



# ÉLÉCOPIE RAPIDE

## Guelph

### RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Hausse du taux d'inoccupation

LE 26 NOVEMBRE 2002 – D'après les résultats diffusés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à la suite de son enquête annuelle d'octobre sur les logements locatifs, le marché locatif de Guelph s'est détendu considérablement cette année, puisque le taux d'inoccupation des appartements est passé de 1 %, en 2001, à 2,7 %, un an plus tard. L'enquête a permis de relever 184 appartements d'initiative privée vacants dans l'AR de Guelph, ce qui représente une hausse notable en comparaison des 68 dénombrés l'an passé. S'il est vrai que 121 logements se sont ajoutés à l'univers des appartements locatifs (qui en compte maintenant 6 730), un examen des achèvements ne montre aucun problème au chapitre des logements écoulés. L'accroissement du taux d'inoccupation est attribuable à trois facteurs distincts.

La vitalité du marché de l'habitation est le facteur-clé ayant entraîné l'augmentation du nombre de logements vacants cette année. La faiblesse des frais de possession a incité bien des gens à accéder à la propriété vers la fin de 2001 et en 2002. En effet, les frais de possession d'un logement moyen à vendre sur le territoire de la chambre immobilière de Guelph sont tombés à 828 \$ dans les quatre mois suivant l'enquête d'octobre 2001, après avoir atteint 952 \$ l'année précédente. Ils étaient donc moins élevés que le loyer moyen des appartements ou des maisons en rangée de trois chambres. Par ailleurs, l'emploi chez les jeunes s'est affaibli au début de 2002 dans la région, ce qui a retardé la formation de ménages locataires.

Enfin, bien qu'ils ne fassent pas partie de l'enquête, les nouveaux logements pour étudiants sur le campus de l'Université de Guelph ont aussi contribué à l'accélération du taux d'inoccupation en octobre 2002. À mesure que des logements se libéraient aux environs de l'université, certains locataires, surtout des étudiants, ont pu se rapprocher de leur lieu d'études, ce qui a fait croître le taux d'inoccupation dans Guelph Ouest.

En 2002, seule la catégorie des appartements de trois chambres a affiché une baisse du loyer moyen. En effet, dans ce cas-ci, la progression des loyers a été freinée par la chute des frais de possession des logements pour propriétaire-occupant. Du côté des appartements de deux chambres (catégorie la plus répandue), le loyer moyen a grimpé de 4,8 % pour se fixer à 801 \$. À noter qu'il s'agit d'une ascension de plus de deux fois supérieure à l'inflation. Le nombre accru de logements vacants observé cette année laisse supposer que la pression s'exerçant sur les loyers sera peut-être moins intense l'an prochain.

Taux d'inoccupation des appartements	2001	2002
Studios	3.9 %	6.7 %
1 chambre	0.9 %	3.0 %
2 chambres	0.9 %	2.1 %
3 chambres et plus	1.4 %	5.5 %
Tous log. confondus	1.0 %	2.7 %

Loyer moyen des appartements	2001	2002
Studios	528 \$	566 \$
1 chambre	668 \$	707 \$
2 chambres	764 \$	801 \$
3 chambres et plus	917 \$	918 \$

Nombre d'appartements	Vacants	Total
Studios	19	283
1 chambre	69	2,269
2 chambres	83	3,941
3 chambres et plus	13	236
Total	184	6,730

L'enquête porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements offerts en location.

Jim Koppang; tél. : (519) 873-2429  
 Analyste de marché, KITCHENER

F312EE-2002



Canada

## 1. Taux d'inoccupation des appartements

### Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres

#### AR de Guelph

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Guelph (Ouest)	**	**	1,1	4,1	1,0	4,0	**	6,4	1,1	4,2
Zone 2 - Guelph (Sud)	4,6	8,1	0,5	1,8	0,4	0,6	**	**	0,8	1,6
Zone 3 - Guelph (Est)	**	**	1,3	3,4	1,5	0,7	1,5	**	1,4	1,6
<b>AR DE GUELPH</b>	3,9	6,7	0,9	3,0	0,9	2,1	1,4	5,5	1,0	2,7

## 2. Loyer moyen des appartements

### Loyer moyen des appartements selon la zone et le nombre de chambres

#### AR de Guelph

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2001	2001	2001	2001	2001	2001	2001	2001
Zone 1 - Guelph (Ouest)	**	**	675 \$	714 \$	769 \$	803 \$	**	925 \$
Zone 2 - Guelph (Sud)	532 \$	587 \$	687 \$	727 \$	798 \$	834 \$	**	**
Zone 3 - Guelph (Est)	**	**	590 \$	619 \$	701 \$	734 \$	853 \$	**
<b>AR DE GUELPH</b>	528 \$	566 \$	668 \$	707 \$	764 \$	801 \$	917 \$	918 \$

\*\* Donnée non fournie, afin d'assurer la confidentialité et l'exactitude des résultats de l'enquête.