

Ralentissement du marché immobilier résidentiel dans la région de Sherbrooke en 2013

Sherbrooke, le 16 janvier 2014 – La Chambre immobilière de l'Estrie vient de publier les statistiques du marché immobilier résidentiel de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke établies d'après la base de données provinciale Centris® des courtiers immobiliers. Ainsi, 1 665 ventes résidentielles ont été réalisées en 2013, ce qui représente une baisse de 7 % par rapport à 2012.

Par catégorie, l'unifamiliale a enregistré une baisse de 5 % des ventes et les plex ont connu une baisse de 9 % en 2013. La copropriété a affiché le recul des ventes le plus prononcé avec une baisse de 12 % et un total de 225 transactions en 2013, comparativement à 257 en 2012. « Le marché de la copropriété a continué de ralentir en 2013, enregistrant une deuxième baisse consécutive des ventes pour atteindre le niveau de ventes le plus faible depuis 2000, alors qu'à peine 154 copropriétés avaient été transigées », souligne Lucien Choquette, président de la Chambre immobilière de l'Estrie et porte-parole de la FCIQ pour la région de Sherbrooke.

Sur le plan géographique, seul le secteur 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 secteur de Mont-Bellevue/Lennoxville, qui avait connu une stabilité des ventes résidentielles en 2012, a enregistré cette année un recul de 10 %, ce qui le place tout juste derrière le secteur de Rock Forest/Saint-Élie/Deauville, qui a affiché une baisse de 11 % en 2013. Les secteurs de Fleurimont/Brompton et de Jacques-Cartier ont enregistré des reculs de 3 % et de 9 % respectivement. Finalement, la périphérie de Sherbrooke ferme la marche avec une baisse de 15 % en 2013.

« La baisse des ventes a été accompagnée d'une faible croissance de 1 % de l'offre de propriétés, qui était en hausse pour une troisième année consécutive, ce qui a entraîné une détente des conditions du marché, et ce, plus particulièrement pour le marché de la copropriété qui avantage désormais clairement les acheteurs. Ces changements se sont fait ressentir sur l'évolution des prix qui est apparue plus modérée », ajoute Lucien Choquette. Ainsi, 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 demeuré stable à 150 000 \$.

Le quatrième trimestre de 2013 a marqué la plus faible performance de l'année

Les 315 ventes enregistrées au quatrième trimestre de 2013 représentent un recul de 5 % par rapport à la même période en 2012, soit le plus faible résultat pour un quatrième trimestre depuis 2006. Quant au prix médian de l'unifamiliale, il était de 190 000 \$ en 2013, ce qui représente le même prix par rapport au quatrième trimestre de 2012. Le prix médian des copropriétés était en recul de 3 % au quatrième trimestre, soit la première baisse depuis 2001.

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 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 :

Johanne Beaudoin
Chambre immobilière de l'Estrie
Téléphone : 819-566-7616