



CHAMBRE IMMOBILIÈRE DE QUÉBEC

Bilan 2011 et Perspectives 2012



« Année de
constance pour
2011 »



Luce Fecteau
Présidente



Gina Gaudreault,
Directrice générale

La Chambre immobilière de Québec présente le bilan 2011 du marché immobilier

QUÉBEC, le 12 janvier 2012 — La Chambre immobilière de Québec (CIQ) présente aujourd'hui le bilan 2011 des résultats du marché immobilier de la région de la Capitale-Nationale/Chaudière-Appalaches.

Amorcé à la fin de 2010, le retour vers la stabilité sur le marché a marqué l'année.

Les courtiers immobiliers membres de la CIQ de la grande région de Québec ont continué d'affirmer leur forte présence sur le marché. Leur expertise a été sollicitée dans plus de 10 000 ventes et 20 000 mises en marché de propriété, tous types confondus, dans la région. Le chiffre d'affaires avoisine maintenant les 2,2 milliards de dollars, une augmentation de 6,2 % par rapport à l'an dernier.

La situation économique de la grande région de Québec a favorisé le maintien des ventes en 2011. Les taux de chômage, autant pour les régions de Québec que de Chaudière-Appalaches, sont demeurés bas. Le taux directeur de la Banque du Canada, stable à 1 % depuis septembre 2010, contribue également au maintien des transactions.

Entamé en 2001, le prix moyen des propriétés a poursuivi son ascension en 2011. Le prix moyen, toutes catégories confondues, sur le territoire de Québec/Chaudière-Appalaches atteint 217 150 \$ en 2011, une variation de 4,9 % par rapport à 2010.

L'immobilier résidentiel

Les propriétés unifamiliales demeurent les plus en demande sur le marché. Elles représentent 70 % des transactions conclues, suivies des copropriétés avec 18 % des ventes. Les parts de marché pour chacun de ces types de propriété sont demeurées stables.

« *Le printemps et l'automne ont été les plus fortes périodes de ventes. C'est également à ces moments que l'inventaire de nouvelles propriétés était le plus important, offrant ainsi plus de choix aux acheteurs. Les prix moyens les plus élevés ont été observés en avril à 242 060 \$ et en décembre, le chiffrant alors à 281 772 \$* » souligne Gina Gaudreault, directrice générale de la CIQ.

Seulement dans la RMR de Québec, plus de 7 200 propriétés résidentielles ont changé de main en 2011, une variation de 2% par rapport à 2010. En moyenne, les acheteurs ont dû déboursier 255 152 \$ pour une unifamiliale. C'est dans le quartier Val-Bélair que l'on dénombre le plus de ventes pour ce type de propriété. Du côté de Lévis, l'arrondissement Desjardins a connu la plus forte progression des prix (8 %), pour atteindre 225 626 \$.

La Chambre immobilière de Québec prévoit que 2012 sera une année de constance. Le marché demeurera à l'avantage des vendeurs, mais se rapprochera de l'équilibre.







Statistiques annuelles- Région de Québec: 03 et 12 (toutes catégories)

	2011	2010	Différence 2010-2011
Inscriptions	20 069	18 132	10,9%
Ventes	10 039	9 915	1,3%
Chiffre d'affaires	2 179 969 946 \$	2 053 343 406 \$	6,2%
Prix moyen	217 150 \$	207 095 \$	4,9%

	2011	2010	Différence 2010-2011
Inscriptions	12 339	11 169	10%
Ventes	7 209	7 073	2%
<i>Unifamiliale</i>	4 886	4 694	4%
<i>Copropriété</i>	1 794	1 800	0%
<i>Plex (2 à 5 logements)</i>	519	574	-10%
Prix moyen			
<i>Unifamiliale</i>	255 152 \$	245 295 \$	4%
<i>Copropriété</i>	205 757 \$	197 323 \$	4%
<i>Plex (2 à 5 logements)</i>	283 895 \$	270 528 \$	5%

* La RMR (Région métropolitaine de recensement) est constituée d'une ou de plusieurs municipalités voisines les unes des autres qui sont situées autour d'un grand noyau urbain.

Selon les secteurs

-  Les arrondissements les plus dynamiques dans la vente de propriétés unifamiliales en comparaison avec 2010 sont la Haute St-Charles (13%), Charlesbourg (9%) et la Cité- Limoilou (8%).
-  Les secteurs les moins actifs en 2011 pour les maisons unifamiliales ont été: Les Rivières (-8 %), Beauport (-6 %) et L'Ancienne-Lorette (-6 %).
-  En ce qui a trait au prix moyen résidentiel, c'est dans les arrondissements Haute St-Charles et Beauport que les augmentations ont été les plus fortes en 2011.
-  Du côté de Lévis, les secteurs Chutes-de-la-Chaudière-Ouest et Est ont connu une excellente année pour les ventes de résidences unifamiliales. Par contre c'est dans l'arrondissement Desjardins que la hausse du prix moyen des propriétés unifamiliales est la plus importante, soit de 8 % pour atteindre 225 626 \$.
-  Le quartier Val-Bélair est celui où se transigeaient le plus de propriétés unifamiliales dans la grande région de Québec en 2011, soit 381.
-  À Québec, les ventes de résidences unifamiliales de plus de 500 000 \$ ont augmenté de façon très significative soit 13% (95 vs 84).



La copropriété

- 🏠 La copropriété a connu encore une très forte popularité en 2011. Près de 1 900 unités ont changé de main dans les régions de la Capitale-Nationale et Chaudière-Appalaches.
- 🏠 L'arrondissement Beauport a connu la plus forte croissance du nombre de transactions de copropriétés, pour passer de 130 à 169 ventes, une impressionnante hausse de 30%. Mais c'est l'arrondissement Haute St-Charles qui a connu la plus forte progression en pourcentage, soit 56%.
- 🏠 Dans les arrondissements Beauport et Haute St-Charles, les accroissements du prix moyen ont été les plus élevés, soit 8% chacun. Ils sont donc de 177 672 \$ et 165 680 \$.
- 🏠 C'est dans l'arrondissement Charlesbourg où le prix d'une copropriété est le moins élevé, dans la ville de Québec à 164 651\$. Sur la Rive-Sud, c'est dans le secteur des Chutes-de-la-Chaudière-Est que l'on paie une copropriété le moins cher, en moyenne à 182 847 \$.



Regard sur 20 ans

- 🏠 Le volume de ventes totales en argent a plus que triplé en 20 ans (2,2 milliards vs 670 millions) pendant que le nombre de ventes doublait (10 039 vs 5 686).
- 🏠 L'immobilier à Québec a connu des cycles courts avec de fortes amplitudes au cours des vingt dernières années mais depuis cinq ans, les écarts de variation entre les années sont beaucoup moins grands.
- 🏠 L'écart annuel des ventes n'a été négatif qu'à trois reprises depuis les dix dernières années.
- 🏠 La variation du prix moyen depuis 20 ans a été de 4,2% (actualisé).
- 🏠 Relativement stable entre 1991 et 2001, démontrant même un déclin à la fin des années 1990, le prix moyen actualisé toutes catégories pour la grande région de Québec a commencé son ascension à partir de 2003. Mais depuis 2004, la hausse annuelle n'a jamais dépassé 10 %.



Taux d'intérêt

Le taux directeur de la Banque du Canada n'a pas été modifié depuis septembre 2010. Il se situe présentement à 1%. Un rehaussement du taux directeur peut avoir un effet direct sur les taux d'intérêts des hypothèques à taux variable, celui-ci étant à la base du calcul des banques pour ce type de crédit. Pour les hypothèques à taux fixe, l'impact n'est que très peu ressenti. Les économistes des grandes institutions financières canadiennes croient que les taux hypothécaires demeureront stable en 2012 avec une possible faible augmentation en fin d'année.

Emploi

Malgré une légère hausse du taux de chômage en fin d'année dans la région, la région métropolitaine de Québec a continué à se démarquer des autres grandes RMR canadiennes par son très bas taux de chômage, à égalité avec Regina (4,7 % en décembre comparativement à 8,7 % pour la province). Il en est de même pour Chaudière-Appalaches qui a vu son taux de chômage s'établir à 4,2 % à la fin de l'année, soit un taux inférieur à pareille date à l'an dernier.



Mises en chantier

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) prévoit qu'en 2012, les mises en chantier résidentielles dans la région de Québec poursuivront leur baisse entamée en 2011. L'année 2012 devrait en effet se terminer avec une diminution de 9 %, pour un total de 5 000 unités. Cette diminution sera visible particulièrement dans les unités de copropriétés qui ont littéralement explosées depuis deux ans.

Démographie

Pour 2011, le nombre des naissances au Québec est resté stable. Cependant, son effet et les modifications sur les besoins de logement des familles devraient continuer à avoir des conséquences encore quelques années, suite au mini baby boom de 2006, 2007 et 2008. Les familles sont formées en moyenne de deux enfants.








Du côté des *baby-boomers*, l'engouement pour les copropriétés a été fortement remarqué en 2011. Plusieurs ont choisi ce mode d'acquisition qui comble le besoin d'être chez soi sans travaux ou permet d'avoir une résidence secondaire. Aussi, plusieurs personnes âgées voulant conserver leur autonomie achètent une copropriété qui vise une même clientèle au lieu d'aller s'établir dans une résidence pour personnes âgées autonomes.

2012 en perspective

Les turbulences de l'économie mondiale, en particulier pour la zone européenne, nous amène à se questionner sur les répercussions que le Canada pourrait ressentir en 2012. Heureusement, les canadiens ont déjà commencé à assainir leur dette, entre autre grâce aux mesures instaurées depuis deux ans en regard du financement hypothécaire.

Les principaux facteurs touchant l'immobilier nous indiquent qu'ils demeureront relativement favorables pour le marché de Québec en 2012 :

-  taux d'intérêt encore bas malgré une hausse potentielle dans le dernier trimestre de 2012 ;
-  taux d'occupation des logements peu élevé mais une hausse à 1,4% (contre 1 % en 2010) ;
-  baisse des mises en chantier prévues (-9 %) ;
-  taux de chômage très bas à Québec ;
-  ardeur et dynamisme soutenus de la ville de Québec.

Année	Capitale-Nationale	Chaudière-Appalaches
2011	85 jrs	99 jrs
2010	70 jrs	91 jrs
Différence	15 jrs	8 jrs

*** Délai de vente pour les propriétés unifamiliales.

En conclusion, la Chambre immobilière de Québec anticipe pour 2012 une année de constance pour l'immobilier dans sa région. Après avoir connu records après records depuis 2003, une certaine assise s'installe.

Le nombre de ventes sera comparable à 2011, l'inventaire de propriétés à vendre sera en hausse et les ventes totales en dollars pourraient poursuivre leur ascension en 2012, mais de façon modérée. Quant au prix moyen, il continuera de croître autour de 3 %. Le ratio vendeur/acheteur n'atteindra pas l'équilibre cette année, demeurant à l'avantage des vendeurs mais il se rapprochera de l'équilibre.



CHAMBRE IMMOBILIÈRE DE QUÉBEC

La Chambre immobilière de Québec regroupe quelque 1 600 agents et courtiers immobiliers membres, et poursuit sa mission de promouvoir ses membres auprès du public afin qu'il bénéficie de leur savoir-faire et que les courtiers immobiliers demeurent l'ultime référence en immobilier. Dans un constant souci d'équité, de transparence, d'intégrité et de compétence, la CIQ est principalement responsable du Service MLS. Elle veille à ce que ses membres se conforment à un code d'éthique rigoureux ainsi qu'aux nombreux règlements qui régissent la profession. La Chambre immobilière de Québec vise également à bonifier les compétences de ses membres par la tenue de diverses formations dans le but d'offrir en tout temps un service professionnel aux consommateurs.