

Atterrissage en douceur pour le marché immobilier québécois en 2013

Île-des-Sœurs, le 16 janvier 2014 – La Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) vient de publier les statistiques du marché immobilier résidentiel de la [province de Québec](#) établies d'après la base de données provinciale Centris® des courtiers immobiliers. Ainsi, 71 265 ventes résidentielles ont été réalisées en 2013, ce qui représente une baisse de 8 % par rapport à 2012. L'unifamiliale, qui avait été la seule catégorie à afficher une hausse du nombre de transactions en 2012, a enregistré la baisse des ventes la moins prononcée (-7 %) avec 50 082 ventes en 2013. Les ventes de plex ont reculé de 9 % avec 6 015 transactions. Le marché de la copropriété a quant à lui connu le ralentissement le plus marqué en 2013 avec 14 788 ventes conclues, soit un recul de 10 % par rapport à 2012.

Une très grande majorité des régions métropolitaines de recensement (RMR) et des agglomérations du Québec ont terminé l'année 2013 avec moins de ventes qu'en 2012. Parmi les RMR, seule celle de Sherbrooke a fait mieux que la moyenne provinciale avec une baisse des ventes de 7 %. À l'opposé, la RMR de Saguenay, qui avait affiché la deuxième meilleure performance en 2012, a cette fois-ci enregistré la plus forte baisse des ventes (-18 %). La plupart des agglomérations ont connu une baisse des ventes en 2013, avec des variations oscillant entre -1 % à Sainte-Agathe et -27 % à Sept-Îles. Parmi les quelques agglomérations qui ont affiché une hausse du nombre de transactions en 2013, notons la bonne performance du marché de Mont-Laurier, qui a enregistré une hausse des ventes de 23 %, affichant ainsi son deuxième meilleur résultat annuel. De manière générale, l'activité en dehors des régions métropolitaines a connu un ralentissement moins important (-4 %) que dans l'ensemble des RMR du Québec (-10 %), ce qui témoigne d'une baisse des ventes moins prononcée pour les agglomérations notamment.

Pour une troisième année consécutive, le nombre d'inscriptions en vigueur a fortement augmenté au Québec en 2013, alors qu'en moyenne près de 71 000 propriétés résidentielles étaient à vendre par l'intermédiaire d'un courtier immobilier, soit une hausse de 9 % par rapport à 2012. « Avec l'augmentation du nombre de propriétés offertes au Québec, les conditions du marché ont continué de se détendre dans plusieurs régions de la province, ce qui s'est traduit, de manière générale, par des hausses de prix bien plus modérée qu'en 2012 », explique Paul Cardinal, directeur du service Analyse du marché de la FCIQ.

Ainsi, la moitié des unifamiliales se sont vendues à un prix supérieur à 225 000 \$, soit un niveau stable par rapport à celui observé en 2012. Les prix médians de la copropriété et des plex sont également demeurés relativement stables en 2013, avec une légère hausse de 1 % chacun. Quatre des six régions métropolitaines de recensement ont continué d'afficher une hausse du prix médian des unifamiliales en 2013, soient Montréal (+2 %), Sherbrooke (+2 %), Québec (+3 %) et Saguenay (+3 %). Ces hausses sont toutefois moins prononcées qu'en 2012. Finalement, le prix médian des unifamiliales est demeuré stable à Gatineau et il a légèrement reculé à Trois-Rivières (-1 %).

« Les effets du resserrement des règles de l'assurance prêt hypothécaire survenu en 2012, qui réduit la période maximale d'amortissement pour les nouveaux prêts hypothécaires assurés à 25 ans, ont continué à se faire ressentir sur le marché immobilier résidentiel en 2013, ce qui a conduit à un rééquilibrage du marché québécois qui, par conséquent, a connu des évolutions de prix plus modérées », justifie M. Cardinal.

Baisse des ventes au quatrième trimestre de 2013

Après avoir stagné au cours du troisième trimestre de l'année, les ventes sont reparties à la baisse au cours du quatrième trimestre au Québec. Lors du dernier trimestre de 2013, 14 202 transactions ont été effectuées dans l'ensemble de la province, soit une baisse de 5 % par rapport au quatrième trimestre de 2012. Une hausse de 9 % a été notée pour les inscriptions en vigueur et le prix médian de l'unifamiliale s'est élevé à 225 000 \$, soit une augmentation de 2 %.

	Quatrième trimestre de 2013				Cumulatif de 2013			
	Ventes*	Variation**	Prix médian (unifamiliale)	Variation**	Ventes*	Variation**	Prix médian (unifamiliale)	Variation**
Province de Québec	14 202	-5 %	225 000 \$	2 %	71 265	-8 %	225 000 \$	0 %
Régions métropolitaines								
Gatineau	641	-6 %	223 700 \$	-1 %	3 545	-8 %	230 000 \$	0 %
Montréal	7 315	-2 %	280 000 \$	2 %	36 522	-9 %	279 500 \$	2 %
Québec	1 257	-12 %	240 000 \$	0 %	6 282	-13 %	245 000 \$	3 %
Saguenay	197	-24 %	177 000 \$	2 %	1 185	-18 %	180 000 \$	3 %
Sherbrooke	315	-5 %	190 000 \$	0 %	1 665	-7 %	193 000 \$	2 %
Trois-Rivières	165	-12 %	148 000 \$	-1 %	928	-10 %	149 000 \$	-1 %

* Total résidentiel

**Variation par rapport à la même période de l'année précédente

Source : FCIQ par le système Centris®

Dans la [région métropolitaine de Gatineau](#), 3 545 propriétés résidentielles ont été vendues en 2013, soit une diminution de 8 % par rapport à 2012. L'unifamiliale et la copropriété ont enregistré des baisses de ventes de 7 % et de 10 % respectivement, alors que le nombre de transactions de plex a le plus fortement diminué avec un recul de 16 %. L'offre de propriétés inscrites au système Centris® a poursuivi son ascension pour une troisième année consécutive : en moyenne, 2 805 propriétés étaient à vendre au cours de l'année 2013, soit 19 % de plus qu'un an auparavant. Le prix médian des unifamiliales (230 000 \$) ainsi que celui des copropriétés (166 331 \$) sont demeurés stables en 2013.

Dans la [région métropolitaine de Montréal](#), 36 522 transactions résidentielles ont été réalisées sur l'ensemble de l'année 2013, une baisse de 9 % par rapport à 2012. Il s'agit de la première fois depuis 2006 que le niveau des ventes retombe sous la barre des 40 000 unités. Le nombre de propriétés à vendre était en hausse (+13 %) pour une troisième année consécutive. L'année 2013 aura également été marquée par un rééquilibrage des conditions du marché pour l'unifamiliale et le plex qui étaient à l'avantage des vendeurs depuis au moins le début des années 2000. Pour sa part, le marché de la copropriété avantage toujours un peu plus les acheteurs. À l'échelle de la région métropolitaine, les hausses de prix en 2013 ont été de l'ordre de 2 % pour l'unifamiliale (279 500 \$) et le plex (425 000 \$). Le prix médian de la copropriété (227 000 \$) est quant à lui demeuré stable par rapport à 2012. Il s'agit dans tous les cas de progressions moindres que ce que l'on avait observé au cours des dernières années.

Dans la [région métropolitaine de Québec](#), 6 282 ventes résidentielles ont été conclues en 2013, soit une baisse de 13 % par rapport à 2012. Il s'agit de la première fois depuis 2004 que le nombre de transactions passe sous la barre des 7 000 unités dans la RMR de Québec. La copropriété a connu la baisse la plus importante avec un recul des ventes de 16 %. Pour une troisième année, le nombre d'inscriptions en vigueur a connu une hausse significative (+20 %), principalement en raison, cette fois encore, d'une forte augmentation du nombre de copropriétés à vendre (+40 %). Les conditions du marché se sont détendues de manière importante dans la RMR de Québec, où les marchés de l'unifamiliale et du plex ont atteint l'équilibre en 2013, une première dans la région depuis le début des années 2000. Le marché de la copropriété avantage quant à lui désormais de manière encore plus importante les acheteurs. Le prix médian des unifamiliales a gagné 3 % (245 000 \$) en 2013, celui des copropriétés 2 % (200 000 \$) et celui des plex 7 % (300 000 \$).

Dans la [région métropolitaine de Saguenay](#), 1 185 transactions résidentielles ont été réalisées en 2013. Il s'agit d'une diminution de 18 % par rapport à 2012, soit la plus forte enregistrée parmi les six régions métropolitaines québécoises en 2013. Le nombre moyen de propriétés résidentielles offertes par des courtiers immobiliers (1 132 unités) a connu une troisième hausse annuelle consécutive, avec une croissance de 25 % par rapport à 2012. Le prix médian des unifamiliales a progressé de 3 % en 2013 pour atteindre 180 000 \$. Pour une deuxième année consécutive, cette augmentation est la plus forte parmi les six régions métropolitaines de la province et tous les secteurs de la RMR, sans exception, ont affiché des hausses de prix pour ce segment de marché.

Dans la [région métropolitaine de Sherbrooke](#), 1 665 transactions résidentielles ont été réalisées en 2013, ce qui représente une baisse de 7 % par rapport à 2012. Parmi les secteurs qui composent la RMR, seul celui de Magog a échappé à la tendance baissière en 2013, puisque le nombre de transactions résidentielles y a augmenté de 6 % par rapport à 2012. Le nombre d'inscriptions en vigueur a connu une faible croissance (+1 %), même si 2013 marque une troisième hausse annuelle consécutive de l'offre dans la région. À l'échelle de la RMR, l'unifamiliale a enregistré une hausse de 2 % du prix médian pour atteindre 193 000 \$ en 2013, alors que les plex affichaient un prix médian de 212 000 \$, en baisse de 4 % par rapport à 2012. La copropriété a quant à elle vu son prix médian demeurer stable à 150 000 \$.

Finalement, dans la [région métropolitaine de Trois-Rivières](#), 928 transactions résidentielles ont été réalisées au cours de l'année 2013, ce qui représente une baisse de 10 % par rapport à 2012. Il s'agit de la première baisse depuis 2010. Le nombre de propriétés résidentielles offertes a fortement augmenté avec une hausse de 15 % en 2013, ce qui représente une quatrième hausse annuelle consécutive. Le prix médian des unifamiliales a diminué de 1 % à 149 000 \$ en 2013. Cette évolution va de pair avec la détente des conditions du marché de l'unifamiliale qui sont désormais équilibrées, alors que les vendeurs trifluviens avaient le gros bout du bâton lors des négociations sur ce segment de marché depuis 2001. Le prix médian des plex a quant à lui augmenté de 1 % pour atteindre 148 250 \$, alors que celui des copropriétés a atteint 134 750 \$, en croissance de 5 %.

Plus d'information sur [centris.ca](#)[®]

Centris.ca est le site Web de l'industrie immobilière québécoise destiné aux consommateurs, où toutes les propriétés à vendre par les courtiers immobiliers au Québec sont réunies à la même adresse. Visitez Centris.ca pour obtenir plus d'information et de statistiques trimestrielles pour l'ensemble de la province de Québec.

À propos de la Fédération des chambres immobilières du Québec

La Fédération des chambres immobilières du Québec est une association à but non lucratif regroupant les douze chambres immobilières du Québec, de même que près de 14 000 courtiers immobiliers qui en sont membres. Sa mission est de promouvoir et de protéger les intérêts de l'industrie immobilière du Québec afin que les chambres et les membres accomplissent avec succès leurs objectifs d'affaires.

-30-

Pour plus d'information sur les statistiques Centris[®] de chacune des régions de la province, ne manquez pas la sortie du Baromètre FCIQ.

Renseignements :

Sarah Hamel

Tél. : 514-762-0212, poste 216

sarah.hamel@fcic.ca