

R

ÉSUMÉ DES

Sherbrooke

PRÉVISIONS

Printemps-été 2004

Société canadienne d'hypothèques et de logement

La fébrilité caractérisera l'immobilier encore cette année

Construction résidentielle

✓ Le niveau d'activité demeurera élevé sur les chantiers de construction cette année puisque 1 190 logements lèveront de terre, contre 1 070 l'an dernier. En 2004, les mises en chantier surpasseront de 200 unités la moyenne historique des 30 dernières années, événement qui ne s'était pas vu depuis 1990.

✓ L'effervescence sur le marché du neuf découle en grande partie du manque criant de logements locatifs disponibles. Cette année, 640 unités destinées au marché locatif lèveront de terre comparativement à 473, en 2003. Parfois substitut de la location, la copropriété demeurera populaire cette année avec la mise en chantier de 50 unités.

✓ La faiblesse des taux hypothécaires, la hausse du revenu des ménages, la forte croissance de l'emploi en 2003 et la rareté des maisons existantes à vendre continueront de soutenir la demande de maisons neuves en 2004. En dépit de ces conditions plus que favorables, les

mises en chantier de maisons en propriété absolue fléchiront de 63 unités pour s'établir à 500, en 2004. Le contrecoup du devancement des achats de maisons en 2002 et en 2003, favorisé par des taux hypothécaires abordables et par la rareté des logements locatifs disponibles, commencera à se faire sentir sur le marché.

✓ Une contraction des mises en chantier surviendra en 2005. Elle fera suite à un léger redressement des taux hypothécaires, à un marché du travail moins florissant et à un impact plus prononcé des devancements passés de la décision d'achat. En tout, 900 logements seront mis en chantier l'an prochain.

Marché de la revente

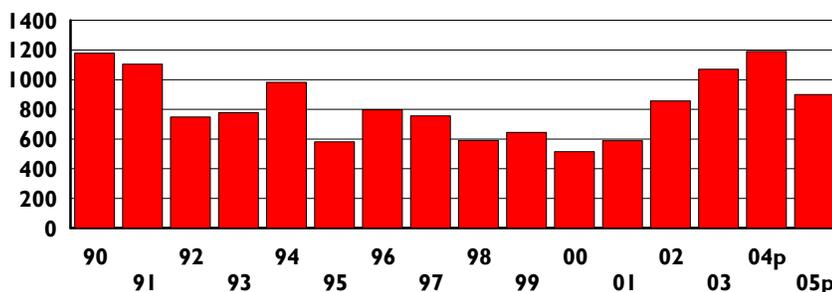
✓ Le marché de la revente demeurera très serré en 2004, mais on y percevra les premiers signes de relâchement : fin de la chute des inscriptions et délai de vente allongé pour les maisons haut de gamme.

✓ Depuis trois ans, bien que le marché soit très fébrile, on observe un certain plafonnement des ventes de maisons existantes en raison du choix restreint de propriétés à vendre. L'année 2004 n'échappera pas à cette tendance. Les ventes se fixeront à 1 250, soit au milieu de la fourchette où elles oscillent depuis trois ans (1 200 à 1 300 transactions).

✓ Avec un ratio vendeurs-acheteur de presque de 4 pour 1 et des taux hypothécaires qui ont diminué encore une fois en début d'année, le prix des maisons existantes fera un autre bond appréciable en 2004. La progression par rapport à l'an dernier sera de 12 %, ce qui portera le prix moyen des transactions à 131 000 \$. Pour sa part, le prix des maisons individuelles neuves s'établira à 147 000 \$, en hausse de 7 %.

✓ 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 prévalu 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.

Dernière année de croissance en 2004
Mises en chantier, RMR de Sherbrooke



p : prévisions SCHL
Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

✓ En 2005, 1 100 maisons existantes changeront de mains, ce qui représente une baisse de 12 %. Pour sa part, le prix moyen augmentera de 2 %, pour s'établir à 133 600 \$.

Marché locatif

✓ La hausse marquée de la production d'appartements locatifs en 2003, soutenue par la production intensive qui caractérise ce début d'année, permettra une légère remontée du taux d'inoccupation. En octobre, 1,0 % des logements locatifs seront inoccupés, comparativement à 0,7 % un an auparavant. La contraction du bassin d'emplois en début d'année, moment où se décide le renouvellement des baux, favorisera également la détente des conditions du marché.

✓ La rareté persistante des logements sur le marché maintiendra la pression à la hausse du côté des loyers. On s'attend à ce que le montant exigé pour un

logement de deux chambres à coucher atteigne 483 \$, en 2004, et 493 \$, en 2005.

Taux hypothécaires

✓ Au Canada, la faiblesse de l'inflation et la politique monétaire expansionniste maintiendront les taux hypothécaires à de bas niveaux au cours des prochains trimestres. La politique monétaire se resserrera toutefois à mesure que la croissance économique se raffermira en 2004 et en 2005, de sorte que les taux d'intérêt canadiens à court terme monteront de 50 à 100 points de base l'an prochain.

✓ Pour un terme de trois ans, les taux hypothécaires atteindront 5,46 %, cette année, avant de monter à 6,04 %, l'an prochain. Quant aux taux des prêts de cinq ans, ils passeront de 6,13 % à 6,73 % au cours de la même période.

✓ Depuis quelques années déjà, en raison de la forte concurrence sur le

marché hypothécaire, les acheteurs peuvent négocier des baisses de l'ordre de 100 à 125 points de base par rapport aux taux affichés. Ce genre de pratique se poursuivra au cours de la période visée par les prévisions.

Emploi et économie

✓ L'année 2004 a débuté par une contraction du bassin d'emplois. L'éveil de l'économie américaine et les projets d'investissements résidentiels et non résidentiels annoncés permettent cependant d'entrevoir un redressement de la situation en cours d'année. Malgré la situation difficile du textile, le secteur manufacturier devrait continuer à générer de nouveaux emplois. En 2004, la progression totale de l'emploi s'établira à 1,2 % ou 950 emplois. L'an dernier, l'économie sherbrookoise a créé 2 400 emplois nets, de quoi stimuler la demande de logements à court et à moyen terme.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Sherbrooke

Printemps-été 2004

	2003	2004p	Var. (%)	2005p	Var. (%)
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier totales - par marché visé	1 070	1 190	11 %	900	- 24 %
Propriété absolue	563	500	- 11 %	370	- 26 %
Location	473	640	35 %	500	- 22 %
Copropriété	34	50	47 %	30	- 40 %
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 %	1 100	- 12 %
Prix S.I.A. [®] moyen (\$)	117 000	131 000	12 %	133 600	2 %
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (%)	0,7	1,0	s.o.	1,7	s.o.
Loyer d'un logement de 2 chambres (\$)	471	483	2,5 %	493	2,1 %
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire - 3 ans (%)	5,82	5,46	s.o.	6,04	s.o.
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,39	6,13	s.o.	6,73	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