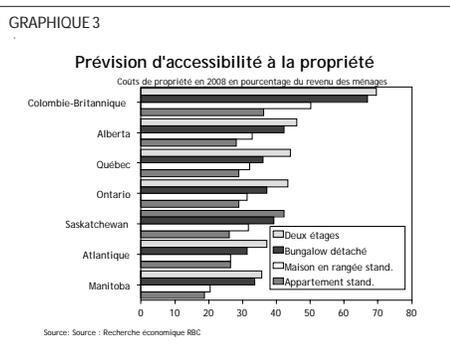
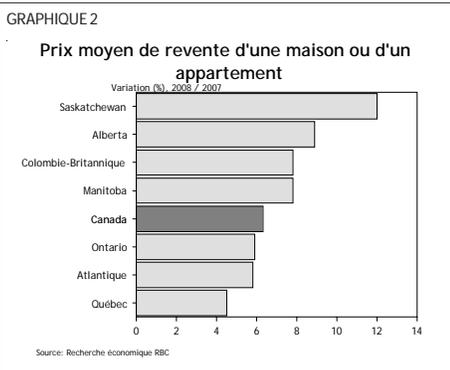
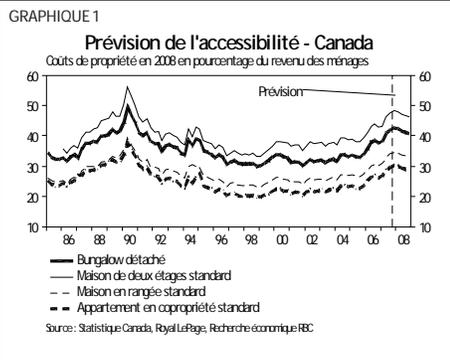


## ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Janvier 2008



### L'accessibilité à la propriété devrait s'améliorer en 2008

▲ Même si les résultats sont nettement faussés par les coûts de l'immobilier résidentiel dans l'ouest du Canada, les Canadiens moyens doivent maintenant affecter une part de leur revenu plus grande que jamais, depuis le quatrième trimestre de 1990, à la propriété d'une maison ou d'un appartement.

▲ Une longue série de fortes augmentations des prix des maisons plus importantes que les augmentations des revenus en est la principale cause, contrairement à la fin des années 1980 et au début des années 1990 où, à la fois, les taux d'intérêt et les taux de chômage avaient été poussés au-delà de la barre de 10 %.

▲ L'accessibilité à la propriété s'est détériorée un troisième trimestre de suite, au troisième trimestre de 2007, et nos nouveaux modèles économétriques estiment que la détérioration se poursuivra au quatrième trimestre avant une amélioration de la tendance cette année. Sur les marchés immobiliers résidentiels, cela fera pencher la balance en faveur des acheteurs. Certains marchés, comme ceux de Calgary et d'Edmonton, en sont déjà pratiquement là.

▲ La détérioration la plus récente était généralisée. Presque toutes les catégories d'habitations dans toutes les provinces et les principales villes ont connu une baisse de l'accessibilité au cours du dernier trimestre, les appartements en copropriété en Alberta (dominée par des améliorations à Calgary) et les bungalows à Edmonton qui ont connu une légère amélioration.

▲ De nouveaux records absolus pour la part du revenu consacrée à la propriété d'un logement sont désormais la norme dans la plupart des catégories immobilières en Colombie-Britannique, en Alberta et en Saskatchewan. Les économies de ces provinces ont été vigoureuses, mais les gains ont été de plus en plus soumis à l'effet de levier. La frontière entre la Saskatchewan et le Manitoba reste la ligne de démarcation entre les marchés en surchauffe et les autres, au Canada. À l'est du Manitoba, tout reste bien en dessous des sommets records antérieurs en termes d'accessibilité établis à la fin des années 1980 et au début des années 1990.

▲ Le quatrième trimestre sera probablement du même cru. Nous estimons que la croissance des revenus a probablement été relativement saine, mais les prix immobiliers ont continué d'augmenter fortement, quoique moins vite, et les taux hypothécaires ont grimpé.

▲ Nous nous attendons à ce que le rythme d'appréciation des prix de l'immobilier à la revente redescende autour de 5 à 7 % en 2008, la Saskatchewan prenant probablement de nouveau la tête du mouvement (voir le graphique, à gauche). Les volumes de construction neuve et la croissance des revenus devraient aussi ralentir par rapport aux sommets antérieurs. Nous prévoyons que le populaire taux hypothécaire de cinq ans subira une baisse de 50 à 75 points de base d'ici la fin de l'année, et que le taux des fonds à un jour de la Banque du Canada baissera de 100 points de base.

▲ Notre prévision de base est une amélioration de l'accessibilité, et les risques à ce sujet sont relativement bien équilibrés. Si les problèmes de crédit empirent, les taux hypothécaires pourraient monter plus que ce que nous prévoyons avec, en plus, un tassement des revenus et une hausse des prix, ce qui se solderait par une perte d'accessibilité. Une accélération de l'adoption de nouveaux produits hypothécaires pourrait aussi entraîner une détérioration plus rapide que prévue de l'accessibilité, comme au cours de l'année écoulée.

#### Derek Holt

Économiste en chef adjoint  
(416) 974-6192  
derek.holt@rbc.com

#### Amy Goldbloom

Économiste  
(416) 974-0579  
amy.goldbloom@rbc.com

## Colombie-Britannique – Tendus au maximum, les marchés ralentiront

Le marché immobilier résidentiel le moins abordable du pays est entré dans l'inconnu l'an dernier quand l'accessibilité s'est détériorée au plus haut point à ce jour (nous avons commencé à en suivre l'évolution en 1985). La hausse des prix des maisons n'a pas accéléré aussi vite au cours de ce cycle immobilier que dans la province voisine, l'Alberta. Mais contrairement à l'Alberta, les niveaux d'accessibilité de la Colombie-Britannique étaient déjà parvenus à un stade de grande tension, si bien qu'une nouvelle montée des prix n'a fait qu'aggraver les difficultés d'un marché poussé à bout. Nous estimons que l'accessibilité a atteint un point culminant de tension à la fin de l'an dernier et que de modestes améliorations sont à prévoir en 2008. Le ralentissement de la demande, dont témoigne la tendance à la baisse du rapport ventes/nouvelles inscriptions, a déjà aidé à soulager un peu la pression à la hausse des prix. Les augmentations de prix sont en passe de ralentir, chutant de 18 % en 2006 à 12 % l'an dernier. Nous nous attendons à un taux encore plus faible de 9 % cette année.

## Alberta – Les marchés reprennent leur souffle

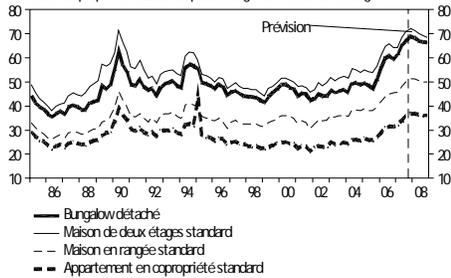
À en croire les conditions économiques sous-jacentes, les marchés immobiliers résidentiels sont mûrs pour un important ralentissement cette année. Les flux migratoires se sont nettement inversés au troisième trimestre, faisant apparaître le premier solde négatif en plus d'une décennie. Les prévisions de baisse de la migration renforceront un tassement déjà évident dans le secteur de la construction. Les mises en chantier résidentielles ont marqué un palier en 2007 à 48 000 logements et, cette année, nous prévoyons une diminution d'environ 10 000 logements. Une érosion importante de l'accessibilité, l'an dernier, a rapidement poussé les marchés à des niveaux insoutenables et écarté énergiquement beaucoup d'acheteurs potentiels d'un premier logement. La demande de maisons neuves et existantes a déjà fortement ralenti, et les marchés devraient continuer de décélérer cette année. Les hausses des prix devraient nettement ralentir, passant de 30 % en 2007 à environ 8 % cette année. Un marché plus lent cette année laisserait entrevoir des améliorations de l'accessibilité en 2008.

## Saskatchewan – L'accessibilité se stabilisera en 2008

L'accessibilité à la propriété immobilière résidentielle s'est fortement détériorée pour toutes les catégories d'habitations dans la province, l'an dernier. Un regain de la croissance provoquée par les matières premières a entraîné un bond des offres d'emploi et un afflux soudain de migrants après plusieurs années de diminution de la population. Ce retournement de conjoncture soudain a épuisé la capacité d'hébergement et entraîné un bond de plus de 60 % des mises en chantier résidentielles et une hausse de 30 % des prix des maisons. La flambée des prix fait baisser la demande. Les ratios ventes/nouvelles inscriptions ont ralenti de leur sommet de début d'année à 0,92 pour s'établir à 0,67 au cours des six derniers mois. En 2008, nous nous attendons à des conditions moins tendues, quoique encore élevées. Les augmentations de prix devraient ralentir des quelque 30 % à environ 15 %. Contrairement à toutes les autres provinces où les mises en chantier résidentielles devraient diminuer et l'accessibilité, s'améliorer, la Saskatchewan devrait en fait connaître une légère augmentation des mises en chantier et

Prévision d'accessibilité - C.-B.

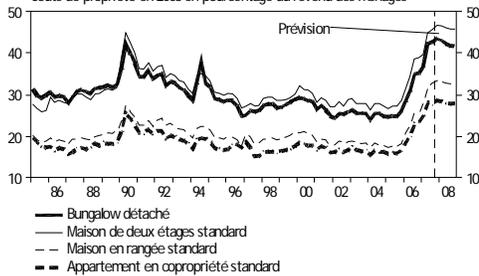
Coûts de propriété en 2008 en pourcentage du revenu des ménages



Source : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique REC

Prévision d'accessibilité - Alberta

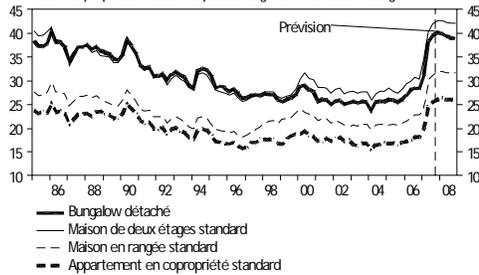
Coûts de propriété en 2008 en pourcentage du revenu des ménages



Source : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique REC

Prévision d'accessibilité - Saskatchewan

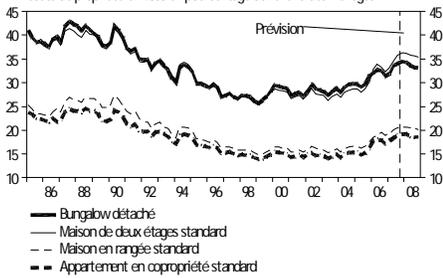
Coûts de propriété en 2008 en pourcentage du revenu des ménages



Source : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique REC

Prévision d'accessibilité - Manitoba

Coûts de propriété en 2008 en pourcentage du revenu des ménages



Source : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique REC

seulement une stabilisation de l'accessibilité plutôt qu'une amélioration proprement dite.

### Manitoba – Une situation plus durable

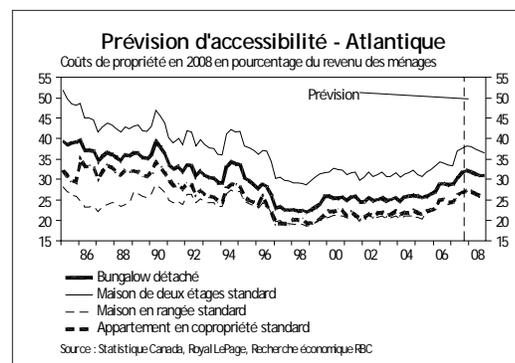
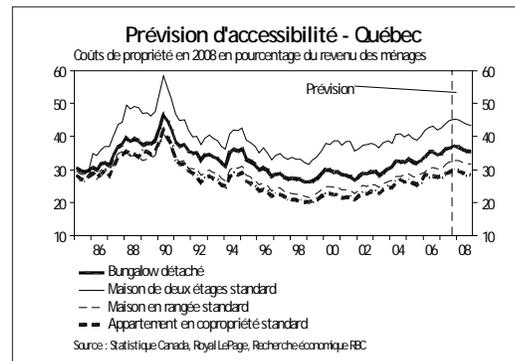
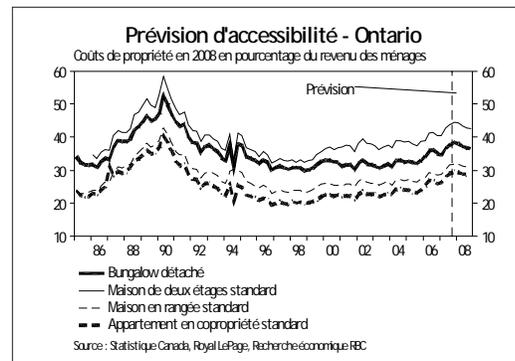
Alors que beaucoup de marchés ont donné des signes de ralentissement, celui du Manitoba tourne encore à plein régime. Les ratios ventes/nouvelles inscriptions signalent encore un marché favorable aux vendeurs et la construction de logements neufs a augmenté de 13 % l'an dernier. Les conditions élevées et l'augmentation des taux hypothécaires ont entraîné une détérioration générale de l'accessibilité l'an dernier. Les augmentations de coûts devraient commencer à peser sur la demande en 2008 et aider le marché à se rééquilibrer. Les bases économiques sous-jacentes du Manitoba continuent de soutenir les marchés immobiliers résidentiels, avec des afflux migratoires en nette hausse et des marchés du travail étroits. À mesure que les marchés se rééquilibreront et qu'un certain tassement des taux hypothécaires se manifestera, l'accessibilité devrait s'améliorer.

### Ontario – L'accessibilité sur le point de s'améliorer

Après avoir culminé en 2003, les marchés immobiliers résidentiels de la province ont connu une décrue contrôlée. Les hausses des prix immobiliers ont culminé en 2002 à 9 % et les mises en chantier en 2003, à 85 000 logements. Depuis, la tendance de ces deux indicateurs clés était à la décélération. Malgré cela, les propriétaires réalisent, depuis, de bons rendements annuels de l'ordre de 5 à 7 %. Le marché de l'Ontario semble assagi comparativement à beaucoup de marchés de l'Ouest, mais il n'a pas évité la détérioration de l'accessibilité avec l'effet des coûts hypothécaires plus élevés dans des conditions plus coûteuses. Nous nous attendons à ce que les marchés continuent de marquer le pas avec des mises en chantier qui devraient baisser de 3 % cette année, puis de 10 % de plus en 2009. La croissance des revenus devrait aussi ralentir pendant une année qui, selon nos prévisions, devrait être difficile pour l'économie provinciale. Globalement, notre prévision de l'accessibilité en 2008 laisse entrevoir une amélioration des conditions générales à mesure que les taux hypothécaires dériveront à la baisse et que les augmentations de prix continueront de ralentir.

### Québec – Une érosion constante, mais légère

L'accessibilité à la propriété immobilière a continué de se détériorer l'an dernier, mais la détérioration au troisième trimestre et notre estimation pour le dernier trimestre laissent entrevoir une érosion relativement légère. Les prix continuent de monter régulièrement de l'ordre de 5 %, et nous nous attendons à ce que cette tendance se maintienne en 2008. Les augmentations stables et modestes des prix, conjuguées à un certain tassement des taux hypothécaires cette année, devraient se traduire par une amélioration générale de l'accessibilité dans toutes les quatre catégories d'habitations. Le marché est bien équilibré, les nouvelles inscriptions répondant à la demande. Un profil de croissance économique plus lente pour l'essentiel du Canada central renforcera encore une demande déjà en voie de diminuer. La construction de maisons neuves devrait aussi diminuer graduellement, les mises en chantier chutant de 2 500 logements cette année et de 7 000 de plus en 2009.



### Atlantique – Les augmentations de prix devraient ralentir en 2008

De fortes augmentations des prix des maisons et la hausse des taux hypothécaires ont rogné l'accessibilité à la propriété immobilière en 2007. Nous nous attendons à ce que les marchés immobiliers résidentiels régionaux s'engagent sur la voie d'une croissance plus molle en 2008, alors que la cadence baisse dans l'activité de construction. La hausse des prix de l'immobilier résidentiel devrait ralentir de l'ordre de 10 % en 2007 à environ la moitié de ce taux en 2008. Les marchés immobiliers résidentiels de la Nouvelle-Écosse et du Nouveau-Brunswick devraient afficher une meilleure tenue que les autres marchés de l'Atlantique, alors que démarre la construction d'une série de grands projets, et relancer la création d'emplois. L'amélioration des débouchés dans la région en général devrait aider à enrayer l'exode démographique (essentiellement vers l'Ouest du Canada) qui a caractérisé ces dernières années.

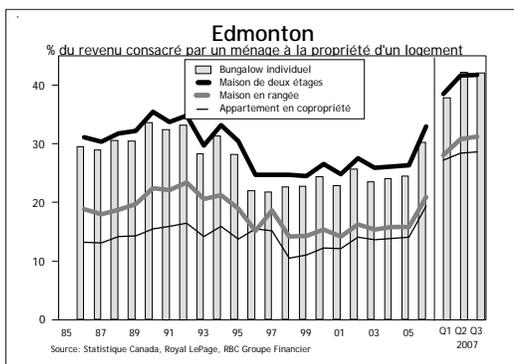
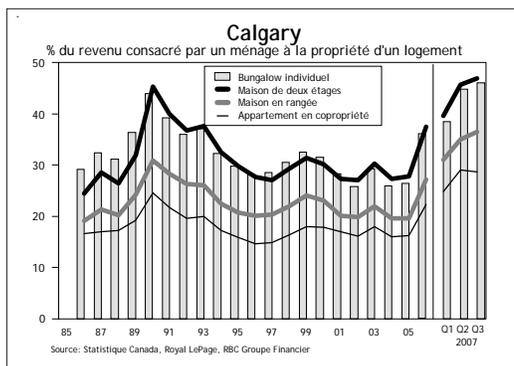
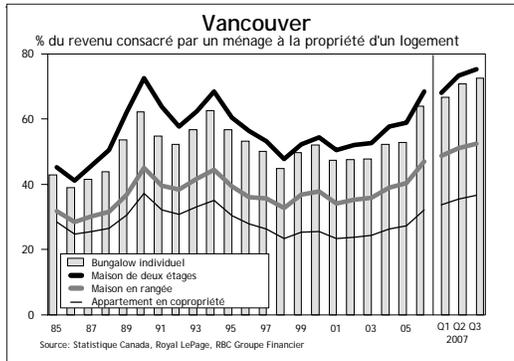
## Marchés métropolitains

### Vancouver – La crise de l'accessibilité devrait s'atténuer

Vancouver a connu une nouvelle détérioration généralisée l'an dernier, mais, du deuxième au troisième trimestre, le rythme a ralenti considérablement. Une cadence plus modérée des hausses de prix des maisons combinée à une légère reprise de l'augmentation des revenus a aidé à limiter l'ampleur de la détérioration. Le marché continue d'avancer à un rythme robuste avec une augmentation des prix de 12 % en 2007 et des ratios ventes/nouvelles inscriptions signalant toujours un marché étroit plutôt favorable aux vendeurs. Nous nous attendons à une certaine embellie de l'accessibilité cette année alors que la forte érosion des dernières années pèse sur la demande. Une offre accrue de maisons à vendre a déjà aidé à atténuer les augmentations de prix, et cela devrait continuer plus énergiquement à mesure que l'année avancera.

### Calgary et Edmonton – Fini le temps de l'argent facile

Les signaux d'avertissement se sont multipliés à mesure que les marchés sont montés bien au-dessus de ce que justifiaient leurs bases économiques, vers des niveaux insoutenables. Les marchés se situent encore à des niveaux élevés, mais ils redescendent nettement de leurs sommets de 2006-2007. Après une forte érosion de l'accessibilité au premier semestre de 2007, le dernier trimestre n'a présenté qu'une détérioration modeste dans les catégories maisons à deux étages, bungalows et maisons en rangées; l'accessibilité des appartements en copropriété s'est en fait améliorée — ce qui confirme le refroidissement rapide du marché. Les augmentations de prix des maisons à Calgary et à Edmonton ont chuté de 50 % l'an dernier à des gains de l'ordre de 10 % à 15 % plus récemment. Les ratios ventes/nouvelles inscriptions ont fortement changé dans les deux villes passant d'un marché profondément favorable aux vendeurs au début de 2007 aux premiers stades d'un marché équilibré, à la fois à Calgary et à Edmonton. Tous les indices laissent présager des améliorations de l'accessibilité dans les deux villes, cette année.



## Toronto – Un marché équilibré guide un ralentissement contrôlé

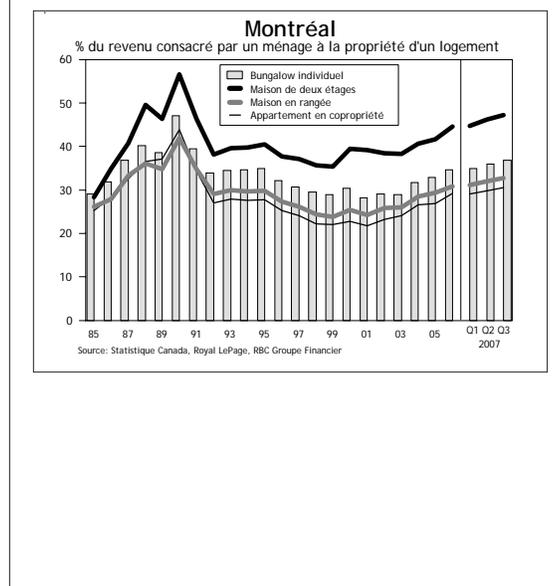
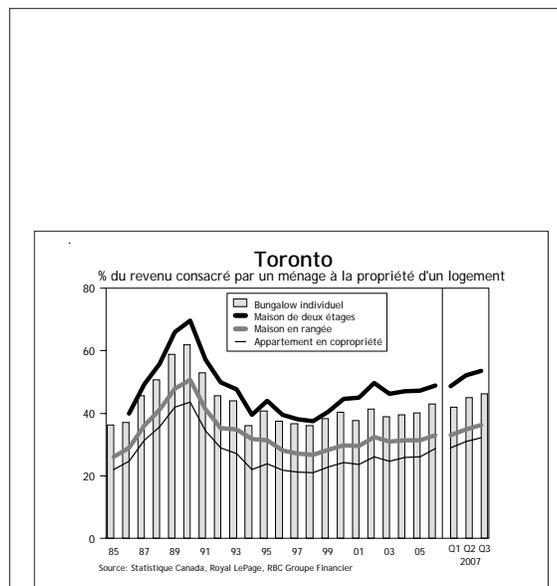
Le marché devrait poursuivre sur la voie d'un ralentissement en 2008. Le tassement devrait rester uniforme et contrôlé, comme cela a été le cas depuis le sommet de 2003. L'accessibilité a continué de se détériorer dans toutes les catégories d'habitations l'an dernier, mais reste bien plus grande que lors des extrêmes atteints au moment de la bulle immobilière de la fin des années 1980. Nous nous attendons à ce que la tendance à la détérioration commence à s'inverser en 2008 à mesure que l'augmentation des prix des maisons continuera de s'atténuer et qu'un certain soulagement se matérialisera du côté des taux hypothécaires. Les bases économiques qui déterminent les marchés devraient commencer à perdre de leur vigueur en 2008 mais rester essentiellement intactes, avec des taux de chômage qui se maintiennent à des niveaux historiquement faibles et de saines augmentations des revenus. Le marché actif des appartements en copropriété a connu une croissance rapide des prix l'an dernier et un regain correspondant de l'activité de construction. Alors qu'un plus grand nombre de logements collectifs arrivent sur le marché, la pression sur le créneau des appartements devrait graduellement se dissiper au cours des prochaines années.

## Ottawa – Des marchés de la construction actifs

Les marchés de la revente ont maintenu une tendance à la croissance relativement stable, enregistrant des augmentations annuelles des prix de 3 à 7 % pendant le plus clair de l'année dernière. Les conditions d'accessibilité ont continué de se détériorer au troisième trimestre de 2007, mais le rythme de la détérioration a nettement ralenti comparativement au trimestre précédent. Sur les quatre catégories d'habitations que nous suivons, la forte demande d'appartements a fait de cette catégorie celle qui est la plus à la hausse, avec des augmentations de prix plus fortes que la moyenne l'an dernier. La construction de maisons neuves a été vigoureuse l'an dernier, stimulée par un bond de la demande d'appartements. En 2008, nous nous attendons à ce que l'activité de construction diminue graduellement avec un tassement général de la demande — soulageant un peu la pression sur le marché de la revente. Un ralentissement du marché conjugué à un certain tassement des taux hypothécaires laisse entrevoir une amélioration de l'accessibilité.

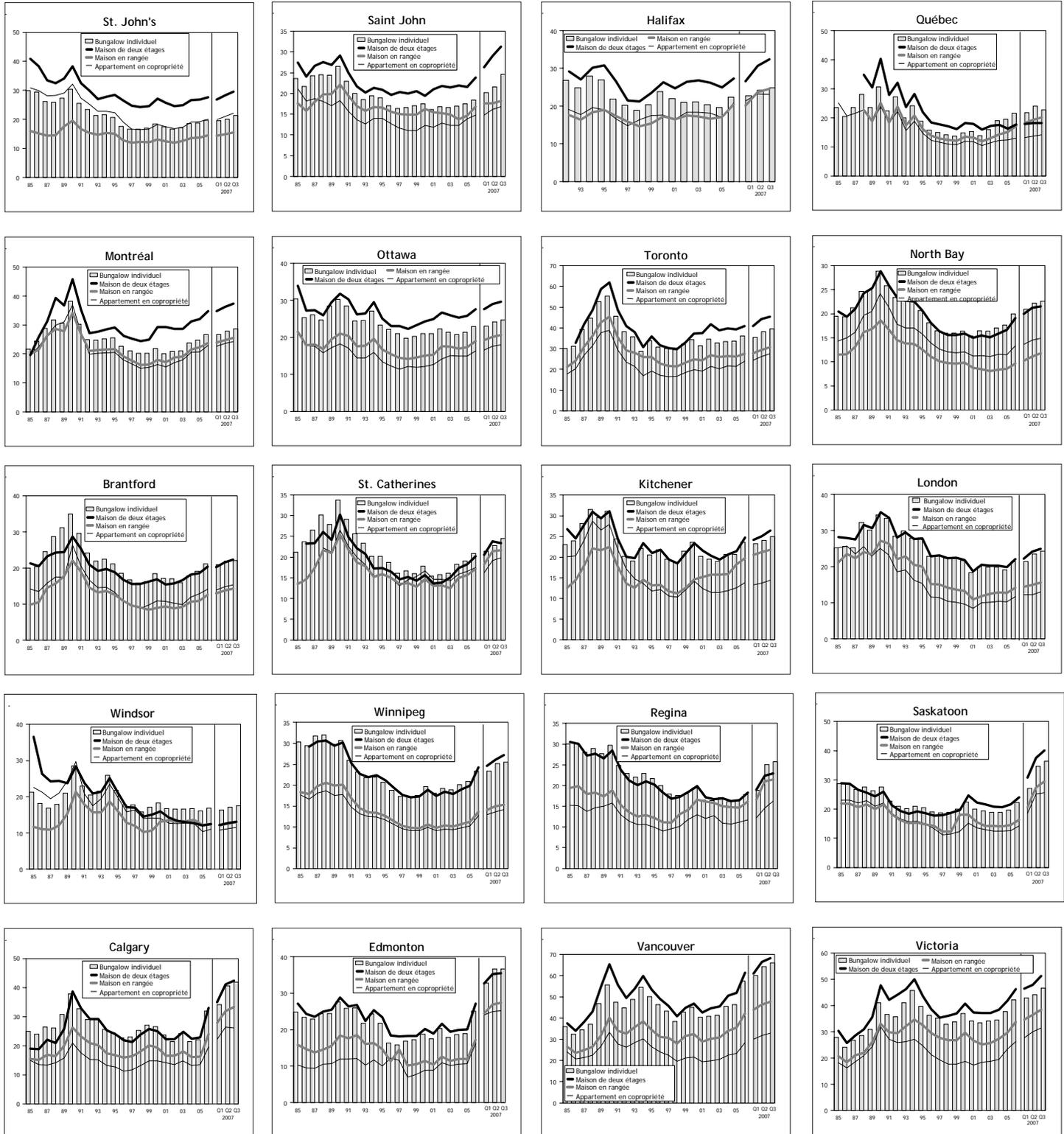
## Montréal – Le cap est maintenu

À un moment où beaucoup de marchés ont changé de cap rapidement, les conditions sont restées un peu plus stables à Montréal. Les prix ont continué d'augmenter au rythme annuel de 5 % dans toutes les catégories d'habitations et la croissance des revenus a également été honorable. La montée des taux hypothécaires l'an dernier a contribué à la détérioration des conditions d'accessibilité — tendance qui a balayé tout le pays. Cependant, les bases économiques du marché immobilier résidentiel continuent d'ouvrir des perspectives saines en 2008. Les propriétaires immobiliers potentiels peuvent s'attendre à un soulagement modeste à mesure que les taux hypothécaires redescendent de leurs sommets et que les augmentations de prix fléchiront modestement, mais, en général, nous n'attendons pas un grand changement des conditions d'ensemble. Les ratios ventes/nouvelles inscriptions ont constamment signalé des marchés équilibrés.



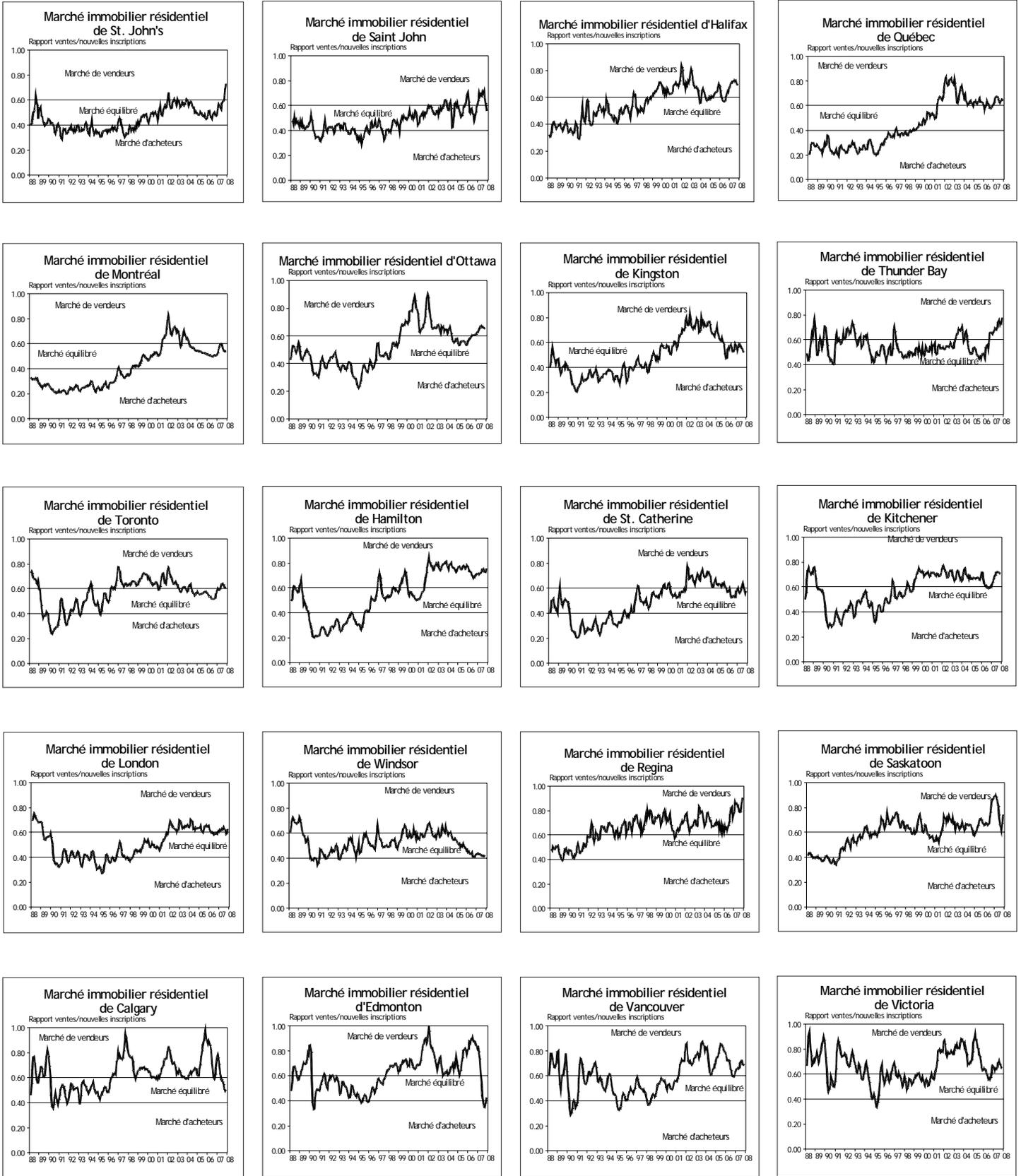
# Conditions du logement dans les villes plus petites

Dans sa version normale, notre indice de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires, mais pas les taxes foncières ni les coûts des services publics en raison de limites inhérentes aux données sur les petites régions métropolitaines de recensement. Cette mesure est basée sur une mise de fonds de 25 % et sur un prêt hypothécaire de 25 ans à un taux d'intérêt fixe sur cinq ans ; elle est estimée tous les trimestres. Plus le chiffre est élevé, plus il est difficile d'accéder à la propriété.



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

# Conditions du marché de la revente d'habitations dans les villes canadiennes\*

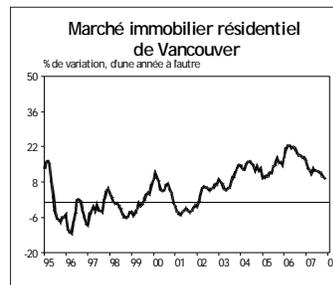
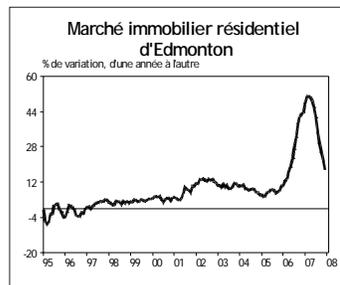
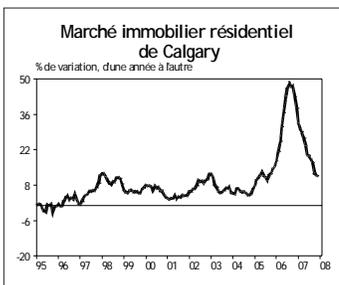
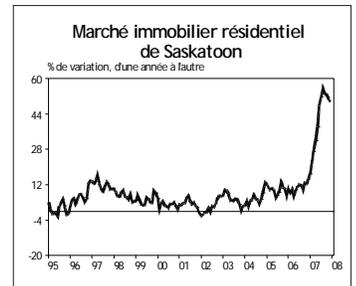
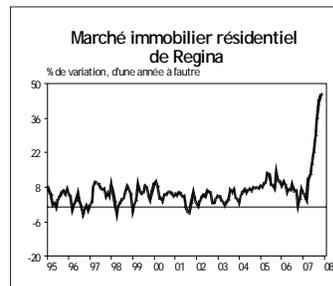
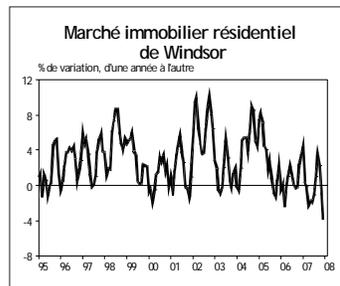
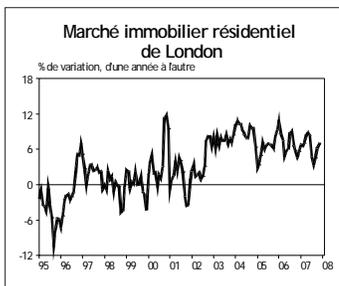
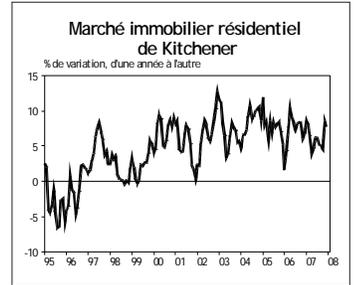
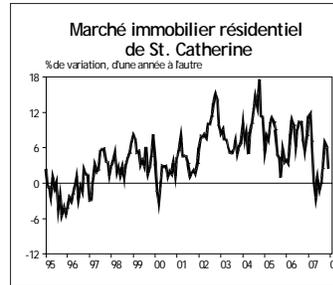
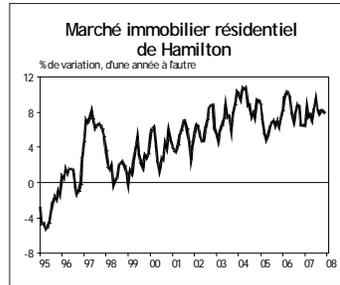
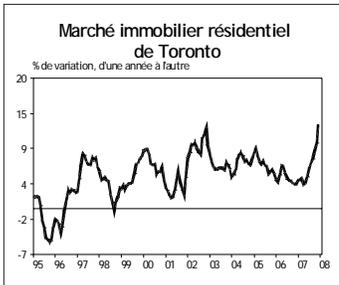
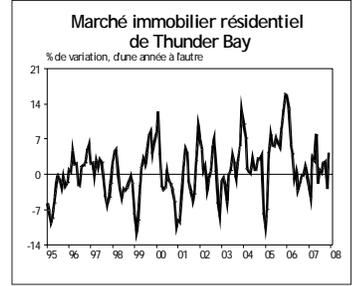
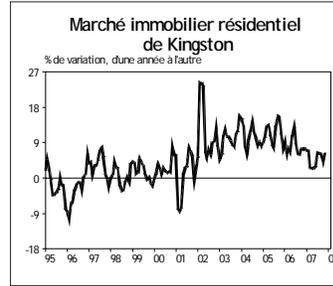
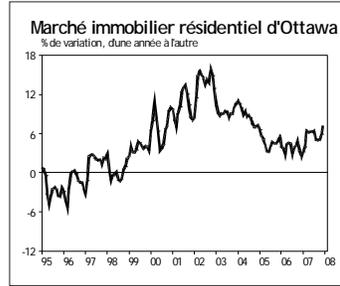
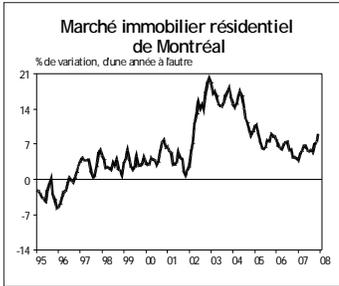
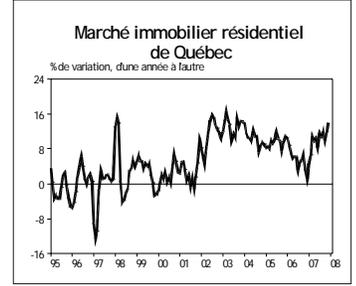
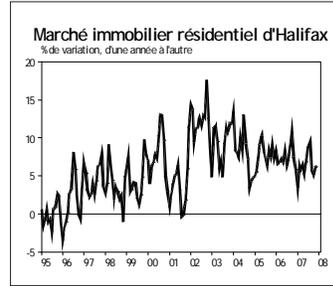
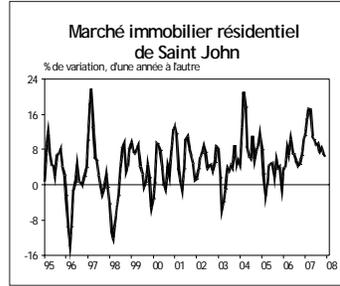
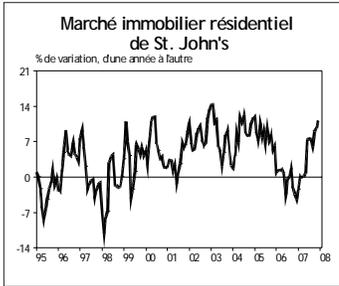


Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

\* Les ratios ventes-inscriptions sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle



# Prix des maisons dans les métropoles canadiennes\*



Source: Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

\* Les prix des maisons sont fondés sur la moyenne mobile trimestrielle

# Tableau récapitulatif des indices d'accessibilité

## Bungalow individuel

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T3 2007	Mesures de l'accessibilité (%)	
	T3 2007 (\$)	A/A Var en %		T2 2007 (rev)	T3 2007
Canada*	306,510	10.5	74,731	41.0	42.0
Colombie- Britannique	517,172	11.9	115,825	65.0	67.1
Alberta	403,426	26.6	92,194	42.2	42.6
Saskatchewan	265,167	55.4	65,163	38.3	39.6
Manitoba	206,879	7.9	55,719	33.6	33.9
Ontario	299,692	5.4	74,619	36.8	37.7
Québec	214,550	4.0	56,535	36.4	36.7
Canada Atlantique	175,745	11.2	45,951	30.5	31.6
Toronto	418,511	5.2	99,412	44.9	46.3
Montréal	229,820	4.9	59,825	36.0	36.8
Vancouver	599,249	11.0	133,158	70.7	72.4
Ottawa	265,589	4.4	69,383	31.4	31.9
Calgary	472,522	19.6	105,529	44.8	46.1
Edmonton	387,500	39.1	90,330	42.2	42.1

## Maison de deux étages

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T3 2007	Mesures de l'accessibilité (%)	
	T3 2007 (\$)	A/A Var en %		T2 2007 (rev)	T3 2007
Canada*	345,575	9.8	84,376	46.3	47.4
Colombie- Britannique	542,012	9.0	122,134	68.2	70.8
Alberta	424,935	22.2	98,377	44.8	45.5
Saskatchewan	277,667	52.1	68,969	40.2	41.9
Manitoba	220,549	11.4	58,496	34.5	35.6
Ontario	349,406	6.8	86,671	43.0	43.8
Québec	261,565	3.9	68,953	43.9	44.7
Canada Atlantique	207,222	13.4	54,610	36.9	37.6
Toronto	481,315	7.8	114,834	52.2	53.4
Montréal	299,601	5.0	76,708	46.1	47.2
Vancouver	619,892	7.8	138,309	73.3	75.2
Ottawa	317,642	4.1	81,531	36.9	37.4
Calgary	476,711	17.5	107,329	45.7	46.9
Edmonton	376,060	20.5	89,644	41.7	41.8

## Maison en rangée

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T3 2007	Mesures de l'accessibilité (%)	
	T3 2007 (\$)	A/A Var en %		T2 2007 (rev)	T3 2007
Canada*	247,788	13.2	60,374	32.8	33.9
Colombie- Britannique	382,895	12.8	86,085	48.0	49.9
Alberta	313,053	33.5	71,012	31.7	32.8
Saskatchewan	205,500	53.8	51,288	30.1	31.2
Manitoba	123,468	7.5	33,544	20.1	20.4
Ontario	250,911	9.7	62,259	30.4	31.5
Québec	190,331	6.0	49,793	31.5	32.3
Canada Atlantique	150,585	9.7	39,048	25.8	26.9
Toronto	325,644	9.3	77,803	34.8	36.2
Montréal	204,768	4.8	53,081	32.0	32.7
Vancouver	432,353	10.3	96,373	51.1	52.4
Ottawa	222,020	5.5	58,493	26.4	26.9
Calgary	375,989	27.5	83,660	35.0	36.6
Edmonton	289,125	47.3	66,975	30.8	31.2

## Appartement en copropriété

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T3 2007	Mesures de l'accessibilité (%)	
	T3 2007 (\$)	A/A Var en %		T2 2007 (rev)	T3 2007
Canada*	215,658	12.7	52,688	28.7	29.6
Colombie- Britannique	271,468	16.5	61,796	33.9	35.8
Alberta	262,311	25.2	60,484	28.1	28.0
Saskatchewan	169,500	59.5	42,090	24.6	25.6
Manitoba	114,440	10.0	31,106	18.4	18.9
Ontario	233,968	10.0	57,411	28.0	29.0
Québec	173,068	5.6	45,332	28.8	29.4
Canada Atlantique	152,592	7.8	38,980	26.2	26.8
Toronto	291,924	12.1	69,368	31.0	32.3
Montréal	194,170	5.0	49,577	29.9	30.5
Vancouver	298,787	13.2	67,373	35.5	36.6
Ottawa	193,621	6.2	49,649	22.4	22.8
Calgary	293,167	19.2	65,529	29.1	28.6
Edmonton	266,000	43.8	61,329	28.4	28.6

\*moyenne pondérée de la population

Source: Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

## Ce qu'il faut savoir sur les indices RBC de l'accessibilité à la propriété

Les mesures de l'accessibilité à la propriété que calcule Recherche économique RBC donnent la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics, pour un bungalow individuel, une maison de deux étages standard, une maison en rangée standard et un appartement en copropriété standard (à l'exclusion des frais d'entretien dans ce dernier cas).

Le qualificatif « standard » vise à faire la distinction entre un logement ordinaire et un logement de luxe. Sur le plan de la taille, la superficie intérieure standard d'un appartement en copropriété est de 900 pieds carrés, celle d'une maison en rangée, de 1 000 pieds carrés, celle d'un bungalow, de 1 200 pieds carrés et celle d'une maison de deux étages, de 1 500 pieds carrés.

Les chiffres sont basés sur une mise de fonds de 25 % et sur un prêt hypothécaire de 25 ans à un taux d'intérêt fixe sur cinq ans ; les indices sont calculés tous les trimestres, pour chaque province et pour les régions métropolitaines de Montréal, Toronto, Ottawa, Calgary et Vancouver.

Les calculs emploient le revenu du ménage plutôt que le revenu familial pour tenir compte du nombre croissant de personnes seules sur le marché de l'habitation. Ils se fondent sur des estimations trimestrielles de ce revenu annuel, créé en annualisant et en pondérant les revenus hebdomadaires moyens

par province et par région urbaine. (Nous avons utilisé le revenu médian des ménages plutôt que la moyenne arithmétique afin d'éviter les distorsions que causeraient les valeurs extrêmes à chaque extrémité de l'échelle des revenus. La médiane correspond à la valeur centrale d'une série – celle au-dessous de laquelle il y a autant d'observations qu'il y en a au-dessus.)

Chaque mesure étant basée sur une estimation du revenu brut d'un ménage, elle ne tient pas compte de l'effet des divers crédits d'impôt pour taxes foncières qu'accordent les provinces et qui peuvent modifier les niveaux relatifs de l'accessibilité.

Plus l'indice est élevé, plus il est difficile d'être propriétaire. Par exemple, un indice d'accessibilité de 50 % signifie que les coûts de propriété (versements hypothécaires, services publics et taxes foncières) représentent 50 % du revenu avant impôt d'un ménage type.

Le revenu admissible est le revenu annuel minimum sur lequel les prêteurs s'appuient pour évaluer la capacité d'un emprunteur à faire des versements hypothécaires. La part du revenu annuel brut qu'un emprunteur consacre aux « frais hypothécaires » – capital, intérêts, taxes foncières et frais de chauffage (plus les frais d'entretien pour les hypothèques sur copropriétés) – ne devrait pas dépasser 32 %.