



ÉLÉCOPIE RAPIDE

RMR de Kitchener

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Taux d'inoccupation et loyers moyens en hausse

Société canadienne d'hypothèques et de logement

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 Kitchener s'est détendu considérablement cette année, puisque le taux d'inoccupation des appartements est passé de 0,9 %, en 2001, à 2,3 %, un an plus tard. L'enquête a permis de relever 612 appartements d'initiative privée vacants dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener, ce qui représente une hausse notable en comparaison des 221 dénombrés l'an passé. La vitalité du marché de l'habitation est un facteur-clé qui a entraîné l'augmentation du nombre de logements inoccupés 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 Kitchener-Waterloo sont tombés à 789 \$ dans les quatre mois suivant l'enquête d'octobre 2001, après avoir atteint 893 \$ l'année précédente. Toutefois, la vague d'accession à la propriété n'explique qu'en partie le tassement de la demande sur le marché locatif. L'emploi à plein temps chez les 15 à 24 ans s'est détérioré brusquement au premier trimestre de 2002, et les postes à plein temps ont été remplacés par des emplois à temps partiel. S'il est vrai que la croissance de l'emploi dans ce segment de la population, composé en grande partie de locataires, a rebondi au milieu de l'année, on ne s'attend pas à ce que la formation de ménages s'accélère avant la fin de l'année.

Les nouveaux logements qui se sont ajoutés à l'univers des logements locatifs d'initiative privée ont eu une incidence limitée au cours de la dernière année. À l'examen de ces ajouts, on observe peu de problèmes au chapitre des logements écoulés. Cette année, l'univers des appartements locatifs compte 26 234 logements, nombre supérieur à celui enregistré dans le cadre de l'enquête réalisée en 2001, soit 25 804.

En 2002, seule la catégorie des logements de trois chambres a affiché une baisse du loyer moyen. En effet, dans ce cas-ci, la chute des frais de possession des logements pour propriétaire-occupant a provoqué le repli des loyers. Du côté des appartements de deux chambres (catégorie la plus répandue), le loyer moyen a grimpé de 3,9 % pour se fixer à 750 \$. À noter qu'il s'agit d'une ascension d'environ 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	1,6 %	1,0 %
1 chambre	1,4 %	2,3 %
2 chambres	0,6 %	2,3 %
3 chambres et plus	0,6 %	3,7 %
Tous log. confondus	0,9 %	2,3 %

Loyer moyen des appartements	2001	2001
Studios	481 \$	518 \$
1 chambre	615 \$	638 \$
2 chambres	722 \$	750 \$
3 chambres et plus	951 \$	898 \$

Nombre d'appartements	Vacants	Total
Studios	7	720
1 chambre	201	8,703
2 chambres	354	15,481
3 chambres et plus	50	1,331
Total	612	26 234

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

F31BEE-2002



Canada

1. Taux d'inoccupation des appartements

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

RMR de Kitchener

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Kitchener Est	0,0	0,5	1,3	2,4	0,4	3,3	0,0	7,3	0,6	3,2
Zone 2 - Kitchener Centre	2,1	1,8	0,5	3,5	0,9	2,7	0,0	2,6	0,7	3,0
Zone 3 - Kitchener Ouest	0,0	1,5	0,9	1,2	0,4	2,1	**	**	0,6	1,7
Zones 1-3 Ville de Kitchener	0,6	1,3	1,0	2,3	0,4	2,9	0,3	5,6	0,6	2,7
Zone 4 - Ville de Waterloo	**	**	1,9	3,8	0,3	1,3	0,7	2,1	0,8	2,1
Zone 5 - Ville de Cambridge	**	**	2,6	0,7	1,3	1,5	2,2	0,0	1,8	1,2
Zone 6 - Cantons de North Dumfries et de Woolwich	0,0	0,0	1,0	0,9	0,6	0,0	**	**	0,7	0,3
RMR DE KITCHENER	1,6	1,0	1,4	2,3	0,6	2,3	0,6	3,7	0,9	2,3

2. Loyer moyen des appartements

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

RMR de Kitchener

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Kitchener Est	521 \$	560 \$	601 \$	624 \$	706 \$	741 \$	868 \$	894 \$
Zone 2 - Kitchener Centre	429 \$	453 \$	590 \$	615 \$	713 \$	742 \$	1 045 \$	964 \$
Zone 3 - Kitchener Ouest	503 \$	540 \$	630 \$	659 \$	740 \$	774 \$	**	**
Zones 1-3 Ville de Kitchener	489 \$	518 \$	609 \$	634 \$	717 \$	751 \$	869 \$	902 \$
Zone 4 - Ville de Waterloo	**	**	660 \$	668 \$	787 \$	805 \$	1 139 \$	979 \$
Zone 5 - Ville de Cambridge	**	**	592 \$	622 \$	666 \$	688 \$	721 \$	722 \$
Zone 6 - Cantons de North Dumfries et de Woolwich	477 \$	495 \$	557 \$	577 \$	642 \$	676 \$	**	**
RMR DE KITCHENER	481 \$	518 \$	615 \$	638 \$	722 \$	750 \$	951 \$	898 \$

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