

# A

# CTUALITÉS

## Toronto

# HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

### Marché du neuf

*Diminution des mises en chantier d'habitations à Toronto*

À Toronto, le nombre de mises en chantier d'habitations a régressé de 7,4% en 2004, après avoir atteint son plus haut niveau du présent cycle, à savoir 45475, en 2003. Malgré tout, 2004 se situe au quatrième rang pour ce qui est du cumul annuel. Au cours des derniers mois, la demande d'habitations de prix élevé a commencé à peser sur le total de logements mis en chantier. La hausse du prix des maisons individuelles neuves, l'augmentation des inscriptions sur le marché de la revente et

la diminution du nombre de terrains pouvant accueillir des propriétés résidentielles sont tous des facteurs ayant contribué au ralentissement observé en fin d'année.

Les données trimestrielles témoignent d'un affaiblissement de la tendance. Ainsi, à Toronto, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations est passé de 44800, au troisième trimestre, à 39400, au quatrième trimestre. Même s'il s'agit là des plus faibles résultats trimestriels en plus de trois ans, les mises en chantier de logements demeurent bien supérieures aux moyennes historiques.

### QUATRIÈME TRIMESTRE 2004

#### SOMMAIRE

Mises en chantier

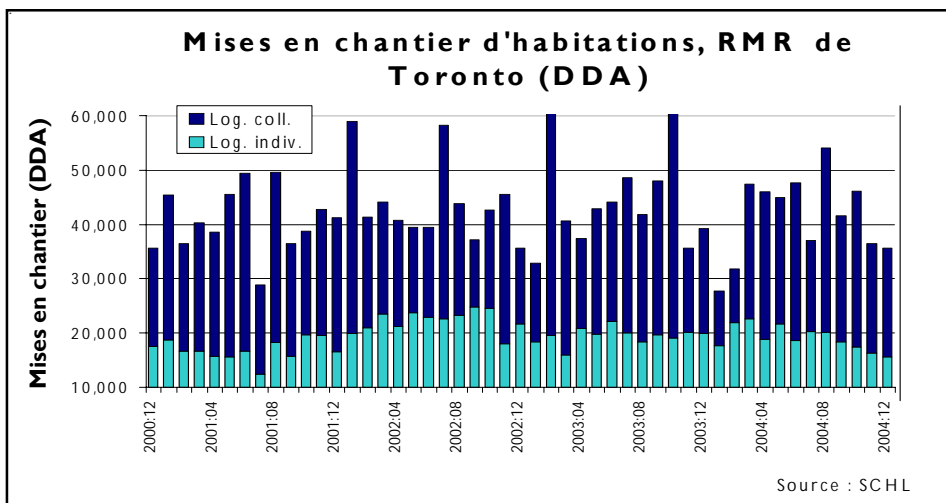
Indicateurs économiques

Marché de la revente

Ventes de logements neufs

Tableaux des mises en chantier

Définitions



*Baisse des mises en chantier de jumelés*

En raison d'un plus grand équilibre sur le marché des appartements pour propriétaire-occupant et d'une hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs, la demande a moins débordé, d'une part, sur le marché des appartements neufs pour propriétaire-occupant et, d'autre part, sur le marché des logements locatifs neufs. Les mises en chantier de logements collectifs ont donc diminué tant au quatrième trimestre que durant l'ensemble de l'année.

Toronto - Analyse de marché  
 Ted Tsiakopoulos  
 Tél : (416) 218-3407  
 ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

Par ailleurs, si les bas taux d'intérêt ont contribué à compenser la montée des frais de possession associée à la montée du prix des maisons individuelles neuves constatée au cours des dernières années, les consommateurs se sont montrés plus réticents à assumer le prix élevé des logements individuels neufs au cours des derniers mois. De fait, le prix de ces logements a beaucoup augmenté par rapport à un an plus tôt, d'où un repli des ventes à la fin de 2004. L'écart entre l'abordabilité des logements individuels et celle des maisons en rangée et des copropriétés a commencé à se creuser davantage, ce qui laisse supposer que les mises en chantier de logements collectifs devraient mieux résister dans un contexte de majoration des taux d'intérêt

#### Repli des mises en chantier dans tous les secteurs

En 2004, les mises en chantier d'habitations ont diminué dans tous les secteurs du Grand Toronto. Dans le segment des collectifs, les baisses les plus marquées ont été observées dans la nouvelle ville de Toronto et la région de Peel. Puisqu'une large part (88%) de l'activité du côté des appartements en copropriété est concentrée dans ces secteurs, un plus grand équilibre sur le marché des appartements existants à vendre permet d'expliquer en partie l'important recul des mises en chantier de collectifs.

Pour ce qui est du prix des habitations dans les banlieues, c'est la montée des coûts des terrains observée ces dernières années qui a eu la plus grande incidence. La région de York est un bon exemple de secteur où les mises en chantier des maisons individuelles ont considérablement régressé en 2004.

## Marché de la revente

*Une autre année record pour les ventes S.I.A.®*

À Toronto, les ventes S.I.A.® ont atteint un nouveau sommet en 2004. En effet, elles ont augmenté de 6,9% pour se chiffrer à 84854; il y en avait eu un peu plus de 79000 en 2003. Des taux d'intérêt toujours bas, une forte progression de l'emploi, une solide confiance des consommateurs et un bon choix de logements à vendre ont stimulé la demande d'habitations existantes. Les acheteurs déjà propriétaires ont été plus nombreux, mais les accédants à la propriété, incités à passer à l'action en raison des faibles coûts d'emprunt, ont également été actifs, comme en témoigne la hausse continue des taux d'occupation des logements locatifs à Toronto. Les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées relativement basses et stables en 2004.

En fin d'année, les ventes d'habitations ont faibli. Le nombre désaisonnalisé de ventes s'est replié au quatrième trimestre par rapport au trimestre précédent, mais le total brut se compare au niveau élevé enregistré au trimestre correspondant de 2003.

#### Un marché davantage équilibré

Les nouvelles inscriptions ont été plus nombreuses que les ventes en 2004. Elles ont affiché une hausse d'un peu plus de 9% par rapport à l'année précédente. L'offre s'est améliorée en raison de l'augmentation de l'avoir propre, alimentée par la montée des prix, et de l'accroissement du nombre d'acheteurs déjà propriétaires. Tout au long de 2004, le nombre de nouvelles inscriptions a dépassé celui des ventes, d'où un meilleur équilibre entre l'offre et la demande. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un

indicateur de cet équilibre. Le rapport désaisonnalisé est passé de plus de 60%, au début de 2004, à 57,5%, au quatrième trimestre. Un rapport d'environ 55% correspond à un marché équilibré. Puisque le rapport dépassait les 60% au quatrième trimestre de 2003, on peut croire que les déséquilibres entre l'offre et la demande sont choses du passé.

#### Croissance continue des prix S.I.A.®

Même si le marché de la revente s'est rapproché de son point d'équilibre, la croissance des prix n'a pas ralenti en 2004. Au contraire, elle s'est accélérée pour atteindre plus de 7,5%. L'année précédente, elle s'était élevée à plus de 6,3%. De même, les prix désaisonnalisés ont progressé plus rapidement au quatrième trimestre qu'au troisième trimestre. La clientèle des acheteurs déjà propriétaires augmente, ce qui soutient la montée des prix des habitations de plus grande superficie. En outre, l'accession à la propriété, encouragée par les bas taux d'intérêt et la hausse des revenus, a facilité l'activité des acheteurs déjà propriétaires.

#### Plus grande animation dans les quartiers de l'indicatif 905

Selon les rapports ventes-nouvelles inscriptions ventilés par secteur, c'est dans les banlieues du Grand Toronto que l'activité est demeurée la plus vive, non seulement au quatrième trimestre, mais également durant toute l'année 2004. Les secteurs d'Oakville-Halton Hills, d'Ajax-Pickering, de Brampton et de Mississauga arrivent aux premiers rangs. Tous ces secteurs ont des habitations de prix plus modeste qu'ailleurs et offrent un plus grand choix pour les familles souhaitant acquérir un logement d'un cran supérieur. À l'inverse, dans le secteur central de Toronto, où les logements sont moins abordables, les ventes ainsi que la croissance des prix ont ralenti, ce qui témoigne d'une moins grande animation sur le marché.

#### Les maisons individuelles affichent la plus forte hausse

Selon les rapports ventes-inscriptions courantes ventilés par type de logements, le marché le plus serré l'an dernier était celui des habitations avec entrée privée, avec, en tête, les maisons en rangée et les jumelés. Ce sont toutefois les maisons individuelles qui ont affiché les plus fortes augmentations de prix en 2004. Grâce à la stabilité des taux d'emprunt, les habitations de prix plus élevé sont demeurées à la portée de certains accédants à la propriété, ce qui a permis aux acheteurs déjà propriétaires d'acquérir un logement plus cher.

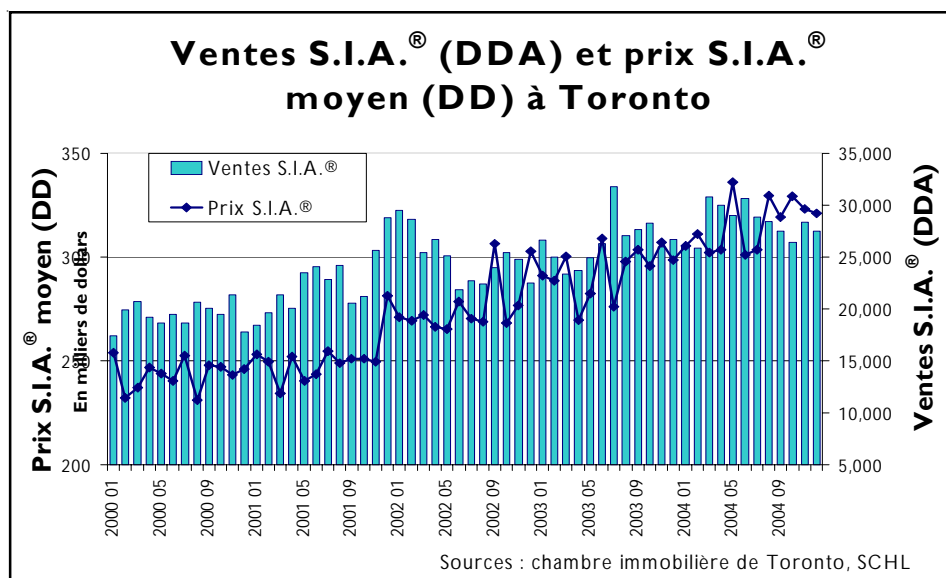


Tableau 1: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation de la RMR de Toronto

	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LES LOG.**
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ		EN RANGÉE	APPART.	
	*LOG. INDIV.	*JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART.			
<b>LOGEMENTS MIS EN CHANTIER</b>								
Décembre 2004	1,126	180	202	242	804	0	0	2,554
Décembre 2003	1,478	292	207	60	844	0	0	2,881
Variation en %	-23.8	-38.4	-2.4	**	-4.7	S.O.	S.O.	-11.4
Cumul 2004	19,076	3,526	4,367	1,463	12,450	51	1,190	42,115
Cumul 2003	19,626	4,786	4,456	1,137	13,291	156	2,023	45,475
Variation en %	-2.8	-26.3	-2.0	28.7	-6.3	-67.3	-41.2	-7.4
T4 2004	4,336	832	934	461	3,544	51	95	10,253
T4 2003	5,229	1,180	1,283	157	3,796	96	368	12,109
Variation en %	-17.1	-29.5	-27.2	193.6	-6.6	-46.9	-74.2	-15.3
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>								
Décembre 2004	11,038	1,972	3,026	864	23,712	51	1,485	42,148
Décembre 2003	11,195	2,811	2,840	661	20,253	224	1,863	39,907
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>								
Décembre 04	1,712	338	564	108	247	10	1	2,980
Décembre 03	1,797	376	454	106	304	0	142	3,179
Variation en %	-4.7	-10.1	24.2	1.9	-18.8	S.O.	-99.3	-6.3
Cumul 2004	19,179	4,423	4,254	1,159	9,798	227	575	39,620
Cumul 2003	18,156	4,110	3,945	1,324	9,915	163	1,031	38,644
Variation en %	5.6	7.6	7.8	-12.5	-1.2	39.3	-44.2	2.5
T4 2004	5,237	1,116	1,165	431	2,911	10	9	10,879
T4 2003	5,364	1,196	1,204	446	2,074	7	162	10,453
Variation en %	-2.4	-6.7	-3.2	-3.4	40.4	42.9	-94.4	4.1
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>								
Décembre 2004	594	127	184	67	815	11	321	2,119
Décembre 2003	511	163	80	32	510	0	781	2,077
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>								
Décembre 2004	1,672	383	473	134	197	6	7	2,872
Décembre 2003	1,727	386	459	125	305	0	5	3,007
Variation en %	-3.2	-0.8	3.1	7.2	-35.4	S.O.	40.0	-4.5
Cumul 2004	19,039	4,461	4,150	1,124	9,336	216	1,197	39,523
Cumul 2003	18,208	4,223	3,983	1,435	9,696	176	642	38,363
Variation en %	4.6	5.6	4.2	-21.7	-3.7	22.7	86.4	3.0
T4 2004	5,058	1,176	1,084	389	2,458	19	27	10,211
T4 2003	5,246	1,202	1,259	454	1,946	7	39	10,153
Variation en %	-3.6	-2.2	-13.9	-14.3	26.3	171.4	-30.8	0.6

\* Tous modes d'occupation confondus

\*\* Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL

Par contre, un meilleur équilibre sur le marché des appartements en copropriété, en particulier dans les secteurs centraux de Toronto, a fait en sorte que les prix ont évolué sensiblement au même rythme que l'inflation. Bien qu'il ait été question d'une correction imminente des prix des copropriétés, celle-ci ne s'est pas concrétisée à l'échelle du Grand Toronto, la robustesse des ventes ayant contribué à contenir l'augmentation du nombre de nouvelles inscriptions.



Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Décembre 03	Décembre 04	Var. en %	Décembre 03	Décembre 04	Var. en %	Décembre 03	Décembre 04	Var. en %
<b>Grande région de Toronto</b>	1,711	1,337	-21.9	1,489	1,442	-3.2	3,200	2,779	-13.2
<b>Ville de Toronto</b>	120	201	67.5	674	382	-43.3	794	583	-26.6
Toronto	8	9	12.5	419	208	-50.4	427	217	-49.2
East York	4	3	-25.0	0	0	S.O.	4	3	-25.0
Etobicoke	6	5	-16.7	40	6	-85.0	46	11	-76.1
North York	31	92	196.8	211	98	-53.6	242	190	-21.5
Scarborough	70	92	31.4	0	70	S.O.	70	162	131.4
York	1	0	-100.0	4	0	-100.0	5	0	-100.0
<b>Région de York</b>	676	367	-45.7	364	235	-35.4	1,040	602	-42.1
Aurora	144	12	-91.7	87	0	-100.0	231	12	-94.8
East Gwillimbury	22	2	-90.9	0	0	S.O.	22	2	-90.9
Canton de Georgina	20	17	-15.0	12	0	-100.0	32	17	-46.9
Canton de King	4	1	-75.0	0	0	S.O.	4	1	-75.0
Markham	287	124	-56.8	45	27	-40.0	332	151	-54.5
Newmarket	5	7	40.0	8	0	-100.0	13	7	-46.2
Richmond Hill	67	82	22.4	15	189	**	82	271	**
Vaughan	102	84	-17.6	197	19	-90.4	299	103	-65.6
Whitchurch-Stouffville	25	38	52.0	0	0	S.O.	25	38	52.0
<b>Région de Peel</b>	436	231	-47.0	262	436	66.4	698	667	-4.4
Brampton	228	193	-15.4	92	183	98.9	320	376	17.5
Caledon	13	24	84.6	38	4	-89.5	51	28	-45.1
Mississauga	195	14	-92.8	132	249	88.6	327	263	-19.6
<b>Région de Halton</b>	212	316	49.1	115	55	-52.2	327	371	13.5
Burlington	44	104	136.4	88	2	-97.7	132	106	-19.7
Halton Hills	31	131	**	7	6	-14.3	38	137	**
Milton	64	15	-76.6	20	29	45.0	84	44	-47.6
Oakville	73	66	-9.6	0	18	S.O.	73	84	15.1
<b>Région de Durham</b>	267	222	-16.9	74	334	**	341	556	63.0
Ajax	1	62	**	24	55	129.2	25	117	**
Brock	5	7	40.0	0	0	S.O.	5	7	40.0
Clarington	52	50	-3.8	0	13	S.O.	52	63	21.2
Oshawa	48	18	-62.5	0	0	S.O.	48	18	-62.5
Pickering	3	14	**	44	254	**	47	268	**
Scugog	39	24	-38.5	2	6	200.0	41	30	-26.8
Uxbridge	39	6	-84.6	0	0	S.O.	39	6	-84.6
Whitby	80	41	-48.8	4	6	50.0	84	47	-44.0
<b>Reste de la RMR</b>	35	33	-5.7	8	13	62.5	43	46	7.0
Bradford West Gwillimbury	0	4	S.O.	0	0	S.O.	0	4	S.O.
Ville de Mono	0	18	S.O.	0	0	S.O.	0	18	S.O.
New Tecumseth	22	6	-72.7	2	13	**	24	19	-20.8
Orangeville	13	5	-61.5	6	0	-100.0	19	5	-73.7

Source : SCHL

\*\* Variation supérieure à 200 %

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2003	Cumul 2004	Var. en %	Cumul 2003	Cumul 2004	Var. en %	Cumul 2003	Cumul 2004	Var. en %
<b>Grande région de Toronto</b>	22,772	21,593	-5.2	27,436	24,779	-9.7	50,208	46,372	-7.6
<b>Ville de Toronto</b>	1,791	2,049	14.4	13,104	11,511	-12.2	14,895	13,560	-9.0
Toronto	131	137	4.6	6,284	5,393	-14.2	6,415	5,530	-13.8
East York	63	25	-60.3	95	0	-100.0	158	25	-84.2
Etobicoke	96	90	-6.3	982	1,427	45.3	1,078	1,517	40.7
North York	467	533	14.1	4,372	1,667	-61.9	4,839	2,200	-54.5
Scarborough	1,011	1,233	22.0	1,183	2,667	125.4	2,194	3,900	77.8
York	23	31	34.8	188	357	89.9	211	388	83.9
<b>Région de York</b>	6,838	5,587	-18.3	4,211	4,634	10.0	11,049	10,221	-7.5
Aurora	777	188	-75.8	415	246	-40.7	1,192	434	-63.6
East Gwillimbury	75	94	25.3	4	76	**	79	170	115.2
Canton de Georgina	177	262	48.0	75	0	-100.0	252	262	4.0
Canton de King	169	56	-66.9	30	0	-100.0	199	56	-71.9
Markham	2,167	1,669	-23.0	1,818	2,184	20.1	3,985	3,853	-3.3
Newmarket	300	377	25.7	314	509	62.1	614	886	44.3
Richmond Hill	1,355	1,391	2.7	679	799	17.7	2,034	2,190	7.7
Vaughan	1,681	1,293	-23.1	876	820	-6.4	2,557	2,113	-17.4
Whitchurch-Stouffville	137	257	87.6	0	0	S.O.	137	257	87.6
<b>Région de Peel</b>	6,394	6,850	7.1	6,480	4,753	-26.7	12,874	11,603	-9.9
Brampton	4,456	5,114	14.8	1,969	1,556	-21.0	6,425	6,670	3.8
Caledon	431	499	15.8	169	84	-50.3	600	583	-2.8
Mississauga	1,507	1,237	-17.9	4,342	3,113	-28.3	5,849	4,350	-25.6
<b>Région de Halton</b>	3,422	3,168	-7.4	2,423	2,373	-2.1	5,845	5,541	-5.2
Burlington	494	606	22.7	869	1,009	16.1	1,363	1,615	18.5
Halton Hills	386	677	75.4	16	107	**	402	784	95.0
Milton	1,126	743	-34.0	847	607	-28.3	1,973	1,350	-31.6
Oakville	1,416	1,142	-19.4	691	650	-5.9	2,107	1,792	-15.0
<b>Région de Durham</b>	4,327	3,939	-9.0	1,218	1,508	23.8	5,545	5,447	-1.8
Ajax	781	1,191	52.5	135	294	117.8	916	1,485	62.1
Brock	21	24	14.3	0	0	S.O.	21	24	14.3
Clarington	649	853	31.4	126	198	57.1	775	1,051	35.6
Oshawa	640	571	-10.8	50	180	**	690	751	8.8
Pickering	112	127	13.4	196	411	109.7	308	538	74.7
Scugog	123	116	-5.7	2	6	200.0	125	122	-2.4
Uxbridge	216	125	-42.1	52	0	-100.0	268	125	-53.4
Whitby	1,785	932	-47.8	657	419	-36.2	2,442	1,351	-44.7
<b>Reste de la RMR</b>	566	585	3.4	117	72	-38.5	683	657	-3.8
Bradford West Gwillimbury	209	174	-16.7	51	12	-76.5	260	186	-28.5
Ville de Mono	18	67	**	0	0	S.O.	18	67	**
New Tecumseth	169	159	-5.9	29	53	82.8	198	212	7.1
Orangeville	170	185	8.8	37	7	-81.1	207	192	-7.2

Source : SCHL

\*\* Variation supérieure à 200 %

### Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (\$)

Sous-marché	Décembre 03	Décembre 04	Variation en %	Cumul 2003	Cumul 2004	Variation en %
<b>RMR de Toronto</b>	362,950	393,653	8.5	347,557	375,013	7.9
Ajax, Pickering, Uxbridge	343,807	315,194	-8.3	315,162	319,920	1.5
Brampton, Caledon	307,254	350,971	14.2	284,721	331,034	16.3
Toronto	502,627	738,149	46.9	520,823	570,836	9.6
Mississauga	417,626	476,232	14.0	342,533	421,731	23.1
Oakville, Milton, Halton Hills	377,001	386,261	2.5	333,059	354,658	6.5
Richmond Hill	404,858	406,661	0.4	391,172	385,809	-1.4
Vaughan	398,883	519,663	30.3	373,047	421,039	12.9
Markham	292,354	328,597	12.4	317,712	348,760	9.8

\*\* Variation supérieure à 200 %

Note : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

### Tableau 4 : Ventes de logements neufs, région de Toronto

	Immeubles de faible hauteur			Tours d'habitation			Tous logements confondus		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Janvier	2,278	1,964	-13.8	627	683	8.9	2,905	2,647	-8.9
Février	2,504	2,614	4.4	938	1,088	16.0	3,442	3,702	7.6
Mars	2,743	3,282	19.7	826	1,379	66.9	3,569	4,661	30.6
Avril	2,556	3,231	26.4	759	1,373	80.9	3,315	4,604	38.9
Mai	3,229	2,948	-8.7	1,123	1,419	26.4	4,352	4,367	0.3
Juin	2,810	2,249	-20.0	1,331	1,173	-11.9	4,141	3,422	-17.4
Juillet	2,571	2,292	-10.9	1,106	1,037	-6.2	3,677	3,329	-9.5
Août	2,394	1,944	-18.8	762	983	29.0	3,156	2,927	-7.3
Septembre	2,699	2,064	-23.5	807	1,175	45.6	3,506	3,239	-7.6
Octobre	2,716	2,482	-8.6	1,633	1,494	-8.5	4,349	3,976	-8.6
Novembre	2,815	2,047	-27.3	1,637	1,391	-15.0	4,452	3,438	-22.8
Décembre	1,619	1,208	-25.4	689	756	9.7	2,308	1,964	-14.9
<b>Cumul annuel</b>	<b>30,934</b>	<b>28,325</b>	<b>-8.4</b>	<b>12,238</b>	<b>13,951</b>	<b>14.0</b>	<b>43,172</b>	<b>42,276</b>	<b>-2.1</b>
<b>TOTAL ANNUEL</b>	<b>30,934</b>	<b>28,325</b>	<b>-8.4</b>	<b>12,238</b>	<b>13,951</b>	<b>14.0</b>	<b>43,172</b>	<b>42,276</b>	<b>-2.1</b>

Source : GTHBA based on preliminary Realnet Data

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

SECTEUR	FOURCHETTES DE PRIX										TOTAL
	<250 000 \$		250 000-299 999 \$		300 000-399 999 \$		400 000-499 999 \$		500 000 \$ +		
	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	
<b>RMR de Toronto</b>											
Décembre 2004	69	4.1	331	19.8	785	46.9	293	17.5	194	11.6	1,672
Décembre 2003	181	10.5	485	28.1	680	39.4	223	12.9	158	9.1	1,727
Cumul 2004	1,570	8.2	4,281	22.5	8,523	44.8	2,867	15.1	1,798	9.4	19,039
Cumul 2003	2,686	14.8	5,438	29.9	7,147	39.3	1,407	7.7	1,530	8.4	18,208
<b>Ajax, Pickering, Uxbridge</b>											
Décembre 2004	21	10.8	66	34.0	90	46.4	14	7.2	3	1.5	194
Décembre 2003	24	20.7	20	17.2	34	29.3	35	30.2	3	2.6	116
Cumul 2004	259	21.8	251	21.1	486	40.8	175	14.7	19	1.6	1,190
Cumul 2003	285	26.2	247	22.7	358	32.9	176	16.2	21	1.9	1,087
<b>Brampton, Caledon</b>											
Décembre 2004	3	0.6	80	16.8	310	65.3	67	14.1	15	3.2	475
Décembre 2003	18	4.5	192	47.8	173	43.0	13	3.2	6	1.5	402
Cumul 2004	127	2.5	1,632	32.6	2,619	52.3	492	9.8	141	2.8	5,011
Cumul 2003	692	23.2	1,337	44.9	862	28.9	66	2.2	24	0.8	2,981
<b>Toronto</b>											
Décembre 2004	0	0.0	0	0.0	31	30.1	14	13.6	58	56.3	103
Décembre 2003	18	18.9	33	34.7	6	6.3	3	3.2	35	36.8	95
Cumul 2004	125	6.8	389	21.2	507	27.6	148	8.0	670	36.4	1,839
Cumul 2003	148	8.5	498	28.7	413	23.8	110	6.3	565	32.6	1,734
<b>Mississauga</b>											
Décembre 2004	1	0.9	3	2.8	24	22.0	57	52.3	24	22.0	109
Décembre 2003	2	1.8	23	21.1	48	44.0	4	3.7	32	29.4	109
Cumul 2004	10	0.9	164	14.2	483	41.9	265	23.0	232	20.1	1,154
Cumul 2003	155	7.0	864	39.1	836	37.8	151	6.8	204	9.2	2,210
<b>Oakville, Milton, Halton Hills</b>											
Décembre 2004	7	2.8	55	21.7	118	46.6	50	23	23	9.1	253
Décembre 2003	27	15.3	32	18.2	63	35.8	36	20.5	18	10.2	176
Cumul 2004	342	11.8	791	27.2	1,067	36.7	479	16.5	228	7.8	2,907
Cumul 2003	563	20.8	883	32.6	887	32.7	194	7.2	182	6.7	2,709
<b>Richmond Hill</b>											
Décembre 2004	0	0.0	0	0.0	87	64.9	32	23.9	15	11.2	134
Décembre 2003	0	0.0	5	2.8	109	61.2	51	28.7	13	7.3	178
Cumul 2004	0	0.0	39	3.1	914	73.8	200	16.1	86	6.9	1,239
Cumul 2003	2	0.2	77	6.0	856	66.2	218	16.9	140	10.8	1,293
<b>Vaughan</b>											
Décembre 2004	0	0.0	0	0.0	6	9.0	35	52.2	26	38.8	67
Décembre 2003	0	0.0	29	11.4	134	52.8	63	24.8	28	11.0	254
Cumul 2004	1	0.1	67	4.2	668	41.8	675	42.2	189	11.8	1,600
Cumul 2003	27	1.1	409	16.5	1,426	57.5	347	14.0	270	10.9	2,479
<b>Markham</b>											
Décembre 2004	0	0.0	50	41.3	62	51.2	7	5.8	2	1.7	121
Décembre 2003	28	13.7	107	52.5	59	28.9	10	4.9	0	0.0	204
Cumul 2004	52	2.8	455	24.6	985	53.2	328	17.7	31	1.7	1,851
Cumul 2003	159	7.4	666	30.8	1,240	57.4	77	3.6	19	0.9	2,161

Source : SCHL

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière de Toronto

	Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N <sup>bre</sup> de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen (\$)	Var. en % sur un an	Prix moyen (\$) (DD)
2003 Janvier	4,403	-9.6	80,000	10,033	131,300	60.9	281,292	7.0	290,922
Février	5,965	-13.1	75,000	10,631	125,000	60.0	289,954	7.0	288,593
Mars	6,986	-8.1	70,000	12,842	128,100	54.7	290,185	5.6	300,246
Avril	7,307	-10.7	71,100	12,847	121,200	58.6	292,783	5.4	269,544
Mai	8,025	-0.2	74,700	14,032	129,400	57.7	298,451	7.2	282,560
Juin	8,033	21.2	78,900	12,353	135,400	58.3	295,053	5.9	308,943
Juillet	8,084	41.2	95,300	12,059	146,200	65.2	289,880	5.7	276,147
Août	6,549	20.9	81,300	10,140	133,400	61.0	285,366	7.2	297,782
Septembre	6,746	15.4	83,000	12,768	137,900	60.1	297,175	5.1	303,670
Octobre	7,227	12.0	84,900	11,423	132,000	64.4	304,844	9.0	295,705
Novembre	5,847	5.6	78,000	8,632	138,000	56.5	301,612	5.7	307,280
Décembre	4,194	16.9	80,200	5,059	135,900	59.0	284,955	3.6	298,733
2004 Janvier	4,256	-3.3	78,300	10,020	136,200	57.5	295,989	5.2	305,494
Février	6,060	1.6	77,500	11,117	133,200	58.2	310,190	7.0	311,182
Mars	9,076	29.9	92,500	14,641	138,300	66.9	307,155	5.8	302,154
Avril	9,168	25.5	90,100	14,658	141,000	63.9	321,131	9.7	303,728
Mai	9,193	14.6	87,000	15,120	150,500	57.8	325,501	9.1	335,983
Juin	9,267	15.4	91,900	14,719	152,100	60.4	316,495	7.3	300,946
Juillet	7,314	-9.5	86,500	12,017	149,400	57.9	312,560	7.8	303,656
Août	6,743	3.0	85,200	11,764	156,200	54.6	304,159	6.6	329,631
Septembre	6,588	-2.3	82,400	14,107	151,800	54.3	320,926	8.0	319,441
Octobre	6,656	-7.9	79,200	12,392	153,100	51.7	324,278	6.4	329,433
Novembre	6,301	7.8	85,200	9,565	146,500	58.1	318,837	5.7	323,148
Décembre	4,232	0.9	82,500	4,903	132,000	62.5	315,761	10.8	321,193
T4 2003	17,268	10.8	81,000	25,114	135,300	59.9	298,919	6.5	300,417
T4 2004	17,189	-0.5	82,300	26,860	143,900	57.2	320,187	7.1	324,511
Cumul 2003	79,366	6.2		132,819			293,308	6.3	
Cumul 2004	84,854	6.9		145,023			315,266	7.5	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %	N <sup>bre</sup> de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %	Prix moyen (\$)	Variation annuelle en %
1994	53,848	10.8	99,586	-2.6	199,559	1.9
1995	48,280	-10.3	99,054	-0.5	195,311	-2.1
1996	58,283	20.7	94,157	-4.9	196,476	0.6
1997	58,841	1.0	88,894	-5.6	210,453	7.1
1998	55,360	-5.9	85,709	-3.6	216,795	3.0
1999	58,957	6.5	84,285	-1.7	228,372	5.3
2000	58,349	-1.0	89,463	6.1	243,249	6.5
2001	67,612	15.9	101,800	13.8	251,508	3.4
2002	74,759	10.6	109,819	7.9	275,887	9.7
2003	79,366	6.2	132,819	20.9	293,308	6.3

Source : Association canadienne de l'immeuble



## Tableau 6B : Prix moyen des logements individuels existants (\$)

Sous-marché	Décembre 03	Décembre 04	Var. en %	Cumul 2003	Cumul 2004	Var. en %
<b>RMR de Toronto</b>	372,361	423,073	13.6	378,185	410,568	8.6
Ajax, Pickering, Uxbridge	273,201	300,180	9.9	281,795	308,207	9.4
Brampton, Caledon	299,585	353,077	17.9	297,446	321,179	8.0
Toronto	406,816	473,494	16.4	426,088	463,787	8.8
Mississauga	366,804	393,362	7.2	368,899	399,233	8.2
Oakville, Milton, Halton Hills	324,549	376,275	15.9	346,980	387,337	11.6
Richmond Hill	447,202	492,149	10.1	442,590	469,833	6.2
Vaughan	397,211	485,635	22.3	411,689	443,428	7.7
Markham	438,072	440,067	0.5	423,460	446,131	5.4

\*\* Variation supérieure à 200 %

Source : SCHI

## Tableau 7 : Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN*** Var. en %	Marché du travail de la RMR de Toronto		
	P. et I.* Prêt de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)		Taux de change (\$US/\$CAN)	Ontario	RMR de Toronto	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de
		1 an	5 ans		1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle (%)	chômage (DD)
2003 Janvier	666.80	4.9	6.5	0.657	4.6%	4.4	2664.3	0.2	7.1
Février	675.90	4.9	6.6	0.674	4.5%	3.9	2671.4	0.3	7.3
Mars	691.18	5.4	6.9	0.681	3.5%	4.0	2676.4	0.2	7.3
Avril	678.94	5.4	6.7	0.698	2.9%	3.8	2680.0	0.1	7.5
Mai	648.75	5.1	6.2	0.731	2.8%	4.4	2676.5	-0.1	7.7
Juin	627.97	4.9	5.8	0.742	2.7%	4.6	2674.2	-0.1	8.1
Juillet	651.74	4.6	6.2	0.712	2.6%	4.8	2670.9	-0.1	8.2
Août	660.76	4.6	6.4	0.722	2.5%	5.1	2665.7	-0.2	8.3
Septembre	657.75	4.6	6.3	0.741	3.1%	5.3	2667.3	0.1	8.2
Octobre	663.77	4.6	6.4	0.758	2.3%	4.9	2674.9	0.3	7.8
Novembre	669.82	4.8	6.5	0.770	2.4%	5.4	2680.8	0.2	7.5
Décembre	666.80	4.8	6.5	0.771	2.6%	5.3	2690.1	0.3	7.3
2004 Janvier	642.78	4.3	6.1	0.755	1.7%	5.4	2691.5	0.1	7.3
Février	627.97	4.3	5.8	0.749	1.2%	5.4	2708.5	0.6	7.2
Mars	622.08	4.3	5.7	0.763	1.2%	5.5	2711.8	0.1	7.6
Avril	648.75	4.5	6.2	0.729	1.8%	6.2	2726.3	0.5	7.6
Mai	669.82	4.6	6.5	0.733	2.8%	6.3	2739.0	0.5	7.8
Juin	681.99	4.7	6.7	0.750	2.3%	7.0	2760.5	0.8	7.4
Juillet	672.86	4.6	6.6	0.752	2.0%	6.6	2770.7	0.4	7.5
Août	657.75	4.4	6.3	0.762	1.3%	6.4	2775.2	0.2	7.5
Septembre	657.75	4.8	6.3	0.793	1.4%	6.1	2761.2	-0.5	7.5
Octobre	663.77	4.9	6.4	0.821	1.6%	5.9	2755.7	-0.2	7.5
Novembre	657.75	5.0	6.3	0.843	1.5%	5.1	2749.7	-0.2	7.4
Décembre	642.78	4.8	6.1	0.832			2750.7	0.0	7.7

\* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

\*\* Données désaisonnalisées

\*\*\* Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)

## Définitions

**1. Logement mis en chantier :** Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

**2. Logement en construction :** Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

**3. Logement achevé :** Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.

**4. Logement achevé et non écoulé :** Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).

**5. Logement écoulé :** Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).

**6. Données désaisonnalisées (DD) :** Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.

**7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA) :** Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

**8.** Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à <http://www.statcan.ca>

### *Votre guide pour la location d'un logement –*

#### **Le nouveau guide en ligne de la SCHL conçu à l'intention des locataires, des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers**

La SCHL innove en lançant sa publication *Votre guide pour la location d'un logement*. Élaboré par l'équipe de la Recherche et de la diffusion de l'information, ce guide détaillé sur la location est offert gratuitement en ligne depuis le printemps dernier. Il aidera environ quatre millions de ménages canadiens locataires, de même que les propriétaires-bailleurs et les gestionnaires d'immeubles, à trouver des renseignements rédigés dans un langage clair et simple sur les droits des locataires et des propriétaires et sur les pratiques locatives à l'échelon du pays.

*Votre guide pour la location d'un logement* est disponible sur le site Web de la SCHL à l'adresse [www.schl.ca](http://www.schl.ca). Sur le menu à gauche, veuillez choisir l'option « Achat ou location d'un logement », puis cliquer sur « Location d'un logement ».

## **Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2004**

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2004 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059**.

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché de Toronto est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 \$, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

© 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.