

A

## ACTUALITÉS

Toronto

## HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

**Marché du neuf**

*Appartements en copropriété : nombre record de mises en chantier en 2005*

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto, le total des mises en chantier d'habitations a régressé de 1,2 % en 2005 et s'est établi à 41 596. Une baisse conjuguée de 15 % dans les catégories des maisons individuelles et des jumelés explique la diminution des mises en chantier de logements pendant l'année.

Malgré le léger repli de la construction résidentielle, le nombre annuel de logements commencés a dépassé la barre des 40 000 pour une cinquième année d'affilée. De tels résultats se situent bien au-dessus de la moyenne à long terme. Cette vigueur continue repose sur des mises en chantier records

d'appartements en copropriété et sur un niveau d'activité inégalé depuis 1971 dans le sous-segment des maisons en rangée.

À Toronto, la croissance des prix des habitations a été plus forte que l'inflation au cours des neuf dernières années. C'est pourquoi les maisons individuelles et jumelées sont maintenant moins abordables pour certains acheteurs. De plus en plus de ménages actifs sur le marché du neuf optent pour des appartements en copropriété et des maisons en rangée, catégories de logements moins chères. Dans ces sous-segments, les ventes de logements avant la construction ont été nombreuses au cours des deux ou trois dernières années, ce qui a entraîné une hausse des mises en chantier.

DÉCEMBRE 2005

**SOMMAIRE****Mises en chantier**

Appartements en copropriété : nombre record de mises en chantier en 2005

**Facteurs influant sur la demande****Marché de la revente**

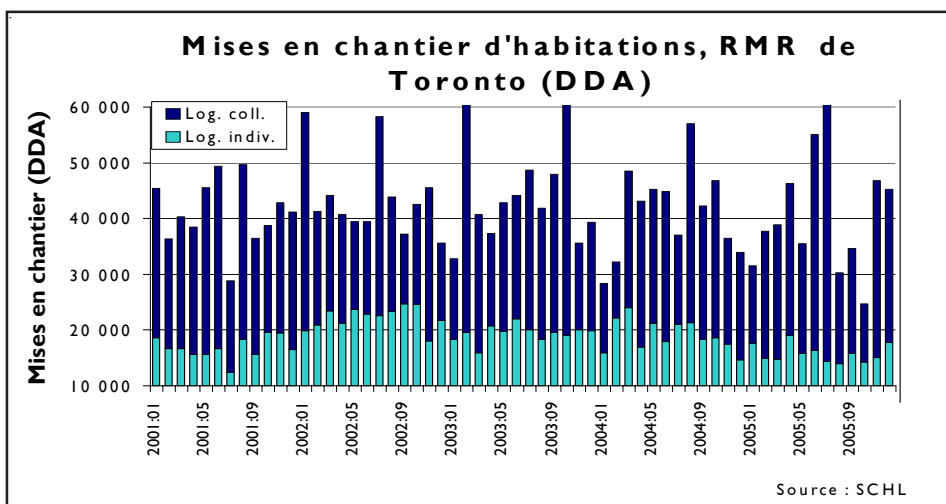
Les ventes S.I.A.<sup>®</sup> plafonnent

**Tableaux Statistiques**

Marché du neuf  
Marché de la revente  
Indicateurs économiques

**Définitions**

En 2005, la répartition géographique des appartements en copropriété mis en chantier contraste avec celle des maisons en rangée commencées. Dans le premier cas, les mises en chantier étaient concentrées dans l'ancienne ville de Toronto : 85 % ont été enregistrées dans cette zone, contre 71 % en 2004. Les constructeurs et les acheteurs d'appartements en copropriété manifestent toujours une préférence pour les ensembles se trouvant à proximité de multiples services sociaux, culturels et récréatifs, de différents modes de transport et de possibilités d'emplois intéressantes. Les mises en chantier de maisons en rangée ont quant à elles été plus éparpillées dans la RMR : on a observé tant des aménagements intercalaires dans l'ancienne ville que de la construction de grands ensembles dans les banlieues.



Bureau de la SCHL à 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

Dans la région de Toronto, la demande de logements est demeurée vive en 2005, grâce à une croissance constante de l'emploi à plein temps dans plusieurs branches d'activité.

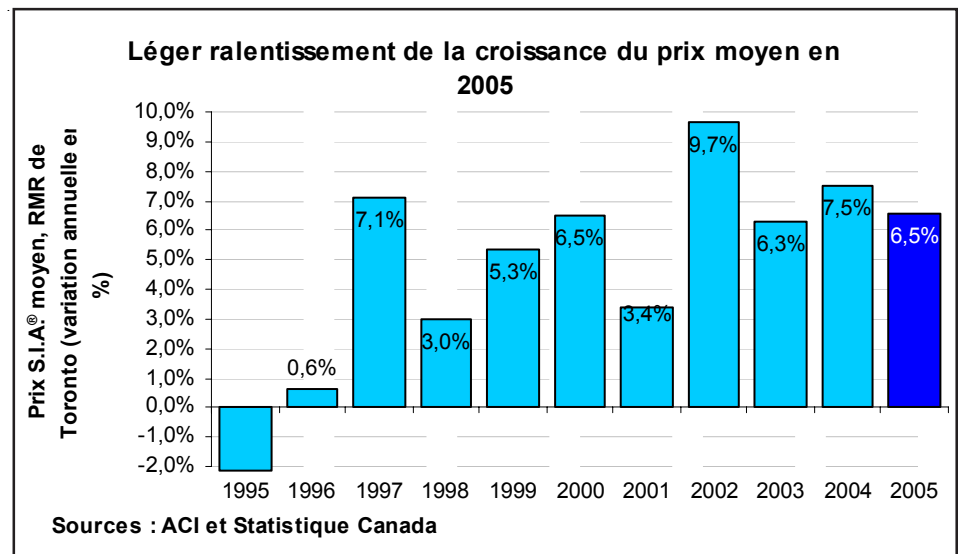
La création de postes à plein temps a grandement influencé la demande locale d'habitations, et ce, pour deux raisons. D'abord, elle a réussi à attirer dans la région des ménages venus d'ailleurs. Ensuite, comme les perspectives d'emploi dans leur groupe d'âge demeuraient bonnes, certains jeunes ont décidé de voler de leurs propres ailes et ont formé des ménages.

Les bas taux hypothécaires ont également soutenu la demande de logements pour propriétaire-occupant en 2005. Le taux moyen des prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans a légèrement régressé en 2005 par rapport à 2004. Toutefois, tant les taux à court terme que ceux à long terme ont été quelque peu majorés durant le deuxième semestre de l'année, car la Banque du Canada a commencé à relever le taux cible du financement à un jour dans le but de contenir l'inflation.

## Marché de la revente

### Les ventes S.I.A.® plafonnent

Dans la région de Toronto, la demande de logements existants plafonne. Les ventes S.I.A.® ont



faiblement progressé, mais un nouveau record de 85 673 transactions a tout de même été battu en 2005. Il convient toutefois de souligner que le taux de croissance annuel – 1 % – était de beaucoup inférieur à la moyenne de 11 % obtenue pour les années 2000 à 2004.

Deux principaux facteurs ont joué un rôle dans la stabilisation de la croissance des ventes au cours de l'année écoulée. En premier lieu, la demande de logements pour propriétaire-occupant, qui s'était accumulée durant la période de récession allant du début au milieu des années 1990, a été en grande partie satisfaite. En second lieu, les prix élevés des habitations commencent à décourager les acheteurs. Certains ménages, y compris des accédants à la propriété, ont choisi de renvoyer à plus tard l'acquisition d'un logement. Selon les

résultats de l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs menée par la SCHL, la proportion de ménages déclarant vouloir devenir propriétaires est passée de plus de 70 %, en 2003, à moins de 60 %, en 2005.

Pendant que la demande d'habitations existantes plafonnait, l'offre augmentait, d'où un choix accru pour les acheteurs en 2005. Le nombre de nouvelles inscriptions (une mesure de l'offre) a continué de croître. En 2005, 151 352 logements ont été inscrits, soit 4,4 % de plus que l'année précédente.

La diversification des choix offerts aux acheteurs s'est traduite par un ralentissement de la progression des prix des habitations. Le taux de croissance annuel est descendu à 6,5 % en 2005, alors qu'il s'était établi à 7,5 % en 2004. Ce pourcentage est malgré tout bien plus élevé que le taux d'inflation global.

On a observé de fortes variations dans l'augmentation des prix selon les sous-marchés de la métropole. Dans le segment des maisons individuelles, la hausse d'une année sur l'autre la plus marquée (9 %) a été relevée à Oakville, et la plus faible (3,4 %), à Markham.

En raison de la montée continue des prix, les frais de possession mensuels moyens (principal et intérêt) ont quelque peu progressé. Il reste que ces frais sont nettement plus bas que ceux enregistrés à la fin des années 1980, au sommet du

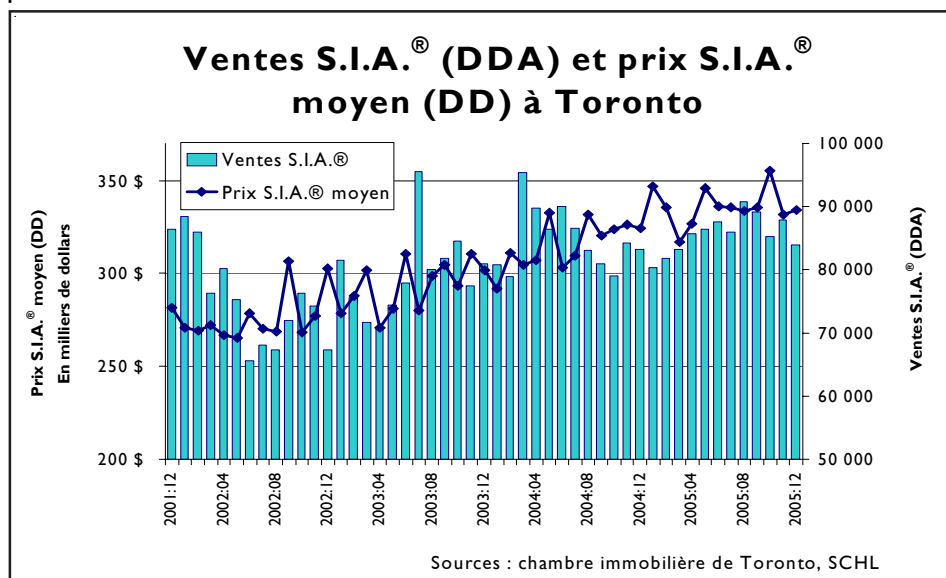


Tableau I: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation de la RMR de Toronto

	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>								
Décembre 2005	1 363	204	300	58	1 456	14	6	3 401
Décembre 2004	1 126	180	202	242	804	0	0	2 554
Variation en %	21,0	13,3	48,5	-76,0	81,1	S.O.	S.O.	33,2
Cumul 2005	15 797	3 375	4 688	1 709	14 376	119	1 532	41 596
Cumul 2004	19 076	3 526	4 359	1 463	12 450	51	1 190	42 115
Variation en %	-17,2	-4,3	7,5	16,8	15,5	133,3	28,7	-1,2
T4 2005	3 872	649	995	549	3 095	14	680	9 854
T4 2004	4 336	832	934	461	3 544	51	95	10 253
Variation en %	-10,7	-22,0	6,5	19,1	-12,7	-72,5	**	-3,9
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>								
Décembre 2005	9 886	1 883	3 033	1 515	25 820	38	2 130	44 305
Décembre 2004	11 038	1 972	3 026	864	23 712	51	1 485	42 148
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>								
Décembre 2005	1 273	458	428	71	1 066	0	0	3 296
Décembre 2004	1 363	204	300	58	1 456	14	6	3 401
Variation en %	-6,6	124,5	42,7	22,4	-26,8	-100,0	-100,0	-3,1
Cumul 2005	16 917	3 614	4 491	1 194	12 134	57	889	39 296
Cumul 2004	19 179	4 423	4 254	1 159	9 798	227	580	39 620
Variation en %	-11,8	-18,3	5,6	3,0	23,8	-74,9	53,3	-0,8
T4 2005	3 987	1 232	1 460	286	2 882	0	95	9 942
T4 2004	5 237	1 116	1 165	431	2 911	10	9	10 879
Variation en %	-23,9	10,4	25,3	-33,6	-1,0	-100,0	**	-8,6
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>								
Décembre 2005	355	107	149	14	550	1	476	1 652
Décembre 2004	594	127	184	67	815	11	321	2 119
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>								
Décembre 2005	1 321	467	410	68	1 052	0	131	3 449
Décembre 2004	1 672	383	473	134	197	6	7	2 872
Variation en %	-21,0	21,9	-13,3	-49,3	**	-100,0	**	20,1
Cumul 2005	17 185	3 630	4 526	1 247	12 394	67	583	39 632
Cumul 2004	19 039	4 461	4 150	1 124	9 341	216	1 192	39 523
Variation en %	-9,7	-18,6	9,1	10,9	32,7	-69,0	-51,1	0,3
T4 2005	4 033	1 242	1 402	291	3 000	0	153	10 121
T4 2004	5 058	1 176	1 084	389	2 458	19	27	10 211
Variation en %	-20,3	5,6	29,3	-25,2	22,1	-100,0	**	-0,9

\* Tous modes d'occupation confondus

\*\* Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL

précédent cycle du marché de l'habitation. L'élévation des prix a été modérée par des taux hypothécaires qui se rapprochaient de leurs plus bas niveaux en 50 ans.

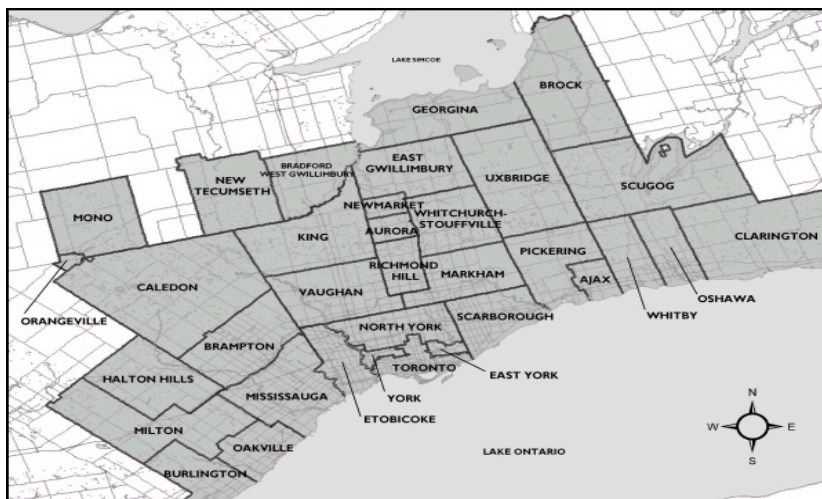


Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Déc. 2004	Déc. 2005	Var. en %	Déc. 2004	Déc. 2005	Var. en %	Déc. 2004	Déc. 2005	Var. en %
<b>Grande région de Toronto</b>	1 337	1 553	16,2	1 442	2 124	47,3	2 779	3 677	32,3
<b>Ville de Toronto</b>	201	65	-67,7	382	1 610	**	583	1 675	187,3
Toronto	9	15	66,7	208	281	35,1	217	296	36,4
East York	3	3	0,0	0	0	S.O.	3	3	0,0
Etobicoke	5	5	0,0	6	579	**	11	584	**
North York	92	30	-67,4	98	647	**	190	677	**
Scarborough	92	10	-89,1	70	103	47,1	162	113	-30,2
York	0	1	S.O.	0	0	S.O.	0	1	S.O.
<b>Région de York</b>	367	716	95,1	235	79	-66,4	602	795	32,1
Aurora	12	2	-83,3	0	0	S.O.	12	2	-83,3
East Gwillimbury	2	1	-50,0	0	0	S.O.	2	1	-50,0
Canton de Georgina	17	49	188,2	0	0	S.O.	17	49	188,2
Canton de King	1	1	0,0	0	0	S.O.	1	1	0,0
Markham	124	351	183,1	27	18	-33,3	151	369	144,4
Newmarket	7	27	**	0	57	S.O.	7	84	**
Richmond Hill	82	134	63,4	189	2	-98,9	271	136	-49,8
Vaughan	84	108	28,6	19	2	-89,5	103	110	6,8
Whitchurch-Stouffville	38	43	13,2	0	0	S.O.	38	43	13,2
<b>Région de Peel</b>	231	306	32,5	436	294	-32,6	667	600	-10,0
Brampton	193	251	30,1	183	145	-20,8	376	396	5,3
Caledon	24	5	-79,2	4	0	-100,0	28	5	-82,1
Mississauga	14	50	**	249	149	-40,2	263	199	-24,3
<b>Région de Halton</b>	316	195	-38,3	55	47	-14,5	371	242	-34,8
Burlington	104	8	-92,3	2	15	**	106	23	-78,3
Halton Hills	131	73	-44,3	6	16	166,7	137	89	-35,0
Milton	15	38	153,3	29	16	-44,8	44	54	22,7
Oakville	66	76	15,2	18	0	-100,0	84	76	-9,5
<b>Région de Durham</b>	222	271	22,1	334	94	-71,9	556	365	-34,4
Ajax	62	58	-6,5	55	2	-96,4	117	60	-48,7
Brock	7	8	14,3	0	0	S.O.	7	8	14,3
Clarington	50	30	-40,0	13	10	-23,1	63	40	-36,5
Oshawa	18	96	**	0	0	S.O.	18	96	**
Pickering	14	1	-92,9	254	0	-100,0	268	1	-99,6
Scugog	24	14	-41,7	6	0	-100,0	30	14	-53,3
Uxbridge	6	13	116,7	0	0	S.O.	6	13	116,7
Whitby	41	51	24,4	6	82	**	47	133	183,0
<b>Reste de la RMR</b>	33	17	-48,5	13	21	61,5	46	38	-17,4
Bradford West Gwillimbury	4	1	-75,0	0	0	S.O.	4	1	-75,0
Ville de Mono	18	6	-66,7	0	0	S.O.	18	6	-66,7
New Tecumseth	6	8	33,3	13	21	61,5	19	29	52,6
Orangeville	5	2	-60,0	0	0	S.O.	5	2	-60,0

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 %
<b>Grande région de Toronto</b>	21 593	18 363	-15,0	24 779	27 096	9,4	46 372	45 459	-2,0
<b>Ville de Toronto</b>	2 049	1 240	-39,5	11 511	14 362	24,8	13 560	15 602	15,1
Toronto	137	125	-8,8	5 393	7 171	33,0	5 530	7 296	31,9
East York	25	31	24,0	0	26	S.O.	25	57	128,0
Etobicoke	90	123	36,7	1 427	2 577	80,6	1 517	2 700	78,0
North York	533	510	-4,3	1 667	3 317	99,0	2 200	3 827	74,0
Scarborough	1 233	437	-64,6	2 667	987	-63,0	3 900	1 424	-63,5
York	31	13	-58,1	357	284	-20,4	388	297	-23,5
<b>Région de York</b>	5 587	5 626	0,7	4 634	3 871	-16,5	10 221	9 497	-7,1
Aurora	188	46	-75,5	246	0	-100,0	434	46	-89,4
East Gwillimbury	94	42	-55,3	76	27	-64,5	170	69	-59,4
Canton de Georgina	262	277	5,7	0	26	S.O.	262	303	15,6
Canton de King	56	20	-64,3	0	65	S.O.	56	85	51,8
Markham	1 669	1 847	10,7	2 184	1 156	-47,1	3 853	3 003	-22,1
Newmarket	377	302	-19,9	509	179	-64,8	886	481	-45,7
Richmond Hill	1 391	1 799	29,3	799	1 142	42,9	2 190	2 941	34,3
Vaughan	1 293	947	-26,8	820	1 195	45,7	2 113	2 142	1,4
Whitchurch-Stouffville	257	346	34,6	0	81	S.O.	257	427	66,1
<b>Région de Peel</b>	6 850	4 686	-31,6	4 753	4 943	4,0	11 603	9 629	-17,0
Brampton	5 114	3 857	-24,6	1 556	2 029	30,4	6 670	5 886	-11,8
Caledon	499	108	-78,4	84	50	-40,5	583	158	-72,9
Mississauga	1 237	721	-41,7	3 113	2 864	-8,0	4 350	3 585	-17,6
<b>Région de Halton</b>	3 168	2 921	-7,8	2 373	2 322	-2,1	5 541	5 243	-5,4
Burlington	606	465	-23,3	1 009	785	-22,2	1 615	1 250	-22,6
Halton Hills	677	583	-13,9	107	181	69,2	784	764	-2,6
Milton	743	1 082	45,6	607	751	23,7	1 350	1 833	35,8
Oakville	1 142	791	-30,7	650	605	-6,9	1 792	1 396	-22,1
<b>Région de Durham</b>	3 939	3 890	-1,2	1 508	1 598	6,0	5 447	5 488	0,8
Ajax	1 191	1 126	-5,5	294	705	139,8	1 485	1 831	23,3
Brock	24	23	-4,2	0	0	S.O.	24	23	-4,2
Clarington	853	583	-31,7	198	184	-7,1	1 051	767	-27,0
Oshawa	571	643	12,6	180	54	-70,0	751	697	-7,2
Pickering	127	102	-19,7	411	153	-62,8	538	255	-52,6
Scugog	116	178	53,4	6	0	-100,0	122	178	45,9
Uxbridge	125	160	28,0	0	107	S.O.	125	267	113,6
Whitby	932	1 075	15,3	419	395	-5,7	1 351	1 470	8,8
<b>Reste de la RMR</b>	585	401	-31,5	72	121	68,1	657	522	-20,5
Bradford West Gwillimbury	174	142	-18,4	12	4	-66,7	186	146	-21,5
Ville de Mono	67	71	6,0	0	0	S.O.	67	71	6,0
New Tecumseth	159	142	-10,7	53	110	107,5	212	252	18,9
Orangeville	185	46	-75,1	7	7	0,0	192	53	-72,4

Source : SCHL

\*\* Variation supérieure à 200 %

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

Sous-marché	Déc. 2004	Déc. 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
<b>RMR de Toronto</b>	393 653	408 580	3,8	375 013	418 938	11,7
Ajax, Pickering, Uxbridge	315 194	354 302	12,4	319 920	329 299	2,9
Brampton, Caledon	350 971	363 696	3,6	331 034	374 381	13,1
Toronto	738 149	756 720	2,5	570 836	609 595	6,8
Mississauga	476 232	431 646	-9,4	421 731	457 767	8,5
Oakville, Milton, Halton Hills	386 261	385 483	-0,2	354 658	415 600	17,2
Richmond Hill	406 661	440 097	8,2	385 809	432 562	12,1
Vaughan	519 663	505 412	-2,7	421 039	488 792	16,1
Markham	328 597	364 290	10,9	348 760	381 833	9,5

\*\* 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>											
Décembre 2005	39	3,0	152	11,5	690	52,2	291	22,0	149	11,3	1 321
Décembre 2004	69	4,1	331	19,8	785	46,9	293	17,5	194	11,6	1 672
Cumul 2005	647	3,8	1 828	10,6	8 221	47,8	4 186	24,4	2 303	13,4	17 185
Cumul 2004	1 570	8,2	4 281	22,5	8 523	44,8	2 867	15,1	1 798	9,4	19 039
<b>Ajax, Pickering, Uxbridge</b>											
Décembre 2005	7	3,8	37	20,1	100	54,3	34	18,5	6	3,3	184
Décembre 2004	21	10,8	66	34,0	90	46,4	14	7,2	3	1,5	194
Cumul 2005	259	17,7	292	19,9	691	47,2	194	13,2	29	2,0	1 465
Cumul 2004	259	21,8	251	21,1	486	40,8	175	14,7	19	1,6	1 190
<b>Brampton, Caledon</b>											
Décembre 2005	2	0,6	31	9,9	221	70,6	44	14,1	15	4,8	313
Décembre 2004	3	0,6	80	16,8	310	65,3	67	14,1	15	3,2	475
Cumul 2005	30	0,6	491	10,2	2 892	60,4	1 058	22,1	321	6,7	4 792
Cumul 2004	127	2,5	1 632	32,6	2 619	52,3	492	9,8	141	2,8	5 011
<b>Toronto</b>											
Décembre 2005	0	0,0	3	2,9	18	17,6	40	39,2	41	40,2	102
Décembre 2004	0	0,0	0	0,0	31	30,1	14	13,6	58	56,3	103
Cumul 2005	46	2,5	159	8,8	696	38,6	285	15,8	619	34,3	1 805
Cumul 2004	125	6,8	389	21,2	507	27,6	148	8,0	670	36,4	1 839
<b>Mississauga</b>											
Décembre 2005	1	1,6	0	0,0	21	33,9	33	53,2	7	11,3	62
Décembre 2004	1	0,9	3	2,8	24	22,0	57	52,3	24	22,0	109
Cumul 2005	1	0,1	3	0,3	382	36,4	491	46,8	173	16,5	1 050
Cumul 2004	10	0,9	164	14,2	483	41,9	265	23,0	232	20,1	1 154
<b>Oakville, Milton, Halton Hills</b>											
Décembre 2005	2	0,9	45	21,3	94	44,5	39	31	31	14,7	211
Décembre 2004	7	2,8	55	21,7	118	46,6	50	19,8	23	9,1	253
Cumul 2005	51	2,0	486	18,8	1 231	47,6	491	19,0	327	12,6	2 586
Cumul 2004	342	11,8	791	27,2	1 067	36,7	479	16,5	228	7,8	2 907
<b>Richmond Hill</b>											
Décembre 2005	0	0,0	0	0,0	32	38,6	40	48,2	11	13,3	83
Décembre 2004	0	0,0	0	0,0	87	64,9	32	23,9	15	11,2	134
Cumul 2005	0	0,0	5	0,4	637	45,2	549	39,0	218	15,5	1 409
Cumul 2004	0	0,0	39	3,1	914	73,8	200	16,1	86	6,9	1 239
<b>Vaughan</b>											
Décembre 2005	0	0,0	0	0,0	6	10,5	28	49,1	23	40,4	57
Décembre 2004	0	0,0	0	0,0	6	9,0	35	52,2	26	38,8	67
Cumul 2005	0	0,0	1	0,1	126	12,3	567	55,2	333	32,4	1 027
Cumul 2004	1	0,1	67	4,2	668	41,8	675	42,2	189	11,8	1 600
<b>Markham</b>											
Décembre 2005	0	0,0	1	0,5	167	85,6	25	12,8	2	1,0	195
Décembre 2004	0	0,0	50	41,3	62	51,2	7	5,8	2	1,7	121
Cumul 2005	7	0,4	43	2,6	1 107	67,7	422	25,8	57	3,5	1 636
Cumul 2004	52	2,8	455	24,6	985	53,2	328	17,7	31	1,7	1 851

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	80 800	10 020	132 500	60,9	295 989	5,2	291 797
Février	6 060	1,6	78 900	11 117	135 900	58,0	310 190	7,0	310 810
Mars	9 076	29,9	95 400	14 641	140 000	68,1	307 155	5,8	304 627
Avril	9 168	25,5	89 800	14 658	139 600	64,3	321 131	9,7	307 116
Mai	9 193	14,6	86 400	15 120	148 700	58,1	325 501	9,1	332 441
Juin	9 267	15,4	90 000	14 719	152 600	59,0	316 495	7,3	303 112
Juillet	7 314	-9,5	86 600	12 017	150 600	57,5	312 560	7,8	309 372
Août	6 743	3,0	83 100	11 764	154 300	53,8	304 159	6,6	331 659
Septembre	6 588	-2,3	80 900	14 107	151 500	53,4	320 926	8,0	320 311
Octobre	6 656	-7,9	79 100	12 392	152 400	51,9	324 278	6,4	323 737
Novembre	6 301	7,8	84 200	9 565	147 300	57,1	318 837	5,7	326 320
Décembre	4 232	0,9	83 200	4 903	135 000	61,7	315 761	10,8	324 196
2005 Janvier	4 154	-2,4	80 400	10 856	153 800	52,3	323 220	9,2	346 700
Février	6 172	1,8	81 800	11 679	145 300	56,3	334 254	7,8	335 731
Mars	7 904	-12,9	83 300	14 583	139 900	59,5	330 545	7,6	316 991
Avril	8 834	-3,6	85 700	16 161	155 900	55,0	342 032	6,5	327 005
Mai	9 209	0,2	86 400	16 443	155 800	55,5	346 474	6,4	345 759
Juin	9 153	-1,2	87 600	14 576	151 300	57,9	345 065	9,0	335 938
Juillet	7 373	0,8	85 900	11 954	153 400	56,0	325 985	4,3	335 797
Août	7 473	10,8	90 700	12 681	156 700	57,9	323 354	6,3	333 628
Septembre	7 326	11,2	89 200	14 798	155 300	57,4	338 267	5,4	335 697
Octobre	7 174	7,8	85 300	12 516	155 800	54,8	342 450	5,6	355 152
Novembre	6 646	5,5	87 800	10 172	153 500	57,2	341 177	7,0	331 707
Décembre	4 254	0,5	83 900	4 933	139 400	60,2	326 689	3,5	334 348
T4 2004	17 189	-0,5	82 172	26 860	144 880	56,7	320 187	6,1	320 187
T4 2005	18 074	5,1	85 684	27 621	149 592	57,3	338 272	5,6	340 352
Cumul 2004	84 854	6,9		145 023			315 266	7,5	
Cumul 2005	85 672	1,0		151 352			336 176	6,6	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %	N <sup>bre</sup> de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %	Prix moyen (\$)	Variation annuelle en %
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
2005	85 672	1,0	151 352	4,4	336 176	6,6

Source : Association canadienne de l'immeuble



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

Sous-marché	Déc. 2004	Déc. 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
<b>RMR de Toronto</b>	423 073	432 605	2,3	409 066	437 204	6,9
Ajax, Pickering, Uxbridge	300 180	334 603	11,5	308 207	329 824	7,0
Brampton, Caledon	353 077	350 702	-0,7	321 179	336 791	4,9
Toronto	473 494	479 426	1,3	463 787	503 018	8,5
Mississauga	393 362	427 720	8,7	399 233	420 464	5,3
Oakville, Milton, Halton Hills	376 275	436 387	16,0	387 337	422 233	9,0
Richmond Hill	492 149	485 891	-1,3	469 833	498 637	6,1
Vaughan	485 635	475 206	-2,1	443 428	473 449	6,8
Markham	440 067	475 454	8,0	446 131	461 459	3,4

\*\* 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	2665,9	0,4	7,4		
	Février	627,97	4,3	5,8	0,749	1,2	5,4	2685,1	0,7	7,2		
	Mars	622,08	4,3	5,7	0,763	1,2	5,5	2688,0	0,1	7,5		
	Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	1,8	6,2	2701,9	0,5	7,5		
	Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	2,8	6,3	2710,5	0,3	7,6		
	Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,3	7,0	2721,8	0,4	7,4		
	Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,0	6,6	2723,3	0,1	7,4		
	Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,3	6,4	2724,6	0,0	7,5		
	Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793	1,4	6,1	2712,8	-0,4	7,5		
	Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	1,6	5,9	2706,4	-0,2	7,5		
	Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	1,5	5,1	2703,2	-0,1	7,4		
	Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,1	5,3	2706,4	0,1	7,7		
2005	Janvier	642,78	4,8	6,1	0,806	1,0	5,2	2706,9	0,0	7,5		
	Février	642,78	4,8	6,1	0,811	1,4	4,9	2698,9	-0,3	7,6		
	Mars	654,74	5,1	6,3	0,827	1,9	5,3	2707,3	0,3	7,5		
	Avril	642,78	4,9	6,1	0,795	1,9	4,8	2714,2	0,3	7,6		
	Mai	636,84	4,9	6,0	0,797	1,3	4,0	2739,0	0,9	7,4		
	Juin	622,08	4,8	5,7	0,816	1,6	4,4	2754,8	0,6	7,3		
	Juillet	627,97	4,9	5,8	0,817	1,7	4,2	2770,9	0,6	7,3		
	Août	627,97	5,0	5,8	0,842	2,4	4,0	2777,8	0,2	7,0		
	Septembre	627,97	5,0	5,8	0,860	2,7	4,3	2786,3	0,3	6,8		
	Octobre	639,81	5,3	6,0	0,847	2,3	4,6	2804,9	0,7	6,5		
	Novembre	648,75	5,6	6,2	0,857	1,9	4,3	2809,8	0,2	6,4		
	Décembre	657,75	5,8	6,3	0,860	2,1		2804,9	-0,2	6,3		

\* 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 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. 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. : 1800 493-0059).

© 2006, 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.