

Le marché immobilier dans l'arrondissement historique du Vieux- Québec entre 1997 et 2011 : État des lieux

Etienne Berthold, Ph. D.

- Contexte, objectifs et méthodologie de la recherche
 - Une action ciblée dans le *Plan directeur de quartier* (2008)
 - Un état des lieux destiné à documenter les mouvements d'ensemble du marché immobilier

- Les grandes caractéristiques du marché immobilier du Vieux-Québec :
 - Un marché très orienté sur le secteur résidentiel et, particulièrement, sur la copropriété divise (72 % des transactions) ;
 - Les prix médians des copropriétés sont plus élevés dans le Vieux-Québec (+22%) ;
 - Mais, entre 2000 et 2010, le taux de croissance annuel moyen des copropriétés du Vieux-Québec est semblable à celui des copropriétés de la Ville de Québec.

Fig. 1 Comparaison des prix de l'immobilier (prix médians et prix moyens) dans le Vieux-Québec et dans l'ensemble de la ville de Québec entre 2000 et 2010

Prix médians 2000-2011 V-Q P/R Ville	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Unifamiliale VQ	131 982 \$	155 000 \$	188 500 \$	206 500 \$	320 000 \$	420 000 \$	435 000 \$	402 500 \$	450 000 \$	402 500 \$	345 000 \$	**
P / R Unifamiliale Ville	54%	76%	86%	77%	146%	200%	186%	143%	146%	106%	56%	**
Copropriété VQ	83 750 \$	80 000 \$	100 000 \$	140 000 \$	159 500 \$	155 000 \$	149 500 \$	175 000 \$	182 000 \$	188 133 \$	225 000 \$	**
P / R Copropriété Ville	13%	6%	18%	38%	42%	27%	15%	24%	20%	16%	24%	**
Prix moyens 2000-2011 V-Q P/R Ville	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Unifamiliale VQ	209 667 \$	211 818 \$	184 450 \$	243 265 \$	272 439 \$	360 000 \$	454 917 \$	428 460 \$	419 400 \$	417 708 \$	436 094 \$	**
P/R Unifamiliale Ville	118%	113%	64%	85%	90%	127%	172%	128%	103%	90%	76%	**
Copropriété VQ	99 561 \$	108 611 \$	122 298 \$	163 496 \$	183 681 \$	189 663 \$	230 503 \$	209 569 \$	212 611 \$	224 156 \$	248 301 \$	**
P / R Copropriété Ville	19%	24%	23%	43%	43%	38%	60%	31%	22%	21%	23%	**

VQ (V-Q) : Vieux-Québec / Ville : Ville de Québec

Sources : FCIQ par Centris® / Registre foncier du Québec.

Fig. 2 Taux de croissance annuel et taux de croissance annuel moyen (prix médian et prix moyen) des habitations unifamiliales, des copropriétés résidentielles et des plex (2-3-4 ou 5 logements) dans la ville de Québec de 2000 à 2011

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TCAM
Unifamiliale Ville - Médian	**	0,03	0,15	0,15	0,11	0,08	0,08	0,09	0,10	0,07	0,13	0,05	0,09
Unifamiliale Ville - Moyen	**	0,03	0,13	0,17	0,09	0,10	0,06	0,13	0,09	0,07	0,12	0,05	0,09
Copropriété Ville - Médian	**	0,02	0,12	0,20	0,11	0,09	0,07	0,08	0,07	0,07	0,12	0,02	0,08
Copropriété Ville - Moyen	**	0,04	0,14	0,15	0,12	0,07	0,05	0,11	0,09	0,07	0,08	0,04	0,08
Plex Ville - Médian	**	0,26	0,07	0,12	0,16	0,12	0,11	0,10	0,07	0,13	0,11	0,06	0,11
Plex Ville - Moyen	**	0,15	0,08	0,13	0,17	0,10	0,11	0,10	0,09	0,10	0,16	0,04	0,10

Source : FCIQ par Centris®

TCAM : Taux de croissance annuel moyen / Ville : Ville de Québec.

Fig. 3 Taux de croissance annuel et taux de croissance annuel moyen (prix médian et prix moyen) des habitations unifamiliales, des copropriétés résidentielles et des plex dans le Vieux-Québec 2000 à 2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TCAM
Unifamiliale VQ - Médian	**	0,17	0,22	0,10	0,55	0,31	0,04	-0,07	0,12	-0,11	-0,14	**	0,09
Unifamiliale VQ - Moyen	**	0,01	-0,13	0,32	0,12	0,32	0,26	-0,06	-0,02	0,00	0,04	**	0,07
Copropriété VQ - Médian	**	-0,04	0,25	0,40	0,14	-0,03	-0,04	0,17	0,04	0,03	0,20	**	0,09
Copropriété VQ - Moyen	**	0,09	0,13	0,34	0,12	0,03	0,22	-0,09	0,01	0,05	0,11	**	0,09
Plex VQ - Médian	**	0,19	**	**	0,56	0,08	-0,41	0,07	**	**	0,36	**	0,10
Plex VQ - Moyen	**	0,71	**	**	0,45	-0,04	0,42	0,11	**	**	0,07	**	0,10

Source : Registre foncier du Québec.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen / VQ : Vieux-Québec

Une courbe du marché différente selon les secteurs du Vieux-Québec :

- Entre 2000 et 2005, le Vieux-Québec / Haute-Ville a connu les plus forts taux de croissance (+17%) ;
- Entre 2006 et 2010, la plus forte croissance a été observée dans le secteur de la place Royale (+15%)

La propriété du sol du Vieux-Québec ca 1980 2010

