

R

APPORT SUR LE

MARCHÉ LOCATIF

Kitchener

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Faits saillants

Le marché locatif est détendu

- Les bas taux hypothécaires et la forte croissance de l'emploi ont incité à l'accession à la propriété.
- L'offre de logements locatifs dans la RMR s'est intensifiée cette année.
- La multiplication des ménages locataires accédant à la propriété et l'accroissement de l'offre de logements locatifs ont fait monter les taux d'inoccupation en 2004.
- Les taux d'inoccupation étant élevés, les hausses de loyers ont été plus faibles que l'inflation.
- Les taux d'inoccupation ne devraient diminuer que légèrement en 2005, car les augmentations de loyers seront minimes.

Taux d'inoccupation en hausse, loyers réels en baisse

Taux d'inoccupation irréguliers

La demande de logements locatifs dans la RMR de Kitchener a faibli en 2004. De 3,2 % l'an dernier, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs est monté à 3,5 %.

Les niveaux d'inoccupation différaient considérablement à l'intérieur de la région métropolitaine. La demande de logements locatifs est restée assez vive dans la ville de Waterloo et le Nord de Kitchener. Cela n'a rien d'étonnant, puisque les étudiants post-secondaires préfèrent les logements de ce secteur vu la proximité du collège et des deux universités de la région.

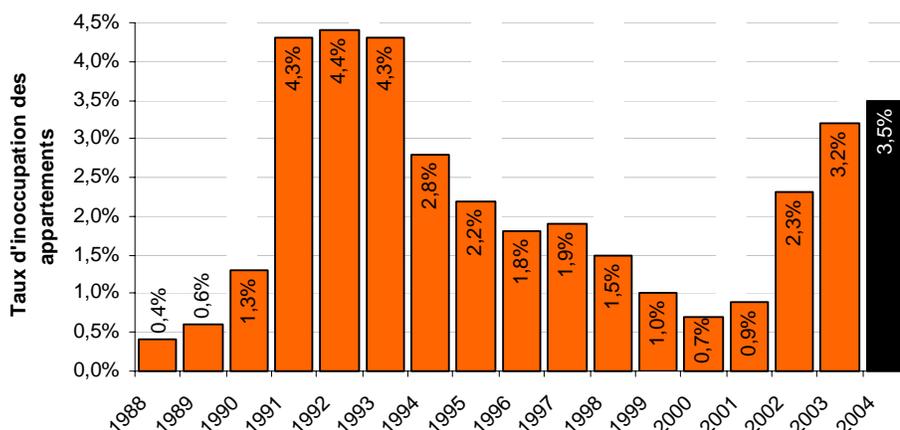
ENQUÊTE ANNUELLE D'OCTOBRE 2004

SOMMAIRE

- 1 Faits saillants : le marché locatif est détendu
- 1 Taux d'inoccupation en hausse, loyers réels en baisse
- 1 Taux d'inoccupation irréguliers
- 2 Le loyer réel moyen recule sous l'effet des taux d'inoccupation
- 2 Le taux de disponibilité des logements est aussi préoccupant
- 3 La RMR de Kitchener présente un taux d'inoccupation supérieur à la moyenne nationale
- 4 L'offre et la demande
- 4 Le vif marché des propriétés a maintenu la demande d'unités locatives à de faibles niveaux
- 4 La construction de logements locatifs neufs a aussi influé sur le taux d'inoccupation
- 4 Perspectives du marché locatif en 2005
- 5-8 Tableaux statistiques

Les taux d'inoccupation présentait aussi des différences notables selon la taille des unités locatives (c'est-à-dire le nombre de chambres). Ceux des appartements de deux et de trois chambres et plus, qui s'élevaient respectivement à 4 et 4,1 %, étaient de loin supérieurs aux moyennes calculées pour l'univers des appartements et pour l'ensemble du marché locatif. De même, le taux d'inoccupation des maisons en rangée dépassait la moyenne du marché. En particulier, celui des maisons de trois chambres et plus la surpassait de beaucoup, à 4,3 %.

Le taux d'inoccupation augmente



Source : SCHL

Jason Mercer

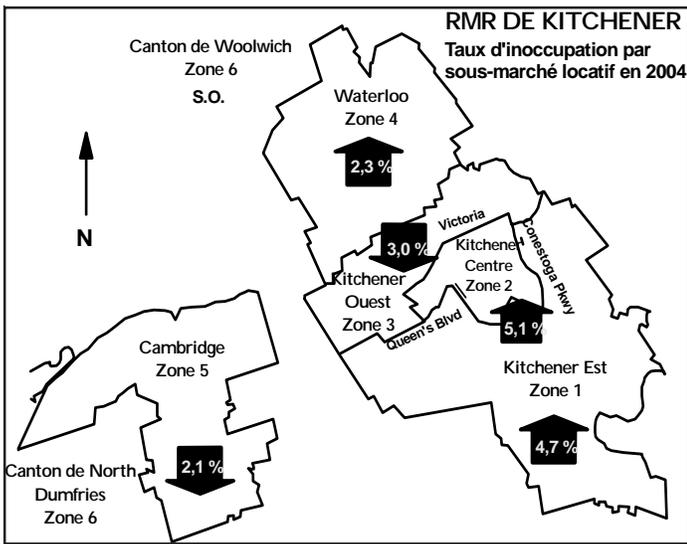
SCHL, Analyse de marché

Tél. : (416) 218-3410 Téléc. : (416) 218-3314

jmercerc@cmhc-schl.gc.ca www.schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION



l'indice des prix à la consommation (IPC) affichait un gain de 2,3 %. C'est 0,8 point de plus que le taux de croissance du loyer moyen. Autrement dit, les charges d'exploitation des immeubles locatifs (entretien, services publics, etc.) ont progressé plus rapidement que les produits. Par

forte et la pression concurrentielle de faire des offres incitatives, les recettes d'exploitation ont en moyenne régressé en chiffres réels (corrigés en fonction de l'inflation).

Le taux de disponibilité des logements est élevé

Une nouvelle mesure, appelée « taux de disponibilité » a été introduite cette année à titre d'essai dans l'Enquête sur les logements locatifs.

Le taux de disponibilité correspond à la proportion de logements qui sont soit vacants, soit occupés par un locataire ayant envoyé ou reçu un avis de déménagement, mais non reloués.

Voici les principales situations qui font qu'un logement devient disponible ou cesse de l'être :

- un ménage locataire accède à la propriété;
- un nouveau ménage entre sur le marché locatif, soit parce qu'il vient de se former, soit parce qu'il arrive de l'extérieur;
- un ménage locataire envoie un avis de déménagement pour pouvoir bénéficier d'un loyer plus bas ou de mesures incitatives offertes sur le marché.

Le mouvement des ménages sur le marché locatif peut laisser entrevoir une augmentation de coûts pour les propriétaires d'immeubles, *mais aussi* une amélioration de l'abordabilité pour les locataires.

Du point de vue de la propriété, le nombre total de logements

Il n'est pas surprenant que les taux soient supérieurs à la moyenne dans le cas des grands logements qui se louent plus cher, car les loyers sont souvent comparables aux paiements mensuels relatifs à la possession de maisons de taille semblable. Le mouvement d'accession à la propriété a donc probablement été plus accentué chez les locataires de tels logements.

Le loyer réel moyen recule sous l'effet des taux d'inoccupation

Les unités vacantes étant plus nombreuses en 2004, les ménages à la recherche d'un logement locatif avaient du choix. Comme on compte plus de logements disponibles que de locataires pour les occuper, les propriétaires et gestionnaires d'immeubles se sont livrés une concurrence féroce.

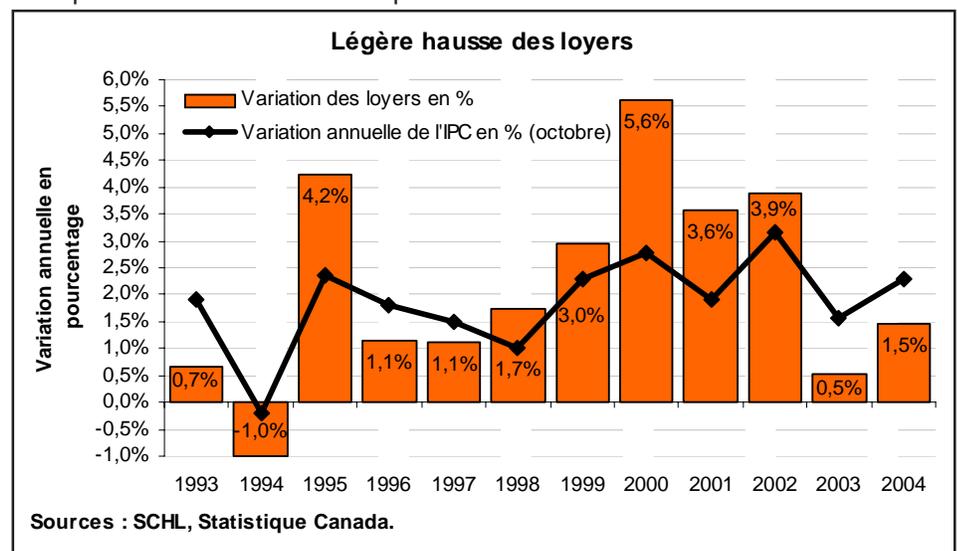
Cette concurrence a eu pour principal effet de ralentir la progression des loyers du marché. Avec l'ascension des taux d'inoccupation en 2002 et en 2003, le taux d'augmentation du loyer moyen a chuté. De 3,9 % en 2002, il est tombé à 0,5 % l'an dernier. En 2004, le loyer moyen des unités de deux chambres s'est accru de 1,5 % et atteint 765 \$.

À première vue, les hausses de loyers observées dans le secteur de Kitchener semblent fortes, vu le relèvement des taux d'inoccupation. Toutefois, il importe de noter que ces hausses ont été plus modérées que l'inflation. En octobre 2004,

conséquent, le revenu des propriétaires-bailleurs a diminué dans bien des cas.

De nombreux gestionnaires immobiliers ont cherché à obtenir des loyers plus élevés afin de compenser au moins en partie l'alourdissement des charges d'exploitation, mais l'effet de ces majorations a souvent été atténué par la décision d'offrir, par exemple, un mois de loyer gratuit. Les propriétaires d'immeubles qui ont fait des offres incitatives de ce genre ont vu leurs produits d'exploitation perdre du terrain par rapport aux dépenses, car le loyer réel s'est en fait replié.

En somme, les loyers moyens dans la région de Kitchener ont augmenté en chiffres nominaux (non corrigés en fonction de l'inflation). Cependant, compte tenu de certains facteurs tels que l'inflation relativement plus



disponibles peut servir à mesurer le maximum des pertes de revenu potentielles sur le marché locatif à une époque donnée. Ce plafond serait hypothétiquement atteint si aucune de ces unités (vacantes ou près de l'être) ne trouvait preneur.

Bien qu'une situation aussi extrême ne se produirait jamais, chaque logement disponible (reloué ou non) entraîne des frais supplémentaires. Sur le marché d'aujourd'hui, quand un logement devient disponible, le propriétaire ou le gestionnaire de l'immeuble doit dépenser pour des améliorations et des annonces publicitaires. Il doit peut-être même assumer des pertes causées par des réductions de loyers ou des mesures incitatives offertes pour louer les logements actuellement ou bientôt vacants. Lorsque les pertes de revenus potentielles et les pressions concurrentielles connexes finissent par donner lieu à des réductions de loyers et à des offres incitatives, le marché locatif devient alors plus abordable pour bien des locataires.

Les taux de disponibilité dans les différents sous-marchés locatifs de Kitchener suivent de près l'évolution des taux d'inoccupation. La ville de Kitchener (zones d'enquête 1 à 3) a affiché les plus hauts taux d'inoccupation et de disponibilité. La ville de Waterloo (zone 4) au contraire récolté les plus bas, probablement en raison de la forte demande suscitée par l'afflux constant d'étudiants post-secondaires.

La RMR de Kitchener présente un taux d'inoccupation supérieur à la moyenne nationale

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,3 % un an auparavant.

L'augmentation de cette année s'explique par divers facteurs. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées, et l'accession à la propriété est donc devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs.

En outre, il s'achève encore beaucoup de copropriétés, lesquelles concurrencent le marché locatif et contribuent ainsi à la progression des taux d'inoccupation. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Par ailleurs, les copropriétés ajoutent au marché locatif parce que, dans certains cas, elles sont acquises par des investisseurs qui les offrent en location. L'accroissement des taux d'inoccupation tient également aux achèvements d'appartements locatifs, qui ont fait croître l'offre dans certains centres.

Depuis octobre 2003, les taux d'inoccupation ont augmenté dans

21 des 28 principaux centres urbains du Canada. Les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (8,8 %), Saskatoon, Saint John (N.-B.), Edmonton, Saguenay et Thunder Bay, et les plus bas, à Victoria (0,6 %), Sherbrooke, Québec, Winnipeg, Trois-Rivières et Vancouver.

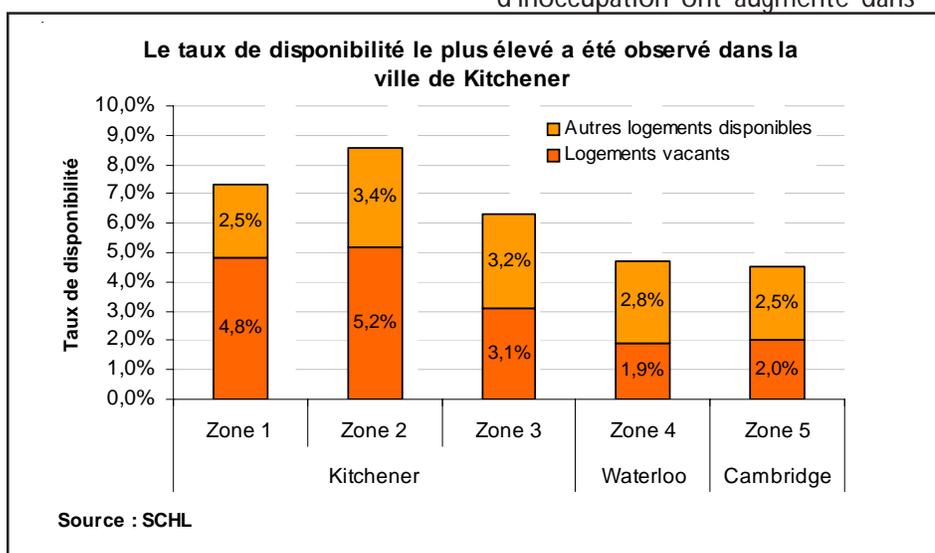
Même si les taux d'inoccupation ont monté dans de nombreux centres, beaucoup de ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Ces ménages doivent déménager dans un logement plus abordable ou obtenir de l'aide pour réduire leurs frais de logement mensuels. Dans certains cas, toutefois, il n'y a pas suffisamment de logements vacants pour répondre aux besoins de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement; il arrive par exemple que certains doivent vivre dans une habitation surpeuplée. Par conséquent, la nécessité de produire des logements abordables persiste.

Le taux d'inoccupation relevé dans la région de Kitchener, soit 3,5 %, dépasse de loin la moyenne nationale et ressemble aux taux enregistrés dans bien des centres du Sud-Ouest de l'Ontario.

Taux d'inoccupation (%) des appartements dans les régions métropolitaines de recensement (RMR)

Région	2003	2004
Windsor	4.3	8.8
Saskatoon	4.5	6.3
Saint John	5.2	5.8
Saguenay	5.2	5.3
Edmonton	3.4	5.3
Thunder Bay	3.3	5
Calgary	4.4	4.3
Toronto	3.8	4.3
Charlottetown	3.5	4.2
Ottawa	2.9	3.9
London	2.1	3.7
Kitchener	3.2	3.5
Hamilton	3	3.4
Oshawa	2.9	3.4
St. John's	2	3.1
Halifax	2.3	2.9
Abbotsford	2.5	2.8
Regina	2.1	2.7
St. Catharines-Niagara	2.7	2.6
Grand Sudbury	3.6	2.6
Kingston	1.9	2.4
Hull	1.2	2.1
Montréal	1	1.5
Vancouver	2	1.3
Trois-Rivières	1.5	1.2
Québec	0.5	1.1
Winnipeg	1.3	1.1
Sherbrooke	0.7	0.9
Victoria	1.1	0.6
Toutes les RMR du Canada	2.2	2.7

Source : SCHL



L'offre et la demande

Le vif marché des propriétés a maintenu la demande d'unités locatives à de faibles niveaux

Deux grands facteurs influent sur la demande de logements locatifs : la croissance de l'emploi et les taux d'intérêt.

Le taux de croissance de l'emploi agit directement sur la demande d'habitations, tant sur le marché locatif que sur le marché des logements pour propriétaire-occupant. L'emploi dans la RMR de Kitchener a fortement augmenté au cours des 15 dernières années. De 1988 à 2003, il a crû en moyenne de 1,7 % par année, soit dans une proportion supérieure au taux de croissance observé en Ontario. Cette tendance à la hausse s'est maintenue au troisième trimestre, et elle devrait se poursuivre tout au long de 2005. Selon les prévisions, le nombre total d'emplois atteindra presque 240 000 cette année (+1,6 %), puis 246 000 l'an prochain (+2,6 %).

Les coûts d'emprunt – déterminés par les taux d'intérêt et, par extension, par les taux hypothécaires – ont une grande incidence sur la demande de logements pour propriétaire-occupant. En 2004, les taux hypothécaires sont descendus à des creux historiques. Par conséquent, la mensualité hypothécaire (principal et intérêt) réelle (corrigée en fonction de l'inflation) moyenne s'est également rapprochée de ses plus bas niveaux. Depuis le début de l'année, les paiements mensuels se situent en moyenne à 955 \$, d'après le prix de

revente moyen et le taux à trois ans des prêts hypothécaires à taux fixe. Ce montant est d'environ 125 \$ plus élevé que le loyer moyen des maisons en rangée.

Étant donné l'abordabilité des frais de possession et la vigueur du marché de l'emploi dans la région, il n'est pas étonnant qu'une part importante de la population locale ait été disposée à acheter une habitation neuve ou existante au cours de la dernière année. Les ventes de logements existants devraient atteindre un niveau record cette année (5 800), et les mises en chantier devraient se chiffrer à environ 3 730 – nombre de moins de 10 % inférieur au sommet de 2002, qui n'avait pas été égalé depuis 13 ans.

La tendance ascendante qu'a suivie le taux d'inoccupation au cours des trois dernières années donne à penser que la demande de logements locatifs est en grande partie alimentée par des ménages locataires qui finissent par accéder à la propriété.

La construction de logements locatifs neufs a aussi influé sur le taux d'inoccupation

Le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires s'est accompagné d'un bond des achèvements d'habitations locatives dans la RMR de Kitchener. Entre janvier et octobre, 1 164 appartements et logements en rangée ont été achevés, et 646 autres étaient en construction à la fin d'octobre.

Bien que certaines de ces unités aient trouvé preneur parmi les

étudiants et autres migrants internes, ces logements neufs ont grandement contribué à l'accroissement des taux d'inoccupation dans la région.

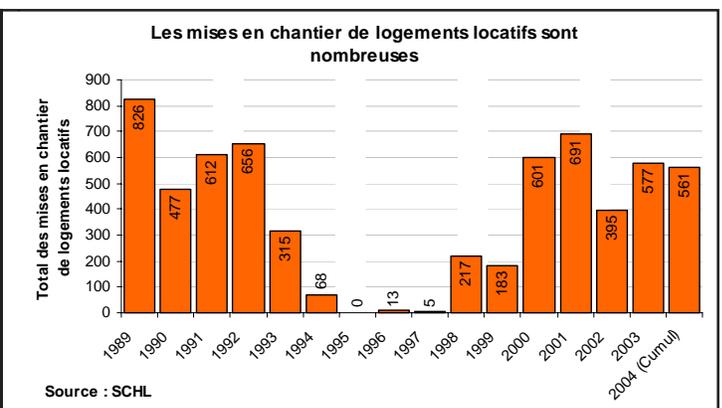
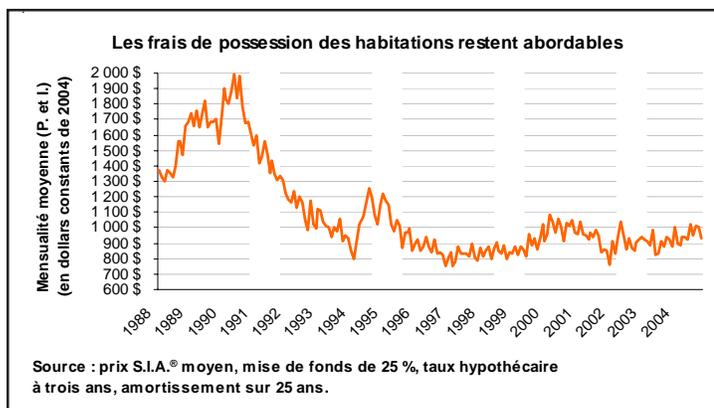
Perspectives du marché locatif en 2005

Le marché locatif devrait se resserrer quelque peu en 2005 dans la RMR de Kitchener, à cause du renchérissement continu des habitations neuves et existantes. Aux hausses de prix s'ajouteront celles des taux hypothécaires, qui perdureront jusqu'à la fin de 2005. Résultat : la mensualité hypothécaire moyenne grimpera à 1 075 \$, ce qui représente 120 \$ de plus que l'an dernier.

En raison du coût croissant de la propriété, quelques ménages reporteront leur décision d'acheter et continueront de s'en remettre au marché locatif pour se loger.

La demande accrue de logements locatifs réduira le nombre d'unités vacantes l'an prochain. À noter toutefois que l'offre de logements locatifs prendra de l'expansion au cours des deux prochaines années, ce qui atténuera l'effet de la demande, du moins en partie.

Compte tenu de ces facteurs influant sur l'offre et la demande, le taux d'inoccupation moyen fléchira quelque peu pour se fixer à 3,2 %, soit à peu près au même niveau qu'en 2003, alors que le loyer moyen des appartements de deux chambres augmentera au même rythme qu'en 2004 (d'environ 1,5 %), pour atteindre quelque 777 \$.



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.

Zones d'enquête

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont définies ci-dessous et illustrées à la page 2.

Zone 1 – Kitchener Est : ch. Highland Ouest, rue Mill, av. Victoria (nord), limite de N. Dumfries (ch. New Dundee) (sud), canton de Woolwich (Grand River), Cambridge, route 401 (est), ch. Trussler (ouest)

Zone 2 – Kitchener Centre : av. Victoria (nord), ch. Highland Ouest, rue Mill (sud), prom. Conestoga (est), av. Lawrence (ouest)

Zone 3 – Kitchener Ouest : limite de la ville de Waterloo (nord), ch. Highland Ouest, rue Mill, av. Victoria (sud), canton de Woolwich (Grand River) (est), ligne Wilmot/limite du canton de Wilmot (Ouest)

Zone 4 – Waterloo : limite du canton de Woolwich (nord), limite de la ville de Kitchener (sud), canton de Woolwich (Grand River) (est), ligne Wilmot (ouest)

Zone 5 – Cambridge : limite du canton de Woolwich (nord), limite du canton de N. Dumfries (sud), ch. Town Line (canton de N. Dumfries, canton de Puslinch) (est), limite de la ville de Kitchener (ouest)

Zone 6 – Woolwich : ville de Waterloo, limite de la ville de Cambridge (sud), canton de Puslinch (est), route régionale 16, ville de Waterloo, ville de Kitchener (ouest)

Zone 6 – N. Dumfries : ville de Kitchener (nord), limite de la ville de Cambridge (est), ch. Trussler (ouest)

TABLEAU 1 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon la zone – Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Kitchener Est	4,1	4,8	0,4	0,0	3,6	3,6	4,7	5,5	3,2	5,8
Zone 2 – Kitchener Centre	4,2	5,2	6,4	4,2	4,0	3,7	4,0	6,3**	**	**
Zone 3 – Kitchener Ouest	3,3	3,1	2,5	1,2	2,7	1,7	3,9	4,4	**	**
Zones 1-3 – Ville de Kitchener	3,9	4,4	2,9	1,4	3,4	3,0	4,4	5,3	3,1	5,4
Zone 4 – Ville de Waterloo	1,6	1,9	**	**	1,4	1,6	1,4	1,8	4,4	2,9
Zone 5 – Ville de Cambridge	2,6	2,0	1,8	4,7	3,4	1,7	1,9	2,0	4,5	1,6
Zone 6 – Deux cantons	1,8**		0,0	0,0**	**	**	**	**	S.O.	S.O.
RMR de Kitchener	3,2	3,5	2,5	2,1	3,0	2,6	3,4	4,0	3,7	4,1

TABLEAU 2 : APPARTEMENTS

Univers des appartements et nombre d'appartements vacants selon la zone Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements – RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 – Kitchener Est	449	9 385	0	237	102	2 844	312	5 703	35	601
Zone 2 – Kitchener Centre	167	3 191	5	127	49	1 332	104	1 658**	**	**
Zone 3 – Kitchener Ouest	157	5 018	2	191	32	1 884	123	2 807	**	**
Zones 1-3 – Ville de Kitchener	772	17 593	8	555	183	6 060	538	10 167	44	811
Zone 4 – Ville de Waterloo	100	5 314	**	**	21	1 327	64	3 519	12	403
Zone 5 – Ville de Cambridge	86	4 354	4	84	22	1 280	57	2 797	3	192
Zone 6 – Deux cantons	**	**	0	6**	**	**	**	**	0	0
RMR de Kitchener	963	27 417	15	711	227	8 722	663	16 578	58	1 406

TABLEAU 3 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) des appartements selon l'année d'achèvement de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kitchener										
Année d'achèvement	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Date non disponible	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Avant 1940	5,5	5,6	**	** **	**	**	**	**	**	**
De 1940 à 1959	4,0	2,6	5,6	**	3,6	3,3	4,2	2,1	**	**
De 1960 à 1974	3,1	3,3	1,1	1,6	2,9	2,7	3,2	3,5	4,5	5,0
De 1975 à 1984	3,0	2,6	1,1	0,0	2,8	1,7	3,4	3,1	2,2	2,9
De 1985 à 1994	**	3,8	**	**	**	3,9	**	3,8	**	**
1995 ou après	S.O.	7,0	S.O.	**	S.O.	0,0	S.O.	9,9	S.O.	**
Tous les immeubles	3,2	3,5	2,5	2,1	3,0	2,6	3,4	4,0	3,7	4,1

TABLEAU 4 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon la taille de l'immeuble et selon le nombre de chambres RMR de Kitchener										
Nombre de logements locatifs dans l'immeuble	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	3,6	2,1	**	**	4,4	3,3	3,6	1,7	**	**
De 6 à 19 logements	4,1	3,6	3,6	5,6	4,7	3,9	3,8	3,3	4,6	3,7
De 20 à 49 logements	2,4	3,4	2,4	0,0	2,8	2,7	2,1	3,7	2,1	4,4
De 50 à 99 logements	4,1	3,4	2,6	0,0	2,2	2,2	5,1	3,8	4,3	7,1
100 logements et plus	2,6	3,8	**	0,0	2,0	1,6	2,8	5,1	4,1	3,8
Tous les immeubles	3,2	3,5	2,5	2,1	3,0	2,6	3,4	4,0	3,7	4,1

TABLEAU 5 : TAUX DE DISPONIBILITÉ DES APPARTEMENTS

Taux de disponibilité et d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres										
RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.
Zone 1 – Kitchener Est	7,3	4,8	0,4	0,0	6,0	3,6	8,0	5,5	8,7	5,8
Zone 2 – Kitchener Centre	8,6	5,2	8,3	4,2	5,2	3,7	11,1	6,3	**	**
Zone 3 – Kitchener Ouest	6,3	3,1	4,7	1,2	4,2	1,7	7,9	4,4	**	**
Zones 1-3 – Ville de Kitchener	7,2	4,4	3,7	1,4	5,3	3,0	8,5	5,3	8,2	5,4
Zone 4 – Ville de Waterloo	4,4	1,9	**	**	5,4	1,6	4,2	1,8	3,5	2,9
Zone 5 – Ville de Cambridge	4,6	2,0	11,4	4,7	4,6	1,7	4,4	2,0	4,5	1,6
Zone 6 – Deux cantons	**	**	20,6	0,0	**	**	**	**	S.O.	S.O.
RMR de Kitchener	6,3	3,5	4,8	2,1	5,2	2,6	6,9	4,0	6,3	4,1

TABLEAU 6 : LOYER DES APPARTEMENTS

Loyer moyen (\$) selon la zone – Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements										
RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Kitchener Est	720	736	552	575	640	649	751	768	897	935
Zone 2 – Kitchener Centre	692	712	473	**	631	643	776	776	**	**
Zone 3 – Kitchener Ouest	706	721	**	**	645	660	753	761	**	**
Zones 1-3 – Ville de Kitchener	711	727	520	547	640	651	755	768	914	959
Zone 4 – Ville de Waterloo	781	800	**	**	688	675	794	808	1066	1160
Zone 5 – Ville de Cambridge	675	680	**	499	622	624	702	703	**	776
Zone 6 – Deux cantons	**	**	521	537	**	**	**	**	S.O.	S.O.
RMR de Kitchener	719	734	517	541	646	651	754	765	943	990

TABLEAU 7 : LOYER DES APPARTEMENTS

Loyer moyen (\$) des appartements selon l'année d'achèvement de l'immeuble et selon le nombre de chambres										
RMR de Kitchener										
Année d'achèvement	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Date non disponible	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Avant 1940	539	579	**	**	**	**	**	**	**	**
De 1940 à 1959	601	611	462	**	538	552	659	657	**	**
De 1960 à 1974	714	721	519	529	649	649	742	752	938	932
De 1975 à 1984	772	787	607	629	684	699	804	813	946	989
De 1985 à 1994	**	762	**	**	**	678	**	812	**	**
1995 ou après	S.O.	1440	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	1179	S.O.	**
Tous les immeubles	719	734	517	541	646	651	754	765	943	990

TABLEAU 8 : LOYER DES APPARTEMENTS

Loyer moyen (\$) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et selon le nombre de chambres										
RMR de Kitchener										
Nombre de logements locatifs dans l'immeuble	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	652	690	**	**	555	558	670	686	**	**
De 6 à 19 logements	644	661	462	464	585	586	681	698	881	980
De 20 à 49 logements	681	696	504	513	611	626	715	731	861	826
De 50 à 99 logements	762	783	549	556	687	695	792	813	968	993
100 logements et plus	802	807	**	628	715	716	843	844	994	1 019
Tous les immeubles	719	734	517	541	646	651	754	765	943	990

TABLEAU 9 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon la fourchette de loyers RMR de Kitchener										
Fourchette de loyers	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
<350 \$	**	**	**	**	**	**	**	A.L.U.	**	A.L.U.
350-399 \$	**	**	**	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.
400-449 \$	3,3	1,2	6,3	**	**	**	**	**	A.L.U.	**
450-499 \$	1,2	0,9	3,6	0,0	0,0	0,8	**	**	**	**
500-549 \$	1,0	2,6	2,0	3,5	0,8	2,5	**	**	**	**
550-599 \$	2,6	2,2	2,1	4,3	3,2	2,5	0,7	0,7	**	**
600-649 \$	2,4	3,9	**	**	3,5	5,1	0,2	2,1	**	**
650-699 \$	3,4	3,3	**	**	4,0	3,8	2,9	3,2	**	**
700-749 \$	3,9	3,7	**	**	2,2	0,8	4,9	4,7	**	**
750-799 \$	3,9	6,2	**	A.L.U.	3,6	3,4	3,9	7,3	**	**
800-849 \$	3,0	4,5	A.L.U.	**	**	**	3,4	4,1	0,6	6,3
850 \$ +	4,7	4,1	A.L.U.	A.L.U.	**	**	4,9	3,6	4,0	5,2

TABLEAU 10 : TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE

Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Kitchener Est	3,9	4,0	A.L.U.	A.L.U.	**	**	6,0	6,0	3,1	3,0
Zone 2 – Kitchener Centre	0,0	1,4	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 3 – Kitchener Ouest	1,8	**	A.L.U.	A.L.U.	**	A.L.U.	**	**	**	**
Zones 1-3 – Ville de Kitchener	3,3	3,5	**	**	**	**	4,8	5,3	2,6	2,6
Zone 4 – Ville de Waterloo	3,3	**	A.L.U.	**	**	**	3,8	**	3,2	**
Zone 5 – Ville de Cambridge	3,5	2,9	A.L.U.	A.L.U.	**	**	2,3	1,4	6,9	6,6
Zone 6 – Deux cantons	0,0	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	0,0	**	**	**
RMR de Kitchener	3,3	3,7	**	**	1,5	**	3,5	3,1	3,3	4,3

TABLEAU 11 : MAISONS EN RANGÉE

Univers des maisons en rangée et nombre de logements vacants selon la zone RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 – Kitchener Est	49	1 201	A.L.U.	A.L.U.	**	**	28	458	21	704
Zone 2 – Kitchener Centre	1	74	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 3 – Kitchener Ouest	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zones 1-3 – Ville de Kitchener	54	1 543	**	**	**	**	30	570	24	929
Zone 4 – Ville de Waterloo	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 5 – Ville de Cambridge	21	725	A.L.U.	A.L.U.	**	**	7	508	14	211
Zone 6 – Deux cantons	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
RMR de Kitchener	118	3 218	**	**	**	**	43	1 403	75	1 745

TABLEAU 12 : LOYER DES MAISONS EN RANGÉE

Loyer moyen (\$) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zones 1-3 – Ville de Kitchener	865	847	**	**	**	**	**	**	861	857
Zone 4 – Ville de Waterloo	**	**	A.L.U.	S.O.	**	**	**	**	**	**
Zone 5 – Ville de Cambridge	678	686	A.L.U.	A.L.U.	**	**	651	659	749	**
Zone 6 – Deux cantons	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
RMR de Kitchener	839	831	**	**	**	**	781	778	896	889

© 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.

