

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

## Copropriétés : moteur de la croissance

D'environ 35 700 au premier trimestre de 2005, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans la RMR de Toronto a augmenté pour dépasser légèrement le cap des 45 700 au trimestre suivant.

Au 30 juin, le cumul annuel des mises en chantier affichait une avance de 2,5 % sur le résultat correspondant de 2004. Le segment des logements collectifs, qui comprend les appartements et les maisons en rangée, a été le pilier de cette croissance. En effet, la progression des mises en chantier d'unités collectives l'a emporté sur le recul continu observé du côté des maisons individuelles.

Les logements collectifs avec entrée privée au sol, comme les maisons en rangée, sont demeurés populaires dans la région de Toronto. Cependant, la construction d'appartements en copropriété a été le principal moteur de l'accroissement des mises en chantier cette année. Avec sa hausse de 31 % en glissement annuel pour la période allant de janvier à juin, la catégorie des appartements joue de toute évidence un rôle de premier plan sur le marché du neuf.

L'ascension du prix moyen des logements neufs a contribué pour beaucoup à la forte demande de copropriétés situées dans des tours d'habitation. Le prix d'écoulement moyen des maisons individuelles neuves a atteint tout près de 400 000 \$ en 2004. En conséquence, les accédants à la propriété que les prix ne laissent pas indifférents sont devenus de

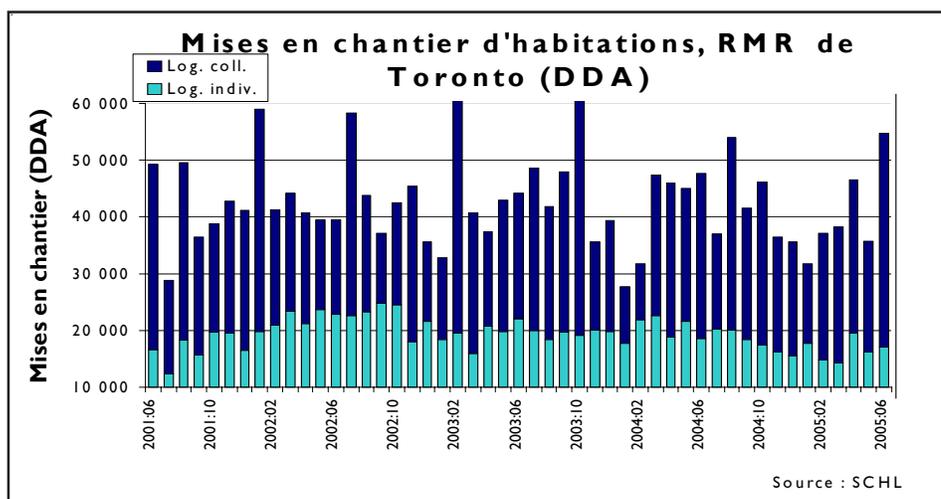
JUIN 2005

## SOMMAIRE

1. **Mises en chantier**  
Copropriétés : moteur de la croissance
2. **Facteurs influant sur la demande**
2. **Reventes**  
La demande reste forte
3. **Tableaux - Marché du neuf**
8. **Tableaux - Marché de la revente**
9. **Indicateurs économiques**
10. **Définitions**

plus en plus nombreux à opter pour un appartement en copropriété, dont le prix est plus abordable. L'importante remontée des ventes dans ces ensembles résidentiels l'an dernier en témoigne bien. Compte tenu du temps qui s'écoule entre la vente et la mise en chantier d'un logement en copropriété, la vigueur des ventes en 2004 s'est traduite par de multiples mises en chantier cette année.

Les niveaux d'activité par type de logement diffèrent assez considérablement d'un sous-marché à l'autre de la région métropolitaine. Dans la ville de Toronto, 90 % des habitations mises en chantier depuis le début de 2005 sont des unités collectives. Par contraste, les maisons individuelles continuent d'avoir la cote dans bien des secteurs de la banlieue. Dans les régions de Halton et de Durham, les constructeurs de logements individuels ne cessent d'enregistrer des hausses de production d'une année sur l'autre.



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 est l'un des principaux facteurs qui influent sur la demande de logements. Il agit de deux façons. D'une part, les régions ayant un marché de l'emploi presque toujours en expansion attirent des migrants, et tous les ménages immigrants ont besoin d'une habitation qu'ils choisiront d'acheter ou de prendre à bail. D'autre part, de bonnes perspectives d'emploi incitent les jeunes de la région à quitter le foyer familial pour emménager dans leur propre logement.

Dans la RMR de Toronto, l'emploi connaît une croissance respectable depuis dix ans. Bien que le nombre désaisonnalisé de nouveaux emplois ait régressé entre le troisième trimestre de 2004 et le premier trimestre de 2005, la création d'emplois a commencé à se rapprocher de la tendance entre avril et juin. Sous l'effet de cette augmentation régulière, 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 restée vive grâce aux bas taux hypothécaires. Déjà très peu élevés depuis plus de deux ans, les taux affichés ont encore diminué au premier trimestre de 2005. Par conséquent, la demande d'habitations sur les marchés du neuf et de l'existant est demeurée 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

### La demande reste forte

Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes S.I.A.® a grimpé à 87 000 au deuxième trimestre. Bien que ce chiffre surpasse celui enregistré au trimestre précédent, la tendance générale annonce un faible repli de la demande cette année. En 2004, presque 85 000 transactions avaient été conclues, du jamais vu.

Le nombre de nouvelles inscriptions semble plafonner à des niveaux très élevés. Les ménages propriétaires ont vu leur avoir propre s'accroître grâce au renchérissement des habitations, et ils restent nombreux à inscrire leur logement en vue d'en acheter un plus onéreux avec le produit de la vente.

Sous l'effet du fléchissement des ventes et de l'abondance soutenue des nouvelles inscriptions, le marché a continué de se rééquilibrer, si l'on se fie au rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI). Un rapport supérieur à 55 % indique que le marché favorise les vendeurs et que le taux d'augmentation des prix dépasse le taux d'inflation. Si le rapport avoisine 55 %, le marché est plus équilibré et les prix montent à une cadence qui s'apparente au rythme de l'inflation. À l'heure actuelle, le marché de la RMR de Toronto n'est pas tout à fait équilibré. Il est légèrement favorable aux vendeurs, le

RVNI ayant oscillé entre 56 et 58 % pendant la première moitié de l'année.

Le RVNI est un indicateur précurseur de l'évolution des prix. Puisqu'il tend vers un marché équilibré dans la RMR de Toronto, on peut s'attendre à ce que le taux de croissance annuel du prix moyen descende près du taux d'inflation. Cependant, les variations du RVNI peuvent mettre du temps à influencer sur les prix, si bien que le prix moyen des logements continue de connaître une progression beaucoup plus vigoureuse que l'inflation. Au deuxième trimestre, les habitations ayant trouvé preneur se sont vendues en moyenne près de 345 000 \$, soit 7,3 % plus cher qu'à pareille période l'an dernier.

Les hausses de prix peuvent restreindre la capacité d'acheter un logement. Toutefois, celles observées depuis quelque temps ont en grande partie été contrebalancées par les taux hypothécaires affichés, qui ont touché ou avoisiné leurs plus bas niveaux des 50 dernières années. En chiffres corrigés de l'inflation (c'est-à-dire en dollars constants de 2004), la mensualité moyenne équivaut à environ 55 % de celle relevée il y a 16 ans, époque où les prix avaient culminé dans le dernier cycle du marché de l'habitation.

Par ailleurs, les prix moyens dans la RMR de Toronto sont gonflés par les ventes de maisons individuelles, généralement plus onéreuses. Pendant que persistaient les importantes augmentations de prix en glissement annuel, d'autres types de logement meilleur marché ont gagné en popularité parmi les acheteurs d'habitations. En ce moment, les jumelés et les maisons en rangée forment les segments du marché les plus tendus. À noter également que le segment des appartements en copropriété est celui qui s'est le plus resserré depuis le début de 2004. Les ménages à la recherche d'un logement collectif de prix abordable se tournent de plus en plus vers ces habitations.

La conjoncture du marché de la revente continue de présenter des disparités dans la région métropolitaine. Certains secteurs de banlieue, comme la région de York ainsi que Mississauga et Oakville, ont encore des conditions allant de modérées à tendues. Dans la ville de Toronto, le

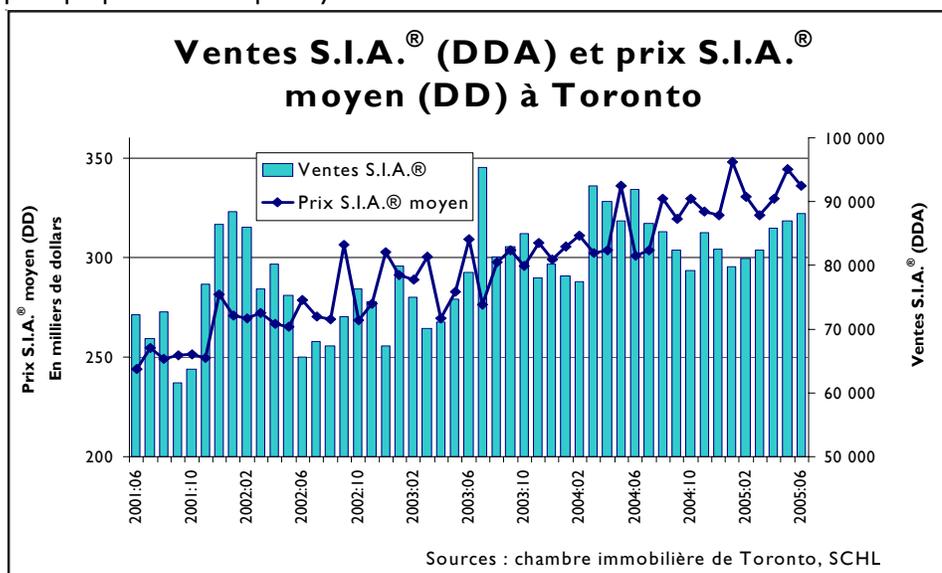


Tableau I: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation de la RMR de Toronto

	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.			
<b>LOGEMENTS MIS EN CHANTIER</b>								
Juin 2005	1 698	330	813	123	2 325	0	0	5 289
Juin 2004	1 835	394	439	72	1 528	0	6	4 274
Variation en %	-7,5	-16,2	85,2	70,8	52,2	S.O.	-100,0	23,7
Cumul 2005	7 854	1 718	2 462	708	6 345	81	800	19 968
Cumul 2004	9 134	1 880	2 236	702	4 831	0	699	19 482
Variation en %	-14,0	-8,6	10,1	0,9	31,3	S.O.	14,4	2,5
T2 2005	5 301	1 148	1 610	303	4 327	0	361	13 050
T2 2004	5 723	1 200	1 410	400	3 221	0	697	12 651
Variation en %	-7,4	-4,3	14,2	-24,3	34,3	S.O.	-48,2	3,2
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>								
Juin 2005	10 434	2 024	3 442	1 076	23 738	81	1 732	42 527
Juin 2004	11 749	2 438	3 204	823	20 336	18	1 421	39 989
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>								
Juin 2005	1 171	216	310	114	966	27	117	2 921
Juin 2004	1 355	270	521	17	1 330	33	100	3 626
Variation en %	-13,6	-20,0	-40,5	**	-27,4	-18,2	17,0	-19,4
Cumul 2005	8 437	1 698	2 063	457	6 157	57	552	19 421
Cumul 2004	8 585	2 251	1 951	441	5 199	217	458	19 102
Variation en %	-1,7	-24,6	5,7	3,6	18,4	-73,7	20,5	1,7
T2 2005	3 842	882	908	258	1 986	51	117	8 044
T2 2004	4 062	1 101	1 163	182	3 469	165	203	10 345
Variation en %	-5,4	-19,9	-21,9	41,8	-42,8	-69,1	-42,4	-22,2
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>								
Juin 2005	534	107	104	28	1 085	2	527	2 387
Juin 2004	392	157	79	11	440	66	283	1 428
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>								
Juin 2005	1 152	211	303	105	1 023	29	5	2 828
Juin 2004	1 385	259	505	24	1 211	33	107	3 524
Variation en %	-16,8	-18,5	-40,0	**	-15,5	-12,1	-95,3	-19,8
Cumul 2005	8 508	1 714	2 143	496	5 887	66	190	19 004
Cumul 2004	8 688	2 257	1 952	462	5 269	151	956	19 735
Variation en %	-2,1	-24,1	9,8	7,4	11,7	-56,3	-80,1	-3,7
T2 2005	3 866	915	921	251	2 192	55	72	8 272
T2 2004	4 070	1 096	1 161	203	3 346	99	241	10 216
Variation en %	-5,0	-16,5	-20,7	23,6	-34,5	-44,4	-70,1	-19,0

\* Tous modes d'occupation confondus

\*\* Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL

marché a déjà été bien plus équilibré en raison de prix moyens comparativement plus élevés. Il s'est toutefois resserré considérablement au deuxième trimestre, le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé étant passé de 56 %, en avril, à 60 %, en juin. Cette remontée témoigne de la demande croissante de logements collectifs, en particulier d'appartements en copropriété existants.

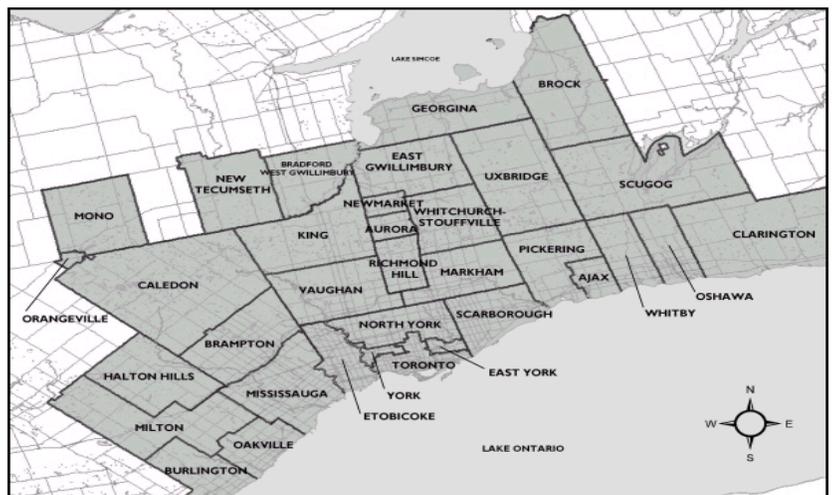


Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Juin 2004	Juin 2005	Var. en %	Juin 2004	Juin 2005	Var. en %	Juin 2004	Juin 2005	Var. en %
<b>Grande région de Toronto</b>	2 177	2 099	-3,6	2 642	3 847	45,6	4 819	5 946	23,4
<b>Ville de Toronto</b>	113	100	-11,5	1 822	2 506	37,5	1 935	2 606	34,7
Toronto	11	10	-9,1	679	1 435	111,3	690	1 445	109,4
East York	5	7	40,0	0	0	S.O.	5	7	40,0
Etobicoke	9	14	55,6	316	2	-99,4	325	16	-95,1
North York	46	58	26,1	627	741	18,2	673	799	18,7
Scarborough	41	9	-78,0	172	326	89,5	213	335	57,3
York	1	2	100,0	28	2	-92,9	29	4	-86,2
<b>Région de York</b>	542	544	0,4	298	476	59,7	840	1 020	21,4
Aurora	28	3	-89,3	80	0	-100,0	108	3	-97,2
East Gwillimbury	5	1	-80,0	0	0	S.O.	5	1	-80,0
Canton de Georgina	12	34	183,3	0	16	S.O.	12	50	**
Canton de King	6	1	-83,3	0	0	S.O.	6	1	-83,3
Markham	134	201	50,0	77	207	168,8	211	408	93,4
Newmarket	73	38	-47,9	135	0	-100,0	208	38	-81,7
Richmond Hill	131	227	73,3	6	251	**	137	478	**
Vaughan	105	27	-74,3	0	2	S.O.	105	29	-72,4
Whitchurch-Stouffville	48	12	-75,0	0	0	S.O.	48	12	-75,0
<b>Région de Peel</b>	753	674	-10,5	185	163	-11,9	938	837	-10,8
Brampton	579	572	-1,2	138	120	-13,0	717	692	-3,5
Caledon	68	17	-75,0	20	0	-100,0	88	17	-80,7
Mississauga	106	85	-19,8	27	43	59,3	133	128	-3,8
<b>Région de Halton</b>	328	260	-20,7	99	538	**	427	798	86,9
Burlington	60	45	-25,0	23	210	**	83	255	**
Halton Hills	65	18	-72,3	0	9	S.O.	65	27	-58,5
Milton	52	139	167,3	57	137	140,4	109	276	153,2
Oakville	151	58	-61,6	19	182	**	170	240	41,2
<b>Région de Durham</b>	441	521	18,1	238	164	-31,1	679	685	0,9
Ajax	49	120	144,9	44	114	159,1	93	234	151,6
Brock	3	9	200,0	0	0	S.O.	3	9	200,0
Clarington	113	51	-54,9	30	13	-56,7	143	64	-55,2
Oshawa	135	75	-44,4	120	0	-100,0	255	75	-70,6
Pickering	11	6	-45,5	4	4	0,0	15	10	-33,3
Scugog	13	17	30,8	0	0	S.O.	13	17	30,8
Uxbridge	7	10	42,9	0	0	S.O.	7	10	42,9
Whitby	110	233	111,8	40	33	-17,5	150	266	77,3
<b>Reste de la RMR</b>	92	29	-68,5	10	0	-100,0	102	29	-71,6
Bradford West Gwillimbury	40	8	-80,0	0	0	S.O.	40	8	-80,0
Ville de Mono	7	10	42,9	0	0	S.O.	7	10	42,9
New Tecumseth	25	10	-60,0	6	0	-100,0	31	10	-67,7
Orangeville	20	1	-95,0	4	0	-100,0	24	1	-95,8

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 %
<b>Grande région de Toronto</b>	10 450	9 209	-11,9	11 482	12 615	9,9	21 932	21 824	-0,5
<b>Ville de Toronto</b>	876	674	-23,1	4 888	6 472	32,4	5 764	7 146	24,0
Toronto	51	48	-5,9	1 701	2 891	70,0	1 752	2 939	67,8
East York	12	13	8,3	0	12	S.O.	12	25	108,3
Etobicoke	45	39	-13,3	502	693	38,0	547	732	33,8
North York	174	239	37,4	745	1 971	164,6	919	2 210	140,5
Scarborough	584	329	-43,7	1 881	683	-63,7	2 465	1 012	-58,9
York	10	6	-40,0	59	222	**	69	228	**
<b>Région de York</b>	2 670	2 124	-20,4	2 563	2 069	-19,3	5 233	4 193	-19,9
Aurora	102	33	-67,6	143	0	-100,0	245	33	-86,5
East Gwillimbury	44	17	-61,4	76	27	-64,5	120	44	-63,3
Canton de Georgina	98	108	10,2	0	24	S.O.	98	132	34,7
Canton de King	32	5	-84,4	0	0	S.O.	32	5	-84,4
Markham	810	751	-7,3	1 078	746	-30,8	1 888	1 497	-20,7
Newmarket	153	60	-60,8	242	25	-89,7	395	85	-78,5
Richmond Hill	641	751	17,2	332	769	131,6	973	1 520	56,2
Vaughan	699	319	-54,4	692	478	-30,9	1 391	797	-42,7
Whitchurch-Stouffville	91	80	-12,1	0	0	S.O.	91	80	-12,1
<b>Région de Peel</b>	3 319	2 614	-21,2	1 929	2 259	17,1	5 248	4 873	-7,1
Brampton	2 447	2 136	-12,7	821	867	5,6	3 268	3 003	-8,1
Caledon	274	65	-76,3	58	30	-48,3	332	95	-71,4
Mississauga	598	413	-30,9	1 050	1 362	29,7	1 648	1 775	7,7
<b>Région de Halton</b>	1 593	1 774	11,4	1 308	1 321	1,0	2 901	3 095	6,7
Burlington	269	293	8,9	566	378	-33,2	835	671	-19,6
Halton Hills	241	292	21,2	77	29	-62,3	318	321	0,9
Milton	530	751	41,7	347	543	56,5	877	1 294	47,5
Oakville	553	438	-20,8	318	371	16,7	871	809	-7,1
<b>Région de Durham</b>	1 992	2 023	1,6	794	494	-37,8	2 786	2 517	-9,7
Ajax	578	661	14,4	116	243	109,5	694	904	30,3
Brock	3	9	200,0	0	0	S.O.	3	9	200,0
Clarington	409	285	-30,3	144	66	-54,2	553	351	-36,5
Oshawa	361	288	-20,2	135	0	-100,0	496	288	-41,9
Pickering	23	54	134,8	82	52	-36,6	105	106	1,0
Scugog	70	31	-55,7	0	0	S.O.	70	31	-55,7
Uxbridge	28	53	89,3	0	59	S.O.	28	112	**
Whitby	520	642	23,5	317	74	-76,7	837	716	-14,5
<b>Reste de la RMR</b>	316	193	-38,9	28	17	-39,3	344	210	-39,0
Bradford West Gwillimbury	108	89	-17,6	12	4	-66,7	120	93	-22,5
Ville de Mono	12	43	**	0	0	S.O.	12	43	**
New Tecumseth	78	34	-56,4	12	6	-50,0	90	40	-55,6
Orangeville	118	27	-77,1	4	7	75,0	122	34	-72,1

Source : SCHL

\*\* Variation supérieure à 200 %

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

Sous-marché	Juin 2004	Juin 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
<b>RMR de Toronto</b>	384 928	439 566	14,2	366 532	420 715	14,8
Ajax, Pickering, Uxbridge	310 655	339 263	9,2	321 543	322 975	0,4
Brampton, Caledon	314 778	377 895	20,1	316 547	369 782	16,8
Toronto	621 804	658 495	5,9	549 489	583 139	6,1
Mississauga	445 012	458 850	3,1	385 825	464 658	20,4
Oakville, Milton, Halton Hills	348 589	431 108	23,7	347 763	440 105	26,6
Richmond Hill	389 752	489 709	25,6	386 754	425 827	10,1
Vaughan	417 137	486 332	16,6	406 896	482 247	18,5
Markham	365 800	386 736	5,7	350 485	383 295	9,4

\*\* 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 <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	
<b>RMR de Toronto</b>											
Juin 2005	20	1,7	111	9,6	545	47,3	272	23,6	204	17,7	1 152
Juin 2004	146	10,5	317	22,9	515	37,2	203	14,7	204	14,7	1 385
Cumul 2005	328	3,9	990	11,6	4 002	47,0	1 997	23,5	1 191	14,0	8 508
Cumul 2004	842	9,7	2 253	25,9	3 653	42,0	1 086	12,5	854	9,8	8 688
<b>Ajax, Pickering, Uxbridge</b>											
Juin 2005	5	5,0	25	24,8	57	56,4	13	12,9	1	1,0	101
Juin 2004	15	35,7	6	14,3	11	26,2	10	23,8	0	0,0	42
Cumul 2005	146	21,2	138	20,0	304	44,1	90	13,1	11	1,6	689
Cumul 2004	93	23,4	82	20,7	153	38,5	62	15,6	7	1,8	397
<b>Brampton, Caledon</b>											
Juin 2005	1	0,3	41	11,6	189	53,5	100	28,3	22	6,2	353
Juin 2004	24	6,8	148	41,7	148	41,7	25	7,0	10	2,8	355
Cumul 2005	18	0,8	310	13,4	1 351	58,6	473	20,5	155	6,7	2 307
Cumul 2004	85	4,1	845	40,6	969	46,6	129	6,2	51	2,5	2 079
<b>Toronto</b>											
Juin 2005	0	0,0	0	0,0	82	54,3	14	9,3	55	36,4	151
Juin 2004	14	8,9	20	12,7	31	19,6	3	1,9	90	57,0	158
Cumul 2005	21	2,0	117	11,3	437	42,3	123	11,9	334	32,4	1 032
Cumul 2004	98	10,5	257	27,5	171	18,3	37	4,0	370	39,7	933
<b>Mississauga</b>											
Juin 2005	0	0,0	0	0,0	42	50,6	25	30,1	16	19,3	83
Juin 2004	0	0,0	13	13,5	46	47,9	1	1,0	36	37,5	96
Cumul 2005	0	0,0	3	0,5	208	34,2	270	44,4	127	20,9	608
Cumul 2004	7	1,4	104	20,9	257	51,7	40	8,0	89	17,9	497
<b>Oakville, Milton, Halton Hills</b>											
Juin 2005	1	0,6	23	14,6	68	43,0	17	49	49	31,0	158
Juin 2004	32	17,1	59	31,6	47	25,1	27	14,4	22	11,8	187
Cumul 2005	38	3,5	207	19,2	419	38,9	256	23,8	156	14,5	1 076
Cumul 2004	188	13,6	413	29,8	484	34,9	178	12,9	122	8,8	1 385
<b>Richmond Hill</b>											
Juin 2005	0	0,0	0	0,0	16	20,0	40	50,0	24	30,0	80
Juin 2004	0	0,0	2	2,6	57	73,1	10	12,8	9	11,5	78
Cumul 2005	0	0,0	5	0,7	388	53,6	224	30,9	107	14,8	724
Cumul 2004	0	0,0	26	4,3	416	68,4	126	20,7	40	6,6	608
<b>Vaughan</b>											
Juin 2005	0	0,0	0	0,0	1	3,2	17	54,8	13	41,9	31
Juin 2004	0	0,0	4	3,7	46	42,2	40	36,7	19	17,4	109
Cumul 2005	0	0,0	1	0,2	73	14,9	261	53,4	154	31,5	489
Cumul 2004	1	0,1	57	7,7	318	42,9	274	37,0	91	12,3	741
<b>Markham</b>											
Juin 2005	0	0,0	6	5,2	75	65,2	31	27,0	3	2,6	115
Juin 2004	6	2,6	54	23,8	82	36,1	82	36,1	3	1,3	227
Cumul 2005	3	0,4	33	3,9	558	65,6	220	25,9	36	4,2	850
Cumul 2004	24	2,3	252	23,6	577	54,1	197	18,5	16	1,5	1 066

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 <sup>bre</sup> 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	88 200	14 576	151 900	58,1	345 065	9,0	335 787
Juillet									
Août									
Septembre									
Octobre									
Novembre									
Décembre									
T2 2004	27 628	18,2	89 656	44 497	147 840	60,6	321 030	8,6	313 212
T2 2005	27 196	-1,6	87 020	47 180	155 344	56,0	344 557	7,3	336 614
Cumul 2004	47 020	15,5		80 275			314 688	7,7	
Cumul 2005	45 426	-3,4		84 298			338 768	7,7	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %	N <sup>bre</sup> 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	Juin 2004	Juin 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
<b>RMR de Toronto</b>	410 009	445 570	8,7	410 982	438 447	6,7
Ajax, Pickering, Uxbridge	306 484	315 668	3,0	305 134	330 045	8,2
Brampton, Caledon	324 484	340 604	5,0	313 247	332 936	6,3
Toronto	466 976	519 620	11,3	472 377	511 569	8,3
Mississauga	394 010	445 270	13,0	401 288	428 457	6,8
Oakville, Milton, Halton Hills	374 735	424 002	13,1	388 664	427 165	9,9
Richmond Hill	481 368	485 481	0,9	461 710	495 760	7,4
Vaughan	440 368	466 538	5,9	434 067	471 381	8,6
Markham	440 559	478 705	8,7	439 600	454 202	3,3

\*\* 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			2745,6	0,6	7,5	
	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](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**).

© 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.