

R

ÉSUMÉ DES

Sherbrooke

PRÉVISIONS

Automne-hiver 2004

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Entrée en douceur dans la phase de ralentissement des marchés

Des facteurs qui facilitent l'atterrissage

✓ Trois facteurs feront en sorte que le ralentissement des marchés de l'habitation sera modéré dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke en 2005 : le dynamisme du marché du travail, la migration soutenue ainsi que l'augmentation graduelle et limitée des taux hypothécaires.

✓ Le nombre de personnes occupées a poursuivi sa progression en 2004 dans la RMR de Sherbrooke, bien que la création nette d'emplois ait diminué de moitié par rapport à 2003. Les mauvais résultats enregistrés dans le secteur manufacturier ont été plus que compensés par l'excellente performance du secteur des services et de l'administration publique.

✓ La place de Sherbrooke est enviable, car le reste de l'Estrie a vu son bassin d'emplois se contracter fortement. Le dynamisme de l'économie sherbrookoise s'observe également quant on compare la région à celles de taille similaire, ailleurs au Québec. En 2003, le taux de chômage

en Estrie était de 7,6 % alors qu'il atteignait 10,4 % en Mauricie et 11,7 % au Saguenay-Lac-Saint-Jean.

✓ Cette vigueur n'est pas étrangère à l'accroissement de la migration dans la région. Sherbrooke accueille un nombre d'immigrants internationaux comparable à celui de la RMR de Québec, qui est pourtant une région beaucoup plus peuplée. Cette année, Sherbrooke enregistrera un solde migratoire interprovincial positif pour une troisième année consécutive.

✓ La hausse des taux hypothécaires devrait se concrétiser en 2005. Elle sera cependant limitée, à moins d'un point de pourcentage, et s'effectuera de façon très graduelle. Entre la fin de 2004 et la mi-2005, moment où la plupart des décisions liées à l'habitation seront prises, l'augmentation des taux sera d'environ un demi-point de pourcentage.

Marché de la revente

✓ Il aura fallu attendre le mois d'octobre pour obtenir des preuves concrètes que la chute des inscriptions était bel et bien

terminée dans la région, alors que cette réalité date déjà de quelques mois sur les marchés de Montréal et de Québec.

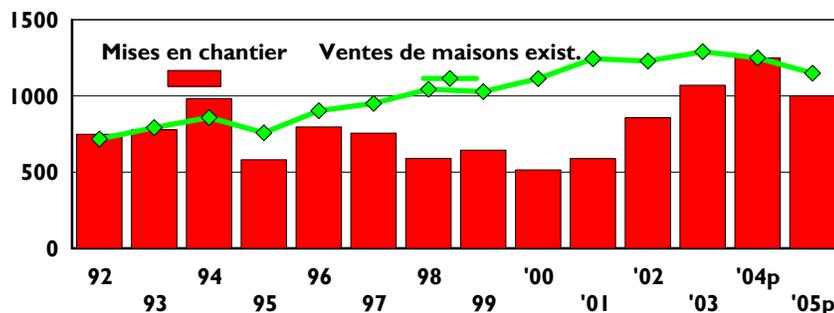
✓ La demande de maisons existantes a conservé sa vigueur et permis aux ventes de demeurer dans la fourchette où elles oscillent depuis 2001 (1 200 à 1 300 transactions).

✓ Plusieurs facteurs plaident en faveur d'un ralentissement des ventes en 2005. L'abordabilité des maisons existantes sera réduite en raison de la forte hausse des prix et d'un redressement des taux hypothécaires qui surviendra vers la fin de 2004. Le marché du travail aura ralenti son rythme d'expansion, et plusieurs ménages se seront prévalus des conditions exceptionnelles de financement de la période 2002-2004 pour adapter leur consommation en matière de logement à leurs goûts et à leurs besoins

✓ Le marché de la revente demeurera serré en 2005, mais on y percevra de plus en plus de signes de relâchement au fur et à mesure que l'année progressera : les inscriptions se redresseront, le délai de vente s'allongera pour les maisons haut de gamme, la progression des prix ralentira et les ventes fléchiront légèrement.

Le ralentissement s'installe doucement en 2005

Marché du neuf et de la revente, RMR de Sherbrooke



Source : SCHL et Chambre immobilière de l'Estrie p : prévisions SCHL

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

✓ Comme le ratio vendeurs/acheteur demeurera assez bas (entre 5 et 6 pour un), une progression des prix moyens de l'ordre de 7 % est prévue pour 2005. Cette hausse portera l'augmentation totale des prix à 48 % depuis 2001.

✓ À 140 000 \$ en 2005, le prix moyen des maisons sera environ trois fois plus élevé que le revenu moyen des ménages. À ce niveau, le risque d'une baisse des prix pourrait commencer à se présenter s'il y avait un ralentissement économique ou une hausse importante des taux hypothécaires.

Construction résidentielle

✓ La construction résidentielle aura été très dynamique en 2004 avec 1 250 logements mis en chantier, une hausse de 17 % par rapport au niveau déjà élevé de 2003. La rareté des maisons existantes à vendre et des logements

locatifs disponibles aura jeté de l'huile sur le feu allumé par les bas taux d'intérêt.

✓ En 2005 s'amorcera la phase de contraction des mises en chantier. La production de maisons ralentira pour les mêmes raisons qui entraîneront une baisse des ventes de maisons existantes. De plus, le choix grandissant de maisons à vendre réduira le nombre d'acheteurs de maisons existantes qui préféreront se tourner en bout de ligne vers la maison neuve, faute de choix.

✓ La production de logements locatifs se repliera également après avoir connu une forte poussée en 2004. La remontée du taux d'inoccupation et la hausse des coûts de construction inciteront les investisseurs à faire preuve de prudence.

✓ Au total, les mises en chantier en 2005 diminueront de 20 %. À 1 000 unités, cependant, celles-ci avoisineront la moyenne des 30 dernières années, ce qui

en fera une année des plus acceptables.

Marché locatif

✓ La demande de logements locatives sera soutenue par la progression de l'immigration internationale et le vieillissement de la population, puisque la hausse de l'emploi chez les 15-24 ans a pris la forme d'emplois à temps partiel.

✓ La production de logements locatifs s'est fortement accélérée. En 2003, ce sont près de 475 unités de ce genre qui ont levé de terre, soit 225 de plus qu'en 2001 et 150 de plus qu'en 2002. Cette année, la production destinée au marché locatif atteindra presque 600 logements.

✓ L'accélération de la construction de logements en 2003 et en 2004 amènera un relâchement des conditions du marché. Le taux d'inoccupation se redressera lentement et passera à 1,2 %, en 2004, puis à 1,8 %, en 2005.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Sherbrooke

Automne-hiver 2004

	2003	2004p	Var. (%)	2005p	Var. (%)
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier totales - par marché visé	1 070	1 250	17 %	1 000	- 20 %
Propriété absolue	563	575	2 %	490	- 15 %
Location	473	595	26 %	450	- 24 %
Copropriété	34	80	> 100 %	60	- 25 %
Prix moyen des maisons individuelles (\$)	136 400	147 000	7 %	153 000	4 %
MARCHÉ DE LA REVENTE					
Ventes S.I.A. [®]	1 291	1 250	- 3 %	1 150	- 8 %
Prix S.I.A. [®] moyen (\$)	117 000	131 000	12 %	140 000	7 %
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (%)	0,7	1,2	s.o.	1,8	s.o.
Loyer pour un logement de 2 chambres (\$)	471	483	2,5 %	493	2,1 %
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire - 3 ans (%)	5,82	5,69	s.o.	6,45	s.o.
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,39	6,28	s.o.	6,95	s.o.
Niveau d'emploi	79 000	79 950	1,2 %	80 950	1,3 %
Croissance de l'emploi (nombre)	2 400	950	s.o.	1 000	s.o.

p : prévisions de la SCHL