

A

CTUALITÉS

Toronto

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Marché du neuf

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Baisse des mises en chantier d'habitations

La construction résidentielle est en plein essor à Toronto depuis le début des années 2000. S'il demeure bien supérieur à la moyenne antérieure, le nombre désaisonnalisé annualisé des logements mis en chantier dans la ville reine de janvier à mars 2005 affiche une diminution pour un troisième trimestre de suite; il s'est établi à 35 800, en baisse de 9,1 % par rapport aux trois derniers mois de 2004. Les principales causes de ce recul sont la hausse du prix des habitations neuves, le vaste choix offert sur le marché de la revente et le nombre décroissant de terrains viabilisés pouvant accueillir des propriétés résidentielles.

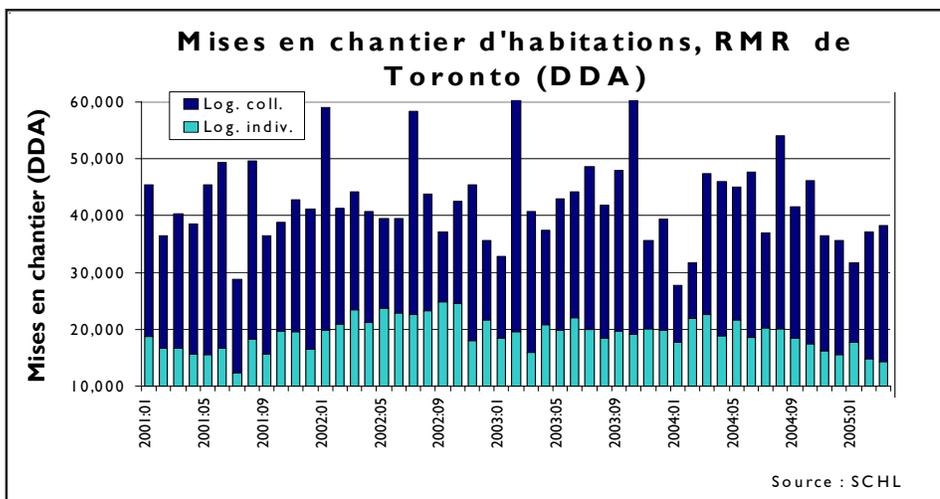
Depuis 2000, la proportion des mises en chantier de maisons individuelles est en baisse tandis que celle des logements collectifs s'accroît. Cette évolution inverse est l'effet de la montée constante du prix moyen des habitations que connaît Toronto depuis le milieu des années 1990. En raison des prix élevés actuels, certains ménages ont du mal à trouver les ressources nécessaires pour acheter une maison individuelle neuve. Au premier trimestre, le prix moyen de cette catégorie d'habitations a atteint près de 408 000 \$, progressant ainsi de 8,8 % d'une année sur l'autre. En réaction, de nombreux acheteurs ont opté pour un logement collectif, leur préférence allant aux maisons en rangée et aux appartements.

MARS 2005

SOMMAIRE

- 1** **Marché du neuf**
Baisse des mises en chantier d'habitations
 - 2** **Facteurs influant sur la demande**
 - 3** **Marché de la revente**
La demande reste forte
- Tableaux statistiques**
- 3-7** Marché du neuf
 - 8** Marché de la revente
 - 9** Survol de l'économie

En glissement annuel, le nombre des maisons individuelles commencées au premier trimestre s'est replié de 25 %, alors que celui des logements collectifs s'est élevé de près de 28 % durant la même période. Le recul le plus marqué s'est produit dans les régions de York et de Peel où les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué de 29 % et de 35 %, respectivement, par rapport au premier trimestre de 2004. Quant aux mises en chantier de logements collectifs, elles ont été le plus nombreuses dans la ville même de Toronto où elles sont montées de 48 %. Cet accroissement est en grande partie attribuable à la demande soutenue d'appartements en copropriété.



SCHL Toronto - Analyse de marché
Jason Mercer
Tél : (416) 218-3410
jmercer@cmhc-schl.gc.ca

Facteurs influant sur la demande

Après avoir connu une forte croissance à la fin des années 1990, l'emploi a progressé de façon modérée dans la RMR depuis 2002, soit à un taux respectable d'environ 2 %. Cette vitalité du marché du travail s'est avérée bénéfique pour la demande de logements de deux manières. Premièrement, les jeunes, après avoir trouvé un emploi, ont quitté le foyer parental pour s'installer dans leur propre logement. Deuxièmement, les immigrants ont été attirés à Toronto par l'espoir d'y trouver des emplois permanents et par les réseaux sociaux et ethniques en place.

À mesure que la génération du baby-boom cesse d'être en âge de procréer, l'immigration devient de plus en plus le moteur de la croissance démographique. Si des ménages ont quitté Toronto pour s'établir ailleurs en Ontario ou dans d'autres provinces, ces départs ont été largement compensés par une forte immigration.

La faiblesse des taux hypothécaires a stimulé de façon importante la demande de logements pour propriétaires-occupants. Les taux hypothécaires ont été très bas pendant plus de deux ans et le sont restés durant le premier trimestre de 2005. Cela a maintenu la demande de logements neufs et existants à un niveau supérieur aux moyennes antérieures et aidé les accédants à la propriété à acheter un logement.

Marché de la revente

La demande reste forte

Après une année record en 2004, les ventes ont légèrement baissé au premier trimestre; leur nombre désaisonnalisé annualisé s'est établi à 80 644. C'est grâce à la forte croissance de l'emploi et aux bas taux d'intérêt que la demande de logements existants est demeurée bien supérieure à la moyenne.

Les nouvelles inscriptions n'ont pas atteint le sommet de l'an dernier, mais elles ont diminué moins rapidement que les ventes. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé se situait à 55 % au premier trimestre; il indique que le marché devient moins favorable aux vendeurs et plus équilibré. Si ce taux passe sous les 55 % et se maintient assez longtemps à ce niveau, on peut s'attendre à ce que la progression des prix ralentisse et que son rythme se rapproche de l'inflation. Comme la RMR de Toronto se trouve encore à la limite entre marché vendeur et marché équilibré, la croissance des prix est demeurée plutôt vigoureuse.

Le prix des logements croît plus vite que l'inflation depuis le milieu des années 1990, et le prix de revente moyen a continué d'augmenter fortement au premier trimestre de 2005. Il a gagné 8 % en glissement annuel et atteint 330 877 \$. Le prix des maisons individuelles a progressé de 6 %, ce qui équivaut à trois fois le taux d'inflation. Les logements collectifs ont été le principal moteur de cette évolution du marché de la revente. En effet, nombreux sont les acheteurs qui

ont opté pour cette catégorie d'habitations, plus abordables dans la région métropolitaine, le prix moyen des logements individuels étant passé au-dessus des 400 000 \$ le trimestre dernier. Le segment des maisons en rangée et des jumelés est ainsi devenu favorable aux vendeurs.

La hausse des prix a engendré des inquiétudes en ce qui concerne l'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants dans la région de Toronto. Des ménages ont décidé d'acheter une habitation moins chère dans des municipalités situées à la périphérie de la RMR, notamment Hamilton, Guelph et Kitchener. Dans ces centres, le marché est demeuré tendu par comparaison à celui de Toronto, plus équilibré.

Même si les mensualités hypothécaires moyennes ont poursuivi leur ascension au premier trimestre, il importe de noter qu'elles demeurent très faibles. Lorsqu'on fait la comparaison avec les chiffres antérieurs, les frais de possession d'un logement sont très abordables : ils équivalent à la moitié de ce qu'ils étaient en 1990, au sommet du précédent cycle du marché de l'habitation. En dollars constants de 2004, les mensualités moyennes désaisonnalisées s'élevaient à près de 1 530 \$ au premier trimestre.

Il importe aussi de noter que la situation du marché de la revente n'est pas uniforme dans l'ensemble de la région métropolitaine. Au premier trimestre, les banlieues ont connu un marché de modérément à fortement favorable aux vendeurs, notamment les secteurs de York, Mississauga et Oakville. Oakville est demeuré le marché le plus tendu, avec un rapport ventes-nouvelles inscriptions bien au-dessus de 60 %. Par contre, dans la ville de Toronto, les prix supérieurs ont eu pour effet d'affaiblir la proportion des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions - laquelle a atteint 53 % -, de sorte que le marché s'est trouvé, par comparaison, plus équilibré.

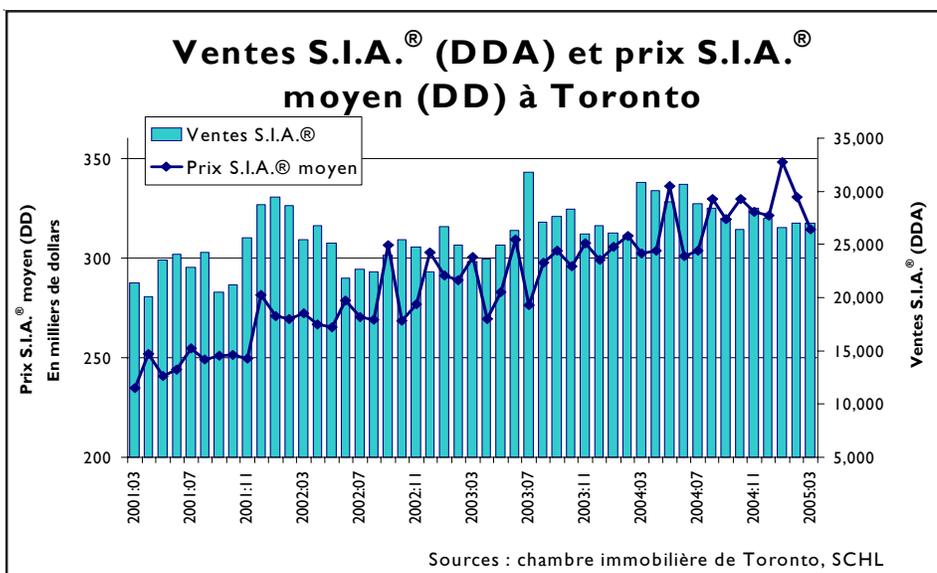


Tableau I: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation de la RMR de Toronto

	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.			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
Mars 2005	900	116	206	152	1,173	41	353	2,941
Mars 2004	1,458	228	331	130	1,352	0	0	3,499
Variation en %	-38.3	-49.1	-37.8	16.9	-13.2	S.O.	S.O.	-15.9
Cumul 2005	2,553	570	852	405	2,018	81	439	6,918
Cumul 2004	3,411	680	826	302	1,610	0	2	6,831
Variation en %	-25.2	-16.2	3.1	34.1	25.3	S.O.	**	1.3
TI 2005	2,553	570	852	405	2,018	81	439	6,918
TI 2004	3,411	680	826	302	1,610	0	2	6,831
Variation en %	-25.2	-16.2	3.1	34.1	25.3	S.O.	**	1.3
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Mars 2005	8,986	1,744	2,727	1,050	21,398	132	1,488	37,525
Mars 2004	10,098	2,333	2,858	609	20,189	267	1,607	37,983
LOGEMENTS ACHEVÉS								
Mars 2005	1,518	372	317	62	3,038	0	136	5,443
Mars 2004	1,355	448	248	70	471	52	62	2,706
Variation en %	12.0	-17.0	27.8	-11.4	**	-100.0	119.4	101.1
Cumul 2005	4,595	816	1,155	199	4,171	6	435	11,377
Cumul 2004	4,523	1,150	788	259	1,730	52	255	8,757
Variation en %	1.6	-29.0	46.6	-23.2	141.1	-88.5	70.6	29.9
TI 2005	4,595	816	1,155	199	4,171	6	435	11,377
TI 2004	4,523	1,150	788	259	1,730	52	255	8,757
Variation en %	1.6	-29.0	46.6	-23.2	141.1	-88.5	70.6	29.9
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Mars 2005	551	144	117	21	1,291	6	502	2,632
Mars 2004	411	152	77	32	317	0	321	1,310
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Mars 2005	1,571	378	355	96	2,707	0	0	5,107
Mars 2004	1,344	434	259	75	564	52	68	2,796
Variation en %	16.9	-12.9	37.1	28.0	**	-100.0	-100.0	82.7
Cumul 2005	4,642	799	1,222	245	3,695	11	118	10,732
Cumul 2004	4,618	1,161	791	259	1,923	52	715	9,519
Variation en %	0.5	-31.2	54.5	-5.4	92.1	-78.8	-83.5	12.7
TI 2005	4,642	799	1,222	245	3,695	11	118	10,732
TI 2004	4,618	1,161	791	259	1,923	52	715	9,519
Variation en %	0.5	-31.2	54.5	-5.4	92.1	-78.8	-83.5	12.7

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL

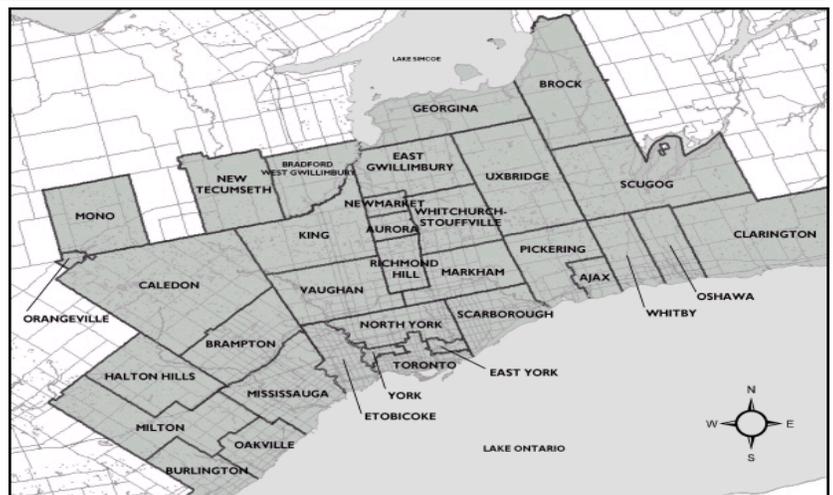


Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Mars 2004	Mars 2005	Var. en %	Mars 2004	Mars 2005	Var. en %	Mars 2004	Mars 2005	Var. en %
Grande région de Toronto	1,609	1,039	-35.4	2,282	2,064	-9.6	3,891	3,103	-20.3
Ville de Toronto	95	87	-8.4	1,384	1,328	-4.0	1,479	1,415	-4.3
Toronto	5	2	-60.0	463	428	-7.6	468	430	-8.1
East York	1	2	100.0	0	0	S.O.	1	2	100.0
Etobicoke	3	3	0.0	173	131	-24.3	176	134	-23.9
North York	16	17	6.3	0	538	S.O.	16	555	**
Scarborough	67	61	-9.0	748	27	-96.4	815	88	-89.2
York	3	2	-33.3	0	204	S.O.	3	206	**
Région de York	530	284	-46.4	234	407	73.9	764	691	-9.6
Aurora	7	8	14.3	39	0	-100.0	46	8	-82.6
East Gwillimbury	4	2	-50.0	0	0	S.O.	4	2	-50.0
Canton de Georgina	20	2	-90.0	0	0	S.O.	20	2	-90.0
Canton de King	3	0	-100.0	0	0	S.O.	3	0	-100.0
Markham	143	175	22.4	131	127	-3.1	274	302	10.2
Newmarket	24	0	-100.0	8	4	-50.0	32	4	-87.5
Richmond Hill	137	67	-51.1	26	0	-100.0	163	67	-58.9
Vaughan	191	18	-90.6	30	276	**	221	294	33.0
Whitchurch-Stouffville	1	12	**	0	0	S.O.	1	12	**
Région de Peel	509	287	-43.6	232	241	3.9	741	528	-28.7
Brampton	344	253	-26.5	92	46	-50.0	436	299	-31.4
Caledon	46	3	-93.5	2	15	**	48	18	-62.5
Mississauga	119	31	-73.9	138	180	30.4	257	211	-17.9
Région de Halton	216	190	-12.0	257	73	-71.6	473	263	-44.4
Burlington	29	66	127.6	103	8	-92.2	132	74	-43.9
Halton Hills	32	5	-84.4	34	0	-100.0	66	5	-92.4
Milton	74	12	-83.8	56	2	-96.4	130	14	-89.2
Oakville	81	107	32.1	64	63	-1.6	145	170	17.2
Région de Durham	259	191	-26.3	175	15	-91.4	434	206	-52.5
Ajax	89	90	1.1	20	0	-100.0	109	90	-17.4
Brock	0	0	S.O.	0	0	S.O.	0	0	S.O.
Clarington	39	30	-23.1	86	11	-87.2	125	41	-67.2
Oshawa	18	35	94.4	4	0	-100.0	22	35	59.1
Pickering	1	4	**	11	0	-100.0	12	4	-66.7
Scugog	57	14	-75.4	0	0	S.O.	57	14	-75.4
Uxbridge	1	5	**	0	0	S.O.	1	5	**
Whitby	54	13	-75.9	54	4	-92.6	108	17	-84.3
Reste de la RMR	46	19	-58.7	6	0	-100.0	52	19	-63.5
Bradford West Gwillimbury	0	0	S.O.	0	0	S.O.	0	0	S.O.
Ville de Mono	5	10	100.0	0	0	S.O.	5	10	100.0
New Tecumseth	20	6	-70.0	6	0	-100.0	26	6	-76.9
Orangeville	21	3	-85.7	0	0	S.O.	21	3	-85.7

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 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %
Grande région de Toronto	3,748	2,847	-24.0	3,774	4,484	18.8	7,522	7,331	-2.5
Ville de Toronto	419	323	-22.9	1,451	2,149	48.1	1,870	2,472	32.2
Toronto	16	12	-25.0	477	673	41.1	493	685	38.9
East York	2	3	50.0	0	0	S.O.	2	3	50.0
Etobicoke	10	5	-50.0	173	179	3.5	183	184	0.5
North York	32	76	137.5	10	1,033	**	42	1,109	**
Scarborough	355	224	-36.9	791	60	-92.4	1,146	284	-75.2
York	4	3	-25.0	0	204	S.O.	4	207	**
Région de York	1,208	857	-29.1	778	1,037	33.3	1,986	1,894	-4.6
Aurora	41	17	-58.5	42	0	-100.0	83	17	-79.5
East Gwillimbury	27	7	-74.1	61	27	-55.7	88	34	-61.4
Canton de Georgina	50	22	-56.0	0	0	S.O.	50	22	-56.0
Canton de King	15	3	-80.0	0	0	S.O.	15	3	-80.0
Markham	459	375	-18.3	388	343	-11.6	847	718	-15.2
Newmarket	39	5	-87.2	74	15	-79.7	113	20	-82.3
Richmond Hill	220	230	4.5	87	261	200.0	307	491	59.9
Vaughan	340	160	-52.9	126	391	**	466	551	18.2
Whitchurch-Stouffville	17	38	123.5	0	0	S.O.	17	38	123.5
Région de Peel	1,154	751	-34.9	762	954	25.2	1,916	1,705	-11.0
Brampton	809	593	-26.7	217	132	-39.2	1,026	725	-29.3
Caledon	69	25	-63.8	16	23	43.8	85	48	-43.5
Mississauga	276	133	-51.8	529	799	51.0	805	932	15.8
Région de Halton	439	455	3.6	548	238	-56.6	987	693	-29.8
Burlington	85	152	78.8	228	75	-67.1	313	227	-27.5
Halton Hills	117	59	-49.6	77	12	-84.4	194	71	-63.4
Milton	92	57	-38.0	68	71	4.4	160	128	-20.0
Oakville	145	187	29.0	175	80	-54.3	320	267	-16.6
Région de Durham	528	461	-12.7	235	106	-54.9	763	567	-25.7
Ajax	166	193	16.3	34	10	-70.6	200	203	1.5
Brock	0	0	S.O.	0	0	S.O.	0	0	S.O.
Clarington	110	75	-31.8	86	46	-46.5	196	121	-38.3
Oshawa	70	56	-20.0	4	0	-100.0	74	56	-24.3
Pickering	7	38	**	57	46	-19.3	64	84	31.3
Scugog	57	14	-75.4	0	0	S.O.	57	14	-75.4
Uxbridge	6	24	**	0	0	S.O.	6	24	**
Whitby	112	61	-45.5	54	4	-92.6	166	65	-60.8
Reste de la RMR	97	64	-34.0	18	6	-66.7	115	70	-39.1
Bradford West Gwillimbury	5	21	**	12	4	-66.7	17	25	47.1
Ville de Mono	5	17	**	0	0	S.O.	5	17	**
New Tecumseth	24	12	-50.0	6	2	-66.7	30	14	-53.3
Orangeville	63	14	-77.8	0	0	S.O.	63	14	-77.8

Source : SCHL

** Variation supérieure à 200 %

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

Sous-marché	Mars 2004	Mars 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
RMR de Toronto	368,471	426,185	15.7	359,717	407,984	13.4
Ajax, Pickering, Uxbridge	341,893	294,195	-14.0	318,443	310,649	-2.4
Brampton, Caledon	318,745	377,180	18.3	311,484	369,500	18.6
Toronto	536,650	597,692	11.4	536,093	529,462	-1.2
Mississauga	341,907	487,250	42.5	364,683	466,804	28.0
Oakville, Milton, Halton Hills	373,779	536,314	43.5	355,526	421,899	18.7
Richmond Hill	384,521	410,874	6.9	386,999	407,074	5.2
Vaughan	429,333	482,846	12.5	397,757	478,632	20.3
Markham	336,366	402,014	19.5	340,163	378,753	11.3

** 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 : 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 ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	
RMR de Toronto											
Mars 2005	139	8.8	201	12.8	640	40.7	357	22.7	234	14.9	1,571
Mars 2004	141	10.5	372	27.7	538	40.0	176	13.1	117	8.7	1,344
Cumul 2005	227	4.9	607	13.1	2,123	45.7	1,098	23.7	587	12.6	4,642
Cumul 2004	469	10.2	1,229	26.6	2,014	43.6	545	11.8	361	7.8	4,618
Ajax, Pickering, Uxbridge											
Mars 2005	101	38.1	51	19.2	96	36.2	13	4.9	4	1.5	265
Mars 2004	11	14.7	15	20.0	32	42.7	14	18.7	3	4.0	75
Cumul 2005	129	30.6	75	17.8	167	39.6	44	10.4	7	1.7	422
Cumul 2004	52	23.2	49	21.9	89	39.7	30	13.4	4	1.8	224
Brampton, Caledon											
Mars 2005	2	0.6	47	14.3	167	50.9	80	24.4	32	9.8	328
Mars 2004	5	2.0	91	37.1	127	51.8	18	7.3	4	1.6	245
Cumul 2005	11	1.0	170	15.3	626	56.4	216	19.5	87	7.8	1,110
Cumul 2004	38	3.6	431	41.3	513	49.2	48	4.6	13	1.2	1,043
Toronto											
Mars 2005	7	3.3	32	15.0	70	32.9	16	7.5	88	41.3	213
Mars 2004	24	16.7	52	36.1	14	9.7	6	4.2	48	33.3	144
Cumul 2005	10	1.7	93	16.0	216	37.2	93	16.0	168	29.0	580
Cumul 2004	60	13.5	137	30.7	74	16.6	20	4.5	155	34.8	446
Mississauga											
Mars 2005	0	0.0	0	0.0	10	12.5	43	53.8	27	33.8	80
Mars 2004	2	3.4	17	29.3	30	51.7	6	10.3	3	5.2	58
Cumul 2005	0	0.0	1	0.3	80	26.5	153	50.7	68	22.5	302
Cumul 2004	5	1.9	68	26.1	134	51.3	26	10.0	28	10.7	261
Oakville, Milton, Halton Hills											
March aaaa	3	1.6	33	17.5	67	35.4	59	27	27	14.3	189
March aaaa	35	12.9	69	25.5	110	40.6	33	12.2	24	8.9	271
Cumul 2005	23	4.2	119	21.6	210	38.0	150	27.2	50	9.1	552
Cumul 2004	111	14.9	197	26.4	275	36.9	95	12.7	68	9.1	746
Richmond Hill											
Mars 2005	0	0.0	0	0.0	64	64.6	26	26.3	9	9.1	99
Mars 2004	0	0.0	6	6.5	62	67.4	20	21.7	4	4.3	92
Cumul 2005	0	0.0	3	0.7	279	62.7	117	26.3	46	10.3	445
Cumul 2004	0	0.0	13	4.2	201	65.0	78	25.2	17	5.5	309
Vaughan											
Mars 2005	0	0.0	0	0.0	15	17.6	48	56.5	22	25.9	85
Mars 2004	0	0.0	8	7.7	42	40.4	34	32.7	20	19.2	104
Cumul 2005	0	0.0	0	0.0	55	18.2	159	52.6	88	29.1	302
Cumul 2004	1	0.2	48	11.6	186	44.9	138	33.3	41	9.9	414
Markham											
Mars 2005	0	0.0	1	0.7	88	59.1	50	33.6	10	6.7	149
Mars 2004	0	0.0	83	41.9	75	37.9	40	20.2	0	0.0	198
Cumul 2005	2	0.4	27	5.5	330	67.1	118	24.0	15	3.0	492
Cumul 2004	12	1.8	167	25.2	402	60.6	82	12.4	0	0.0	663

Source : SCHL

Tableau 5A : 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 ^{bre} de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen (\$)	Var. en % sur un an	Prix moyen (\$) (DD)
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
2005 Janvier	4,154	-2.4	79,800	10,856	153,000	52.2	323,220	9.2	347,941
Février	6,172	1.8	81,100	11,679	144,100	56.3	334,254	7.8	330,571
Mars	7,904	-12.9	81,000	14,583	140,900	57.5	330,545	7.6	314,365
Avril									
Mai									
Juin									
Juillet									
Août									
Septembre									
Octobre									
Novembre									
Décembre									
TI 2004	19,392	11.7	82,748	35,778	135,900	60.9	305,653	6.2	306,026
TI 2005	18,230	-6.0	80,644	37,118	146,016	55.2	330,132	8.0	330,877
Cumul 2004	19,392	11.7		35,778			305,653	6.2	
Cumul 2005	18,230	-6.0		37,118			330,132	8.0	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %	N ^{bre} de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %	Prix moyen (\$)	Variation annuelle en %
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
2004	84,854	6.9	145,023	9.2	315,266	7.5

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 5B : Prix moyen (\$) des logements individuels existants

Sous-marché	Mars 2004	Mars 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
RMR de Toronto	399,559	407,899	2.1	410,568	421,694	2.7
Ajax, Pickering, Uxbridge	300,990	305,628	1.5	308,207	315,833	2.5
Brampton, Caledon	307,413	327,219	6.4	321,179	325,372	1.3
Toronto	456,797	450,127	-1.5	463,787	476,930	2.8
Mississauga	402,110	400,921	-0.3	399,233	415,339	4.0
Oakville, Milton, Halton Hills	381,757	404,671	6.0	387,337	430,188	11.1
Richmond Hill	456,016	491,553	7.8	469,833	484,962	3.2
Vaughan	424,956	454,871	7.0	443,428	457,905	3.3
Markham	438,628	408,535	-6.9	446,131	423,945	-5.0

** Variation supérieure à 200 %

Source : TREB

Tableau 6 : 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 1996=100	RMR de Toronto 1997=100	Emploi (DD)** en milliers	Emploi (DD) Var. mensuelle (%)	Taux de chômage (DD)		
		1 an	5 ans								
2004	Janvier	642.78	4.3	6.1	0.755	1.7	5.4	2657.8	0.2	7.4	
	Février	627.97	4.3	5.8	0.749	1.2	5.4	2676.1	0.7	7.3	
	Mars	622.08	4.3	5.7	0.763	1.2	5.5	2679.1	0.1	7.5	
	Avril	648.75	4.5	6.2	0.729	1.8	6.2	2693.8	0.5	7.5	
	Mai	669.82	4.6	6.5	0.733	2.8	6.3	2705.1	0.4	7.7	
	Juin	681.99	4.7	6.7	0.750	2.3	7.0	2719.4	0.5	7.5	
	Juillet	672.86	4.6	6.6	0.752	2.0	6.6	2724.2	0.2	7.6	
	Août	657.75	4.4	6.3	0.762	1.3	6.4	2726.0	0.1	7.5	
	Septembre	657.75	4.8	6.3	0.793	1.4	6.1	2713.5	-0.5	7.5	
	Octobre	663.77	4.9	6.4	0.821	1.6	5.9	2707.7	-0.2	7.5	
	Novembre	657.75	5.0	6.3	0.843	1.5	5.1	2703.6	-0.2	7.4	
	Décembre	642.78	4.8	6.1	0.832	1.1	5.3	2704.2	0.0	7.6	
2005	Janvier	642.78	4.8	6.1	0.806	0.0	5.2	2701.2	-0.1	7.5	
	Février	642.78	4.8	6.1	0.811	0.0	4.9	2690.8	-0.4	7.6	
	Mars	654.74	5.1	6.3	0.827	0.0		2698.2	0.3	7.5	
	Avril										
	Mai										
	Juin										
	Juillet										
	Août										
	Septembre										
	Octobre										
	Novembre										
	Décembre										

* 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. 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).

© 2005 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.