



RAPPORT SUR LES

LOGEMENTS LOCATIFS

Recul du taux d'inoccupation Société canadienne d'hypothèques et de logement

Faits saillants

Dans l'agglomération de recensement (AR) de Kelowna, le taux d'inoccupation des logements locatifs a régressé, passant de 1,8 %, en octobre 2002, à 1,6 %, un an plus tard. La baisse est entièrement attribuable à la diminution du nombre d'appartements de deux chambres vacants dans le centre. A Rutland, on a observé une légère hausse. Depuis 1999, le taux d'inoccupation est inférieur à 2 % dans l'agglomération.

La croissance soutenue de la population et de l'emploi a fait en sorte que le taux d'inoccupation est demeuré bas. La flambée des prix des logements existants et la chute de l'offre d'habitations dans les fourchettes de prix inférieures se sont traduites par une régression de l'accession à la propriété cette année. En outre, les personnes chassées par les incendies de l'été dernier ont contribué à alimenter la demande de logements locatifs. C'est dans les catégories des logements convenant aux familles que l'offre était la plus réduite : en zone centrale, les appartements et les logements en rangée

de trois chambres affichaient un taux d'inoccupation nul. Dans l'ensemble, le marché locatif de Kelowna, tant dans la zone de Rutland que dans celle du centre, est demeuré étroit.

Taux d'inoccupation inférieur à 2 % depuis 1999

Une fois de plus, le taux d'inoccupation des logements locatifs d'initiative publique était bas. Il s'est fixé à seulement 0,8 %.

Les loyers ont poursuivi leur ascension, en raison de la faiblesse continue des taux d'inoccupation. C'est dans la zone centrale que la plupart des hausses les plus fortes ont été enregistrées. Les loyers moyens des appartements et des logements en rangée sont toujours beaucoup plus élevés dans le centre qu'à Rutland.

Pour ce qui est de l'offre, le nombre d'ajouts au parc locatif de Kelowna est demeuré restreint en 2003.

Suite à la page 2

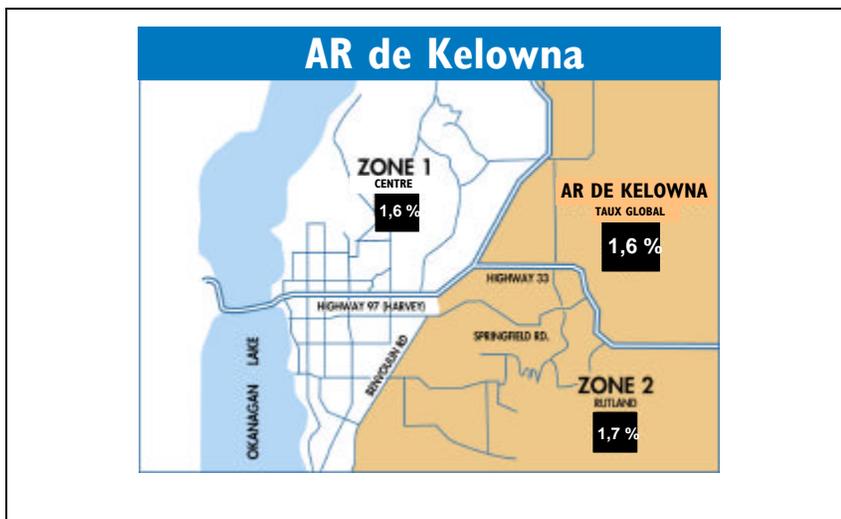
SOMMAIRE

Analyse

Faits saillants	1 et 2
Carte des zones d'enquête	1
Méthode d'enquête	2
Taux d'inoccupation des appartements dans différents centres au pays	3
Marché locatif toujours étroit	3 à 5
Prévisions	5

Tableaux statistiques

Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée	6
Taux d'inoccupation des logements en rangée d'initiative privée	6
Taux d'inoccupation des appartements et des logements en rangée d'initiative privée	6
Nombre de logements vacants et nombre total de logements (univers) d'initiative privée	6
Loyers moyens des appartements d'initiative privée	7
Loyers moyens des logements en rangée d'initiative privée	7
Taux d'inoccupation des appartements selon l'année d'achèvement et selon le nombre de chambres	7
Loyers moyens des appartements selon l'année d'achèvement et selon le nombre de chambres	7
Série chronologique - Loyers moyens des différentes catégories d'appartements d'initiative privée	8
Série chronologique - Loyers moyens des différentes catégories de logements en rangée d'initiative privée	8



Au cours de chacune des trois dernières années, les mises en chantier de logements locatifs ne comptaient qu'un seul immeuble d'appartements de grande taille. Le marché des copropriétés, qui est robuste, offrait

Taux d'inoccupation de Kelowna : toujours un des plus bas en Colombie-Britannique

d'autres débouchés concurrentiels. En outre, la réduction des dépenses publiques s'est traduite par une baisse des mises en chantier de logements locatifs.

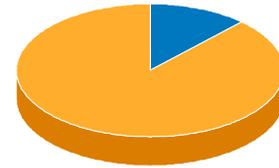
On prévoit que le taux d'inoccupation demeurera bas tout au long de 2004.

A l'échelle nationale, le taux d'inoccupation global des logements en rangée et des appartements s'est accru pour la deuxième année d'affilée. Il est monté de 2,2 %, en 2002, à 2,6 %, cette année. Les bas taux d'intérêt, conjugués à l'intense construction de copropriétés en 2002 et en 2003, ont incité bon nombre de locataires à accéder à la propriété. Dans beaucoup de centres,

les copropriétés constituent l'option la plus abordable pour les propriétaires-occupants. La montée en flèche des mises en chantier de copropriétés a stimulé l'offre de copropriétés locatives appartenant à des investisseurs. La baisse de l'immigration et la croissance moins soutenue de l'emploi ont également contribué à la progression des taux d'inoccupation. Les augmentations étaient répandues : 20 des 28 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada ont affiché des hausses en 2003. Dans les provinces, ce sont l'Ontario et l'Alberta qui ont vu leur taux s'accroître le plus rapidement. Une fois de plus, le Québec a accusé le taux le plus faible, et la Saskatchewan, le plus élevé. Les loyers moyens ont été augmentés malgré la progression des taux d'inoccupation : toutes les provinces et la plupart des RMR ayant été témoins de hausses.

En Colombie-Britannique, le taux d'inoccupation global est demeuré stable à 3,3 %. Les taux les plus hauts ont été observés dans le centre et le nord de la province, les Kootenays et certains centres sur l'île de Vancouver, régions où l'économie est davantage

Unités visées par l'Enquête
Univers d'initiative privée



Log. rangée	541	12 %
Appart.	3960	88 %

tributaire des ressources naturelles. Victoria est le centre où le taux d'inoccupation est le plus bas en Colombie-Britannique. À Vancouver, le taux a atteint son plus haut niveau en trois ans. À Kamloops, à Penticton et à Salmon Arm, les taux d'inoccupation se sont légèrement avancés en 2003. À Vernon, le taux d'inoccupation s'est fixé à son plus bas niveau en dix ans. L'agglomération de Kelowna a toujours l'un des taux d'inoccupation les plus faibles de la province; seule la région de Victoria la devance.

METHODE D'ENQUETE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements autonomes ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé pour chaque logement. Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services offerts.

Immeuble d'appartements locatifs :

Tout immeuble comprenant au moins trois logements offerts en location qui n'ont pas d'entrée privée.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location avec entrée privée.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail.

Zones

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont illustrées à la page 1. Elles sont décrites ci-après.

Zone 1 : Ville de Kelowna – Centre et Westside.

Zone 2 : Ville de Kelowna – Rutland et Lake Country.

Taux d'inoccupation (%) des appart. dans différents centres au pays		
RMR	2002	2003
Abbotsford	2.0	2.5
Calgary	2.9	4.4
Edmonton	1.7	3.4
Halifax	2.7	2.3
Hamilton	1.6	3.0
Gatineau	0.5	1.2
Kingston	0.9	1.9
Kitchener	2.3	3.2
London	2.0	2.1
Montréal	0.7	1.0
Oshawa	2.3	2.9
Ottawa	1.9	2.9
Québec	0.3	0.5
Regina	1.9	2.1
St. Catharines	2.4	2.7
Saguenay	4.9	5.2
Saint John	6.3	5.2
St. John's	2.7	2.0
Saskatoon	3.7	4.5
Sherbrooke	1.8	0.7
Sudbury	5.1	3.6
Thunder Bay	4.7	3.3
Toronto	2.5	3.8
Trois-Rivières	3.0	1.5
Vancouver	1.4	2.0
Victoria	1.5	1.1
Windsor	3.9	4.3
Winnipeg	1.2	1.3
Autres grands centres urbains	2002	2003
Barrie	1.4	3.3
Belleville	3.5	3.9
Brantford	2.1	3.2
Cape Breton	7.4	6.8
Charlottetown	2.2	3.5
Chatham	9.1	8.0
Chilliwack	3.5	3.0
Cornwall	4.5	3.7
Drummondville	2.2	2.5
Fredericton	0.9	1.6
Granby	2.5	1.7
Guelph	2.7	3.9
Kamloops	4.3	4.2
Kawartha Lakes	**	2.0
Kelowna	1.7	1.4
Lethbridge	2.2	2.6
Medicine Hat	1.6	2.8
Moncton	2.3	2.9
Nanaimo	3.4	1.2
Norfolk	**	1.6
North Bay	3.3	3.3
Peterborough	2.6	1.4
Prince George	11.9	10.3
Red Deer	4.0	4.3
Saint-Jean-Iberville	0.6	0.5
Saint-Jérôme	**	**
Sarnia	4.4	6.1
Sault Ste. Marie	11.1	8.1
Shawinigan	8.5	7.3
Vernon	5.4	2.0
CANADA	1.7	2.3

Marché locatif toujours étroit

Le taux d'inoccupation s'établissant à 1,6 % à Kelowna, il demeure difficile de trouver un logement locatif dans l'agglomération. En fait, seulement 71 des 4 501 logements visés par l'Enquête étaient inhabités et pouvaient donc être loués immédiatement.

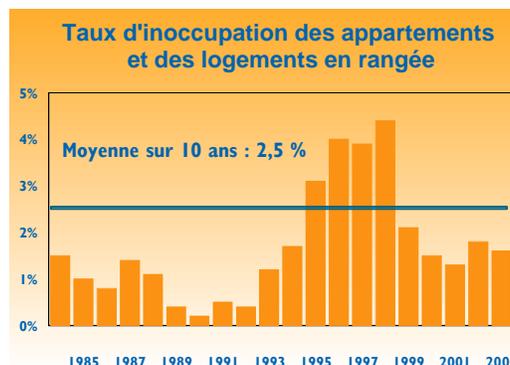
La forte croissance démographique demeure un moteur de la demande de logements locatifs. Kelowna se situe au deuxième rang des centres urbains de la province pour ce qui est de l'accroissement démographique. Contrairement aux tendances enregistrées ailleurs en Colombie-Britannique, Kelowna commence à avoir un solde migratoire interprovincial positif. En outre, Kelowna a profité de la tendance à l'urbanisation qui se manifeste dans la province. Cette tendance est en partie soutenue par la diminution des possibilités d'emploi dans les collectivités tributaires des ressources naturelles. Ces dernières années, la migration infraprovinciale, c'est-à-dire les habitants qui quittent une région pour s'installer dans une autre région de la même province, a été la principale source de croissance démographique à Kelowna. L'économie de l'agglomération, soutenue par les facteurs démographiques, continue de se développer. La construction résidentielle, la fabrication, la haute technologie, le commerce de détail, les services aux entreprises et les services personnels demeurent les principales sources de création d'emplois.

L'accession à la propriété chez les locataires a ralenti pour deux raisons : la

hausse supérieure à 10 % du prix des habitations et la baisse du nombre d'inscriptions. Le prix de revente médian des maisons individuelles a bondi de 17 %, passant de 188 500 \$, en 2002, à 220 000 \$, cette année. Le prix de revente des copropriétés a également affiché d'importantes augmentations. Les inscriptions de maisons individuelles et de copropriétés ont régressé pour se situer à leurs plus bas niveaux jamais enregistrés. L'offre de maisons individuelles se vendant moins de 200 000 \$ a diminué de plus de la moitié en glissement annuel.

Le nombre de mises en chantier de logements locatifs a reculé pour la troisième année de suite. L'offre est inférieure à la demande, ce qui contribue à la faiblesse des taux d'inoccupation.

Les perspectives du côté de la demande laissent supposer que les taux d'inoccupation demeureront bas. Le nombre de locataires qui accéderont à la propriété régressera en 2004. La légère majoration des taux hypothécaires réduira considérablement l'abordabilité. L'agglomération de Kelowna continuera à connaître une progression régulière de sa population et de l'emploi. L'économie de la Colombie-Britannique devrait afficher une croissance plus forte et plus générale, les exportations reprenant de la vigueur en même temps que l'économie américaine. Dans la province, la tendance se renverse lentement du côté de la migration interprovinciale, puisqu'on s'attend à un bilan migratoire positif d'ici 2005.



Repli du taux d'inoccupation : marché locatif toujours serré

Publications de la SCHL portant sur les marchés de l'habitation d'aujourd'hui

Perspectives du marché du logement

Pour savoir ce que réserve l'avenir sur le marché qui vous intéresse, consultez cette publication semestrielle, qui renferme des prévisions sur les marchés du neuf, de la revente et de la location. Renseignez-vous sur les tendances les plus récentes et sur les débouchés.

Actualités habitation

Il s'agit d'un rapport mensuel sur le logement dans votre marché local qui résume les données les plus récentes et des analyses approfondies qui répondront à tous vos besoins essentiels en matière d'information. Chaque numéro présente des données sur les mises en chantier, les logements écoulés et les stocks dans votre agglomération ainsi que les tendances relatives aux prix et les facteurs économiques qui influent le plus sur votre marché. *Actualités habitation* est clair, concis et facile à lire. C'est la source d'information idéale pour vous tenir au courant des tendances locales et de la conjoncture du marché.

Enquête sur le logement des aînés

Informez-vous sur le marché en pleine expansion des logements locatifs pour les aînés dans l'Okanagan : stocks actuels, évolution des prix et préférences. Le rapport sur l'Okanagan est publié tous les ans. Procurez-le-vous dès maintenant!

Pour vous abonner

Lisa Preston, administratrice
Produits et services
Centre d'affaires de la
Colombie-Britannique et du Yukon
Tél. : (604) 737-4088
Télec. : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

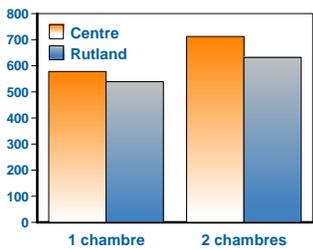
On prévoit que le taux d'inoccupation dans l'agglomération de Kelowna demeurera dans la fourchette comprise entre 1,5 et 2,0 % en 2004.

Dans le centre, le taux d'inoccupation des appartements est tombé de 2,0 %, en 2002, à 1,6 %, cette année. La demande la plus forte a été observée dans les catégories des appartements de deux et de trois chambres. Les bas taux d'inoccupation et la hausse des loyers ont fait en sorte que les locataires ont plus tendance à partager leur logement. En outre, la zone centrale et les logements de grande superficie étaient les plus recherchés par ceux qui ont perdu leur habitation en raison des incendies de l'été. A Rutland, le taux d'inoccupation est demeuré inchangé, à 0,8 %, soit une proportion de moitié inférieure à celle enregistrée dans le centre. Le développement de la zone commerciale le long de la route 97 s'est traduit par un accroissement de l'emploi à Rutland dans les secteurs environnants. Par ailleurs, les loyers des appartements sont plus abordables à Rutland que dans le centre, l'écart étant compris entre 6 et 12 %, selon le nombre de chambres. Contrairement au centre de Kelowna, aucun logement ne s'est ajouté au parc

Taux d'inoccupation plus bas dans les ensembles de construction récente, et ce, malgré les loyers plus élevés

locatif de Rutland depuis 1997. Le taux d'inoccupation des maisons en rangée est monté de 2,3 %, en 2002, à 2,9 %, cette année. Cette progression est attribuable au petit nombre de logements. Comme seulement 25 maisons en rangée de trois chambres se sont ajoutées à l'univers locatif depuis 1993, l'offre sur ce segment du marché locatif – dont les logements conviennent bien aux

Loyers moyens (\$) des appart. selon la zone



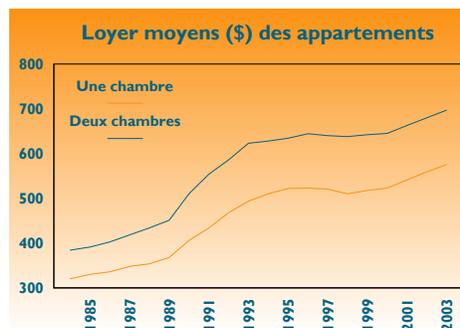
	Centre	Rutland	Var. %
1 ch.	579 \$	540 \$	7,2 %
2 ch.	713 \$	632 \$	12,8 %

familles – est depuis longtemps insuffisante.

Même si les loyers y sont plus élevés, les immeubles de construction récente affichent les taux d'inoccupation les plus bas. Les appartements qui s'y trouvent visent les locataires à haut revenu. Puisqu'ils sont mieux équipés, ils se prêtent aussi davantage à la « colocation » et à l'hébergement de ménages comptant plusieurs personnes. Au moins un ensemble comprend des logements avec « verrous », qui permettent à l'occupant de louer des pièces à un autre locataire.

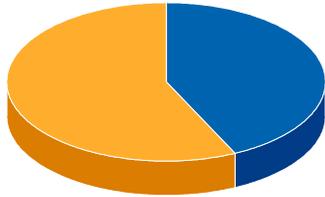
La faiblesse continue des taux d'inoccupation a fait monter à nouveau les loyers. Les loyers moyens des appartements de une chambre et de deux chambres ont affiché des hausses de 2,5 à 3,0 % pour la troisième année d'affilée. Les loyers élevés de la région centrale s'expliquent par la proximité du lac, des soins de santé et d'autres services, ainsi que par la disponibilité d'immeubles hauts de gamme de construction récente.

C'est dans les immeubles récents, en particulier ceux du centre, que les loyers exigés sont les plus élevés.



Loyers à la hausse en raison des bas taux d'inoccupation

Unités visées par l'Enquête Univers d'initiative publique



■ Log. en rangée	681	42,9 %
■ Appartements	906	57,1 %

Dans les immeubles construits depuis le milieu des années 1990, les loyers se situent entre 625 et 700 \$, dans le cas des appartements de une chambre, et entre 775 et 850 \$, dans celui des deux chambres. Quelques ensembles de luxe affichent des loyers encore plus élevés. Les bas taux d'inoccupation laissent supposer que les loyers seront majorés en 2004. On prévoit que la hausse sera de nouveau comprise entre 2,0 et 3,0 %. Ainsi, le loyer mensuel moyen des logements de une chambre et celui des deux chambres se situeront respectivement dans des fourchettes de 585 à 590 \$ et de 710 à 715 \$ avant la fin de l'année.

En 2003, seulement 54 logements locatifs auront été mis en chantier. Deux ensembles, pour un total de 106 appartements (commencés en 2002 et en 2003), sont actuellement en construction et seront mis sur le marché au début de 2004. Le coût élevé des terrains, la flambée des coûts de construction et la pénurie de terrains

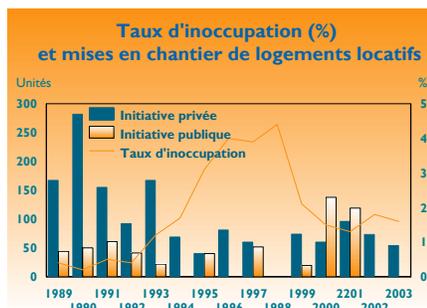
demeurent d'importants obstacles pour les promoteurs. L'intensification de la demande de copropriétés et l'accélération des prix de ce type d'habitations ont incité bon nombre de constructeurs à se concentrer sur le marché des habitations pour propriétaires-occupants en 2002 et en 2003. Les mises en chantier de copropriétés atteindront leur plus haut niveau des dix dernières années en 2003.

La plupart des ensembles locatifs construits depuis 1998 étaient destinés aux locataires cherchant un logement haut de gamme, un marché quasi inexploité jusqu'à tout récemment. La demande de ce type d'habitations devrait se calmer à mesure que l'offre augmentera. En 2004, la demande de logements locatifs neufs se raffermira du côté des appartements plus modestes, de prix moyen. La construction d'ensembles de logements locatifs à faible densité demeure une option peu

Construction accrue de logements locatifs en 2004

rentable compte tenu du coût des terrains et de tous les autres types d'ensembles résidentiels possibles.

Aucun ensemble locatif d'initiative publique n'a été mis en chantier en 2003, et aucun n'est prévu l'an prochain. Le repli des taux d'inoccupation stimulera la construction d'ensembles locatifs en 2004. De 100 à 125 logements locatifs devraient être mis en chantier l'an prochain. Westbank et les secteurs où l'emploi est en forte croissance – Orchard Park et les zones longeant les routes 97, 33 et Springfield – devraient être les plus animés.



Nouvelle diminution des mises en chantier de logements collectifs en 2003

Prévisions

- ◆ Dans l'agglomération de Kelowna, le taux d'inoccupation se situera à nouveau entre 1,5 et 2,0 % tout au long de 2004. La croissance robuste de l'emploi et de la population aura pour effet de garder les taux à de bas niveaux. En outre, l'accession à la propriété chez les locataires ralentira pour deux raisons : la hausse des taux d'intérêt et des prix et l'offre réduite d'habitations dans les fourchettes de prix inférieures.
- ◆ C'est dans le segment des maisons en rangée et des appartements de trois chambres, qui conviennent bien aux familles, que l'offre sera la plus faible sur le marché locatif.
- ◆ Les bas taux d'inoccupation feront monter les loyers. On prévoit que la majoration des loyers moyens sera à nouveau comprise entre 2,0 et 3,0 % en 2004.
- ◆ La faiblesse continue des taux d'inoccupation se traduira par un accroissement des mises en chantier de logements locatifs en 2004. Celles-ci devraient se chiffrer entre 100 et 125 sur le marché d'initiative privée. Les ensembles commencés en 2004 seront plus modestes que ceux mis en chantier dans les années antérieures et afficheront ainsi des loyers moins élevés. Aucun logement d'initiative publique ne devrait être mis en marché l'an prochain. Westbank, Orchard Park et les zones bordant les routes 97, 33 et Springfield sont les secteurs qui présentent le plus grand potentiel pour la construction d'ensembles locatifs.



Tableau 1

Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée										
Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	1,9	1,5	5,6	5,8	1,7	1,9	1,9	1,0	0,0	0,0
Zone 2	0,8	0,8	**	**	1,8	0,0	0,5	0,9	0,0	5,0
AR Kelowna	1,7	1,4	5,5	5,6	1,7	1,7	1,6	1,0	0,0	0,8

Tableau 2

Taux d'occupation (%) des logements en rangée d'initiative privée										
Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	2,9	2,1	**	**	0,0	0,0	4,0	2,9	0,0	0,0
Zone 2	1,7	3,5	A.L.U.	A.L.U.	5,9	**	1,0	3,9	3,4	3,3
AR Kelowna	2,3	2,9	**	**	3,1	0,0	2,4	3,4	1,8	1,8

Tableau 3

Taux d'occupation (%) des appartements et des logements en rangée d'initiative privée										
Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	2,0	1,6	5,6	5,8	1,7	1,8	2,1	1,2	0,0	0,0
Zone 2	1,1	1,7	**	**	2,3	0,0	0,7	1,9	2,5	3,7
AR Kelowna	1,8	1,6	5,4	5,5	1,7	1,6	1,8	1,4	0,9	1,3

Tableau 4

Nombre d'appartements et de logements en rangée d'initiative privée vacants et nombre total de logements (univers)										
Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Logements en rangée										
Zone 1	5	251	**	**	0	15	5	181	0	54
Zone 2	10	290	A.L.U.	A.L.U.	**	**	8	211	2	63
Kelowna	15	541	**	**	0	32	13	392	2	116
Appartements										
Zone 1	51	3,329	7	114	28	1,535	16	1,572	0	108
Zone 2	5	631	**	**	0	175	4	430	1	20
Kelowna CA	56	3,960	7	120	28	1,710	20	2,002	1	128
Tous logements confondus										
Zone 1	56	3,580	7	115	28	1,550	21	1,753	0	161
Zone 2	15	921	**	**	0	192	12	641	3	83
AR Kelowna	71	4,501	7	121	28	1,742	33	2,394	3	244

** Données non publiées : moins de trois immeubles

A.L.U. - Aucun logement dans l'univers

Tableau 5

Loyers moyens (\$) des appartements d'initiative privée										
Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	628	644	483	488	563	579	695	713	739	748
Zone 2	598	609	**	**	511	540	621	632	720	705
AR Kelowna	624	639	478	483	559	575	680	697	736	741

Tableau 6

Loyers moyens (\$) des logements en rangée d'initiative privée										
Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	674	684	**	**	531	531	661	671	775	790
Zone 2	626	663	A.L.U.	A.L.U.	**	**	605	656	725	705
AR Kelowna	649	673	**	**	489	488	631	663	747	744

Tableau 7

Taux d'inoccupation (%) des appartements selon l'année d'achèvement et selon le nombre de chambres										
Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1960-1974	2,5	1,6	**	3,8	1,9	1,5	3,5	1,6	0,0	0,0
1975-1984	1,5	1,4	**	**	0,8	1,4	2,2	1,3	**	**
Après 1984	0,9	0,7	2,4	0,0	1,6	1,3	0,6	0,5	0,0	0,0
Tous les log.	1,7	1,4	5,5	5,6	1,7	1,7	1,6	1,0	0,0	0,8

Tableau 8

Loyers moyens (\$) des appartements selon l'année d'achèvement et selon le nombre de chambres										
Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1960-1974	565	583	**	444	535	548	623	648	635	654
1975-1984	585	603	**	**	535	557	634	653	**	**
Après 1984	697	709	501	488	625	640	728	741	801	806
Tous les log.	624	639	478	483	559	575	680	697	736	741

** Données non publiées : moins de trois immeubles
A.L.U. - Aucun logement dans l'univers

Tableau 9

Loyers moyens des différentes catégories d'appartements d'initiative privée												
Période d'enquête	Studios			Une chambre			Deux chambres			Trois chambres		
	N ^{bre} log.	Loyer moy.	Var. %	N ^{bre} log.	Loyer moy.	Var. %	N ^{bre} log.	Loyer moy.	Var. %	N ^{bre} log.	Loyer moy.	Var. %
Automne 2003	120	483	1	1,710	575	2.9	2,002	697	2.5	128	741	0.7
Automne 2002	116	478	3	1,618	559	3.3	1,955	680	2.6	123	736	1.9
Automne 2001	114	464	6.7	1,737	541	3.4	1,941	663	2.8	121	722	0.6
Automne 2000	103	435	2.4	1,646	523	1	1,861	645	0.5	132	718	1
Automne 1999	102	425	0.5	1,651	518	1.6	1,880	642	0.6	133	711	0.7
Automne 1998	94	423	1.2	1,628	510	-2.1	1,857	638	-0.3	135	706	0
Automne 1997	101	418	-1.2	1,584	521	-0.4	1,846	640	-0.6	132	706	-0.1
Automne 1996	101	423	0.7	1,563	523	0.2	1,822	644	1.6	130	707	0.7
Automne 1995	103	420	4.7	1,578	522	2.4	1,784	634	0.2	123	702	2.9
Automne 1994	107	401	1.3	1,559	510	3.2	1,768	633	1.6	119	682	2.6
Automne 1993	101	396	4.8	1,485	494	5.6	1,735	623	6.3	118	665	1.2

Tableau 10

Loyers moyens des différentes catégories de logements en rangée d'initiative privée									
Période d'enquête	Studios			Une chambre			Deux chambres		
	N ^{bre} log.	Loyer moy.	Var. %	N ^{bre} log.	Loyer moy.	Var. %	N ^{bre} log.	Loyer moy.	Var. %
Automne 2003	32	488	-0.2	392	663	5.1	116	744	-0.4
Automne 2002	33	489	15	394	631	3.1	114	747	1.5
Automne 2001	19	425	-0.9	356	612	0.3	109	736	0.7
Automne 2000	19	429	-11.4	396	610	-1.3	107	731	-7.8
Automne 1999	18	484	17.5	371	618	0.5	103	793	8.3
Automne 1998	18	412	-0.2	375	615	-1.3	105	732	4.4
Automne 1997	18	413	-1.4	372	623	-0.6	99	701	-0.3
Automne 1996	18	419	2.4	377	627	1	95	703	0.7
Automne 1995	16	409	2.8	374	621	1.3	95	698	2.3
Automne 1994	16	398	1.8	382	613	0.5	93	682	4.3
Automne 1993	15	391	0.8	356	610	2.5	91	654	4.1

La SCHL - Votre source d'information sur le marché locatif

Le *Rapport sur les logements locatifs pour Kelowna* décrit les plus récentes tendances liées au taux d'inoccupation et au loyer moyen de tous les ensembles d'appartements et de maisons en rangée comptant trois logements autonomes ou plus. Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à *Télécopie RAPIDE* et recevez les résultats de l'enquête le jour même de leur publication.

Des rapports sur les logements locatifs sont également produits pour de nombreuses autres villes du Canada.

Abonnements

Lisa Preston, administratrice
Produits et services
Centre d'affaires de la
Colombie-Britannique et du Yukon
Tél. : (604) 737-4088
Télec. : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

Pour obtenir une analyse plus poussée ou de plus amples renseignements au sujet du présent rapport, veuillez communiquer avec :

Paul Fabri, analyste de marché
SCHL – Kelowna
Téléphone : (250) 712-4334
Télécopieur : (250) 712-4322
Courriel : pfabri@cmhc-schl.gc.ca

©2003, 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 dans toute autre langue 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.