

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

Segment des appartements en copropriété : moteur de l'activité

La construction résidentielle est demeurée très intense au troisième trimestre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto. Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier n'a diminué que légèrement pour s'établir à 45 100, après avoir atteint 45 700 au trimestre précédent.

La production de maisons individuelles et celle de logements collectifs ont continué d'évoluer en sens opposés au troisième trimestre. Du côté des appartements en copropriété, l'activité maintient son rythme record et affiche une accélération de 27 % pour la période allant de janvier à septembre. Dans le cas des maisons individuelles, le

cumul annuel des mises en chantier accuse un retard de 19 % sur le résultat correspondant de 2004.

La hausse observée dans le segment des appartements en copropriété n'est pas le seul facteur ayant contribué à la multiplication des mises en chantier de logements collectifs. La construction de maisons en rangée avec entrée privée au sol s'est elle aussi considérablement raffermissée, soit de 10 % par rapport aux neuf premiers mois de 2004.

La bonne performance du segment des logements collectifs sur le marché du neuf s'explique par la forte progression du prix moyen des maisons individuelles. En regard des trois premiers trimestres de 2004, le prix moyen des logements individuels écoulés s'est alourdi de plus de 13 % cette année pour se chiffrer autour de 421 000 \$. À ce prix, de multiples

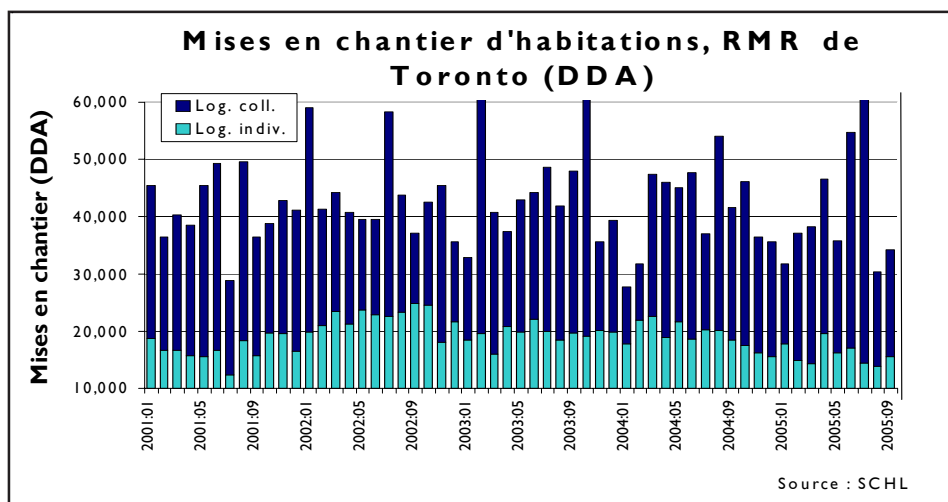
SEPTEMBRE 2005

SOMMAIRE

1. **Marché du neuf**
Segment des appartements en copropriété : moteur de l'activité
2. **Facteurs influant sur la demande**
2. **Marché de la revente**
Des ventes records au troisième trimestre
3. **Tableaux – Marché du neuf**
8. **Tableaux – Marché de la revente**
9. **Indicateurs économiques**
10. **Définitions**

ménages souhaitant accéder à la propriété ou passer à une habitation d'un cran supérieur n'ont plus les moyens de s'offrir une maison individuelle. Bon nombre d'acheteurs ont opté pour un appartement en copropriété ou un logement collectif avec entrée privée au sol, dont le prix est plus abordable.

Plus de 80 % des appartements en copropriété qui se bâtissent dans la région métropolitaine sont situés dans la ville de Toronto. La vie en appartement est souvent associée à la diversité des commodités et des moyens de transport offerts dans la ville. La construction de logements avec entrée privée au sol (qu'il s'agisse de maisons individuelles ou de logements collectifs) reste prépondérante dans les zones suburbaines entourant Toronto.



SCHL Toronto - Analyse de marché

Jason Mercer

Tél : (416) 218-3410

jmercer@cmhc-schl.gc.ca

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Facteurs influant sur la demande

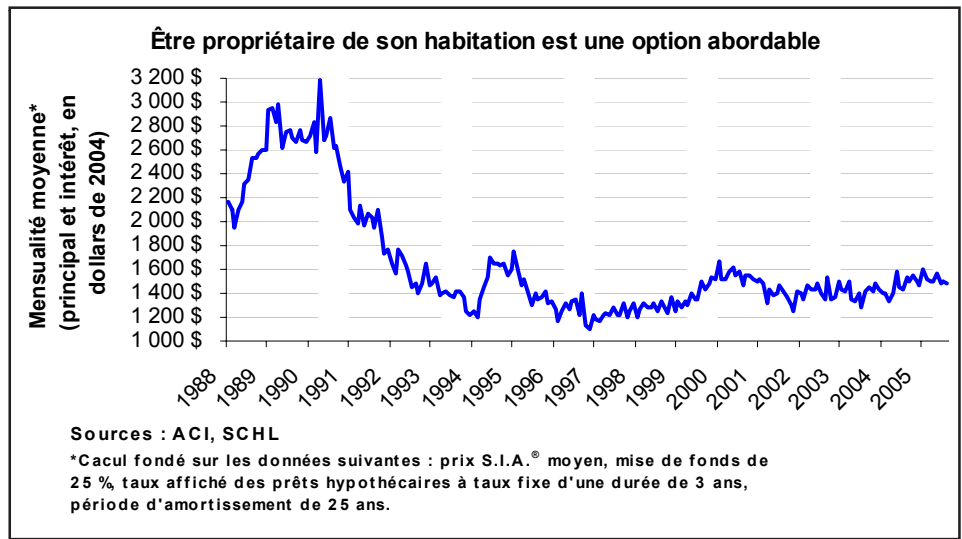
L'emploi dans la RMR de Toronto connaît une croissance respectable depuis dix ans, et la tendance s'est poursuivie en 2005. Bien que le nombre désaisonnalisé d'emplois ait régressé entre le troisième trimestre de 2004 et le premier trimestre de 2005, il est remonté au-dessus de la moyenne de l'an dernier aux deux trimestres suivants. Sous l'effet de la création constante d'emplois, des ménages familiaux et non familiaux sont venus s'établir ou se sont formés au fil du temps dans la région de Toronto.

La demande de logements pour propriétaire-occupant est demeurée vive grâce à la faiblesse des taux hypothécaires. Depuis le début de 2005, les taux affichés oscillent près de leurs plus bas niveaux des 50 dernières années. En conséquence, la demande d'habitations sur les marchés du neuf et de l'existant est restée supérieure aux moyennes historiques, le marché des logements pour propriétaire-occupant ayant continué d'attirer de nouveaux immigrants et des accédants à la propriété.

Marché de la revente

Des ventes records au troisième trimestre

Au troisième trimestre, le nombre non corrigé de ventes s'est hissé à un niveau sans précédent. En août et en septembre, le nombre désaisonnalisé



annualisé de transactions a dépassé la barre des 90 000. La croissance régulière de l'emploi et les très bas taux hypothécaires ont maintenu la demande de logements pour propriétaire-occupant à des sommets records. Les consommateurs continuent d'avoir confiance en leur capacité d'acheter une habitation et de la payer sur une longue période.

À noter que, même si la demande a été robuste au troisième trimestre, le cumul annuel des ventes cadre avec celui des neuf premiers mois de 2004. Cela tend à indiquer que la demande de logements existants a atteint un point culminant historique.

Les acheteurs ont bénéficié d'un choix plus vaste en 2005. Le volume de nouvelles inscriptions S.I.A.® a continué de se gonfler. Il a augmenté de presque 5 % pendant la période de douze mois ayant pris fin en septembre.

La vigueur de la demande (ventes) en regard de l'offre (nouvelles inscriptions) sur le marché de l'existant a une incidence déterminante sur l'évolution des prix. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) se révèle être un bon indicateur lorsqu'on veut examiner cette relation. S'il monte au-dessus de 55 % et y reste longtemps, comme ce fut le cas entre 1996 et 2004 à Toronto, la progression du prix moyen des habitations sera généralement plus rapide que l'inflation.

Depuis deux ans, le RVNI suit une tendance à la baisse, un signe que le marché est en train de s'équilibrer. On peut donc s'attendre à ce que la croissance des prix ralentisse et suive de plus près le rythme de l'inflation globale. Durant l'année s'étant terminée en septembre, le prix de vente S.I.A.® moyen a connu une hausse de 6,9 %, inférieure à celle de 7,6 % enregistrée pendant les douze mois précédents.

Il importe de souligner que, malgré cette décélération, les prix continuent d'augmenter dans une proportion largement supérieure au taux d'inflation. En outre, de septembre 1995 à septembre 2005, le prix de revente moyen a fait une ascension totale de 79 %, laquelle soulève des inquiétudes quant à la capacité du ménage moyen d'acheter une habitation dans la région de Toronto.

L'effet exercé par ces hausses de prix qui ne cessent de surpasser l'inflation depuis une dizaine d'années a été grandement atténué par la faiblesse presque record des taux hypothécaires. La mensualité moyenne (principal et

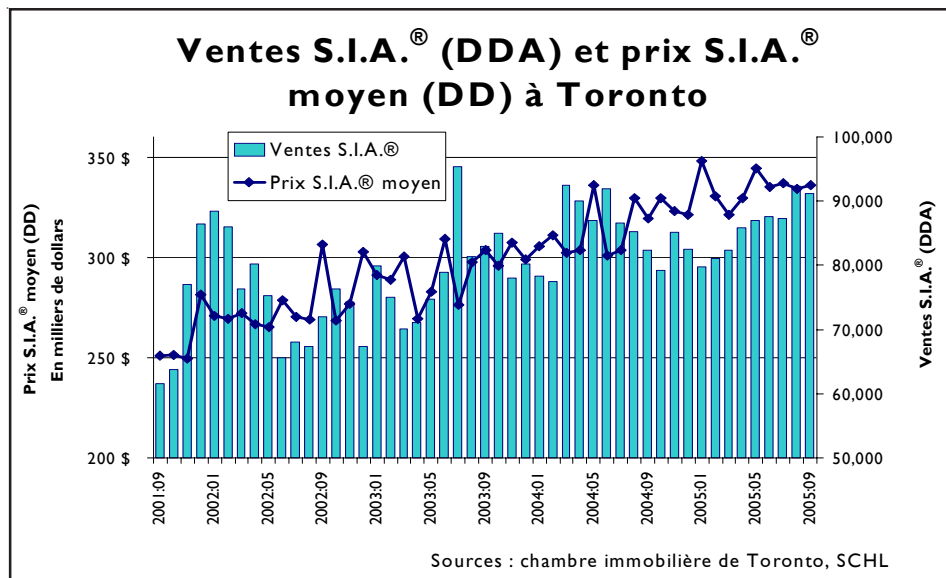


Tableau I: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation de la RMR de Toronto

	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								
Septembre 2005	1,393	486	207	58	770	0	0	2,914
Septembre 2004	1,611	266	326	124	845	0	391	3,563
Variation en %	-13.5	82.7	-36.5	-53.2	-8.9	S.O.	-100.0	-18.2
Cumul 2005	11,925	2,726	3,693	1,160	11,281	105	852	31,742
Cumul 2004	14,740	2,694	3,425	1,002	8,906	0	1,095	31,862
Variation en %	-19.1	1.2	7.8	15.8	26.7	S.O.	-22.2	-0.4
T3 2005	4,071	1,008	1,231	452	4,936	24	52	11,774
T3 2004	5,606	814	1,189	300	4,075	0	396	12,380
Variation en %	-27.4	23.8	3.5	50.7	21.1	S.O.	-86.9	-4.9
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Septembre 2005	10,006	2,462	3,498	1,172	25,766	105	1,554	44,563
Septembre 2004	11,944	2,250	3,261	836	22,688	10	1,729	42,718
LOGEMENTS ACHEVÉS								
Septembre 2005	1,701	216	349	178	0	0	15	2,459
Septembre 2004	1,626	428	287	122	1,234	0	5	3,702
Variation en %	4.6	-49.5	21.6	45.9	-100.0	S.O.	200.0	-33.6
Cumul 2005	12,930	2,382	3,031	908	9,252	57	794	29,354
Cumul 2004	13,942	3,307	3,089	728	6,887	217	571	28,741
Variation en %	-7.3	-28.0	-1.9	24.7	34.3	-73.7	39.1	2.1
T3 2005	4,493	684	968	451	3,095	0	242	9,933
T3 2004	5,357	1,056	1,138	287	1,693	0	108	9,639
Variation en %	-16.1	-35.2	-14.9	57.1	82.8	S.O.	124.1	3.1
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Septembre 2005	401	119	91	19	673	1	529	1,833
Septembre 2004	428	187	103	25	568	20	133	1,464
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Septembre 2005	1,715	201	342	171	268	0	33	2,730
Septembre 2004	1,651	361	286	111	1,146	10	44	3,609
Variation en %	3.9	-44.3	19.6	54.1	-76.6	-100.0	-25.0	-24.4
Cumul 2005	13,152	2,388	3,124	956	9,394	67	430	29,511
Cumul 2004	13,981	3,285	3,066	735	6,883	197	1,165	29,312
Variation en %	-5.9	-27.3	1.9	30.1	36.5	-66.0	-63.1	0.7
T3 2005	4,644	674	981	460	3,507	1	240	10,507
T3 2004	5,293	1,028	1,114	273	1,614	46	209	9,577
Variation en %	-12.3	-34.4	-11.9	68.5	117.3	-97.8	14.8	9.7

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL

intérêt) corrigée en fonction de l'inflation est environ deux fois moins élevée qu'elle ne l'était en 1989, année où les prix ont culminé lors du dernier cycle parcouru par le marché de l'habitation. L'abordabilité des mensualités a contribué de façon déterminante à faire en sorte que la demande de logements pour propriétaire-occupant persiste à toucher ou à avoisiner des sommets historiques.

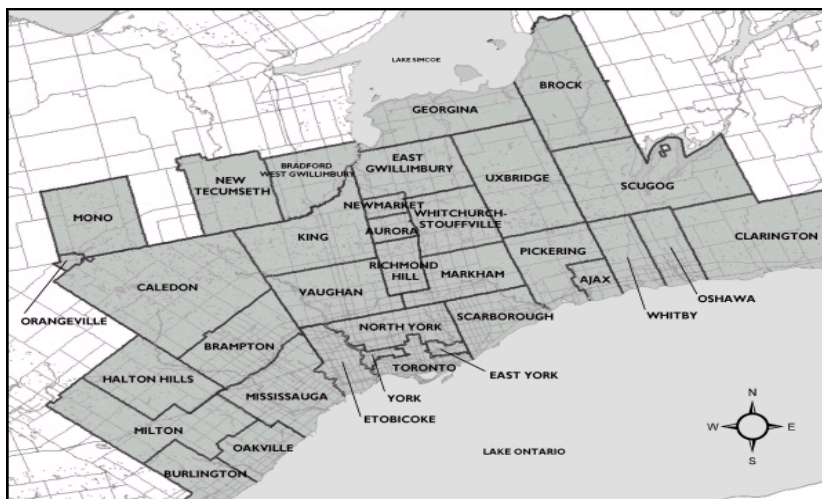


Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Sept. 2004	Sept. 2005	Var. en %	Sept. 2004	Sept. 2005	Var. en %	Sept. 2004	Sept. 2005	Var. en %
Grande région de Toronto	1,757	1,675	-4.7	2,065	1,641	-20.5	3,822	3,316	-13.2
Ville de Toronto	186	102	-45.2	1,217	614	-49.5	1,403	716	-49.0
Toronto	9	7	-22.2	802	250	-68.8	811	257	-68.3
East York	1	1	0.0	0	0	S.O.	1	1	0.0
Etobicoke	10	13	30.0	2	2	0.0	12	15	25.0
North York	49	47	-4.1	249	273	9.6	298	320	7.4
Scarborough	113	32	-71.7	132	49	-62.9	245	81	-66.9
York	4	2	-50.0	32	40	25.0	36	42	16.7
Région de York	473	571	20.7	505	374	-25.9	978	945	-3.4
Aurora	9	4	-55.6	20	0	-100.0	29	4	-86.2
East Gwillimbury	5	3	-40.0	0	0	S.O.	5	3	-40.0
Canton de Georgina	13	10	-23.1	0	0	S.O.	13	10	-23.1
Canton de King	8	0	-100.0	0	0	S.O.	8	0	-100.0
Markham	172	130	-24.4	228	66	-71.1	400	196	-51.0
Newmarket	50	37	-26.0	65	18	-72.3	115	55	-52.2
Richmond Hill	140	240	71.4	167	72	-56.9	307	312	1.6
Vaughan	71	91	28.2	25	218	**	96	309	**
Whitchurch-Stouffville	5	56	**	0	0	S.O.	5	56	**
Région de Peel	538	422	-21.6	70	360	**	608	782	28.6
Brampton	484	344	-28.9	54	290	**	538	634	17.8
Caledon	27	4	-85.2	10	0	-100.0	37	4	-89.2
Mississauga	27	74	174.1	6	70	**	33	144	**
Région de Halton	252	213	-15.5	236	186	-21.2	488	399	-18.2
Burlington	48	16	-66.7	96	115	19.8	144	131	-9.0
Halton Hills	57	97	70.2	12	0	-100.0	69	97	40.6
Milton	82	68	-17.1	66	36	-45.5	148	104	-29.7
Oakville	65	32	-50.8	62	35	-43.5	127	67	-47.2
Région de Durham	308	367	19.2	37	107	189.2	345	474	37.4
Ajax	105	32	-69.5	11	38	**	116	70	-39.7
Brock	14	6	-57.1	0	0	S.O.	14	6	-57.1
Clarington	50	35	-30.0	0	18	S.O.	50	53	6.0
Oshawa	34	46	35.3	9	19	111.1	43	65	51.2
Pickering	29	5	-82.8	9	0	-100.0	38	5	-86.8
Scugog	22	133	**	0	0	S.O.	22	133	**
Uxbridge	3	8	166.7	0	0	S.O.	3	8	166.7
Whitby	51	102	100.0	8	32	**	59	134	127.1
Reste de la RMR	73	56	-23.3	0	64	S.O.	73	120	64.4
Bradford West Gwillimbury	33	6	-81.8	0	0	S.O.	33	6	-81.8
Ville de Mono	0	6	S.O.	0	0	S.O.	0	6	S.O.
New Tecumseth	29	44	51.7	0	64	S.O.	29	108	**
Orangeville	11	0	-100.0	0	0	S.O.	11	0	-100.0

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	16,645	13,947	-16.2	18,747	20,745	10.7	35,392	34,692	-2.0
Ville de Toronto	1,521	975	-35.9	9,026	10,635	17.8	10,547	11,610	10.1
Toronto	90	79	-12.2	3,982	5,686	42.8	4,072	5,765	41.6
East York	20	16	-20.0	0	26	S.O.	20	42	110.0
Etobicoke	71	92	29.6	1,075	1,386	28.9	1,146	1,478	29.0
North York	337	383	13.6	1,364	2,467	80.9	1,701	2,850	67.5
Scarborough	983	395	-59.8	2,492	800	-67.9	3,475	1,195	-65.6
York	20	10	-50.0	113	270	138.9	133	280	110.5
Région de York	4,287	3,720	-13.2	3,809	3,285	-13.8	8,096	7,005	-13.5
Aurora	139	44	-68.3	188	0	-100.0	327	44	-86.5
East Gwillimbury	70	36	-48.6	76	27	-64.5	146	63	-56.8
Canton de Georgina	181	190	5.0	0	26	S.O.	181	216	19.3
Canton de King	46	14	-69.6	0	65	S.O.	46	79	71.7
Markham	1,294	1,114	-13.9	1,799	1,015	-43.6	3,093	2,129	-31.2
Newmarket	326	168	-48.5	457	55	-88.0	783	223	-71.5
Richmond Hill	1,130	1,382	22.3	527	945	79.3	1,657	2,327	40.4
Vaughan	954	577	-39.5	762	1,127	47.9	1,716	1,704	-0.7
Whitchurch-Stouffville	147	195	32.7	0	25	S.O.	147	220	49.7
Région de Peel	5,427	3,798	-30.0	2,839	3,787	33.4	8,266	7,585	-8.2
Brampton	4,165	3,138	-24.7	1,113	1,389	24.8	5,278	4,527	-14.2
Caledon	388	91	-76.5	76	38	-50.0	464	129	-72.2
Mississauga	874	569	-34.9	1,650	2,360	43.0	2,524	2,929	16.0
Région de Halton	2,443	2,403	-1.6	2,110	1,991	-5.6	4,553	4,394	-3.5
Burlington	393	382	-2.8	982	609	-38.0	1,375	991	-27.9
Halton Hills	392	436	11.2	101	146	44.6	493	582	18.1
Milton	703	983	39.8	527	705	33.8	1,230	1,688	37.2
Oakville	955	602	-37.0	500	531	6.2	1,455	1,133	-22.1
Région de Durham	2,967	3,051	2.8	963	1,047	8.7	3,930	4,098	4.3
Ajax	881	920	4.4	177	534	**	1,058	1,454	37.4
Brock	17	15	-11.8	0	0	S.O.	17	15	-11.8
Clarington	647	454	-29.8	159	138	-13.2	806	592	-26.6
Oshawa	472	407	-13.8	180	51	-71.7	652	458	-29.8
Pickering	65	68	4.6	109	52	-52.3	174	120	-31.0
Scugog	92	164	78.3	0	0	S.O.	92	164	78.3
Uxbridge	38	114	200.0	0	59	S.O.	38	173	**
Whitby	755	909	20.4	338	213	-37.0	1,093	1,122	2.7
Reste de la RMR	471	309	-34.4	34	83	144.1	505	392	-22.4
Bradford West Gwillimbury	165	128	-22.4	12	4	-66.7	177	132	-25.4
Ville de Mono	22	58	163.6	0	0	S.O.	22	58	163.6
New Tecumseth	128	88	-31.3	18	72	**	146	160	9.6
Orangeville	156	35	-77.6	4	7	75.0	160	42	-73.8

Source : SCHL

** Variation supérieure à 200 %

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

Sous-marché	Sept. 2004	Sept. 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
RMR de Toronto	381,814	411,888	7.9	371,598	420,843	13.3
Ajax, Pickering, Uxbridge	355,818	332,333	-6.6	329,552	322,722	-2.1
Brampton, Caledon	342,153	378,978	10.8	323,593	374,743	15.8
Toronto	688,175	658,017	-4.4	556,758	597,353	7.3
Mississauga	429,780	456,720	6.3	400,514	461,498	15.2
Oakville, Milton, Halton Hills	331,336	401,313	21.1	350,327	428,948	22.4
Richmond Hill	393,121	424,137	7.9	386,860	432,330	11.8
Vaughan	427,887	476,537	11.4	414,268	488,431	17.9
Markham	314,949	400,546	27.2	352,894	385,326	9.2

** 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											
Septembre 2005	91	5.3	184	10.7	820	47.8	450	26.2	170	9.9	1,715
Septembre 2004	104	6.3	382	23.1	738	44.7	282	17.1	145	8.8	1,651
Cumul 2005	547	4.2	1,436	10.9	6,135	46.6	3,187	24.2	1,847	14.0	13,152
Cumul 2004	1,225	8.8	3,297	23.6	6,176	44.2	1,953	14.0	1,330	9.5	13,981
Ajax, Pickering, Uxbridge											
Septembre 2005	40	18.8	36	16.9	107	50.2	27	12.7	3	1.4	213
Septembre 2004	9	17.6	2	3.9	21	41.2	18	35.3	1	2.0	51
Cumul 2005	230	20.6	230	20.6	500	44.9	137	12.3	17	1.5	1,114
Cumul 2004	133	19.3	122	17.7	291	42.2	134	19.4	9	1.3	689
Brampton, Caledon											
Septembre 2005	2	0.4	43	9.3	269	58.4	124	26.9	23	5.0	461
Septembre 2004	6	1.2	144	28.7	264	52.7	71	14.2	16	3.2	501
Cumul 2005	26	0.7	425	11.4	2,171	58.3	830	22.3	275	7.4	3,727
Cumul 2004	116	3.2	1,319	36.7	1,778	49.5	288	8.0	92	2.6	3,593
Toronto											
Septembre 2005	11	8.4	9	6.9	42	32.1	24	18.3	45	34.4	131
Septembre 2004	9	7.5	23	19.2	33	27.5	5	4.2	50	41.7	120
Cumul 2005	37	2.5	131	8.7	615	41.0	210	14.0	506	33.8	1,499
Cumul 2004	108	7.4	335	22.9	379	25.9	108	7.4	532	36.4	1,462
Mississauga											
Septembre 2005	0	0.0	0	0.0	24	35.8	36	53.7	7	10.4	67
Septembre 2004	0	0.0	13	10.6	47	38.2	47	38.2	16	13.0	123
Cumul 2005	0	0.0	3	0.3	313	36.2	393	45.4	156	18.0	865
Cumul 2004	9	1.1	158	19.0	403	48.4	113	13.6	150	18.0	833
Oakville, Milton, Halton Hills											
Septembre 2005	6	1.9	67	21.4	164	52.4	52	24	24	7.7	313
Septembre 2004	32	13.3	80	33.2	82	34.0	31	12.9	16	6.6	241
Cumul 2005	46	2.6	324	18.4	792	44.9	369	20.9	233	13.2	1,764
Cumul 2004	298	14.3	594	28.5	702	33.7	309	14.8	179	8.6	2,082
Richmond Hill											
Septembre 2005	0	0.0	0	0.0	57	47.9	47	39.5	15	12.6	119
Septembre 2004	0	0.0	4	4.0	74	74.7	9	9.1	12	12.1	99
Cumul 2005	0	0.0	5	0.5	502	47.0	381	35.7	179	16.8	1,067
Cumul 2004	0	0.0	36	4.1	632	71.6	150	17.0	65	7.4	883
Vaughan											
Septembre 2005	0	0.0	0	0.0	11	10.1	66	60.6	32	29.4	109
Septembre 2004	0	0.0	2	1.1	85	45.9	81	43.8	17	9.2	185
Cumul 2005	0	0.0	1	0.1	94	12.0	428	54.5	263	33.5	786
Cumul 2004	1	0.1	66	5.2	566	45.0	477	37.9	148	11.8	1,258
Markham											
Septembre 2005	2	1.1	1	0.6	105	59.0	65	36.5	5	2.8	178
Septembre 2004	5	3.5	62	44.0	64	45.4	10	7.1	0	0.0	141
Cumul 2005	6	0.5	42	3.4	799	64.8	336	27.3	50	4.1	1,233
Cumul 2004	30	2.0	339	22.3	823	54.1	307	20.2	22	1.4	1,521

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	82,300	14,583	139,700	58.9	330,545	7.6	320,930
Avril	8,834	-3.6	85,800	16,161	157,300	54.6	342,032	6.5	329,576
Mai	9,209	0.2	87,000	16,443	156,800	55.5	346,474	6.4	344,396
Juin	9,153	-1.2	87,600	14,576	151,800	57.7	345,065	9.0	335,050
Juillet	7,373	0.8	87,200	11,954	154,900	56.3	325,985	4.3	337,095
Août	7,473	10.8	92,400	12,681	158,400	58.3	323,354	6.3	333,952
Septembre	7,326	11.2	91,100	14,798	156,800	58.1	338,267	5.4	336,163
Octobre									
Novembre									
Décembre									
T3 2004	20,645	-3.4	84,716	37,888	152,468	55.6	312,486	7.5	317,485
T3 2005	22,172	7.4	90,232	39,433	156,716	57.6	329,156	5.3	335,709
Cumul 2004	67,665	9.0		118,163			314,016	7.6	
Cumul 2005	67,598	-0.1		123,731			335,615	6.9	

	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	Sept. 2004	Sept. 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
RMR de Toronto	402,109	418,674	4.1	405,959	437,009	7.6
Ajax, Pickering, Uxbridge	312,145	339,297	8.7	308,205	330,423	7.2
Brampton, Caledon	335,067	336,531	0.4	317,751	335,238	5.5
Toronto	433,349	492,701	13.7	460,206	506,251	10.0
Mississauga	362,988	366,402	0.9	398,798	418,874	5.0
Oakville, Milton, Halton Hills	422,650	399,428	-5.5	390,623	419,092	7.3
Richmond Hill	462,041	472,335	2.2	469,142	500,304	6.6
Vaughan	458,158	420,472	-8.2	435,264	467,483	7.4
Markham	450,528	450,796	0.1	445,877	457,608	2.6

** Variation supérieure à 200 %

Source : chambre immobilière de Toronto

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	1.0	5.2	2701.2	-0.1	7.5	
	Février	642.78	4.8	6.1	0.811	1.4	4.9	2690.8	-0.4	7.6	
	Mars	654.74	5.1	6.3	0.827	1.9	5.3	2698.2	0.3	7.5	
	Avril	642.78	4.9	6.1	0.795	1.9	4.8	2703.2	0.2	7.7	
	Mai	636.84	4.9	6.0	0.797	1.3	4.0	2728.0	0.9	7.5	
	Juin	622.08	4.8	5.7	0.816	1.6	4.4	2745.6	0.6	7.5	
	Juillet	627.97	4.9	5.8	0.817	1.7	4.2	2764.4	0.7	7.5	
	Août	627.97	5.0	5.8	0.842	2.4	4.0	2773.3	0.3	7.1	
	Septembre	627.97	5.0	5.8	0.860			2783.5	0.4	6.8	
	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 2005

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 2005 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.