

2008

Date de diffusion : troisième trimestre de 2008

Analyse du marché de la revente - deuxième trimestre de 2008

du Montréal métropolitain

Chambre immobilière du Grand Montréal
Greater Montréal Real Estate Board



lagentfaitlebonheur.com

notwithoutmyagent.com



Canada

Atterrissage en douceur pour le marché de la revente

Le contexte de faible croissance économique que l'on observe à l'échelle nord-américaine a eu des échos dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal au cours du dernier trimestre. En effet, il s'est perdu un peu plus de 20 000 emplois¹ durant cette période, ce qui représente une baisse de 1,1 % comparativement aux trois mois précédents. Cela a aussi eu pour effet de pousser à la hausse le taux de chômage¹, qui est passé de 7,2 % à 7,6 % au dernier trimestre. À noter que celui-ci demeure tout de même à un niveau relativement peu élevé par rapport à sa moyenne historique. Le climat de morosité et d'incertitude qui règne, particulièrement aux États-Unis, a par contre fortement affecté la confiance des consommateurs québécois. En effet, au dernier trimestre, 40 % d'entre eux en moyenne estimaient que le moment était propice pour faire un achat important, telle une maison, comparativement à 49 % au trimestre précédent. En contrepartie, les conditions de financement pour les emprunteurs se sont assouplies entre le 1^{er} avril et le 30 juin. Ainsi, les banques ont emboîté le pas à la Banque du Canada en diminuant leur taux préférentiel de 50 points de base. Cela s'est notamment reflété sur les taux hypothécaires de cinq ans, qui sont passés de 7,3 % à 6,9 %. Malgré tout, le contexte est demeuré favorable pour le marché de l'habitation, les conditions de financement plus faciles ayant contribué à atténuer les effets du recul de l'emploi et de la confiance des consommateurs.

Ainsi, après avoir atteint des sommets en 2007, le marché de la revente effectue un atterrissage en douceur en cette première moitié d'année 2008. Au deuxième trimestre, les ventes d'habitations existantes dans la RMR de Montréal ont enregistré un léger repli pour un deuxième trimestre consécutif. Selon les plus récentes données MLS[®] recueillies par la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM), 13 198 propriétés ont changé de mains dans la RMR de Montréal, soit 3 % de moins qu'à pareil trimestre l'an dernier. Cette baisse du niveau d'activité n'est toutefois pas étonnante compte tenu du nombre très élevé de transactions observé à la même période l'année passée. Avec une diminution des ventes de 7 %, la maison unifamiliale est le type de logement ayant connu le recul le plus important entre le 1^{er} avril et le 30 juin. De plus, ce type de logement, qui représente 59 % des transactions conclues durant cette période, est aussi celui qui a le plus contribué au repli global du marché. À noter que les ventes de plex ont connu une baisse d'environ 2 %, tandis que les copropriétés ont continué de gagner en popularité avec une croissance de 7 %.

Les inscriptions de propriétés ont pour leur part augmenté au deuxième trimestre. Celles-ci ont progressé pour la première fois depuis le premier trimestre de 2007. Elles se sont chiffrées à 22 617, ce qui représente une hausse de 7 % comparativement à pareille date l'an dernier. Par conséquent, le prix moyen des habitations vendues a crû à un rythme plus

modéré, enregistrant une croissance de 4 %, contre 6 % au trimestre précédent. Toutefois, le marché de la revente demeure toujours à l'avantage des vendeurs, et ce, pour les trois types de propriétés.

Maisons unifamiliales : abordabilité recherchée

Au cours du deuxième trimestre de l'année, 7 741 maisons unifamiliales ont changé de mains, soit 7 % de moins que l'année dernière. L'île de Montréal et la Rive-Nord sont les secteurs où les diminutions ont été les plus fortes, avec des baisses respectives de 10 % et de 12 %. Par ailleurs, sur l'île, les secteurs plus abordables ont affiché les meilleurs résultats. En effet, seules les zones 7 (Rosemont) et 8 (Saint-Léonard) ont enregistré une hausse des ventes. Mentionnons que dans ces endroits, le prix de vente moyen des maisons unifamiliales était près de 30 % plus faible que celui pour l'ensemble du territoire de l'île. À l'opposé, les zones de l'Ouest de l'île (zones 1 à 4), où les logements sont plus chers, ont toutes connu une baisse des ventes supérieure à 10 %. En ce qui concerne la Rive-Nord, qui est plus éloignée du centre-ville de Montréal, il est possible que la forte hausse du prix de l'essence observée au cours des derniers mois ait contribué à refroidir l'ardeur de certains acheteurs potentiels pour ce secteur, notamment à Repentigny, où les ventes ont le plus baissé (-29 %). Cela a également pu inciter certains à acquérir des copropriétés, type de logement moins dispendieux, laissant aux acheteurs plus de budget pour le transport. Les ventes ont aussi reculé dans les autres secteurs de la RMR, quoique plus modestement. Laval a subi une diminution des ventes de 4 %, tandis que la Rive-Sud et Vaudreuil-Soulanges ont connu des baisses de 3 %.

Les inscriptions de maisons unifamiliales ont augmenté au dernier trimestre de 9 % par rapport à l'année dernière. Les hausses les plus importantes ont été observées à Laval (+12 %) ainsi que sur la Rive-Nord (+14 %), principalement parce que les inscriptions de propriétés plus dispendieuses se sont accumulées. Dans ces secteurs, l'augmentation des inscriptions était concentrée dans la gamme des maisons de 250 000 \$ et plus, avec une hausse de 30 %, tandis que le nombre d'inscriptions a diminué d'environ 10 % dans les gammes plus abordables. Par ailleurs, sur l'île de Montréal, la progression des inscriptions a été de 4 %, alors qu'elle a été de presque deux fois plus importante du côté de la Rive-Sud (+7 %).

Le prix moyen des maisons unifamiliales dans la RMR de Montréal était de 269 820 \$, en hausse de 4 % par rapport à la même période l'an dernier. Cette croissance des prix s'avère toutefois plus faible que celle de 6 % enregistrée au trimestre précédent. La plus forte augmentation a été observée sur la Rive-Sud (+7 %), tandis que c'est sur l'île de Montréal et à Vaudreuil-Soulanges qu'elle a été la plus faible (+1 %). Soulignons que, sur l'île de Montréal, la zone 4 est la seule où les prix sont demeurés au niveau d'il y a un an. Cette zone, qui couvre notamment Mont-Royal, Westmount et Outremont, est aussi celle où les logements sont les plus chers; elle présentait au dernier trimestre un prix moyen de vente de 729 830 \$

¹ Données désaisonnalisées

pour les maisons unifamiliales. En contrepartie, des secteurs plus abordables, telles que LaSalle (zone 5) et Rosemont (zone 7) ont connu les plus fortes croissances de prix, soit 8 % et 7 % respectivement. Bref, dans les zones plus abordables de l'île de Montréal, le marché est plus dynamique, en termes de croissance de ventes et/ou de prix.

Les copropriétés demeurent populaires

Le marché des copropriétés fait toujours preuve de dynamisme en cette première moitié d'année 2008. En effet, au cours du deuxième trimestre de cette année, 3 926 ventes de copropriétés ont été conclues. Ce résultat représente une croissance de 7 % par rapport au deuxième trimestre de 2007 et est similaire à celle enregistrée au premier trimestre de l'année. La plus grande abordabilité de ce type d'habitation lui permet de continuer de bien tirer son épingle du jeu, même dans des secteurs où la maison unifamiliale prédomine habituellement. Par exemple, sur la Rive-Nord, pendant que l'unifamilial enregistrerait une baisse des ventes de 12 %, les ventes de copropriétés progressaient quant à elles de 23 %. Au dernier trimestre, le prix de vente moyen des copropriétés sur la Rive-Nord était de 150 863 \$, comparativement à 217 694 \$ pour les maisons unifamiliales, soit un montant de 30 % inférieur. Avec la forte croissance des prix sur le marché de la revente au cours des dernières années et, récemment, la montée des coûts de l'essence, il est possible que cela ait favorisé un certain déplacement de la demande vers ce type d'habitation. Par ailleurs, c'est sur l'île de Montréal que la plus faible hausse des ventes (2 %) a été enregistrée. Tout comme pour l'unifamilial, les zones les plus abordables sur l'île – celles situées à l'Est – sont celles ayant connu la plus forte progression des ventes au cours du dernier trimestre.

Contrairement à ce qui s'observe dans les autres segments, les inscriptions d'habitations de ce type de logement ont continué de diminuer (-1 %) dans la RMR de Montréal. Cependant certaines différences ressortent lorsque l'on décortique les données. Seule la Rive-Nord a vu son nombre d'inscriptions augmenter (+23 %). À Laval, les inscriptions sont demeurées stables, alors qu'elles ont diminué de 1 % sur l'île de Montréal. Finalement, sur la Rive-Sud, l'offre a reculé plus substantiellement, soit de 14 %.

Le prix de vente moyen des copropriétés dans l'ensemble de la RMR a pour sa part augmenté de 3 % au dernier trimestre. Malgré le fait que la popularité des copropriétés soit bien réelle, celle-ci se reflète peu sur les prix. Cela s'explique tout d'abord par la proportion de copropriétés vendues en banlieue au cours de la dernière année, qui est passée de 35 %, au deuxième trimestre de 2007, à 38 %, un an plus tard. La copropriété en banlieue se vend en général meilleur marché que sur l'île de Montréal, ce qui a contribué à limiter la croissance des prix. Ensuite, les zones situées dans l'Est de l'île (zones 7 à 9), qui sont plus abordables, ont connu une croissance moyenne des ventes de 17 %, gagnant ainsi une part plus importante de l'ensemble des ventes (26 %, contre 22 % en 2007). Le marché de la copropriété demeure donc populaire, mais, là aussi, l'intérêt pour des logements plus abordables se fait sentir.

Plex : importante augmentation de l'offre

Il s'est conclu 1 531 ventes de plex durant le deuxième trimestre de 2008, soit 2 % de moins qu'à la même période en 2007. Sur l'île de Montréal, il s'en est vendu 1 129, ce qui représente toutefois une baisse de 4 % par rapport au niveau établi un an auparavant. Par ailleurs, les ventes ont diminué dans tous les secteurs géographiques à l'exception de la Rive-Nord, où elles ont augmenté de 19 %. Pour sa part, Laval a connu une baisse de quelque 2 %, tandis que sur la Rive-Sud et à Vaudreuil-Soulanges, les ventes ont reculé de 3 % et 29 % respectivement. À noter que la baisse à Vaudreuil-Soulanges est peu révélatrice de l'état du marché vu le faible nombre de ventes (10).

L'offre de plex a pour sa part progressé de 20 % par rapport au deuxième trimestre de 2007. Cette augmentation fait suite à une croissance de 10 % enregistrée au trimestre précédent. Au cours du deuxième trimestre de 2008, 3 053 plex étaient inscrits au système MLS® de la CIGM. La plus forte hausse du nombre d'inscriptions a été enregistrée du côté de Laval (43 %), alors qu'elle a été de 19 % sur l'île de Montréal et un peu plus faible sur la Rive-Sud (+15 %). À noter que les conditions de marché se sont davantage détendues à Laval, puisque le marché est passé de vendeur à équilibré au cours du dernier trimestre, contrairement aux autres grands secteurs géographiques où celles-ci sont demeurées favorables aux vendeurs.

Malgré l'augmentation appréciable du nombre d'inscriptions, les prix de vente des plex sur le territoire de la RMR ont affiché une bonne croissance (6 %), la plus importante parmi les trois grands types de propriété. Sur l'île, la progression s'est chiffrée à 7 %, tandis qu'à Laval et sur la Rive-Sud, elle a été plus modérée, soit respectivement de 4 % et 1 %. À noter qu'une baisse de 2 % a été enregistrée à Vaudreuil-Soulanges. Vu le faible nombre de ventes dans ce secteur, le prix de revente moyen est plus sensible à l'effet de composition des ventes. Ainsi, la hausse importante de l'offre a tout de même été bien absorbée par le marché jusqu'à maintenant, ce dernier demeurant favorable aux vendeurs.

Conclusion

Bien que les résultats du deuxième trimestre indiquent que le marché de la revente montréalais s'apaise, le niveau des ventes demeure soutenu. En premier lieu, la baisse des ventes observée pour les deux premiers trimestres de l'année s'explique en grande partie par l'engouement que le marché a connu à la même période l'an dernier. Toutefois, la croissance des prix de 4 %, enregistrée au dernier trimestre, est de moitié moins rapide qu'il y a six mois. Le repli de la demande, particulièrement dans les segments haut de gamme, combiné à l'augmentation de l'offre, a pour effet de limiter la croissance des prix. Ainsi, le marché de la revente s'avère plus calme cette année, mais demeure tout de même solide.

Marché de la RMR

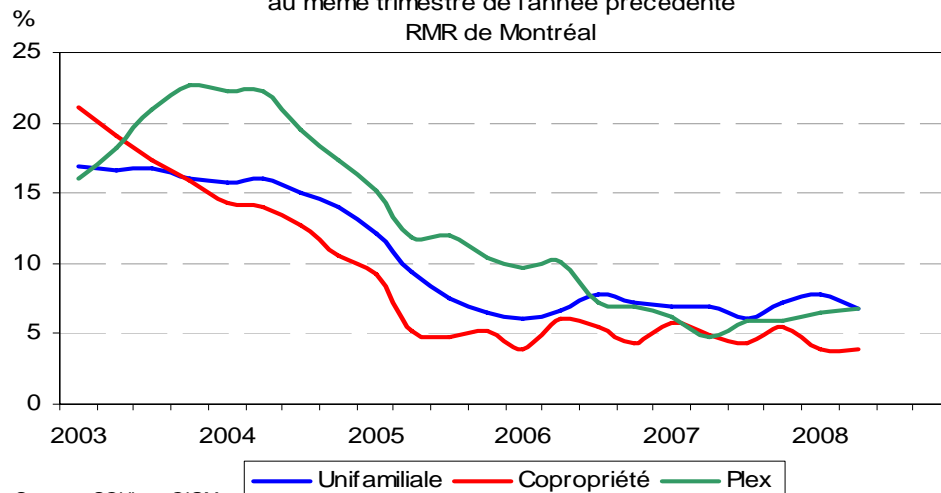
2ième trimestre 2008

Zones de marché	VENTES MLS®				INSCRIPTIONS EN VIGUEUR MLS®		PRIX MOYEN MLS®				DELAI DE VENTE MOYEN	INSCRIPTIONS / VENTE *	CLASSIFICATION DE MARCHÉ
	2e TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	JAN à JUIN 2008 unités	Variation sur 1 an	2e TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	2e TRIM 2008 \$	Variation sur 1 an	JAN à JUIN 2008 \$	Variation sur 1 an	2e TRIM 2008 Jours	2e TRIM 2008	
Unifamilial Montréal Métropolitain	7 741	-7 %	15 072	-8 %	12 981	9 %	269 820	4 %	262 471	6 %	66	5	Vendeur
Condo Montréal Métropolitain	3 926	7 %	7 364	7 %	6 583	-1 %	219 041	3 %	213 676	3 %	82	6	Vendeur
Plex Montréal Métropolitain	1 531	-2 %	2 713	-7 %	3 053	20 %	349 877	6 %	346 445	6 %	73	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

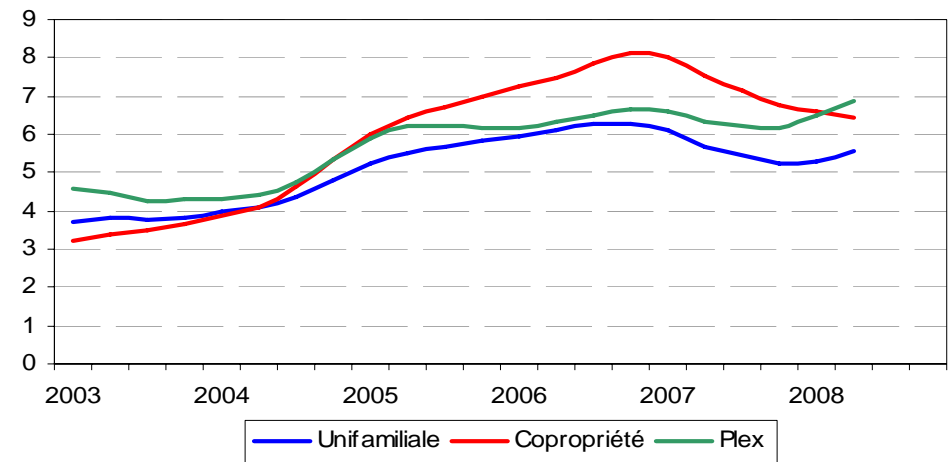


Sources: SCHL et CIGM

* : 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

2ième trimestre 2008

Zones de marché	VENTES MLS®				INSCRIPTIONS EN VIGUEUR MLS®		PRIX MOYEN MLS®				DELAI DE VENTE MOYEN	INSCRIPTIONS / VENTE *	CLASSIFICATION DE MARCHÉ
	2e TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	JAN à JUIN 2008 unités	Variation sur 1 an	2e TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	2e TRIM 2008 \$	Variation sur 1 an	JAN à JUIN 2008 \$	Variation sur 1 an	2e TRIM 2008 Jours	2e TRIM 2008	
Unifamilial	ÎLE DE MONTRÉAL												
zone 1	348	-16 %	661	-13 %	492	3 %	350 864	5 %	351 530	10 %	49	4	Vendeur
zone 2	383	-10 %	693	-12 %	562	4 %	298 961	4 %	300 471	9 %	50	5	Vendeur
zone 3	168	-13 %	312	-6 %	234	-8 %	361 305	1 %	355 542	0 %	52	4	Vendeur
zone 4	279	-14 %	478	-14 %	470	8 %	729 830	0 %	721 850	4 %	65	5	Vendeur
zone 5	72	-6 %	139	-13 %	110	6 %	295 210	8 %	283 851	5 %	58	4	Vendeur
zone 6	51	-7 %	81	-5 %	66	13 %	388 020	3 %	366 074	1 %	43	4	Vendeur
zone 7	106	12 %	199	1 %	118	-4 %	251 762	7 %	251 928	7 %	67	3	Vendeur
zone 8	112	5 %	195	1 %	183	4 %	277 175	2 %	269 773	0 %	78	5	Vendeur
zone 9	207	-6 %	402	-8 %	391	7 %	238 267	3 %	233 979	6 %	74	6	Vendeur
total	1 726	-10 %	3 160	-10 %	2 626	4 %	376 026	1 %	367 869	5 %	58	5	Vendeur
Condo	ÎLE DE MONTRÉAL												
zone 1	98	2 %	176	2 %	156	-20 %	225 520	8 %	220 739	3 %	75	6	Vendeur
zone 2	119	-19 %	256	-1 %	197	-16 %	180 602	3 %	184 561	8 %	67	5	Vendeur
zone 3	239	-7 %	485	-1 %	460	-1 %	233 878	10 %	223 786	6 %	120	7	Vendeur
zone 4	490	0 %	837	-2 %	803	-3 %	333 918	2 %	332 856	0 %	83	6	Vendeur
zone 5	298	12 %	532	5 %	412	1 %	222 473	5 %	218 021	6 %	79	5	Vendeur
zone 6	574	-5 %	1 042	-5 %	867	-8 %	275 893	8 %	272 538	9 %	64	5	Vendeur
zone 7	359	14 %	723	23 %	531	-1 %	199 149	3 %	198 085	3 %	97	5	Vendeur
zone 8	90	22 %	169	18 %	215	8 %	196 741	0 %	196 942	4 %	82	9	Équilibré
zone 9	177	19 %	334	18 %	315	59 %	158 243	4 %	155 030	5 %	91	6	Vendeur
total	2 444	2 %	4 554	4 %	3 956	-1 %	247 536	4 %	241 872	3 %	83	6	Vendeur
Plex	ÎLE DE MONTRÉAL												
zone 3	123	-2 %	218	-2 %	227	24 %	398 326	0 %	400 272	3 %	77	6	Vendeur
zone 4	90	-3 %	165	4 %	189	5 %	480 139	7 %	482 459	10 %	72	6	Vendeur
zone 5	186	-11 %	337	-9 %	350	20 %	329 497	11 %	326 224	10 %	73	6	Vendeur
zone 6	182	13 %	295	-1 %	316	11 %	370 343	-1 %	373 888	1 %	68	6	Vendeur
zone 7	327	-5 %	600	-11 %	532	8 %	349 050	10 %	343 396	7 %	70	5	Vendeur
zone 8	150	5 %	240	7 %	309	58 %	399 769	6 %	399 847	7 %	74	7	Vendeur
Autres zones	71	-29 %	134	-22 %	217	25 %	317 655	6 %	305 958	4 %	80	10	Équilibré
total	1 129	-4 %	1 989	-6 %	2 140	19 %	369 844	7 %	367 068	7 %	72	6	Vendeur

* : moyenne mobile de 4 trimestres

Marché de Laval et Rive-Nord

2ième trimestre 2008

Zones de marché	VENTES MLS®				INSCRIPTIONS EN VIGUEUR MLS®		PRIX MOYEN MLS®				DELAI DE VENTE MOYEN	INSCRIPTIONS / VENTE *	CLASSIFICATION DE MARCHÉ
	2e TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	JAN à JUIN 2008 unités	Variation sur 1 an	2e TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	2e TRIM 2008 \$	Variation sur 1 an	JAN à JUIN 2008 \$	Variation sur 1 an	2e TRIM 2008 Jours	2e TRIM 2008	
Unifamilial													
LAVAL													
zone 10	267	2 %	491	-3 %	423	19 %	264 633	6 %	261 797	6 %	60	5	Vendeur
zone 11	657	-8 %	1 224	-10 %	984	7 %	257 940	7 %	251 279	8 %	67	5	Vendeur
zone 12	190	6 %	360	-6 %	324	20 %	224 719	5 %	221 858	7 %	74	5	Vendeur
total	1 114	-4 %	2 075	-8 %	1 731	12 %	253 878	6 %	248 664	8 %	67	5	Vendeur
RIVE-NORD													
zone 13	522	6 %	1 060	3 %	756	-1 %	204 105	7 %	201 395	8 %	66	4	Vendeur
zone 14	423	-14 %	863	-13 %	800	9 %	271 818	0 %	268 790	2 %	70	5	Vendeur
zone 15	628	-14 %	1 288	-13 %	1 265	22 %	211 515	6 %	209 034	8 %	74	6	Vendeur
zone 16	402	-29 %	859	-21 %	951	24 %	207 483	8 %	203 173	8 %	83	7	Vendeur
zone 25 (St-Jérôme)	270	-1 %	505	-3 %	666	12 %	188 751	5 %	187 369	8 %	82	8	Équilibré
total	2 245	-12 %	4 575	-11 %	4 437	14 %	217 694	4 %	215 044	6 %	74	6	Vendeur
Condo													
LAVAL													
zone 11	200	20 %	378	14 %	412	-3 %	186 742	7 %	184 476	6 %	90	7	Vendeur
autres zones	112	26 %	233	45 %	188	5 %	175 143	9 %	172 395	7 %	67	6	Vendeur
total	312	22 %	611	24 %	599	0 %	182 578	7 %	179 869	6 %	82	7	Vendeur
RIVE-NORD	379	23 %	706	17 %	852	23 %	150 863	3 %	149 173	5 %	91	7	Vendeur
Plex													
LAVAL	103	-2 %	176	-8 %	249	43 %	335 802	4 %	325 589	3 %	83	8	Équilibré
RIVE-NORD	137	19 %	226	-5 %	274	16 %	283 471	5 %	278 458	6 %	74	7	Vendeur

* : moyenne mobile de 4 trimestres

Marché de la Rive-Sud et Vaudreuil-Soulanges

2ième trimestre 2008

Zones de marché	VENTES MLS®				INSCRIPTIONS EN VIGUEUR MLS®		PRIX MOYEN MLS®				DELAI DE VENTE MOYEN	INSCRIPTIONS / CLASSIFICATION VENTE ¹ DE MARCHÉ	
	2e TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	JAN à JUIN 2008 unités	Variation sur 1 an	2e TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	2e TRIM 2008 \$	Variation sur 1 an	JAN à JUIN 2008 \$	Variation sur 1 an	2e TRIM 2008 Jours	2e TRIM 2008	
Unifamilial	RIVE-SUD												
zone 17	314	-10 %	609	-4 %	410	-7 %	289 392	10 %	285 028	7 %	69	4	Vendeur
zone 18	406	-6 %	861	-2 %	427	-7 %	225 729	3 %	223 458	6 %	55	3	Vendeur
zone 19	452	1 %	861	-7 %	511	2 %	279 655	8 %	267 897	6 %	55	4	Vendeur
zone 20	374	-9 %	749	-8 %	774	28 %	251 688	7 %	246 415	7 %	71	6	Vendeur
zone 21	360	8 %	721	2 %	474	-11 %	255 551	7 %	249 130	8 %	63	4	Vendeur
zone 22	222	-1 %	428	-7 %	443	53 %	189 067	4 %	190 160	6 %	61	6	Vendeur
total	2 128	-3 %	4 229	-4 %	3 039	7 %	252 360	7 %	246 445	7 %	62	4	Vendeur
Condo	RIVE-SUD												
zone 17	216	10 %	386	8 %	381	-17 %	204 373	5 %	194 988	2 %	81	7	Vendeur
zone 18	176	-11 %	378	3 %	290	-8 %	174 652	6 %	166 892	1 %	71	5	Vendeur
autres zones	312	13 %	590	6 %	417	-15 %	167 970	6 %	165 104	3 %	73	5	Vendeur
total	704	5 %	1 354	6 %	1 088	-14 %	180 810	5 %	174 123	2 %	75	6	Vendeur
Plex	RIVE-SUD												
zone 18	84	6 %	179	-1 %	205	1 %	290 481	6 %	285 823	5 %	72	7	Vendeur
autres zones	68	-13 %	123	-20 %	165	40 %	266 981	-4 %	272 792	1 %	68	8	Équilibré
total	152	-3 %	302	-10 %	371	15 %	279 968	1 %	280 515	3 %	70	7	Vendeur
	VAUDREUIL-SOULANGES *												
Unifamilial	528	-3 %	1 033	0 %	1 148	3 %	248 283	1 %	243 441	3 %	70	7	Vendeur
Condo	87	50 %	139	7 %	88	1 %	155 682	12 %	151 384	8 %	63	5	Vendeur
Plex	10	-29 %	20	-9 %	18	6 %	212 900	-2 %	242 725	12 %	40	5	Vendeur
	AGGLO. DE ST-JEAN												
Unifamilial	326	-2 %	558	-8 %	543	33 %	219 003	14 %	214 645	13 %	70	6	Vendeur

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

¹ : moyenne mobile de 4 trimestres

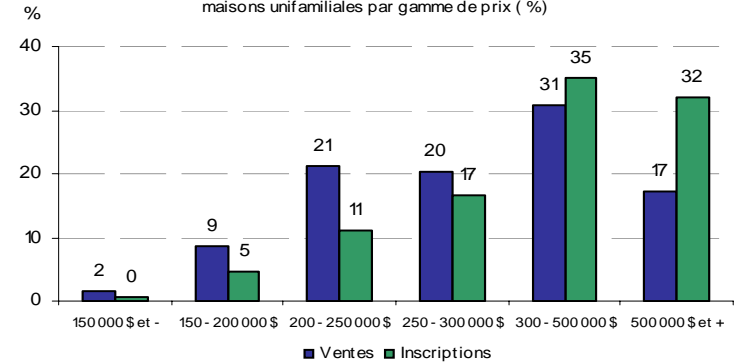
Marché des maisons unifamiliales par gammes de prix

2ième trimestre 2008	VENTES MLS®		INSCRIPTIONS EN VIGUEUR MLS®		DÉLAI DE VENTE	INSCRIPTIONS / VENTE *	CLASSIFICATION DE MARCHÉ
	2e TRIM 2008	Variation sur 1 an	2e TRIM 2008	Variation sur 1 an	2e TRIM 2008	2e TRIM 2008	
Zones de marché	unités		unités		jours		
ILE DE MONTRÉAL							
Unités 150 000 \$ et moins	29	-19 %	13	-51 %	83	2	Vendeur
Unités de 150 001 \$ à 200 000 \$	151	-32 %	119	-19 %	51	3	Vendeur
Unités de 200 001 \$ à 250 000 \$	369	-21 %	288	-25 %	58	2	Vendeur
Unités de 250 001 \$ à 300 000 \$	349	-3 %	439	-6 %	49	4	Vendeur
Unités de 300 001 \$ à 500 000 \$	529	6 %	925	15 %	55	5	Vendeur
Unités de plus de 500 000 \$	299	-7 %	843	19 %	77	10	Équilibré
LAVAL							
Unités 150 000 \$ et moins	40	-23 %	23	-5 %	64	1	Vendeur
Unités de 150 001 \$ à 200 000 \$	233	-30 %	187	-22 %	64	2	Vendeur
Unités de 200 001 \$ à 250 000 \$	423	-5 %	450	-2 %	62	4	Vendeur
Unités de 250 001 \$ à 300 000 \$	218	25 %	410	25 %	64	7	Vendeur
Unités de plus de 300 000 \$	200	30 %	660	33 %	81	12	Acheteur
RIVE-NORD							
Unités 150 000 \$ et moins	261	-32 %	198	-33 %	56	2	Vendeur
Unités de 150 001 \$ à 200 000 \$	893	-22 %	1 137	-2 %	64	4	Vendeur
Unités de 200 001 \$ à 250 000 \$	608	12 %	1 114	27 %	78	6	Vendeur
Unités de 250 001 \$ à 300 000 \$	238	-6 %	800	17 %	92	10	Équilibré
Unités de plus de 300 000 \$	245	6 %	1 188	35 %	101	15	Acheteur
RIVE-SUD							
Unités 150 000 \$ et moins	101	-21 %	59	-14 %	59	2	Vendeur
Unités de 150 001 \$ à 200 000 \$	591	-28 %	462	-24 %	54	2	Vendeur
Unités de 200 001 \$ à 250 000 \$	671	8 %	759	6 %	54	4	Vendeur
Unités de 250 001 \$ à 300 000 \$	330	19 %	542	11 %	62	6	Vendeur
Unités de plus de 300 000 \$	435	25 %	1 217	28 %	84	10	Équilibré
RMR MÉTRO							
Unités 150 000 \$ et moins	462	-28 %	339	-28 %	59	2	Vendeur
Unités de 150 001 \$ à 200 000 \$	2 036	-25 %	2 107	-12 %	60	3	Vendeur
Unités de 200 001 \$ à 250 000 \$	2 217	0 %	2 879	6 %	64	4	Vendeur
Unités de 250 001 \$ à 300 000 \$	1 224	7 %	2 388	12 %	65	6	Vendeur
Unités de 300 001 \$ à 500 000 \$	1 364	11 %	3 475	24 %	74	8	Équilibré
Unités de plus de 500 000 \$	438	2 %	1 792	25 %	85	14	Acheteur

* : moyenne mobile de 4 trimestres

Île de Montréal - 2e trimestre 2008

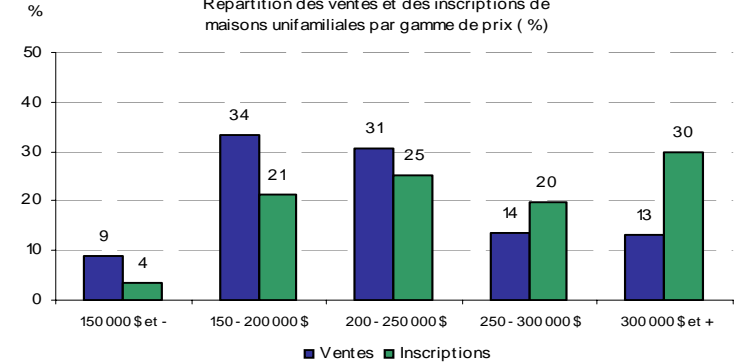
Répartition des ventes et des inscriptions de maisons unifamiliales par gamme de prix (%)



Sources: SCHL et CIGM

Laval et Rive-Nord - 2e trimestre 2008

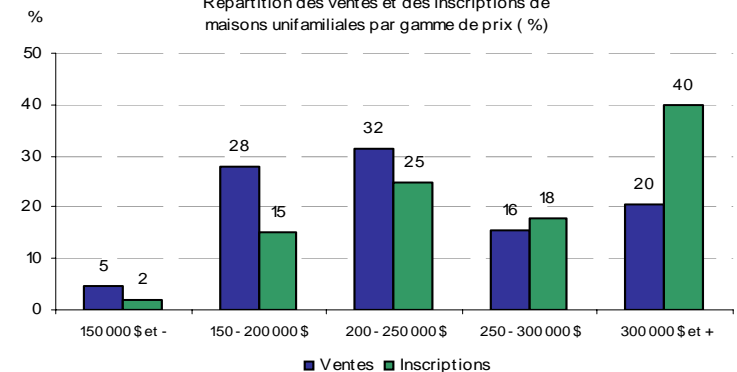
Répartition des ventes et des inscriptions de maisons unifamiliales par gamme de prix (%)



Sources: SCHL et CIGM

Rive-Sud - 2e 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

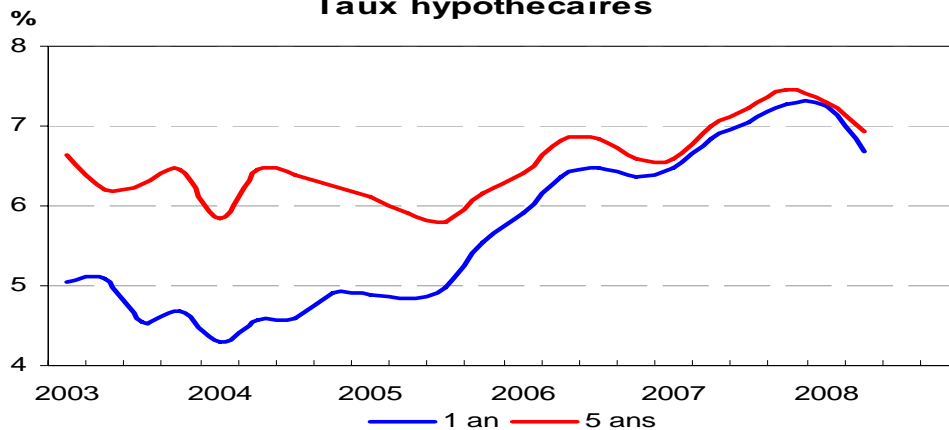
	2e trim. 2007	3e trim. 2007	4e trim. 2007	1er trim. 2008	2e trim. 2008
Taux hypothécaire (1 an)	6,8 %	7,1 %	7,3 %	7,3 %	6,7 %
Taux hypothécaire (5 ans)	7,0 %	7,2 %	7,5 %	7,3 %	6,9 %
Mises en chantier	6 840	6 949	5 160	5 401	6 218
Var. de l'indice de confiance des consommateurs (2)	3%	1%	-1%	-4%	-8%
Moment propice pour faire un achat important, telle une maison (% de réponses positives) (2)	53 %	53 %	54 %	49 %	40 %
Création (ou perte) d'emplois (1)	17 300	16 200	1 300	-4 200	-20 700
Taux de chômage (1)	6,5 %	7,1 %	6,9 %	7,2 %	7,6 %
Faillites personnelles	3 083	3 202	3 017	3 086	n/d
Taux d'inflation annuel (3)	1,6 %	1,4 %	1,9 %	1,6 %	2,0 %

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).

