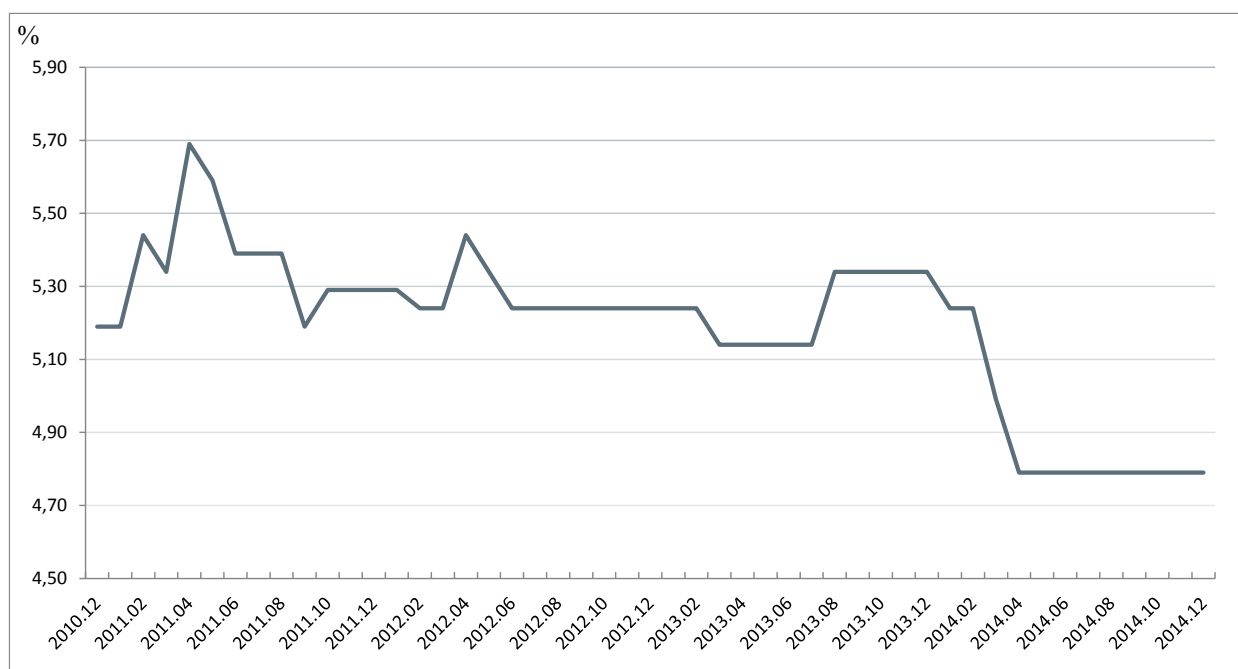
	Niveau	Variation ⁽¹⁾	Variation sur un an ⁽²⁾
Total ⁽⁷⁾	98	S.O.	↓ -46 %
Unifamiliale	79	S.O.	↓ -36 %
Copropriété	0	S.O.	↔ 0 %
Locatif	19	S.O.	↓ -67 %

- (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

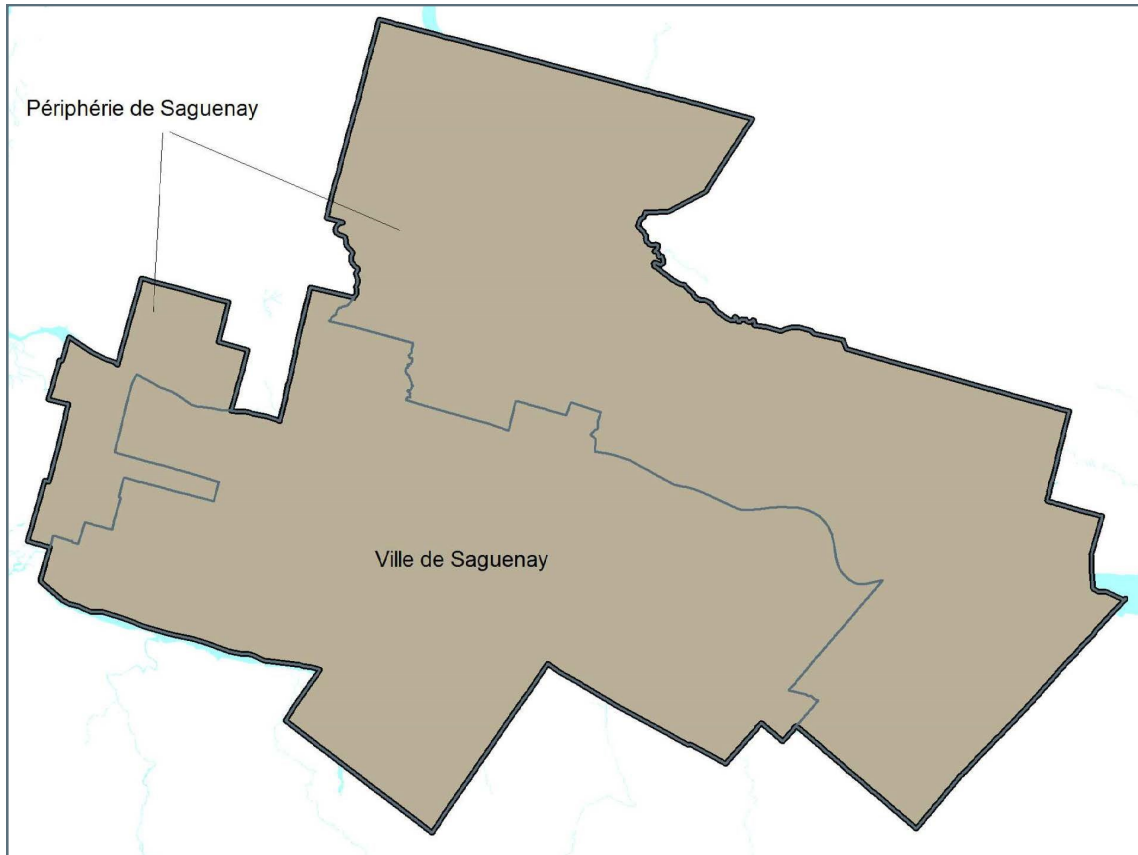
Évolution des taux hypothécaires mensuels - terme de 5 ans



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

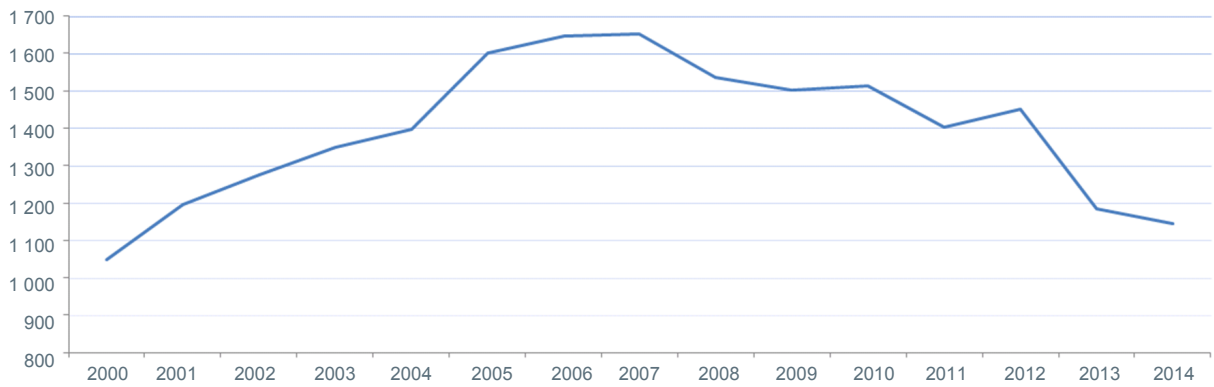
La Baie

Périphérie de Saguenay

Secteur 5 : Périphérie

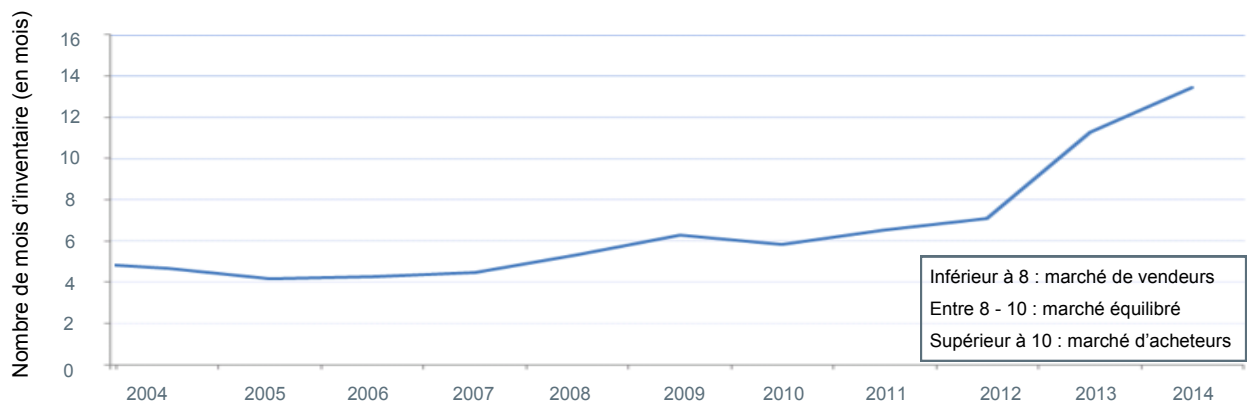
Larouche
Saint-Charles-de-Bourget
Saint-David-de-Falardeau
Saint-Félix-d'Otise
Saint-Fulgence
Saint-Honoré
Sainte-Rose-du-Nord

Évolution des ventes Centris® Région métropolitaine de Saguenay



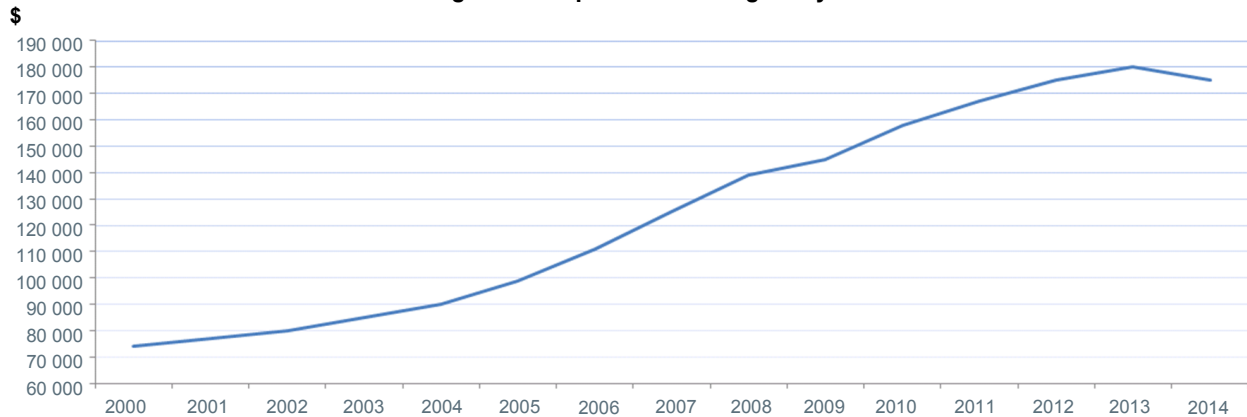
Source : FCIQ par le système Centris®

Évolution des conditions de marché - Unifamiliale Région métropolitaine de Saguenay



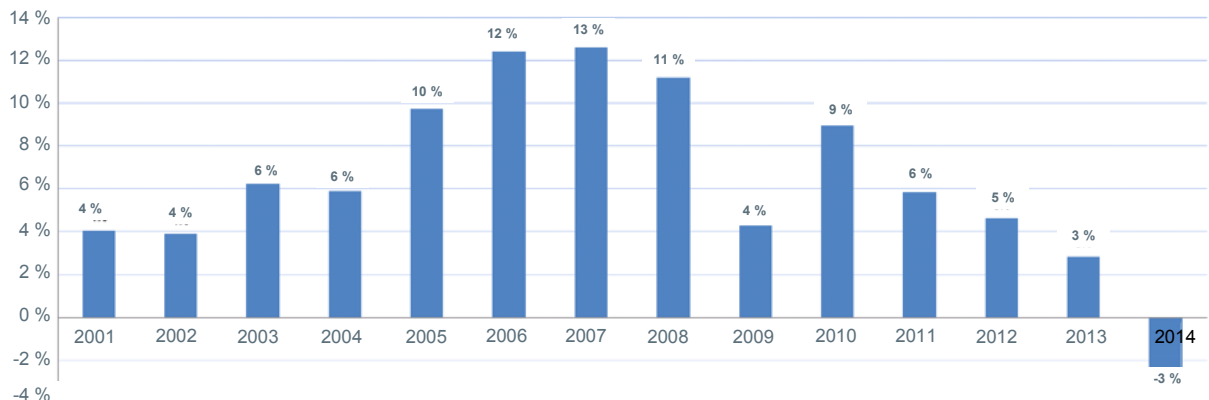
Source : FCIQ par le système Centris®

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 2014			
Ventes	203	↑	3 %
Nouvelles inscriptions	514	↑	12 %
Inscriptions en vigueur	1 324	↑	14 %
Volume (en milliers \$)	37 011	↓	-4 %
12 derniers mois			
Ventes	1 144	↓	-3 %
Nouvelles inscriptions	2 625	↔	0 %
Inscriptions en vigueur	1 355	↑	19 %
Volume (en milliers \$)	216 258	↓	-4 %

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 2014							
Ventes	161	↓	-2 %	955	↓	-3 %		
Inscriptions en vigueur	1 050	↑	13 %	1 070	↑	16 %		
Prix médian	168 750 \$	↓	-5 %	175 000 \$	↓	-3 %	↑	21 %
Prix moyen	186 810 \$	↓	-5 %	191 239 \$	↓	-1 %	↑	25 %
Délai de vente moyen (jours)	120	↓	-2	113	↑	10		
	Copropriété			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
	4 ^e trimestre 2014							
Ventes	11			72	↓	-4 %		
Inscriptions en vigueur	132	↑	9 %	145	↑	34 %		
Prix médian	**			164 000 \$	↑	3 %	↑	24 %
Prix moyen	**			180 225 \$	↑	8 %	↑	21 %
Délai de vente moyen (jours)				168	↑	42		
	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
	4 ^e trimestre 2014							
Ventes	31	↑	55 %	117	↓	-8 %		
Inscriptions en vigueur	139	↑	28 %	137	↑	34 %		
Prix médian	179 000 \$	↓	-19 %	185 000 \$	↔	0 %	↑	30 %
Prix moyen	178 135 \$	↓	-14 %	184 832 \$	↓	-5 %	↑	24 %
Délai de vente moyen (jours)	82	↓	-11	89	↑	5		

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

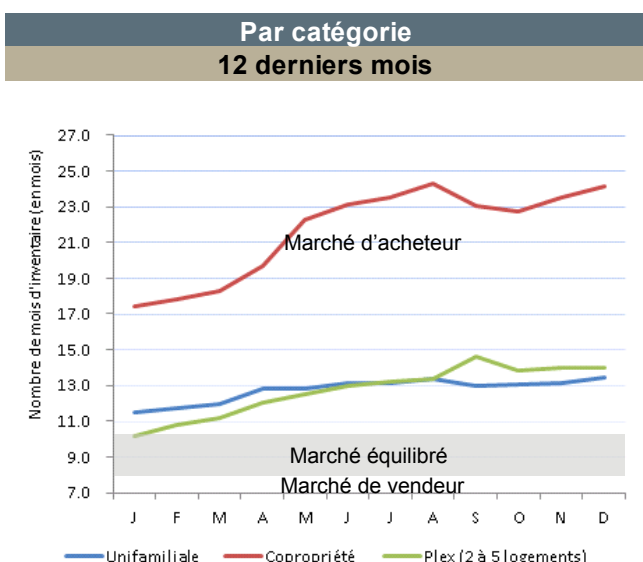


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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	151	21,9	6,9	Vendeur
150 à 174	150	17,2	8,7	Équilibré
175 à 199	207	11,0	18,8	Acheteur
200 à 249	255	17,3	14,7	Acheteur
250 à 299	142	6,3	22,4	Acheteur
300 et plus	166	5,8	28,5	Acheteur

Source : FCIQ par le système Centris®

Définitions et notes explicatives

Ville de Saguenay

Liste des secteurs



Cliquez sur le numéro du secteur pour accéder à la page s'y rapportant



Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris®

Total résidentiel			
4 ^e trimestre 2014			
Ventes	183	↑	3 %
Nouvelles inscriptions	447	↑	9 %
Inscriptions en vigueur	1 134	↑	13 %
Volume (en milliers \$)	33 585	↓	-6 %
12 derniers mois			
Ventes	1 035	↓	-2 %
Nouvelles inscriptions	2 291	↓	-1 %
Inscriptions en vigueur	1 170	↑	20 %
Volume (en milliers \$)	198 301	↓	-4 %

Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale					
	4 ^e trimestre 2014					12 derniers mois
Ventes	142	↓	-2 %	849	↓ -1 %	
Inscriptions en vigueur	871	↑	12 %	895	↑ 17 %	
Prix médian	170 000 \$	↓	-5 %	177 500 \$	↓ -2 %	↑ 21 %
Prix moyen	189 137 \$	↓	-7 %	194 342 \$	↓ -2 %	↑ 26 %
Délai de vente moyen (jours)	125	↔	0	113	↑ 10	

	Copropriété					
	4 ^e trimestre 2014					12 derniers mois
Ventes	11			71	↓ -3 %	
Inscriptions en vigueur	132	↑	10 %	144	↑ 36 %	
Prix médian	**			165 000 \$	↑ 3 %	↑ 25 %
Prix moyen	**			182 411 \$	↑ 7 %	↑ 23 %
Délai de vente moyen (jours)				170	↑ 43	

	Plex (2 à 5 logements)					
	4 ^e trimestre 2014					12 derniers mois
Ventes	30	↑	50 %	115	↓ -9 %	
Inscriptions en vigueur	130	↑	23 %	130	↑ 32 %	
Prix médian	164 500 \$	↓	-25 %	185 000 \$	↔ 0 %	↑ 30 %
Prix moyen	177 407 \$	↓	-14 %	184 499 \$	↓ -5 %	↑ 23 %
Délai de vente moyen (jours)	84	↓	-8	90	↑ 5	

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

Par catégorie
12 derniers mois

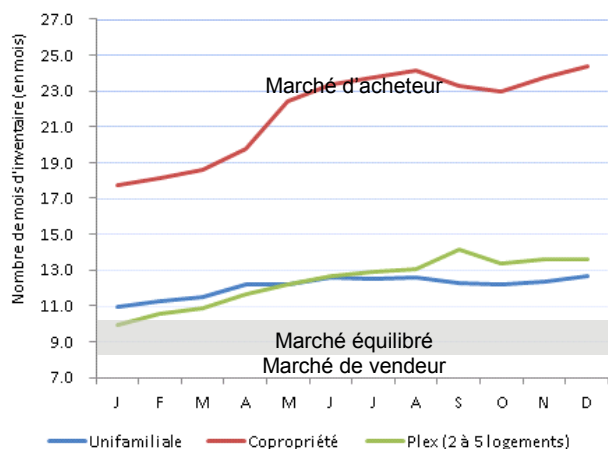


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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 150	103	17,9	5,7	Vendeur
150 à 174	127	15,5	8,2	Équilibré
175 à 199	180	10,5	17,1	Acheteur
200 à 249	220	15,8	14,0	Acheteur
250 à 299	124	5,5	22,5	Acheteur
300 et plus	141	5,6	25,3	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 2014			
Ventes	54	↑	10 %
Nouvelles inscriptions	136	↓	-9 %
Inscriptions en vigueur	378	↑	4 %
Volume (en milliers \$)	11 080	↓	-7 %
12 derniers mois			
Ventes	331	↑	7 %
Nouvelles inscriptions	738	↓	-5 %
Inscriptions en vigueur	400	↑	20 %
Volume (en milliers \$)	69 091	↑	3 %



Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
	4 ^e trimestre 2014							
Ventes	39	↑	15 %	250	↑	9 %		
Inscriptions en vigueur	285	↑	8 %	294	↑	18 %		
Prix médian	202 000 \$	↓	-17 %	201 500 \$	↓	-6 %	↑	23 %
Prix moyen	209 782 \$	↓	-20 %	214 188 \$	↓	-5 %	↑	24 %
Délai de vente moyen (jours)	149	↓	-5	123	↑	11		

	Copropriété			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
	4 ^e trimestre 2014							
Ventes	4			41	↑	14 %		
Inscriptions en vigueur	61	↓	-14 %	73	↑	25 %		
Prix médian	**			173 000 \$	↓	-12 %	↑	22 %
Prix moyen	**			200 369 \$	↑	4 %	↑	29 %
Délai de vente moyen (jours)				148	↓	-4		

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
	4 ^e trimestre 2014							
Ventes	11			40	↓	-5 %		
Inscriptions en vigueur	32	↑	14 %	33	↑	23 %		
Prix médian	**			187 500 \$	↑	1 %	↑	35 %
Prix moyen	**			183 231 \$	↓	-3 %	↑	23 %
Délai de vente moyen (jours)				83	↑	5		

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

Par catégorie
12 derniers mois

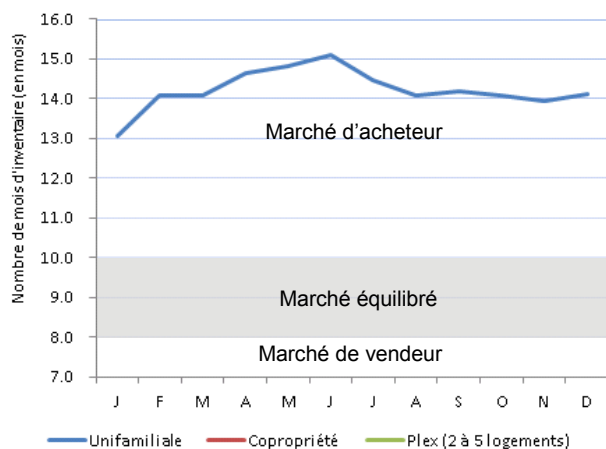


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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	41	7,6	5,3	Vendeur
175 à 249	133	8,2	16,3	Acheteur
250 et plus	121	5,1	23,8	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 2014			
Ventes	26	↑	13 %
Nouvelles inscriptions	55	↓	-4 %
Inscriptions en vigueur	161	↑	13 %
Volume (en milliers \$)	4 522	↑	6 %
12 derniers mois			
Ventes	125	↓	-15 %
Nouvelles inscriptions	307	↓	-6 %
Inscriptions en vigueur	166	↑	16 %
Volume (en milliers \$)	22 287	↓	-19 %



Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2014	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	20	113 ↓ -8 %	↑ 21 %	
Inscriptions en vigueur	138 ↑ 14 %	141 ↑ 15 %		
Prix médian	**	172 000 \$ ↓ -3 %	↑ 21 %	
Prix moyen	**	178 946 \$ ↓ -5 %	↑ 20 %	
Délai de vente moyen (jours)		134 ↑ 22		
Copropriété				
	4 ^e trimestre 2014	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	4	6		
Inscriptions en vigueur	16	14		
Prix médian	**	**		
Prix moyen	**	**		
Délai de vente moyen (jours)				
Plex (2 à 5 logements)				
	4 ^e trimestre 2014	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	2	6		
Inscriptions en vigueur	8	10		
Prix médian	**	**		
Prix moyen	**	**		
Délai de vente moyen (jours)				

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

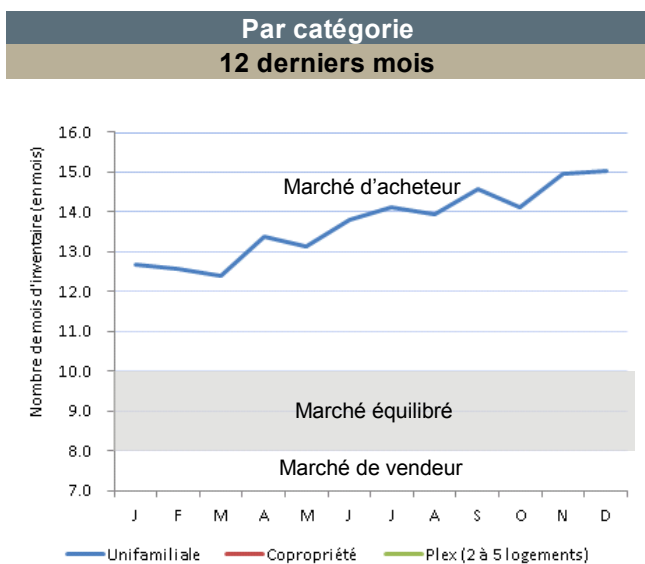


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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	38	4,9	7,8	Acheteur
	103	4,5	22,9	

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 2014			
Ventes	81	↓	-9 %
Nouvelles inscriptions	198	↑	19 %
Inscriptions en vigueur	464	↑	12 %
Volume (en milliers \$)	14 633	↓	-11 %
12 derniers mois			
Ventes	450	↓	-4 %
Nouvelles inscriptions	945	↔	0 %
Inscriptions en vigueur	479	↑	19 %
Volume (en milliers \$)	84 071	↓	-6 %



Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			12 derniers mois	Depuis 5 ans	
	4 ^e trimestre 2014					
Ventes	63	↓	-15 %	366	↓ -4 %	
Inscriptions en vigueur	332	↑	5 %	347	↑ 13 %	
Prix médian	160 000 \$	↓	-4 %	172 750 \$	↓ -3 %	↑ 23 %
Prix moyen	183 516 \$	↔	0 %	188 828 \$	↓ -1 %	↑ 30 %
Délai de vente moyen (jours)	105	↔	0	106	↑ 11	

	Copropriété			12 derniers mois	Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2014				
Ventes	3			24	
Inscriptions en vigueur	54	↑	38 %	57	↑ 46 %
Prix médian	**			**	
Prix moyen	**			**	
Délai de vente moyen (jours)					

	Plex (2 à 5 logements)			12 derniers mois	Depuis 5 ans	
	4 ^e trimestre 2014					
Ventes	15			60	↓ -12 %	
Inscriptions en vigueur	76	↑	28 %	75	↑ 36 %	
Prix médian	**			183 000 \$	↔ 0 %	↑ 28 %
Prix moyen	**			184 902 \$	↓ -3 %	↑ 21 %
Délai de vente moyen (jours)				92	↓ -3	

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

Par catégorie
12 derniers mois

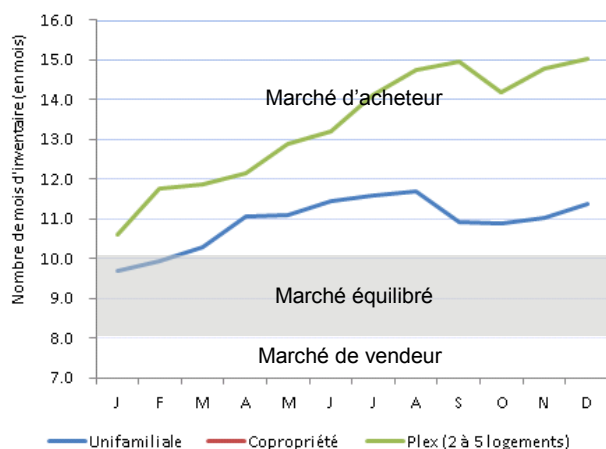


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

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 150	52	8,8	5,9	Vendeur
150 à 174	60	6,8	8,8	Équilibré
175 à 199	75	4,1	18,5	Acheteur
200 à 249	77	6,7	11,6	Acheteur
250 et plus	82	4,1	20,0	Acheteur

Source : FCIQ par le système Centris®

Définitions et notes explicatives

Secteur 4 : La Baie

Liste des secteurs



Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris®

Total résidentiel			
4 ^e trimestre 2014			
Ventes	22	↑	29 %
Nouvelles inscriptions	58	↑	53 %
Inscriptions en vigueur	131	↑	56 %
Volume (en milliers \$)	3 350	↑	2 %
12 derniers mois			
Ventes	129	↓	-1 %
Nouvelles inscriptions	301	↑	17 %
Inscriptions en vigueur	125	↑	34 %
Volume (en milliers \$)	22 852	↔	0 %

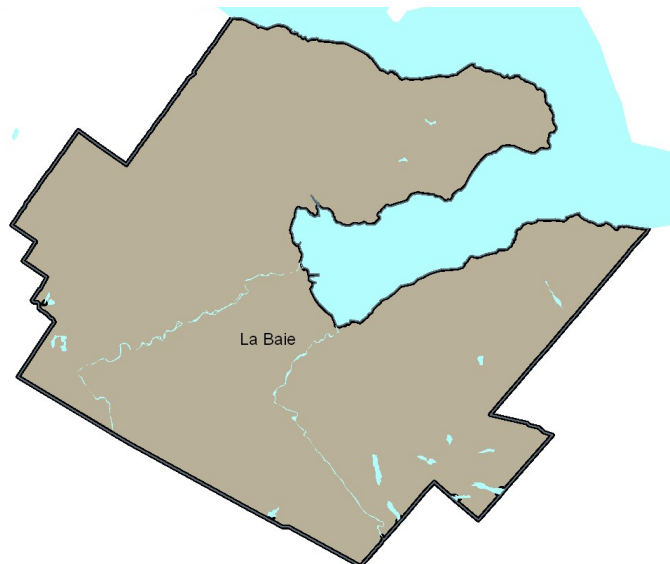


Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2014	12 derniers mois		
Ventes	20	120	↓	-2 %
Inscriptions en vigueur	116	112	↑	30 %
Prix médian	**	173 866 \$	↔	0 %
Prix moyen	**	183 785 \$	↑	2 %
Délai de vente moyen (jours)		93	↓	-6
		173865		
	Copropriété			Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2014	12 derniers mois		
Ventes	0	0		
Inscriptions en vigueur	1	1		
Prix médian	**	**		
Prix moyen	**	**		
Délai de vente moyen (jours)				
	Plex (2 à 5 logements)			Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2014	12 derniers mois		
Ventes	2	9		
Inscriptions en vigueur	14	12		
Prix médian	**	**		
Prix moyen	**	**		
Délai de vente moyen (jours)				

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

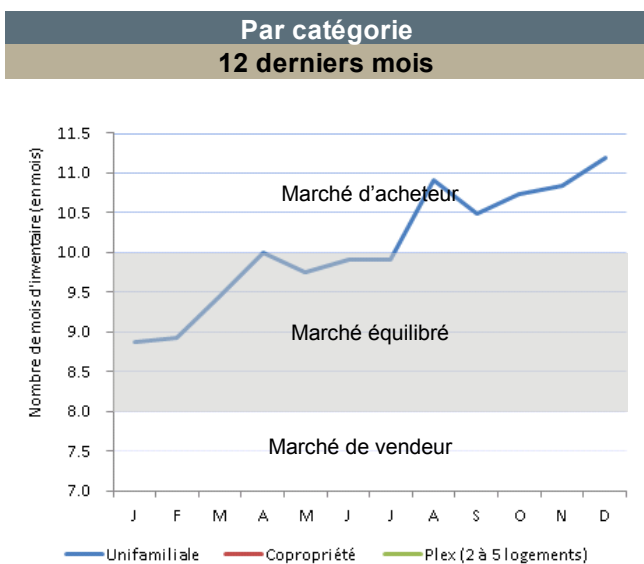


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale			
	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	38	5,3	7,2	Acheteur
	74	4,8	15,6	

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			
4 ^e trimestre 2014			
Ventes	20	↑	5 %
Nouvelles inscriptions	67	↑	37 %
Inscriptions en vigueur	190	↑	25 %
Volume (en milliers \$)	3 426	↑	24 %
12 derniers mois			
Ventes	109	↓	-16 %
Nouvelles inscriptions	334	↑	10 %
Inscriptions en vigueur	185	↑	14 %
Volume (en milliers \$)	17 957	↓	-10 %

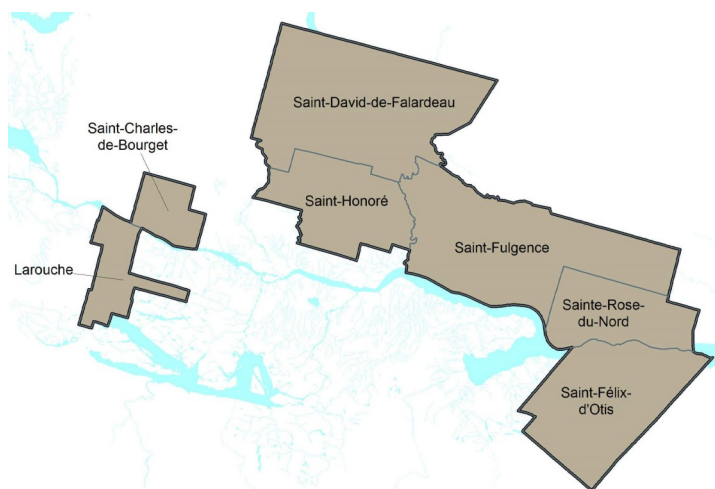


Tableau 2 - Statistiques Centris® détaillées par catégorie de propriété

	Unifamiliale			Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2014	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	19	106 ↓ -16 %	18 %	
Inscriptions en vigueur	179 ↑ 22 %	176 ↑ 12 %	27 %	
Prix médian	**	154 000 \$ ↓ -3 %	↑ 18 %	
Prix moyen	**	166 323 \$ ↑ 6 %	↑ 27 %	
Délai de vente moyen (jours)		118 ↑ 7		
	Copropriété			Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2014	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	0	1		
Inscriptions en vigueur	0	1		
Prix médian	**	**		
Prix moyen	**	**		
Délai de vente moyen (jours)				
	Plex (2 à 5 logements)			Depuis 5 ans
	4 ^e trimestre 2014	12 derniers mois	Depuis 5 ans	
Ventes	1	2		
Inscriptions en vigueur	9	6		
Prix médian	**	**		
Prix moyen	**	**		
Délai de vente moyen (jours)				

** Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions de marché

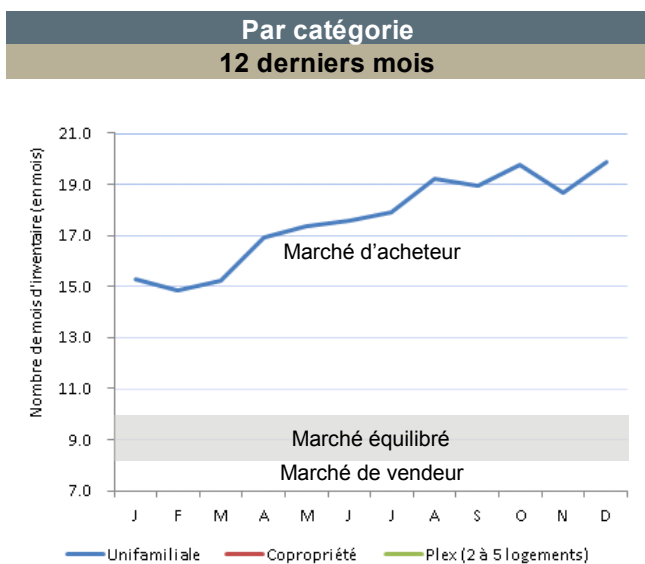


Tableau 3 - Conditions de marché par gamme de prix

Gammes de prix (en milliers \$)	Unifamiliale			
	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)	Acheteur
175 et plus	71	5,7	12,5	Acheteur
	105	3,2	33,1	Acheteur

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

© 2014 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@fcicq.ca