RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

St. John's

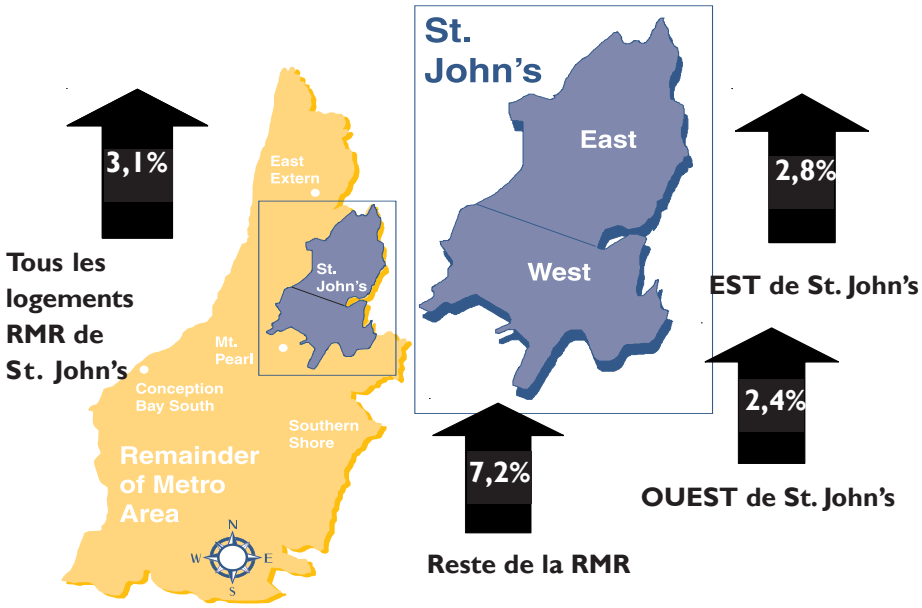
Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Volume 6, numéro 1
octobre 2004

Hausse du taux d'inoccupation dans la RMR en 2004

Après avoir affiché son niveau le plus bas en 13 ans l'an dernier, le taux d'inoccupation des appartements de la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's a augmenté au cours du deuxième semestre de 2004. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, menée annuellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) au cours des deux dernières semaines d'octobre, sur un total de presque 4 250 appartements, 130 étaient inoccupés au moment de l'Enquête. Le taux d'inoccupation des appartements compris dans des immeubles d'initiative privée comprenant au moins trois logements a augmenté; il est passé de 2,0 %, en octobre 2003, à 3,1 %, en octobre 2004. Malgré le nombre croissant de logements vacants, le marché demeure serré dans un certain nombre de sous-marchés clés, en particulier dans la ville de St. John's. La progression du taux d'inoccupation de la région tient dans une large mesure au déplacement continu des locataires vers le marché de la propriété. En effet, la croissance soutenue des revenus et les bas taux d'intérêt continuent de favoriser l'achat d'habitations. Dans ces conditions, il semble bien que les ventes S.I.A.® de la RMR atteindront des sommets records pour une sixième année d'affilée, en 2004. Par ailleurs, cette



IN THIS ISSUE

1 Hausse du taux d'inoccupation dans la RMR
2 Résumé
2 Locataires ou propriétaires? Ce que disent les chiffres...
3 Taux d'inoccupation dans les RMR du Canada
3 Moins d'emplois cette année, en particulier chez les jeunes
3 Achat d'habitations : on atteint des sommets records
3 La concurrence venant des maisons individuelles avec appartement au sous-sol a des répercussions sur les résultats des grands ensembles
4 Les taux de disponibilité indiquent que des locataires continueront d'accéder à la propriété
4 Le taux d'inoccupation augmentera légèrement l'an prochain
4 Méthode d'enquête
5-8 Tableaux statistiques

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

RÉSUMÉ

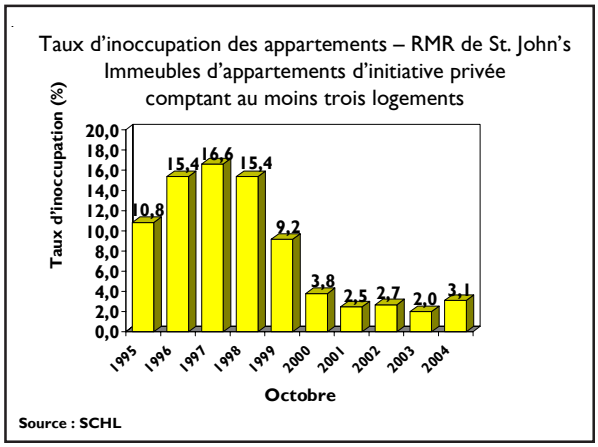
- Le taux d'inoccupation des immeubles d'appartements d'initiative privée (de trois logements et plus) de la RMR de St. John's est monté à 3,1 % en octobre 2004, alors qu'il se situait à 2,0 % un an plus tôt.
- Le taux d'inoccupation le plus élevé est observé pour les studios (3,8 %) et le taux d'inoccupation le plus bas, pour les logements de deux chambres (2,9 %).
- La zone 3 (reste de la RMR, à l'extérieur du noyau urbain) affiche le taux d'inoccupation le plus élevé (7,2 %) et l'Ouest de St. John's, le taux le plus bas (2,4 %). Vient ensuite l'Est de St. John's (2,8 %).
- Les loyers mensuels moyens ont varié dans les deux sens, allant d'une diminution de 3,0 %, du côté des studios, à une augmentation de 1,8 %, du côté des appartements de deux chambres. Ceux des logements de une et de trois chambres ont légèrement monté, soit de respectivement 0,1 et 0,4 %.

Suite de la page 1

année devrait être la meilleure depuis 1973 pour les mises en chantier d'habitations. Deux autres facteurs ont contribué à hausser les taux d'inoccupation au cours des 12 derniers mois : un accroissement de l'offre de logements locatifs – provenant des maisons individuelles avec appartement au sous-sol – et les pertes d'emplois subies tout au long de 2004. Quoiqu'il ait augmenté dans tous les secteurs de la région au cours des 12 derniers mois, c'est dans la zone 3 (reste de la RMR, à l'extérieur du noyau urbain), que le taux d'inoccupation a le plus monté. Il est passé de 2,7 %, en octobre 2003, à 7,2 %, en octobre 2004.

Avec un taux d'inoccupation de 2,4 %, l'Ouest de la ville de St. John's reste le sous-marché le plus serré. Il est suivi de près par l'Est de St. John's, où le taux s'élève à 2,8 %. Dans la ville même de St. John's, seulement 2,6 % des appartements étaient inoccupés en octobre, un taux indiquant que les locataires disposent d'un choix limité et qu'il existe encore une pénurie d'appartements de qualité. Un examen plus attentif des résultats globaux révèle que le taux d'inoccupation le plus élevé (3,8 %) est celui des studios, et le plus bas (2,9 %), celui des logements de deux chambres. Pour ce qui est du taux d'inoccupation moyen des logements de une chambre et de trois chambres, il s'établit à respectivement 3,0 % et 3,7 %.

La forte poussée des loyers moyens observée en 2002 et en 2003 s'est considérablement atténuée en 2004. Les loyers moyens ont évolué dans les deux sens, allant d'un repli de 3,0 %, dans le cas des studios, à un accroissement de 1,8 %, dans le cas des appartements de deux chambres. Le loyer moyen des logements de une chambre est demeuré pratiquement le même, soit de 521 $ par mois, tandis que celui des logements de trois chambres s'est hissé de 0,4 % pour atteindre 624 $ par mois.



Locataires ou propriétaires? Ce que disent les chiffres...

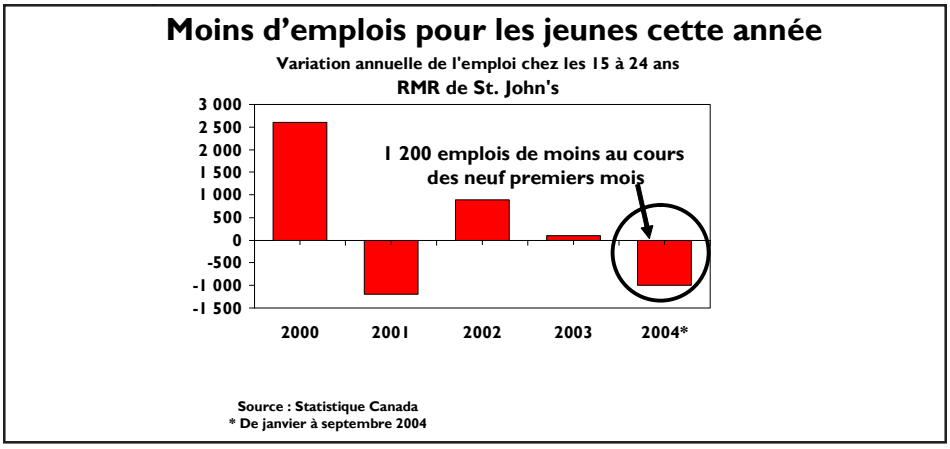
Il est clair que les conditions favorables à l'achat d'une habitation – en raison des bas taux d'intérêt – ont incité un grand nombre de locataires à accéder à la propriété au cours des dernières années. Terre-Neuve-et-Labrador a souvent été la province canadienne avec le plus fort pourcentage de propriétaires, ses habitants aspirant à devenir propriétaires. Ce désir, conjugué aux avantages financiers liés au fait d'investir dans son avenir, continuent d'inciter des ménages locataires de St. John's à acheter une habitation. De surcroît, la croissance des loyers mensuels est supérieure à celle des frais de possession depuis quelques années, ce qui renforce cette tendance. Entre 2000 et 2004, le loyer moyen des logements de deux chambres a augmenté de 12,0 % à St. John's, et celui des logements de trois chambres, de 6,9 %. Par contre, la constante diminution des taux hypothécaires au cours de cette période a fait que les frais de possession moyens n'ont augmenté que de 9,0 %. En fait, les bas taux hypothécaires ont fait descendre les frais de possession moyens sous le loyer moyen des appartements de deux et de trois chambres, de 2001 à 2003. L'année dernière, le loyer moyen des logements de deux chambres s'élevait à 607 $ à St. John's, et celui des appartements de trois chambres, à 620 $. En revanche, les mensualités hypothécaires associées à un logement évalué au prix S.I.A.® moyen se chiffraient à 586 $ à St. John's. L'écart s'élève à 21 $ par mois dans le premier cas et à 34 $ par mois dans le deuxième. S'il est vrai que la forte poussée des prix a quelque peu rétréci cet écart en 2004, les mensualités hypothécaires moyennes sont encore égales aux loyers moyens des logements de deux et de trois chambres. Par ailleurs, une autre mesure qui incite les ménages à accéder à la propriété est la sécurité financière que procure l'achat d'une habitation ainsi que l'avantage supplémentaire associé à l'appréciation de la valeur de la propriété. Puisqu'il n'y a pas d'occasion de réaliser des gains en capital et que les marchés boursiers restent apathiques, l'achat d'une habitation est devenu plus attrayant. En 2003, le prix S.I.A.® moyen a augmenté de presque 6,0 % dans la région, puis il a encore gagné 9,5 % de janvier à septembre 2004. Ces conditions favorables, conjuguées à l'entrée en vigueur d'exigences plus souples relatives à la mise de fonds, ont incité davantage de ménages locataires à accéder à la propriété.

Taux d'inoccupation des appartements au Canada

RMR (sauf Charlottetown)	2003	2004
Abbotsford	2,5	2,8
Calgary	4,4	4,3
Saguenay	5,2	5,3
Edmonton	3,4	5,3
Halifax	2,3	2,9
Hamilton	3,0	3,4
Kingston	1,9	2,4
Kitchener	3,2	3,5
London	2,1	3,7
Montréal	1,0	1,5
St. Catharines-Niagara	2,7	2,6
Oshawa	2,9	3,4
Ottawa	2,9	3,9
Gatineau	1,2	2,1
Québec	0,5	1,1
Regina	2,1	2,7
Saint John	5,2	5,8
St. John's	2,0	3,1
Saskatoon	4,5	6,3
Sherbrooke	0,7	0,9
Grand Sudbury	3,6	2,6
Thunder Bay	3,3	5,0
Toronto	3,8	4,3
Trois-Rivières	1,5	1,2
Vancouver	2,0	1,3
Victoria	1,1	0,6
Windsor	4,3	8,8
Winnipeg	1,3	1,1
AR de Charlottetown	3,5	4,2
CANADA	2,3	2,7

Suite de la page 2

Plusieurs facteurs influant sur les résultats du marché locatif sont demeurés relativement stables au cours des dernières années. Ils impliquent aussi bien l'offre que la demande. Les principaux facteurs qui influent sur la demande à court terme sont la situation du marché du travail, les mouvements migratoires et la concurrence venant de logements autres que locatifs, notamment les logements pour propriétaires-occupants. Comme l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL ne porte que sur les grands immeubles d'au moins trois logements, la demande est également tributaire de la concurrence provenant d'autres logements locatifs, en particulier des maisons individuelles avec appartement au sous-sol. L'offre est augmentée par la construction de nouveaux immeubles et par la conversion de locaux inoccupés en appartements locatifs. Par contre, la conversion peut aussi réduire l'offre, c'est-à-dire que certains logements locatifs sont convertis en copropriétés ou en hôtels, par exemple. D'autres facteurs contribuent à réduire l'offre de logements locatifs, notamment la démolition de logements locatifs sur des terrains qui changeront de vocation et les dégâts causés par le feu. L'analyse qui suit porte sur les principaux facteurs qui ont influé sur les résultats du marché locatif de la région au cours de la dernière année.



Moins d'emplois cette année, en particulier chez les jeunes

Après avoir affiché des gains solides et soutenus pendant sept ans, l'emploi a régressé tout au long de 2004. Durant les neuf premiers mois de 2004, il a reculé de 1,9 % dans la RMR de St. John's, d'où une perte de quelque 1 700 postes. Un examen plus poussé des données sur l'emploi montre qu'environ 1 200 des emplois perdus étaient occupés par des jeunes de 15 à 24 ans. Comme ceux-ci représentent l'un des principaux moteurs de la demande de logements locatifs, en particulier de studios et de logements de une chambre, les pertes d'emplois survenues dans ce groupe d'âge auraient contribué à hausser le taux d'inoccupation.

Achat d'habitations : on atteint des sommets records

La croissance des revenus, la migration vers la région de St. John's et les bas taux d'intérêt ont continué de stimuler la demande sur le marché de la propriété tout au long de 2004. Ces conditions ont permis à un plus grand nombre de locataires d'acquérir une habitation. Les ventes S.I.A.® du secteur résidentiel répertoriées par la chambre immobilière de l'Est de Terre-Neuve ont atteint un sommet sans précédent au troisième trimestre de 2004, et elles sont en voie d'atteindre des sommets records pour la sixième année de suite. En outre, puisque la construction résidentielle est très vigoureuse, 2004 devrait être la meilleure année depuis 1973 pour les mises en chantier d'habitations. Cette vague d'activité sur le marché de l'habitation est un autre facteur ayant contribué à faire monter le taux d'inoccupation dans la région.

La concurrence venant des maisons individuelles avec appartement au sous-sol a des répercussions sur les résultats des grands ensembles

Depuis qu'elles ont touché leur niveau le plus bas, en 1999, les mises en chantier de maisons individuelles avec appartement au sous-sol sont en progression constante. La hausse des coûts de construction est en grande partie responsable de cette croissance soutenue, un plus grand nombre d'acheteurs ayant besoin d'un revenu de location pour payer leurs mensualités hypothécaires. Les aînés étant de plus en plus nombreux, des familles ont décidé d'inclure un appartement au sous-sol de leur demeure pour y héberger leurs parents vieillissants. Près de 200 logements de ce type ont été mis en chantier au cours des 10 premiers mois de 2004, et il semble bien que leur nombre atteindra cette année un niveau inégalé depuis 1997. La concurrence venant des maisons individuelles avec appartement au sous-sol a également des

répercussions sur les résultats des grands ensembles.

Les taux de disponibilité indiquent que des locataires continueront d'accéder à la propriété

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée cette année, 4,6 % des logements locatifs compris dans des grands ensembles sont disponibles dans le marché de St. John's. C'est 1,5 point de pourcentage de plus que le taux d'inoccupation, tous logements confondus. Le taux de disponibilité porte sur les logements vacants et sur les logements pour lesquels le locataire a donné un avis de déménagement et pour lesquels aucun autre locataire n'a encore signé de bail. Il permet de brosser un tableau légèrement plus complet des tendances à court terme de l'offre de logements vacants. Comme il a été dit précédemment, le déplacement des locataires vers le marché de la propriété a été l'un des principaux facteurs ayant contribué à faire monter le taux d'inoccupation dans la région. Les résultats sur la disponibilité indiquent que cette tendance se poursuivra. Cette prévision prend appui sur l'écart de 5,0 % qui existe entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité des appartements de trois chambres. Même si des ménages locataires de toutes les catégories accèdent à la propriété, un grand nombre d'entre eux choisissent de louer un appartement de trois chambres. Or, comme le loyer de ces appartements est habituellement le plus élevé, l'écart entre les loyers et les frais de possession est beaucoup plus mince pour les locataires de ce groupe. Par conséquent, une plus forte proportion d'entre eux ont les moyens d'accéder à la propriété.

Le taux d'inoccupation augmentera légèrement l'an prochain

Parce qu'on prévoit que la croissance de l'emploi sera modeste et que les ventes d'habitations seront encore très vives, le taux d'inoccupation montera encore l'an prochain. La concurrence venant des maisons individuelles avec appartement au sous-sol – qui s'ajoutent continuellement à l'offre – aura une incidence sur les résultats des grands ensembles locatifs. Même si on prévoit que le taux d'inoccupation augmentera d'environ 3,5 à 4,0 %, le marché demeurera généralement robuste en comparaison des années passées. Puisque les pressions exercées sur l'offre et la demande vont diminuer, la hausse des loyers mensuels devrait se chiffrer entre 1 et 2 % en 2005.

Taux d'inoccupation et taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
RMR de St. John's

	2004									
	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
SECTEUR	Taux d'inocc.	Taux de dispon.	Taux d'inocc.	Taux de dispon.	Taux d'inocc.	Taux de dispon.	Taux d'inocc.	Taux de dispon.	Taux d'inocc.	Taux de dispon.
Zone 1 - Est de St. John's	2,8	4,0	5,1	5,6	3,8	4,8	1,8	2,7	2,8	6,5
Zone 2 - Ouest de St. John's	2,4	4,3	0,7	2,2	2,1	3,7	2,6	4,4	2,4	8,1
Ville de St. John's (zones 1-2)	2,6	4,2	3,5	4,4	3,0	4,3	2,2	3,6	2,6	7,4
Zone 3										
Reste de la RMR	7,2	8,1	**	**	3,5	5,1	7,8	8,6	7,2	12,0
RMR de St. John's	3,1	4,6	3,8	4,6	3,0	4,4	2,9	4,2	3,1	8,1

MÉTHODE D'ENQUÊTE

*La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats rendent compte de la conjoncture observée sur le marché à ce moment-là.*

DÉFINITIONS

Logement disponible : On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comportant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble d'au moins trois logements offerts en location, qui ont tous leur entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement vacant : On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Tableau 1 : Taux d'inoccupation des appartements (en %) selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's - Octobre 2003-2004

Zone	Tous log. confondus		Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - St. John's - Secteur Est	2,2	2,8	5,0	5,1	2,0	3,8	1,4	1,8	4,5	0,8
Zone 2 - St. John's - Secteur Ouest	1,5	2,4	0,0	**	1,2	2,1	1,9	2,6	1,7	3,2
Ville de St. John's 1-2	**1,9**	**2,6**	**3,1**	**3,5**	**1,7**	**3,0**	**1,6**	**2,2**	**3,1**	**2,1**
Zone 3 - Reste de la RMR	2,7	7,2	**	**	0,0	**	2,5	7,8	**	**
RMR de St. John's	**2,0**	**3,1**	**3,1**	**3,8**	**1,5**	**3,3**	**1,7**	**2,9**	**4,2**	**3,7**

Nota : Appartements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus.

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

Tableau 2 : Nombre d'appartement selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's - Octobre 2004

Zone	Tous log. confondus		Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - St. John's - Secteur Est	56	1 966	13	244	26	687	16	903	1	132
Zone 2 - St. John's - Secteur Ouest	43	1 829	1	139	12	592	25	953	5	145
Ville de St. John's 1-2	**99**	**3 795**	**14**	**383**	**38**	**1 279**	**41**	**1 856**	**6**	**277**
Zone 3 - Reste de la RMR	32	438	**	**	5	131	20	250	6	54
RMR de St. John's	**131**	**4 233**	**15**	**386**	**43**	**1 410**	**61**	**2 106**	**12**	**331**

Nota : Appartements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus.

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

Tableau 3: Taux d'inoccupation des appartements (en %) selon le nombre de chambres et le type de bâtiment RMR de St. John's - Octobre 2004

Type de bâtiment	Studio	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres +	Total
De 3 à 5 logements	**	8,4	6,4	2,6	7,1
De 6 à 19 logements	8,6	**	1,8	2,3	2,8
De 20 à 49 logements	0,0	4,2	2,2	2,7	2,6
De 50 à 99 logements	1,5	0,0	3,4	7,3	2,2
De 100 à 199 logements	10,5	0,8	0,0	**	1,6
Total	**3,8**	**3,0**	**2,9**	**3,7**	**3,1**

Nota : Appartements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus.

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

Tableau 4 : Loyer moyen des appartements (en $) , selon la zone et le nombre de chambres St. John's CMA - Octobre 2003-2004

Zone	Tous log. confondus		Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - St. John's - Secteur Est	606	602	**	439	555	540	670	686	660	**
Zone 2 - St. John's - Secteur Ouest	543	551	**	**	494	505	564	577	614	**
Ville de St. John's 1-2	**575**	**577**	**468**	**454**	**525**	**524**	**615**	**630**	**636**	**644**
Zone 3 - Reste de la RMR	499	**	**	**	**	**	520	**	**	**
RMR de St. John's	**568**	**571**	**467**	**453**	**520**	**521**	**607**	**618**	**620**	**624**

Nota : Appartements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus.

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

Tableau 5 : Loyer moyen des app. selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres - St. John's - Octobre 2003-2004

Année d'achèvement	Tous log. confondus		Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	531	541	433	438	473	492	563	568	630	630
de 1940 à 1959	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
de '1960 à 1974	624	612	436	450	571	553	754	754	532	573
de 1975 à 1984	568	567	408	**	550	527	584	594	649	644
Après 1985	***	**	N/U	N/U	**	N/A	**	**	**	**
RMR de St. John's	**568**	**568**	**467**	**453**	**520**	**521**	**607**	**618**	**620**	**624**

Nota : Appartements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus.

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

Tableau 6 : Taux d'inoccupation (en %) des appartements et des logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's - Octobre 2003-2004

Zone	Tous log. confondus		Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - St. John's - Secteur Est	2,2	2,9	5,0	5,1	2,0	4,0	1,4	1,7	3,6	0,7
Zone 2 - St. John's - Secteur Ouest	1,5	2,3	0,0	**	1,2	2,1	1,8	2,6	1,7	3,2
Ville de St. John's	**1,9**	**2,6**	**3,1**	**3,5**	**1,6**	**3,1**	**1,6**	**2,2**	**2,4**	**1,9**
Zone 3 - Reste de la RMR	2,5	7,1	**	**	**	**	2,4	7,8	**	**
RMR de St. John's	**1,9**	**3,1**	**3,1**	**3,8**	**1,5**	**3,2**	**1,7**	**2,8**	**3,7**	**3,4**

Nota : Appartements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus.

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

Tableau 7 : Nombre des app. et des logements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. John's - Octobre 2004

Zone	Tous log. confondus		Studio		Une chambre		Deux chambres	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - St. John's - Secteur Est	58	2 017	13	244	28	697	16	919
Zone 2 - St. John's - Secteur Ouest	43	1 852	1	139	12	592	25	975
Ville de St. John's 1-2	**101**	**3 869**	**14**	**383**	**40**	**1 289**	**41**	**1 894**
Zone 3 - Reste de la RMR	32	447	**	**	5	131	20	250
RMR de St. John's	**133**	**4 316**	**15**	**386**	**45**	**1 420**	**61**	**2 144**

Nota : Appartements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus.

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

Tableau 8 : Loyer moyen des app. et des logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres
RMR St. John's - Octobre 2003-2004

Zone	Tous log. confondus		Studio		Une chambre		Deux chambres	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - St. John's - Secteur Est	611	609	**	439	555	543	670	686
Zone 2 - St. John's - Secteur Ouest	543	551	**	**	494	505	564	576
Ville de St. John's	**577**	**581**	**468**	**454**	**525**	**526**	**615**	**629**
Zone 3 - Reste de la RMR	505	**	**	**	**	**	519	**
RMR de St. John's	**571**	**575**	**467**	**453**	**520**	**523**	**606**	**617**

Nota : Appartements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus.

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

Le ***Rapport sur le marché locatif*** est publié une fois l'an pour le marché de St. John's (Terre-Neuve-et-Labrador). Il est vendu 40 $, taxes en sus. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec Michèle Clark du Centre d'affaires de l'Atlantique, au (902) 426-4708. N° de produit : 7598

This report is also available in English. Contact Michèle Clark at the Atlantic Business Centre (902) 426-4708.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.