

## Ralentissement de l'activité sur le marché immobilier résidentiel dans la région de Québec en 2013

**Québec, le 16 janvier 2014** – La Chambre immobilière de Québec (CIQ) vient de publier les statistiques du marché immobilier résidentiel de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec établies d'après la base de données provinciale Centris® des courtiers immobiliers. Ainsi, 6 282 ventes résidentielles ont été réalisées en 2013, ce qui représente 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.

« À l'instar de la deuxième moitié de 2012, qui avait été marquée par l'entrée en vigueur en juillet de nouvelles règles hypothécaires plus restrictives, l'année 2013 a débuté par des baisses de ventes prononcées aux premier (-19 %) et deuxième trimestres (-14 %). Si, à l'image du reste de la province, le marché de Québec semblait se stabiliser au troisième trimestre (-2 %), les ventes ont à nouveau reculé de manière importante au quatrième trimestre (-12 %) », souligne Luce Fecteau, directrice de la CIQ et vice-présidente de la Fédération des chambres immobilières du Québec. Aucune des trois catégories de propriété n'a échappé à la baisse des ventes : le nombre de transactions a reculé de 9 % pour le plex, de 12 % pour l'unifamiliale et de 16 % pour la copropriété par rapport à 2012.

Sur le plan géographique, tous les secteurs qui composent la RMR de Québec ont affiché moins de ventes en 2013 qu'en 2012. Seule exception, le secteur de La Cité–Haute-Ville qui a enregistré une légère hausse du nombre de transactions (+1 %) par rapport à l'année précédente, avec 360 ventes conclues en 2013. Les secteurs les plus affectés par le ralentissement en 2013 ont été ceux de La Cité–Basse-Ville et Limoilou (-20 %), de Charlesbourg (-20 %) et enfin celui des Rivières (-21 %). À l'inverse, la MRC La Jacques-Cartier, qui avait affiché un record de ventes en 2012, a été le secteur qui a connu la baisse la plus modérée en 2013 (-2 %).

Pour une troisième année, le nombre d'inscriptions en vigueur a connu une hausse significative (+20 %) dans la RMR de Québec, principalement en raison d'une forte augmentation du nombre de copropriétés à vendre (+40 %), elle-même alimentée par un niveau d'activité soutenu dans la construction neuve au cours des dernières années. Tout en demeurant élevée, la hausse des inscriptions a été moins importante dans les autres catégories, soit de 10 % pour l'unifamiliale et de 9 % pour le plex, toujours par rapport à 2012.

À l'instar de ce que l'on a observé dans la plupart des centres urbains de la province, les conditions du marché se sont détendues de manière importante dans la RMR de Québec, où les marchés de l'unifamiliale et du plex sont devenus équilibrés en 2013, une première dans la région depuis le début des années 2000. Quant au marché de la copropriété, il avantage désormais de manière encore plus importante les acheteurs. « Cette détente des conditions du marché s'est faite ressentir sur l'évolution du prix des propriétés qui a été plus modérée en 2013 », remarque Luce Fecteau. Ainsi, dans l'ensemble de la RMR de Québec, le prix médian d'une unifamiliale a atteint 245 000 \$ en 2013, celui d'une copropriété 200 000 \$ et celui d'un plex (2 à 5 logements) 300 000 \$. Par rapport à 2012, il s'agit de progressions de 3 %, de 2 % et de 7 % respectivement pour chacune de ces catégories.

### Atterrissage en douceur pour le marché immobilier québécois en 2013

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.

### **À propos de la Chambre immobilière de Québec**

La Chambre immobilière de Québec regroupe plus 1 500 courtiers immobiliers et poursuit toujours sa mission de promouvoir le courtier comme un intermédiaire indispensable à toute transaction immobilière.

### **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.

### **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.

-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 :

Véronique Pagé

Coordonnatrice aux communications

Chambre immobilière de Québec

Téléphone : 418-688-3362, poste 23