

2008

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2008

Analyse du marché de la revente - premier trimestre de 2008

du Montréal métropolitain

Chambre immobilière du Grand Montréal
Greater Montréal Real Estate Board



lagentfaitlebonheur.com

notwithoutmyagent.com



Canada

Un début d'année plus tempéré

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, l'engouement des acheteurs d'habitations existantes s'est quelque peu atténué en ce début d'année. Selon les données du réseau S.I.A.®/MLS® de la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM), 11 951 propriétés ont changé de mains dans la RMR de Montréal au cours du premier trimestre de 2008, ce qui représente une baisse de 4 % par rapport au premier trimestre de l'an dernier. Cette diminution est toutefois peu surprenante compte tenu du nombre élevé de transactions enregistré à la même période l'an dernier. En effet, les 12 506 transactions conclues au premier trimestre de 2007 représentent le deuxième résultat en importance depuis 1993. Dans le cas des maisons unifamiliales, le nombre de transactions a reculé de 8 %, tandis que les ventes de plex ont diminué de 11 %. Pour leur part, les copropriétés ont joui d'une popularité accrue, puisque les ventes ont augmenté de 7 % par rapport au premier trimestre de 2007. Les ventes ont diminué dans tous les secteurs géographiques, mais de façon inégale. En effet, les baisses ont varié de 1 % pour le secteur Vaudreuil-Soulanges à 8 % pour la Rive-Nord de Montréal, secteur où l'affaiblissement des ventes a été le plus élevé dans l'ensemble du territoire de la RMR. C'est pourtant la Rive-Nord qui avait connu la plus forte progression des ventes à la même période l'an dernier (+17 %), ce qui permet de relativiser quelque peu le recul enregistré au dernier trimestre dans ce secteur.

Les inscriptions en vigueur sur le réseau S.I.A.®/MLS® de la CIGM ont diminué de 2 % par rapport au premier trimestre de 2007. Le nombre d'inscriptions s'est donc replié pour un quatrième trimestre de suite, mais de façon plus modérée que les trimestres précédents. Le prix moyen des habitations vendues a continué de monter, mais à un rythme plus lent (+8 %) au quatrième trimestre de 2007 contre +6 % au premier trimestre de 2008). Malgré ce ralentissement de la progression des prix, le marché de la revente demeure toujours à l'avantage des vendeurs, et ce, pour les trois principaux types de propriétés.

L'affaiblissement de la croissance économique à l'échelle nationale s'est fait sentir dans la RMR de Montréal. Premièrement, en raison d'une perte nette de 4 200 emplois¹, le taux de chômage a atteint 7,2 %, au premier trimestre de 2008, comparativement à 6,9 % au cours du trimestre précédent. Cette perte d'emplois ne représente toutefois qu'une baisse de 0,2 % du nombre total des emplois sur le territoire de la RMR. Deuxièmement, vu l'incertitude liée à la crise financière aux États-Unis, la confiance des consommateurs québécois a été passablement ébranlée. Au dernier trimestre, 49 % d'entre eux en moyenne estimaient, que le moment était propice pour faire un achat important comme une maison, comparativement à 54 % au trimestre précédent. Il faut toutefois mentionner que ce pourcentage a dépassé légèrement les 50 % en février et en mars, après s'être replié à 45 % en janvier dernier. Finalement, les conditions de financement demeurent favorables pour les emprunteurs. Les

institutions financières ont notamment emboîté le pas à la Banque du Canada en diminuant leur taux préférentiel de 75 points de base au cours du dernier trimestre. Cependant, il est important de noter que les institutions financières sont plus réticentes en ce qui a trait aux prêts hypothécaires à taux fixe. L'écart entre le taux affiché pour les prêts de 1 an et le taux préférentiel consenti par les institutions financières a atteint un sommet de 1,9 % en mars.

Le marché des maisons unifamiliales demeure actif

Au cours du premier trimestre de l'année, 7 331 maisons unifamiliales ont changé de mains, ce qui représente 61 % des transactions conclues durant cette période. Le volume des transactions a diminué de 8 % comparativement au premier trimestre de 2007. L'île de Montréal et Laval sont les secteurs où la diminution a été la plus forte (-10 % et -12 %, respectivement). De plus, pour ces secteurs, c'est dans le créneau des maisons abordables que les ventes ont le plus ralenti. À Montréal, les ventes de maisons de moins de 250 000 \$ ont fléchi de 32 %, tandis qu'à Laval celles de maisons de moins de 200 000 \$ ont baissé de 39 % par rapport au premier trimestre de 2007.

Les inscriptions de maisons unifamiliales sur le réseau S.I.A.®/MLS® de la CIGM ont continué à reculer (-4 % par rapport au premier trimestre de 2007). Les diminutions les plus importantes ont été observées à Vaudreuil-Soulanges (-9 %) ainsi que sur l'île de Montréal (-8 %). À Montréal, ce sont les inscriptions de maisons de moins de 250 000 \$ qui ont le plus chuté (-28 %) par rapport à la même période l'an dernier). La baisse des ventes observée au dernier trimestre est donc davantage attribuable à la faiblesse de l'offre de maisons abordables sur l'île de Montréal qu'à une contraction de la demande pour cette catégorie de maisons. À titre d'exemple, sur l'île de Montréal, par suite de la forte poussée des prix au cours des dernières années, le nombre des inscriptions de maisons unifamiliales valant moins de 250 000 \$ ne cesse de diminuer. Il est passé de 949, au premier trimestre de 2005, à 497, au premier trimestre de 2008.

Dans la RMR de Montréal, le prix moyen des maisons unifamiliales a atteint 254 710 \$, en hausse de 8 % par rapport à la même période l'an dernier. Cette majoration des prix est semblable à celle observée en 2007 (+7 % en moyenne). Même si tous les secteurs géographiques ont connu des hausses de prix relativement similaires, la plus forte augmentation a été constatée sur l'île de Montréal (+9 %), plus précisément à l'ouest de l'île, dans les zones 1 et 2, où les prix ont monté de 16 % par rapport au premier trimestre de 2007. Cette majoration du prix moyen des maisons, qui détonne quelque peu avec celle enregistrée dans l'ensemble de l'île, est due en bonne partie à un déplacement de la demande vers des maisons de plus haute gamme. À l'inverse, en raison d'un déplacement de la demande vers des maisons moins dispendieuses, une légère diminution du prix de revente moyen a été observée dans les zones 6 (Plateau Mont-Royal) et 8 (Saint-Léonard).

¹ Données désaisonnalisées

Par conséquent, malgré une contraction apparente de la demande attribuable à la diminution des ventes, le marché des maisons unifamiliales est toujours actif. Le repli des ventes s'est accompagné d'une baisse du nombre de maisons à vendre sur le marché. La demande a plutôt supplanté l'offre, ce qui explique la réduction du nombre d'inscriptions. À preuve, les prix sont restés élevés, puisqu'ils ont monté de 8 %. De plus, le délai de vente moyen n'a presque pas changé par rapport à l'année dernière, ce qui signifie que le marché est toujours favorable aux vendeurs, et ce, pour tous les secteurs et toutes les zones de la RMR.

Les copropriétés ont toujours la cote

Malgré l'importante progression du nombre de transactions observée au premier trimestre de 2007, le marché des copropriétés fait toujours preuve de dynamisme en ce début d'année 2008. En effet, au cours du premier trimestre de 2008, 3 438 ventes de copropriétés ont été conclues. Ce résultat dépasse de 7 % celui du premier trimestre de 2007 et représente 29 % de l'ensemble des transactions enregistrées durant cette période. Comme les copropriétés sont plus abordables que les autres types d'habitations, elles tirent mieux leur épingle du jeu. En effet, c'est le seul type d'habitation pour lequel les ventes ont continué d'augmenter au dernier trimestre. C'est à Laval que l'accroissement a été le plus marqué (+26 %). Il est à noter qu'à Laval, à l'est de la ville, les ventes ont progressé de 68 %. La Rive-Nord a aussi été active, et les ventes y ont augmenté de 10 %. Sur l'île de Montréal, 2 110 unités en copropriété ont été vendues, ce qui représente une hausse de 6 % et 61 % de l'ensemble des ventes de copropriétés effectuées au cours du dernier trimestre.

Les inscriptions de copropriétés en vigueur sur le réseau S.I.A.®/MLS® de la CIGM ont diminué de 4 % par rapport au premier trimestre de 2007. Sur l'île de Montréal, l'offre de copropriétés a évolué de façon plutôt disparate. À titre d'exemple, les inscriptions ont baissé de 19 % dans la zone 6, mais elles se sont accrues de 29 % dans la zone 9. À l'extérieur de l'île, la plus forte hausse a été enregistrée sur la Rive-Nord (+8 %), tandis que la Rive-Sud a connu une baisse de 11 % de l'offre de copropriétés.

Dans l'ensemble de la RMR, le prix de vente moyen des copropriétés a augmenté de 2 % au dernier trimestre comparativement à 6 %, durant l'année 2007. Sur l'île de Montréal, les prix ont monté de 2 % en moyenne, mais de 8 % sur la Rive-Nord. Sur l'île, deux zones (1 et 4) ont connu une légère baisse du prix moyen. Dans la zone 1, qui couvre l'ouest de l'île, le prix moyen a légèrement reculé de 2 % par rapport au premier trimestre de 2007 et, comme cette zone est peu active (78 ventes au dernier trimestre), le prix moyen fluctue davantage. Dans la zone 4, le prix de vente moyen a varié beaucoup au cours des derniers trimestres. À titre d'exemple, il a baissé de 1 % au deuxième trimestre de 2007, puis il a monté respectivement de 4 % et de 16 % au troisième et au quatrième trimestre. Bien que la composition des ventes n'ait pas significativement changé au cours du dernier trimestre par rapport à l'année dernière,

il n'en demeure pas moins que les ventes de copropriétés haut de gamme (plus de 500 000 \$) ont été plus difficiles (-22 %). Dans cette gamme, le prix de vente moyen a fléchi de 4 %, et les conditions de marché se sont passablement détendues, puisqu'on comptait 15 vendeurs par acheteur comparativement à 10, au premier trimestre de 2007. Finalement, sur la Rive-Sud, comme les ventes de copropriétés valant plus de 300 000 \$ ont diminué quelque peu par rapport à l'année dernière, le prix moyen des logements en copropriété s'est replié légèrement (-1 %).

Plex : première baisse en un an

Il s'est conclu 1 182 ventes de plex durant le premier trimestre de 2008, soit 11 % de moins qu'à la même période en 2007. C'est le premier trimestre négatif après quatre trimestres consécutifs d'accroissement des ventes. Le recul a été plus prononcé à l'extérieur de l'île de Montréal, notamment sur la Rive-Nord, où il a atteint 28 %. Sur l'île, la diminution a été de l'ordre de 8 % où 860 plex ont changé de mains.

Pour sa part, l'offre de plex a progressé de 10 % par rapport au premier trimestre de 2007. C'est par ailleurs le seul type d'habitation pour lequel le nombre d'inscriptions a augmenté. Au cours du premier trimestre de 2008, 3 084 inscriptions de plex étaient en vigueur sur le réseau S.I.A.®/MLS® de la CIGM. Sur l'île de Montréal, la hausse a été de 8 %, mais la plus forte augmentation du nombre d'inscriptions a été enregistrée à Laval (+25 %). Cette offre abondante, combinée à une baisse importante des ventes (-16 %), a contribué à la stagnation des prix observée à Laval au cours du dernier trimestre.

Sur l'île de Montréal, la majoration des prix a été similaire à celle observée en moyenne sur l'ensemble du territoire de la RMR. Le prix moyen des plex a augmenté de 7 % sur l'île de Montréal pour atteindre 363 425 \$. C'est aussi le secteur géographique qui accapare la plus grande part du marché des plex, soit 73 % du nombre total des ventes conclues au premier trimestre de 2008.

Conclusion

La réduction des ventes constatée au premier trimestre de 2008 trahit quelque peu l'état actuel du marché, puisqu'elle découle davantage de l'engouement manifesté à la même période l'an dernier que d'une baisse importante de la demande. Les résultats du premier trimestre indiquent que le marché de la revente montréalais demeure favorable aux vendeurs. La montée des prix se maintient aux niveaux de 2007, sauf dans le cas des copropriétés, pour lesquelles la hausse a été nettement plus contenue (+2 %). Toutefois, comme le contexte économique est plus incertain, le marché de la revente sera plus calme cette année, mais le niveau d'activité restera tout de même élevé.

Marché de la RMR

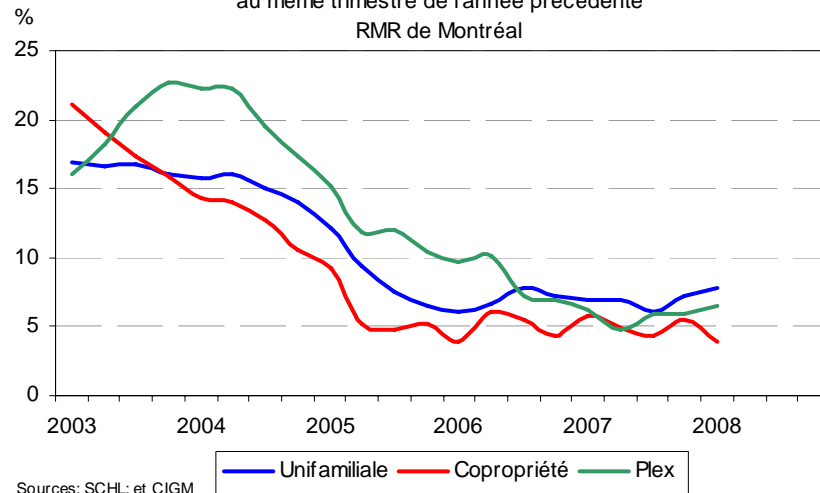
1er trimestre 2008

		VENTES MLS®				INSCRIPTIONS EN VIGUEUR MLS®		PRIX MOYEN MLS®				DELAI DE VENTE MOYEN	INSCRIPTIONS / VENTE *	CLASSIFICATION DE MARCHÉ
Zones de marché		1er TRIM 2008	Variation sur 1 an	JAN à DÉC 2007	Variation sur 1 an	1er TRIM 2008	Variation sur 1 an	1er TRIM 2008	Variation sur 1 an	JAN à DÉC 2007	Variation sur 1 an	1er TRIM 2008	1er TRIM 2008	
		unités		unités		unités		\$		\$		Jours		
Unifamilial	Montréal Métropolitain	7 331	-8 %	26 837	10 %	13 236	-4 %	254 710	8 %	253 340	7 %	67	5	Vendeur
Condo	Montréal Métropolitain	3 438	7 %	11 589	20 %	6 935	-4 %	207 549	2 %	213 033	6 %	85	6	Vendeur
Plex	Montréal Métropolitain	1 182	-11 %	5 117	7 %	3 084	10 %	342 000	7 %	329 004	6 %	71	6	Vendeur

* : moyenne mobile de 4 trimestres

La croissance des prix se poursuit, mais est plus modérée qu'au cours des dernières années

Variation (%) du prix moyen* MLS® par rapport au même trimestre de l'année précédente
RMR de Montréal

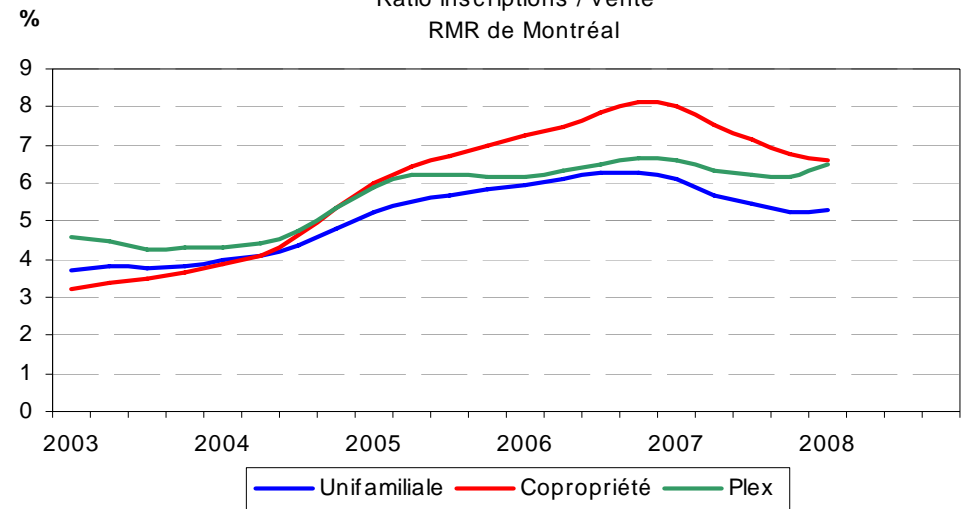


Sources: SCHL et CIGM

* : Moyenne mobile de 4 trimestres

Le marché de la revente demeure favorable aux vendeurs

Ratio inscriptions / vente *
RMR de Montréal



Sources: SCHL et CIGM

* : Moyenne mobile de 4 trimestres

Marché de Montréal

1er trimestre 2008

	VENTES MLS®				INSCRIPTIONS EN VIGUEUR MLS®		PRIX MOYEN MLS®				DELAÏ DE VENTE MOYEN	INSCRIPTIONS / VENTE *	CLASSIFICATION DE MARCHÉ
	1er TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	JAN à DÉC 2007 unités	Variation sur 1 an	1er TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	1er TRIM 2008 \$	Variation sur 1 an	JAN à DÉC 2007 \$	Variation sur 1 an	1er TRIM 2008 Jours	1er TRIM 2008	
Unifamilial	ÎLE DE MONTRÉAL												
zone 1	313	-11 %	1 272	9 %	455	-10 %	352 271	16 %	330 843	7 %	46	4	Vendeur
zone 2	310	-13 %	1 279	19 %	556	-10 %	302 337	16 %	284 686	3 %	48	4	Vendeur
zone 3	144	3 %	558	10 %	232	-19 %	348 818	0 %	354 963	12 %	57	4	Vendeur
zone 4	199	-13 %	919	3 %	403	-10 %	710 661	10 %	692 606	5 %	72	5	Vendeur
zone 5	67	-18 %	273	14 %	101	-13 %	271 644	2 %	275 160	12 %	49	4	Vendeur
zone 6	30	0 %	162	16 %	65	9 %	328 767	-3 %	370 436	10 %	75	4	Vendeur
zone 7	93	-9 %	364	5 %	133	7 %	252 116	6 %	237 579	9 %	60	4	Vendeur
zone 8	83	-3 %	344	21 %	203	8 %	259 784	-4 %	274 087	7 %	73	5	Vendeur
zone 9	195	-10 %	700	-5 %	406	-8 %	229 427	8 %	223 073	7 %	74	6	Vendeur
total	1 434	-10 %	5 871	9 %	2 555	-8 %	358 052	9 %	356 254	6 %	58	4	Vendeur
Condo	ÎLE DE MONTRÉAL												
zone 1	78	3 %	294	27 %	172	-15 %	214 732	-2 %	214 669	1 %	104	6	Vendeur
zone 2	137	22 %	445	26 %	222	-7 %	188 000	13 %	173 289	2 %	78	5	Vendeur
zone 3	246	6 %	838	56 %	483	-11 %	213 982	3 %	214 242	2 %	137	6	Vendeur
zone 4	347	-5 %	1 452	27 %	798	-5 %	331 357	-3 %	347 801	5 %	81	6	Vendeur
zone 5	234	-3 %	834	2 %	454	-5 %	212 352	6 %	211 385	4 %	86	5	Vendeur
zone 6	468	-4 %	1 803	23 %	892	-19 %	268 424	9 %	256 467	6 %	70	5	Vendeur
zone 7	364	33 %	1 007	14 %	588	9 %	197 036	3 %	194 143	2 %	93	5	Vendeur
zone 8	79	14 %	253	-6 %	228	19 %	197 171	9 %	196 077	6 %	104	9	Équilibré
zone 9	157	17 %	454	5 %	334	29 %	151 409	6 %	151 183	6 %	83	6	Vendeur
total	2 110	6 %	7 380	20 %	4 172	-5 %	235 312	2 %	240 816	5 %	89	6	Vendeur
Plex	ÎLE DE MONTRÉAL												
zone 3	95	-2 %	384	5 %	216	8 %	402 793	8 %	389 725	8 %	84	6	Vendeur
zone 4	75	15 %	296	9 %	159	-5 %	485 243	13 %	440 228	3 %	77	6	Vendeur
zone 5	151	-5 %	649	10 %	362	14 %	322 193	8 %	300 888	6 %	62	5	Vendeur
zone 6	113	-17 %	537	0 %	326	9 %	379 599	4 %	369 897	7 %	70	6	Vendeur
zone 7	273	-17 %	1 210	9 %	541	-4 %	336 624	5 %	327 993	7 %	64	5	Vendeur
zone 8	90	10 %	393	-1 %	315	34 %	399 976	9 %	372 818	6 %	85	7	Vendeur
Autres zones	63	-13 %	286	22 %	230	13 %	292 776	2 %	293 863	2 %	77	8	Équilibré
total	860	-8 %	3 755	7 %	2 149	8 %	363 425	7 %	346 553	6 %	71	6	Vendeur

* : moyenne mobile de 4 trimestres

Marché de Laval et Rive-Nord

1er trimestre 2008

Zones de marché	VENTES MLS®				INSCRIPTIONS EN VIGUEUR MLS®		PRIX MOYEN MLS®				DELAI DE VENTE MOYEN	INSCRIPTIONS / VENTE *
	1er TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	JAN à DÉC 2007 unités	Variation sur 1 an	1er TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	1er TRIM 2008 \$	Variation sur 1 an	JAN à DÉC 2007 \$	Variation sur 1 an	1er TRIM 2008 Jours	1er TRIM 2008
Unifamilial												
LAVAL												
zone 10	224	-8 %	802	3 %	423	2 %	258 417	6 %	247 664	5 %	67	5
zone 11	567	-12 %	2 240	12 %	1 039	-2 %	243 561	9 %	238 723	8 %	68	5
zone 12	170	-17 %	612	2 %	330	1 %	218 661	9 %	210 878	10 %	63	5
total	961	-12 %	3 654	8 %	1 792	-1 %	242 619	9 %	236 021	8 %	67	5
RIVE-NORD												
zone 13	538	0 %	1 745	16 %	820	-8 %	198 766	10 %	188 977	8 %	61	4
zone 14	440	-13 %	1 618	11 %	832	-6 %	265 879	4 %	271 705	8 %	73	5
zone 15	660	-13 %	2 421	15 %	1 265	-1 %	206 673	10 %	196 443	10 %	73	5
zone 16	457	-11 %	1 666	19 %	944	-1 %	199 382	10 %	191 054	8 %	88	5
zone 25 (St-Jérôme)	235	-6 %	891	14 %	646	9 %	185 781	11 %	177 928	5 %	76	7
total	2 330	-9 %	8 341	15 %	4 507	-2 %	212 490	8 %	206 426	8 %	74	5
Condo												
LAVAL												
zone 11	178	8 %	584	10 %	453	7 %	181 929	6 %	178 578	5 %	87	8
autres zones	121	68 %	279	-4 %	192	2 %	169 851	5 %	166 772	9 %	75	6
total	299	26 %	863	5 %	645	5 %	177 042	5 %	174 761	7 %	82	7
RIVE-NORD	327	10 %	1 033	30 %	815	8 %	147 215	8 %	145 032	7 %	91	7
Plex												
LAVAL	73	-16 %	335	9 %	256	25 %	311 179	0 %	323 198	5 %	65	7
RIVE-NORD	89	-28 %	418	7 %	272	4 %	270 742	6 %	263 023	6 %	82	7

* : moyenne mobilière

Marché de la Rive-Sud et Vaudreuil-Soulanges

1er trimestre 2008

Zones de marché	VENTES MLS®				INSCRIPTIONS EN VIGUEUR MLS®		PRIX MOYEN MLS®				DELAI DE VENTE MOYEN	INSCRIPTIONS / CLASSIFICATION VENTE ¹ DE MARCHÉ	
	1er TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	JAN à DÉC 2007 unités	Variation sur 1 an	1er TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	1er TRIM 2008 \$	Variation sur 1 an	JAN à DÉC 2007 \$	Variation sur 1 an	1er TRIM 2008 Jours	1er TRIM 2008	
Unifamilial	RIVE-SUD												
zone 17	295	4 %	1 005	10 %	437	-16 %	280 382	5 %	271 903	7 %	59	4	Vendeur
zone 18	455	2 %	1 438	5 %	512	-13 %	221 431	8 %	215 053	8 %	53	3	Vendeur
zone 19	409	-15 %	1 503	10 %	567	-5 %	254 902	3 %	258 227	6 %	55	4	Vendeur
zone 20	375	-6 %	1 328	8 %	746	12 %	241 155	8 %	235 150	8 %	75	5	Vendeur
zone 21	361	-3 %	1 184	6 %	563	-9 %	242 727	9 %	237 452	8 %	72	5	Vendeur
zone 22	206	-13 %	745	8 %	426	18 %	191 338	9 %	181 350	7 %	72	5	Vendeur
total	2 101	-6 %	7 203	8 %	3 251	-3 %	240 453	7 %	235 895	8 %	63	4	Vendeur
Condo	RIVE-SUD												
zone 17	170	4 %	626	18 %	404	-21 %	183 064	-2 %	190 277	6 %	73	7	Vendeur
zone 18	202	18 %	608	22 %	297	-8 %	160 131	-3 %	166 360	7 %	64	5	Vendeur
autres zones	278	0 %	877	16 %	490	-4 %	161 887	1 %	161 247	5 %	75	6	Vendeur
total	650	6 %	2 111	18 %	1 191	-11 %	166 880	-1 %	171 328	6 %	71	6	Vendeur
Plex	RIVE-SUD												
zone 18	95	-7 %	322	4 %	222	17 %	281 704	3 %	276 929	4 %	71	7	Vendeur
autres zones	55	-27 %	243	4 %	160	11 %	279 975	7 %	266 850	8 %	69	7	Vendeur
total	150	-15 %	565	4 %	382	14 %	281 070	5 %	272 594	5 %	71	7	Vendeur
VAUDREUIL-SOULANGES *													
Unifamilial	505	3 %	1 768	10 %	1 131	-9 %	238 378	6 %	239 794	10 %	71	6	Vendeur
Condo	52	-28 %	202	32 %	111	6 %	144 194	3 %	145 112	5 %	58	5	Vendeur
Plex	10	25 %	44	13 %	24	28 %	272 550	26 %	226 711	0 %	58	5	Vendeur
AGGLO. DE ST-JEAN													
Unifamilial	232	-16 %	948	10 %	503	10 %	208 520	10 %	195 371	10 %	76	5	Vendeur

* : ne comprend que les municipalités comprises dans la RMR de Montréal

¹ : moyenne mobile de 4 trimestres

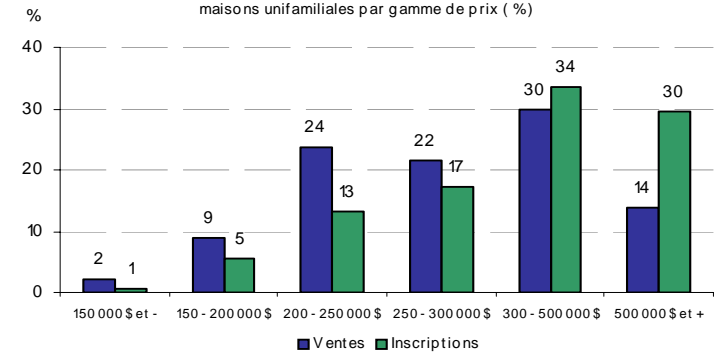
Marché des maisons unifamiliales par gammes de prix

1er trimestre 2008	VENTES MLS®		INSCRIPTIONS EN VIGUEUR MLS®		DÉLAI DE VENTE	INSCRIPTIONS / VENTE *	CLASSIFICATION DE MARCHÉ
	1er TRIM 2008	Variation sur 1 an	1er TRIM 2008	Variation sur 1 an	1er TRIM 2008	1er TRIM 2008	
Zones de marché	unités		unités		jours	unités	
ÎLE DE MONTRÉAL							
Unités 150 000 \$ et moins	30	-38 %	16	-29 %	72	2	Vendeur
Unités de 150 001 \$ à 200 000 \$	127	-47 %	140	-29 %	67	2	Vendeur
Unités de 200 001 \$ à 250 000 \$	341	-23 %	340	-28 %	56	2	Vendeur
Unités de 250 001 \$ à 300 000 \$	309	-2 %	443	-11 %	51	4	Vendeur
Unités de 300 001 \$ à 500 000 \$	429	19 %	861	-4 %	54	5	Vendeur
Unités de plus de 500 000 \$	198	5 %	755	9 %	74	9	Équilibré
LAVAL							
Unités 150 000 \$ et moins	38	-47 %	21	-42 %	54	1	Vendeur
Unités de 150 001 \$ à 200 000 \$	238	-37 %	212	-29 %	62	2	Vendeur
Unités de 200 001 \$ à 250 000 \$	383	-5 %	521	-11 %	59	4	Vendeur
Unités de 250 001 \$ à 300 000 \$	150	15 %	408	7 %	85	7	Vendeur
Unités de plus de 300 000 \$	152	45 %	630	27 %	79	12	Acheteur
RIVE-NORD							
Unités 150 000 \$ et moins	251	-50 %	222	-38 %	61	2	Vendeur
Unités de 150 001 \$ à 200 000 \$	1 056	-15 %	1 244	-17 %	68	3	Vendeur
Unités de 200 001 \$ à 250 000 \$	553	24 %	1 108	8 %	75	6	Vendeur
Unités de 250 001 \$ à 300 000 \$	257	29 %	808	4 %	86	9	Équilibré
Unités de plus de 300 000 \$	213	25 %	1 125	19 %	98	13	Acheteur
RIVE-SUD							
Unités 150 000 \$ et moins	96	-50 %	66	-30 %	68	2	Vendeur
Unités de 150 001 \$ à 200 000 \$	685	-27 %	541	-33 %	56	2	Vendeur
Unités de 200 001 \$ à 250 000 \$	688	24 %	858	-1 %	58	4	Vendeur
Unités de 250 001 \$ à 300 000 \$	301	29 %	592	5 %	67	6	Vendeur
Unités de plus de 300 000 \$	331	9 %	1 194	17 %	85	10	Équilibré
RMR MÉTRO							
Unités 150 000 \$ et moins	448	-48 %	364	-36 %	63	2	Vendeur
Unités de 150 001 \$ à 200 000 \$	2 285	-24 %	2 382	-23 %	64	3	Vendeur
Unités de 200 001 \$ à 250 000 \$	2 105	7 %	3 093	-5 %	63	4	Vendeur
Unités de 250 001 \$ à 300 000 \$	1 087	17 %	2 446	2 %	70	6	Vendeur
Unités de 300 001 \$ à 500 000 \$	1 123	20 %	3 349	9 %	73	8	Équilibré
Unités de plus de 500 000 \$	283	10 %	1 603	14 %	81	13	Acheteur

* : moyenne mobile de 4 trimestres

Île de Montréal - 1er trimestre 2008

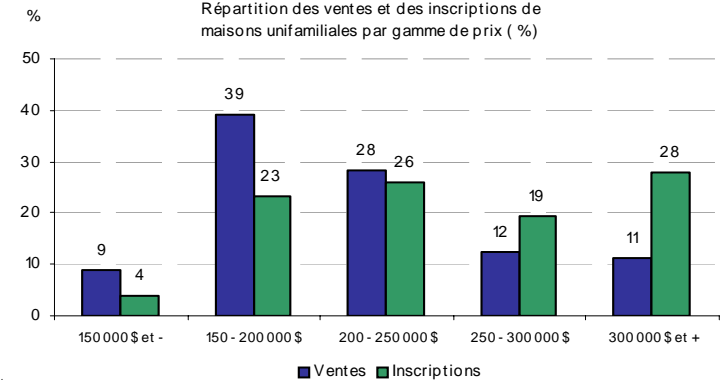
Répartition des ventes et des inscriptions de maisons unifamiliales par gamme de prix (%)



Sources: SCHL et CIGM

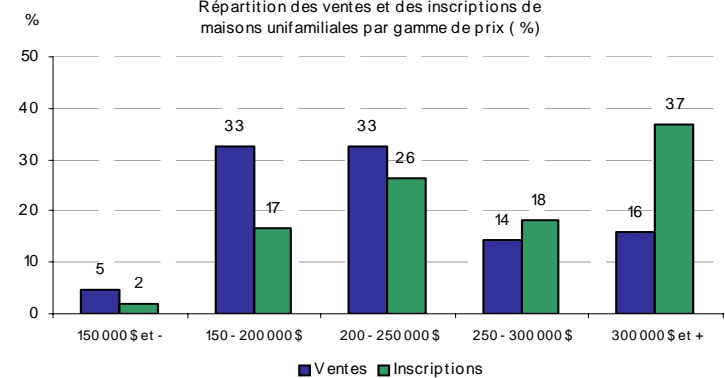
Laval et Rive-Nord - 1er trimestre 2008

Répartition des ventes et des inscriptions de maisons unifamiliales par gamme de prix (%)



Rive-Sud - 1er trimestre 2008

Répartition des ventes et des inscriptions de maisons unifamiliales par gamme de prix (%)



Sources: SCHL et CIGM

Tableau de bord de l'économie de la région de Montréal

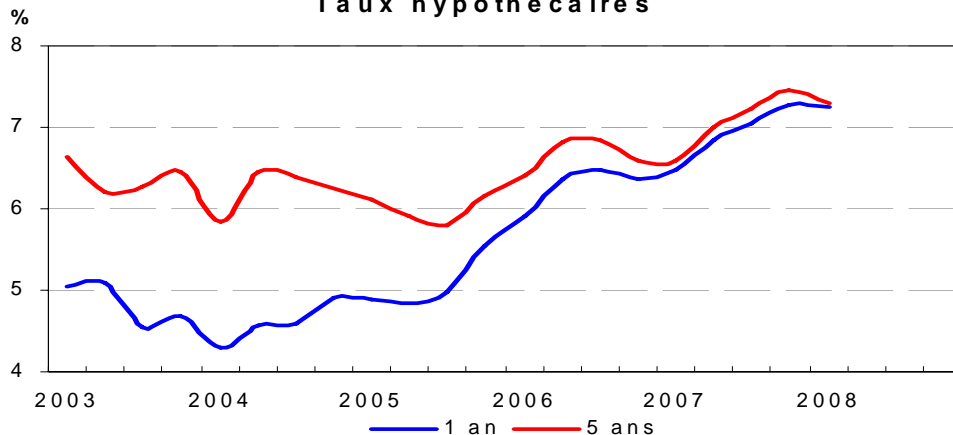
	1er trim. 2007	2e trim. 2007	3e trim. 2007	4e trim. 2007	1er trim. 2008
Taux hypothécaire (1 an)	6,5 %	6,8 %	7,1 %	7,3 %	7,3 %
Taux hypothécaire (5 ans)	6,6 %	7,0 %	7,2 %	7,5 %	7,3 %
Mises en chantier	4 284	6 840	6 949	5 160	5 401
Var. de l'indice de confiance des consommateurs (2)	4%	3%	1%	-1%	-4%
Moment propice pour faire un achat important, telle une maison (% de réponses positives) (2)	50 %	53 %	53 %	54 %	49 %
Création (ou perte) d'emplois (1)	-4 500	17 300	16 200	1 300	-4 200
Taux de chômage (1)	7,3 %	6,5 %	7,1 %	6,9 %	7,2 %
Faillites personnelles	3 083	3 202	3 017	3 086	n/d
Taux d'inflation annuel (3)	1,4 %	1,6 %	1,4 %	1,9 %	1,6 %

Sources: Statistique Canada, Conference Board du Canada, Bureau du surintendant des faillites, SCHL et CIGM

Notes: (1) Données désaisonnalisées (2) Province de Québec (3) Variation annuelle

À moins d'indication contraire, les variations sont exprimées d'un trimestre à l'autre.

Taux hypothécaires



Source: SCHL

Notes relatives aux tableaux et aux graphiques

Marchés visés

Le marché des maisons unifamiliales englobe les maisons détachées et en rangée de tous les genres (bungalow, cottage et split level) possédées en tenue libre (par opposition au condominium). Le marché des condominiums couvre les maisons, les appartements et les plex (2 à 5 unités) possédés en copropriété divise et indivise. Celui des plex regroupe les petits immeubles, comptant entre 2 et 5 logements, vendus en tenue libre. En conséquence, les ventes de chalets, maisons mobiles, fermes et terrains ne sont pas comptabilisées.

Zones de marché

Il ne s'agit ni des districts ni des zones MLS® que la CIGM utilise, mais plutôt un regroupement de districts MLS®. Les limites de la région métropolitaine de Montréal sont celles utilisées par Statistique Canada pour le recensement de 1991 et ne couvrent qu'une partie des territoires que desservent la CIGM et la SCHL dans le cadre de leurs opérations commerciales.

Inscriptions en vigueur sur le système MLS®

Lorsqu'une propriété est inscrite sur le système MLS® de la CIGM, ses particularités et son prix de vente sont accessibles à tous les courtiers et agents membres de la CIGM et du Service MLS®. Les inscriptions en vigueur sont celles actives sur MLS® au cours du dernier jour ouvrable de chaque mois. Le nombre d'inscriptions en vigueur pour un trimestre correspond à la moyenne des inscriptions durant les trois mois du trimestre.

Ventes MLS®

Ventes conclues par l'entremise du Service d'inscriptions multiples de la CIGM. Les propriétés vendues n'incluent pas les propriétés dont le prix vendu représente 50 % ou moins du dernier prix inscrit, ou 150 % ou plus du dernier prix inscrit. Les propriétés de moins de 30 000 \$ sont exclues des statistiques. Les transactions de maisons unifamiliales et de plex de plus de 5 000 000 \$ et les copropriétés de plus de 3 000 000 \$ sont aussi exclues des statistiques.

Prix moyens MLS®

Correspond à la valeur moyenne des transactions et n'indique pas nécessairement la valeur marchande des propriétés. Étant donné que les caractéristiques des propriétés transigées peuvent varier d'un trimestre à l'autre, les prix moyens constituent un indicateur et non pas une mesure exacte de l'évolution de la valeur des propriétés.

Délai de vente moyen

Le délai de vente est calculé à partir de la première date d'inscription du dernier mandat de vente enregistré. Ici encore, cette statistique ne tient pas compte de la durée d'inscription de la propriété en vertu d'un mandat de vente précédent avec un autre agent. Par conséquent, le délai de vente moyen sous-estime la durée réelle sur le marché des propriétés vendues, mais demeure un indicateur utile et fiable de l'évolution de l'état du marché.

Inscriptions MLS® par vente MLS®

Mesure le nombre de propriétés à vendre pour chaque unité vendue au cours d'un mois, ce qui permet de caractériser l'état du marché en fonction des conditions d'offre et de demande. En raison du caractère saisonnier différent des ventes et des inscriptions, cette statistique est calculée de la manière suivante: la moyenne mensuelle des inscriptions en vigueur au cours des 12 derniers mois divisée par le volume mensuel des ventes durant la même période de 12 mois.

Classification de marché

Équilibré : Marché ne favorisant ni les vendeurs ni les acheteurs. Progression stable, sur une longue période, du volume des ventes, hausse des prix égale ou légèrement supérieure à l'inflation.

Acheteur : Les acheteurs sont avantagés, surplus d'inscriptions, ventes peu nombreuses, longue durée des inscriptions, prix diminuant ou augmentant moins que l'inflation.

Vendeur : Les vendeurs sont avantagés. Pénurie d'inscriptions par rapport à la demande, délais de vente courts, prix augmentant plus que l'inflation.

Abréviations utilisées

trim: trimestre

var %: variation en pourcentage d'une année à l'autre pour la même période de référence

Définition des zones de marché

Zone 1 Baie d'Urfé, Beaconsfield, Dorval, Kirkland, Lachine, Pointe-Claire, Sainte-Anne-de-Bellevue, Senneville

Zone 2 Dollard-des-Ormeaux, Pierrefonds, Roxboro, Sainte-Geneviève, Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard

Zone 3 Ahuntsic*, Saint-Laurent

Zone 4 Centre-Ouest, Côte-des-Neiges, Côte Saint-Luc, Hampstead, Île-des-Soeurs, Montréal-Ouest, Mont-Royal, Notre-Dame-de-Grâce, Outremont, Westmount

Zone 5 LaSalle, Sud-Ouest, Verdun (excluant Île-des-Soeurs)

Zone 6 Centre**, Plateau Mont-Royal, Villeray*

Zone 7 Hochelaga-Maisonneuve**, Mercier, Rosemont-Petite-Patrie*, Saint-Michel

Zone 8 Anjou, Montréal-Nord, Saint-Léonard

Zone 9 Montréal-Est, Pointe-aux-Trembles, Rivière-des-Prairies

Zone 10 Duvernay, Laval-des-Rapides, Pont-Viau, Vimont

Zone 11 Chomedey, Fabreville, Laval-Ouest, Laval-sur-le-Lac, Sainte-Dorothée, Sainte-Rose

Zone 12 Auteuil, Saint-François, Saint-Vincent-de-Paul

Zone 13 Deux-Montagnes, Mirabel, Oka, Pointe-Calumet, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Placide

Zone 14 Blainville, Boisbriand, Lorraine, Rosemère, Sainte-Thérèse

Zone 15 Bois-des-Filion, Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Sainte-Anne-des-Plaines, Terrebonne

Zone 16 Charlemagne, L'Assomption, Lavaltrie, Le Gardeur, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice, l'Épiphanie

Zone 17 Brossard, Greenfield Park, Saint-Lambert

Zone 18 Lemoine, Longueuil, Saint-Hubert

Zone 19 Boucherville, Saint-Amable, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Varennes, Verchères

Zone 20 Beloeil, Carignan, Chambly, McMasterville, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-de-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Basile-Le-Grand, Saint-Mathias-sur-Richelieu, Saint-Mathieu-de-Beloeil

Zone 21 Candiac, Delson, La Prairie, Sainte-Catherine-d'Alexandrie, Saint-Constant, Saint-Mathieu, Saint-Philippe

Zone 22 Beauharnois, Châteauguay, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Saint-Isidore

Zone 23 Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Pointe-du-Moulin, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Vaudreuil-sur-le-Lac, Les Cèdres, Saint-Zotique, Coteau-du-Lac, Les Coteaux

Zone 24 Iberville, Saint-Athanase, Saint-Jean, Saint-Luc

Zone 25 Bellefeuille, Gore, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Colomban, Saint-Jérôme

* Une partie de Villeray (zone 6) fait maintenant partie d'Ahuntsic (zone 3) et une autre de Rosemont/Petite Patrie (zone 7).

** Une partie d'Hochelaga-Maisonneuve (zone 7) fait maintenant partie du Centre (zone 6).

