

ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Mars 2008

L'Alberta sous surveillance

▲ Dans l'ensemble du Canada, l'accessibilité à la propriété s'est détériorée pendant chacun des quatre trimestres de 2007 pour clôturer l'année à son pire niveau depuis le point culminant de la bulle immobilière de 1990. Cette année-là, le mal venait surtout d'une flambée des taux d'intérêt et d'une récession ; cette fois-ci, on assiste à une longue tendance haussière des prix des logements qu'entretiennent des facteurs économiques fondamentaux plus sains, comme la création d'emplois. À ce cycle porteur s'ajoute une grande innovation dans le crédit hypothécaire, qui a élargi le bassin des acheteurs potentiels depuis que l'assurance hypothécaire a été libéralisée il y a deux ans.

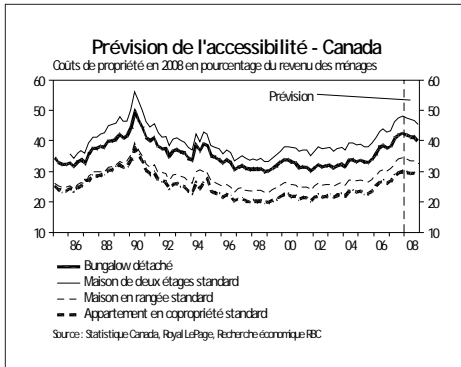
▲ Seule l'Alberta a résisté à cette tendance au dernier trimestre. L'accessibilité s'est dégradée dans les autres provinces, et ce, sur chaque marché et pour chaque catégorie de logements.

▲ Les effets retardés de la montée des taux hypothécaires fixes continuent à saper l'accessibilité, mais nos prévisions font état d'une baisse du taux des populaires prêts hypothécaires à cinq ans, de 0,75 point de base d'ici la fin 2008. Pour la suite, un recul du loyer de l'argent, un ralentissement anticipé de l'inflation immobilière et des augmentations honorables de revenus, se conjugueront pour faciliter les choses aux candidats à la propriété sur la plupart des marchés.

▲ Bien qu'il soit prématuré de tirer la sonnette d'alarme, nous plaçons sous surveillance le marché albertain de l'habitation, par crainte d'une évolution défavorable. Le prix moyen d'une maison de deux étages standard s'est replié de 4,3 % au dernier trimestre par rapport aux précédents. Les prix des bungalows individuels ont chuté de 7,3 %, ceux des maisons en rangée, de 4 % et ceux des appartements en copropriété, de 5,3 % un deuxième trimestre de suite. La maison de deux étages qui fait référence demeure plus chère de 63 % qu'il y a deux ans, et un seul trimestre ne saurait faire une tendance. Mais le rythme des hausses d'une année à l'autre est passé d'environ 50 % il y a un an à seulement 11 % maintenant. Qui plus est, les ratios ventes/nouvelles inscriptions observés à Calgary et Edmonton restent autour de 0,4, donc à peu près à la moitié de leurs points culminants des deux dernières années. Avec moins de tensions sur le marché, il existe un risque que les prix se refroidissent encore.

▲ Ce récent dérapage des prix immobiliers en Alberta renforcera sans doute la tendance à établir des comparaisons entre les finances des ménages du Canada et des États-Unis. Les Américains sont toujours modérément plus riches, mais ils sont beaucoup plus endettés et, surtout, ils le sont de manière moins liquide (voir le tableau). Cela les rend plus vulnérables que les Canadiens dans la tourmente actuelle des marchés du crédit et en cas d'évolution contraire des prix de l'habitation.

▲ L'importante dépréciation du dollar US depuis six ans a fait que les Canadiens sont devenus relativement plus riches, car la valeur de ce que leur patrimoine leur



Comparaison des finances des ménages - Canada/États-Unis

Estimations 2007	Canada	É.-U.
Pourcentage du revenu per. disponible, moyenne ann.		
Dettes totales des ménages	131.1	184.8
Dettes hypothécaires	79.4	119.0
Crédit à la consommation	51.8	65.7
Actif total	778.1	742.4
Avoir net	647.0	557.6
Remboursements (capital et intérêts)	18.2	14.3
Pourcentage de l'actif, T3 2007		
Dettes totales des ménages	16.9	24.9
Actifs financiers	56.6	53.0
Actifs réels	43.4	47.0
En monnaie locale par tête et en dollars réels 2007, 3T2007		
Dettes totales	35,289	62,212
Actif total	209,414	249,996
Revenu disponible	26,811	33,800
Avoir net	174,130	187,784
Autres indicateurs, T3 2007		
Emprunts hypothécaires en % des actifs	27.4	39.5
Autres dettes en % des autres actifs	10.6	14.9
Dépôts et liquidités en % des actifs fin.	19.0	16.7
Taux de chômage	6.0	4.7

NOTA : Comme il est d'usage, les données ajoutent à la situation des ménages celle des entreprises non dotées de la personnalité morale qu'ils gèrent et dont l'actif net leur revient de droit.

Source : Statistique Canada, Banque du Canada, Réserve fédérale et BEA des États-Unis, Recherche économique RBC

Derek Holt

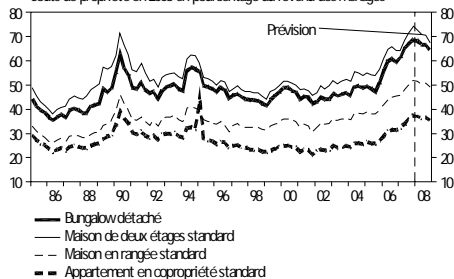
Économiste en chef adjoint
(416) 974-6192
derek.holt@rbc.com

Amy Goldbloom

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

Prévision d'accessibilité - C.-B.

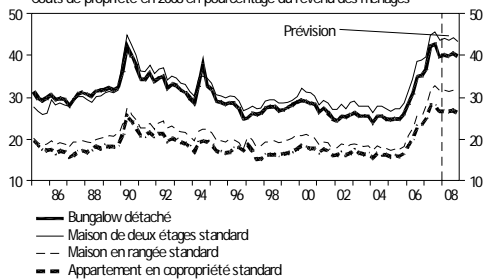
Coûts de propriété en 2008 en pourcentage du revenu des ménages



Source : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique REC

Prévision d'accessibilité - Alberta

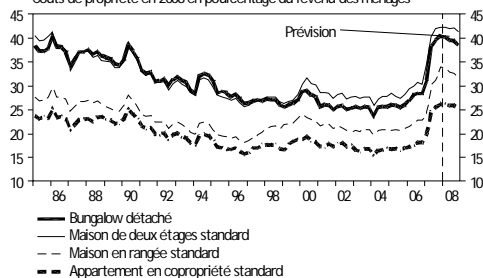
Coûts de propriété en 2008 en pourcentage du revenu des ménages



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

permet d'acheter sur les marchés mondiaux a augmenté, par comparaison avec les Américains. Le tableau s'appuie sur des chiffres en monnaie locale, et un dollar canadien oscillant autour de la parité avec le billet vert rend les comparaisons assez faciles. Si nous étions dans la situation d'il y a six ans, avec un dollar canadien à un plancher de 62 cents US, l'avoir net des ménages canadiens serait inférieur de 40 % à celui des ménages américains. Mais même en prenant une moyenne à long terme pour le dollar canadien, de 85 cents US par exemple, les ménages du Canada auraient encore un avoir net sensiblement plus élevé que par le passé.

Colombie-Britannique - Vers un rééquilibrage en 2008

Comme prévu, les conditions d'accession à la propriété se sont dégradées pour toutes les catégories de logements au dernier trimestre de 2007, et nous croyons toujours que le marché est en passe d'accorder un répit aux candidats au logement. Le segment des maisons de deux étages reste celui qui souffre le plus de la détérioration car la surchauffe du marché de Vancouver maintient de très vives tensions. À l'échelle de la province, le ratio ventes/nouvelles inscriptions monte moins vite, témoignant d'un rééquilibrage progressif des marchés. Ces derniers devraient être aidés cette année par les taux hypothécaires, puisque nous voyons toujours le taux fixe à cinq ans perdre trois quarts de point environ par rapport à ses niveaux actuels. Bien que la hausse des prix résidentiels se soit accélérée à la fin de 2007, un refroidissement des tendances fondamentales de l'économie devrait tempérer la demande de logements existants et freiner l'inflation immobilière en 2008, du taux de 12 % qu'elle enregistrait l'an dernier à un rythme voisin de 7 %.

Alberta - Un marché immobilier sous surveillance

L'accessibilité paraît avoir touché son point le plus bas vers le milieu de l'année dernière, et les conditions sont déjà en voie de s'améliorer et devraient poursuivre dans ce sens au cours des trimestres à venir. De saines augmentations de revenus (de 5 % d'une année à l'autre au dernier trimestre de 2007) se sont alliées à une baisse des prix des logements pour rendre la propriété plus accessible aux nouveaux venus sur le marché surévalué de l'Alberta. C'est la première fois en plus de trois ans que l'accessibilité s'améliore dans tous les segments du marché, et c'est aussi – nous le craignons – le début de ce qui pourrait devenir une tendance à long terme. Dès à présent, tous les indicateurs clés du secteur de l'habitation témoignent d'une contraction, notamment les prix des logements, les mises en chantier et l'activité de revente. Le ratio ventes/nouvelles inscriptions a connu un revirement étonnant, passant de très favorable des vendeurs à un meilleur équilibre où il se maintient de façon assez stable depuis six mois. De nouvelles améliorations sont attendues, à mesure que le marché se décrispes et que les taux hypothécaires refluent.

Saskatchewan - À la place de l'Alberta... mais pour combien de temps ?

La Saskatchewan occupe maintenant la première place de la croissance pour tous les indicateurs clés du secteur de l'habitation – mises en chantier, prix immobiliers, permis de construire et activité de revente. Des contraintes d'offre sur le marché des logements existants ont fait déborder la demande sur le marché du neuf. Ainsi,

les mises en chantier de logements ont flambé l'an dernier (+62 %), et nous nous attendons à ce que la Saskatchewan soit la seule province à connaître un accroissement à ce titre en 2008. Les prix des logements neufs poursuivent leur ascension, à des taux sur douze mois qui atteignent 45 % à Saskatoon et 26 % à Regina. La pénurie d'offres continue à pousser vers le haut les prix et les tensions inflationnistes globales dans la province. Selon les dernières statistiques mensuelles, le ratio ventes/inscriptions est toujours beaucoup en faveur des vendeurs. L'érosion importante de l'accessibilité qui a duré toute l'année 2007 devrait peu à peu perdre de son élan actuel en 2008.

Manitoba - Encore un potentiel de hausse

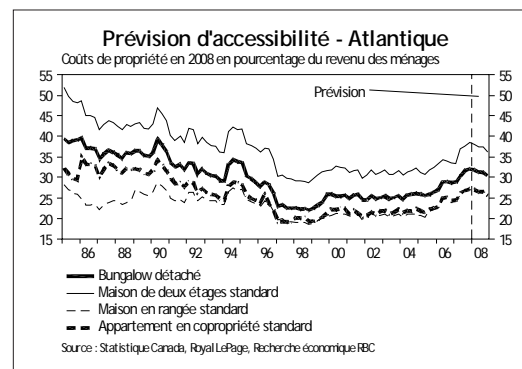
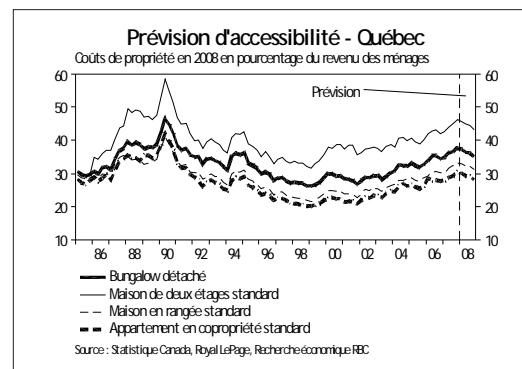
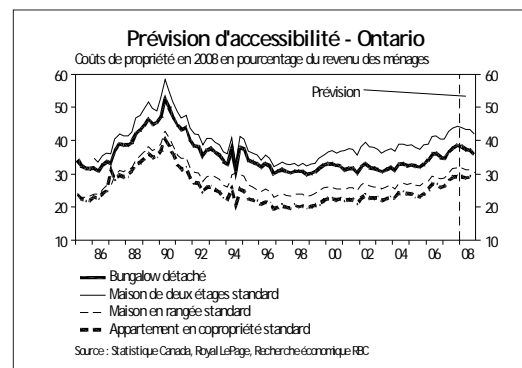
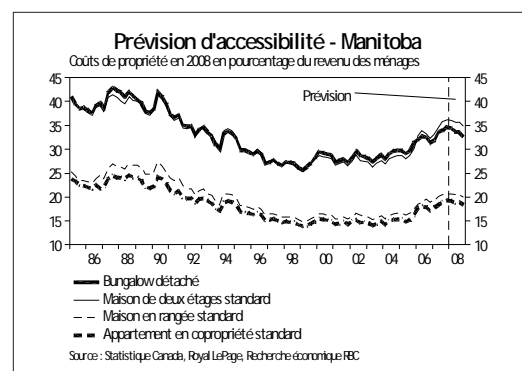
Le marché de la revente continue à bouillir dans toute la province. L'excédent de demande fait monter de 12 à 15 % les prix des logements d'une année à l'autre, toutes catégories confondues. Ces fortes hausses de prix ont encore empiré les conditions de l'accession à la propriété au dernier trimestre de 2007, même si le Manitoba n'a jamais connu une situation aussi grave qu'en Saskatchewan ou en Alberta. En effet, l'accessibilité demeure globalement raisonnable parce que les revenus des ménages continuent à croître à un taux rapide – de 5 % d'une année à l'autre – qui place la province au troisième rang à ce chapitre. Nous pensons qu'une tendance favorable devrait s'amorcer dans les prochains trimestres, les augmentations de prix pesant sur la demande existante et le ratio ventes/nouvelles inscriptions s'essouffant.

Ontario - Accessibilité meilleure grâce au ralentissement de l'économie

Comme la province vacillera au bord de la récession dans le courant de 2008, nous prévoyons que cette perte de vitesse (fruit du ralentissement de la création d'emplois et des hausses salariales) aura pour effet de freiner l'activité dans le secteur de l'habitation en 2008. Le rythme annuel de la croissance des revenus au quatrième trimestre de 2007 est devenu le plus lent de toutes les provinces. Les mises en chantier n'en devraient pas moins rester soutenues, mais en deçà des niveaux observés en 2007. L'accessibilité s'est dégradée pour toutes les catégories de logements, mais moins vite qu'auparavant. Nous voyons cette tendance à l'amélioration se poursuivre en 2008, quand la baisse des taux hypothécaires et la décélération des augmentations de prix et de la croissance économique globale détendront quelque peu la situation.

Québec - Une accessibilité encore raisonnable

La dégradation globale des conditions d'accession à la propriété a frappé toutes les provinces l'an dernier, mais le Québec a été beaucoup moins touché parce que son marché, généralement équilibré, a contribué à éviter le pire. Les prix des logements ont certes continué à monter un peu plus vite que les revenus, mais l'écart entre leurs taux de croissance devrait se rétrécir en 2008 à mesure que la montée des prix se tempérera autour de 5 %. Les mises en chantier ont été nombreuses pendant chacune des trois dernières années, à près de 49 000, mais la construction de logements neufs ralentira modestement en 2008 (à 46 000) puis plus nettement en 2009 (à 40 000) dans la foulée de la baisse de régime du marché.



Atlantique - Amélioration généralisée à venir

L'accessibilité s'est à nouveau détériorée au dernier trimestre de 2007, mais nous prévoyons toujours qu'elle ira plutôt de mieux en mieux en 2008 pour chacun des types de logements. Les marchés de l'habitation de toute la région montent allègrement tout en demeurant généralement équilibrés. L'amélioration des conditions d'accession devrait venir de plusieurs facteurs : une croissance des revenus correcte, des hausses modérées pour les prix immobiliers et un allègement attendu des taux hypothécaires. L'inflation sur les logements se tempérera sans doute autour de 5 %, et la construction devrait s'essouffler. Selon toute probabilité, cet apaisement des tensions sur le marché fera peu à peu pencher la balance en faveur des acheteurs. Par rapport à sa région, Terre-Neuve avait fait bande à part vers la fin de 2007, avec une surchauffe engendrée par une offre tendue et par une poussée des prix à Saint-Jean. Mais la province devrait rejoindre ses consœurs de l'Atlantique en 2008 dans un refroidissement général du marché.

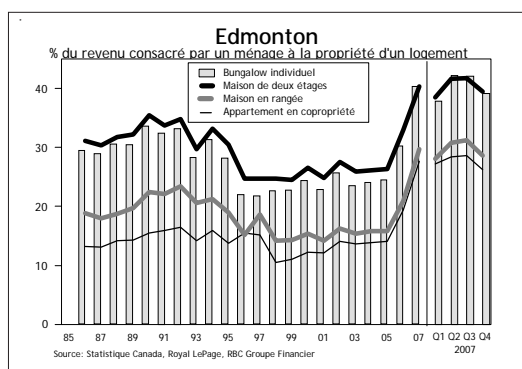
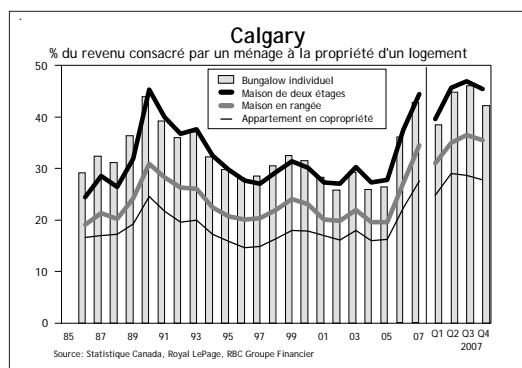
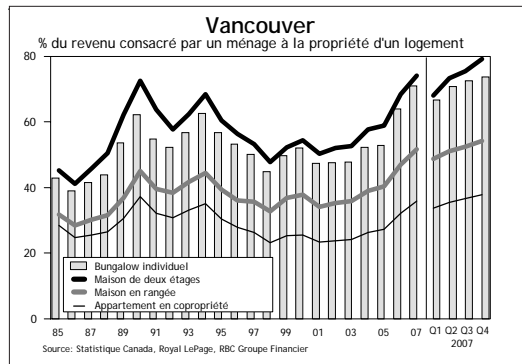
Marchés métropolitains

Vancouver - Un marché encore sous haute tension

Les fortes hausses des prix des logements vécues ces dernières années continuent à peser sur l'accessibilité à la propriété sur le marché de Vancouver. Les maisons de deux étages se distinguent des autres catégories de logements avec un prix moyen de vente qui approche maintenant 650 000 \$ – un niveau sidérant quand on pense qu'il se situe 35 % au-dessus du prix moyen d'une maison comparable à Toronto. L'érosion brutale des conditions d'accession devrait commencer à influencer le marché de la revente cette année et permettre une accalmie. Le marché du neuf est actuellement dominé par le logement collectif, dont la croissance a été de 45 % en février, mais ce bond en avant le mois dernier ne devrait pas empêcher une modération de l'activité en 2008. Ce ralentissement espéré s'inscrirait dans le sillage de la forte dégradation de l'accessibilité au fil des derniers trimestres et de la concentration de la vigueur de cette année dans le segment très fluctuant du logement collectif. De plus, un ralentissement généralisé de l'économie et ses contrecoups sur l'emploi et les revenus nuiront à l'avenir au secteur de l'habitation.

Calgary et Edmonton - Ralentissement soutenu en cours ?

Le retour du pendule ne s'est pas fait attendre, et le secteur a basculé d'un marché de vendeurs en surchauffe à un marché en remarquable perte de vitesse. Toutes les catégories de logements ont vu leurs conditions d'accessibilité s'améliorer considérablement au dernier trimestre de 2007 et devraient continuer sur cette lancée en 2008. Dans les deux villes, les ratios ventes/nouvelles inscriptions continuent à décliner et demeurent dans la zone grise d'un marché en équilibre. Les hausses des prix immobiliers sur douze mois ralentissent fortement, passant en janvier à 8 % à Calgary et à 11 % à Edmonton. Le marasme transparait également dans le marché du neuf : il y a eu un coup d'arrêt brutal des mises en chantier de logements à Calgary, avec au quatrième trimestre de 2007 une chute de 33 % d'une année à l'autre, suivie par un recul de 11 % en janvier. L'envolée des prix immobiliers a déclenché des mécanismes de stabilisation automatique en faisant fuir les candidats à la propriété. À mesure que l'offre augmente peu à peu sur le



marché, les prix devraient se replier à nouveau, vers des niveaux plus conformes à la croissance des revenus et aux conditions de fond du marché.

Toronto - Une modération accrue en 2008

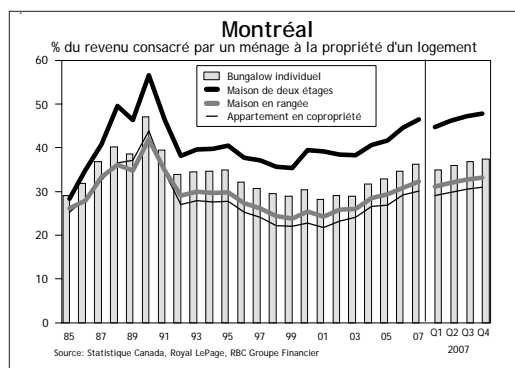
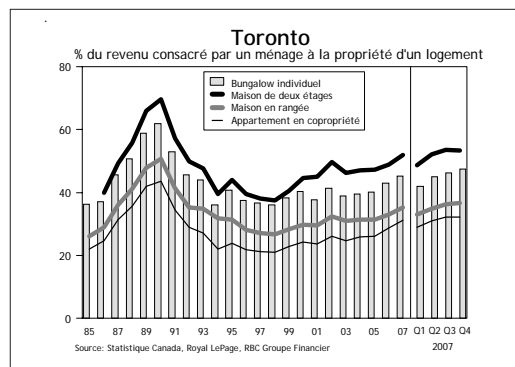
Dans toutes les zones de l'agglomération torontoise, l'accessibilité s'est un peu détériorée pour les bungalows et les maisons en rangée et s'est stabilisée pour les copropriétés et les maisons de deux étages. On s'attend à une tendance à l'amélioration pour 2008, les marchés du neuf et de la revente se refroidissant dans la foulée de la diminution des taux hypothécaires. Il est difficile de parler du marché torontois sans évoquer les différentes zones de fermeté au sein de la ville reine. Le marché du cœur de Toronto reste tendu et continue à tirer les chiffres globaux vers le haut. En périphérie, plusieurs quartiers verront les augmentations des prix immobiliers moyens se tasser davantage en 2008. Jusqu'à présent, le segment de la copropriété s'est révélé très robuste, avec des prix qui montent encore de 10 % d'une année à l'autre. Cependant, l'offre du marché croîtra de manière considérable au cours des deux prochaines années, ce qui devrait modérer quelque peu les ardeurs des prix.

Ottawa - Un marché toujours plutôt favorable aux vendeurs

À Ottawa, l'immobilier profite toujours de saines tendances fondamentales. Le marché est plutôt avantageux pour les vendeurs, avec un ratio ventes/nouvelles inscriptions qui oscille autour de 0,7. Les hausses de prix se maintiennent dans le voisinage de 5 % sur un an et sont gérables par rapport aux revenus, ce qui a contribué à entretenir des conditions abordables. Le marché n'a d'ailleurs connu qu'une légère dégradation de l'accessibilité au dernier trimestre de 2007, et la situation devrait s'améliorer en 2008 grâce au repli des taux hypothécaires et à une demande quelque peu ralentie. La construction de logements neufs paraît s'essouffler, tout en demeurant à des niveaux élevés. Le soutien du logement collectif, qui est en plein essor, sera critique pour les mises en chantier de cette année.

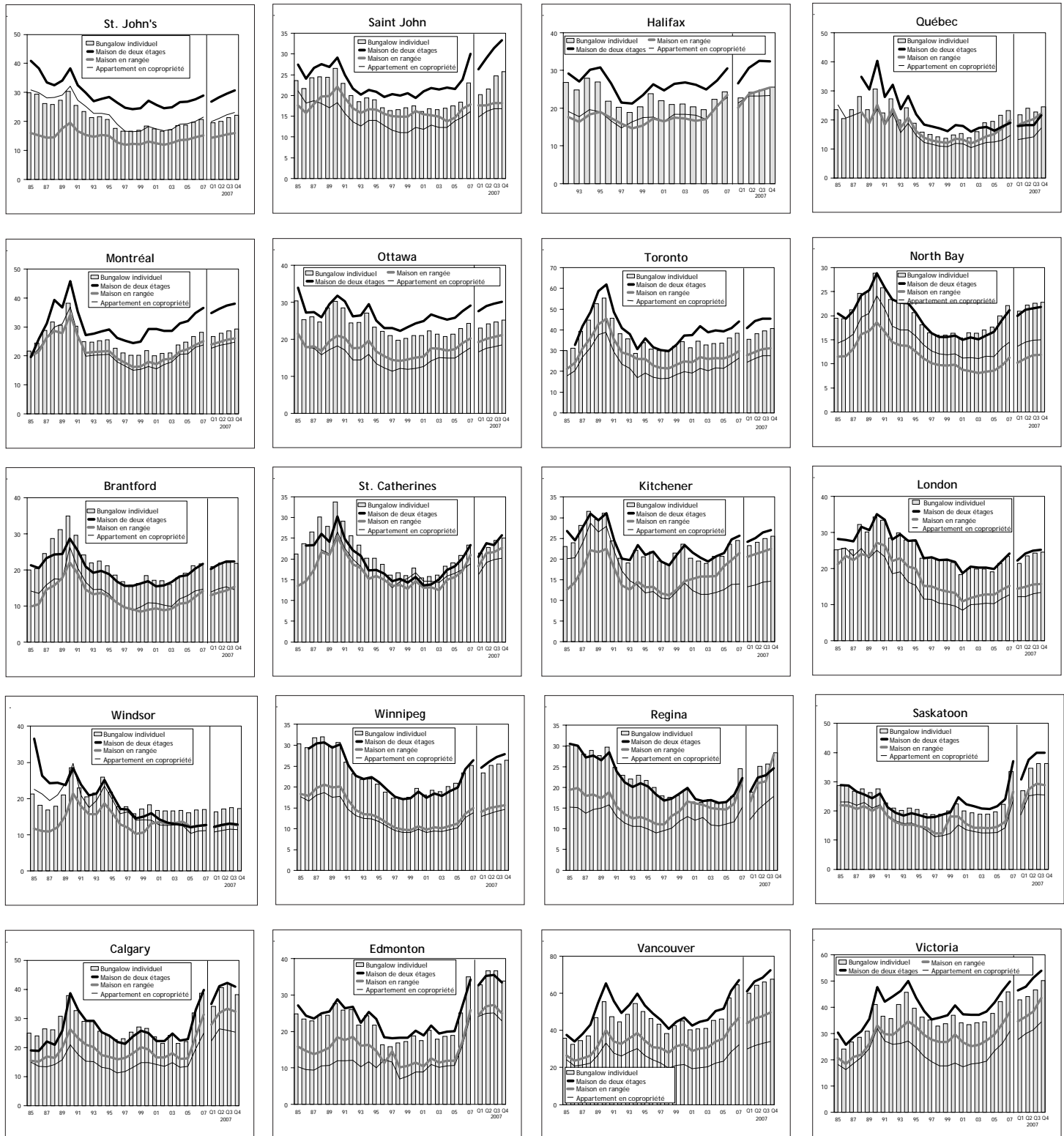
Montréal - Une stabilité qui ne se dément pas

Le ratio ventes/nouvelles inscriptions témoigne toujours d'un bon équilibre sur le marché montréalais. Les augmentations des prix des logements sont soutenues, de 5 % d'une année à l'autre pour toutes les catégories, et la stabilité de l'immobilier soutient bien l'économie intérieure. Le fait que les revenus ont un peu moins augmenté au dernier trimestre alors que les taux hypothécaires montaient encore a entraîné une érosion de l'accessibilité, mais seulement dans des proportions modestes. Pour l'avenir, on devrait assister à une tendance à l'amélioration. Nous nous attendons à un affaiblissement du marché de la revente en 2008. Quant au marché du neuf, il a déjà ralenti. Les mises en chantier ont totalisé 25 000 l'an dernier, mais l'activité devrait se refroidir cette année avec le recul de la construction de maisons individuelles et de logements multiples.



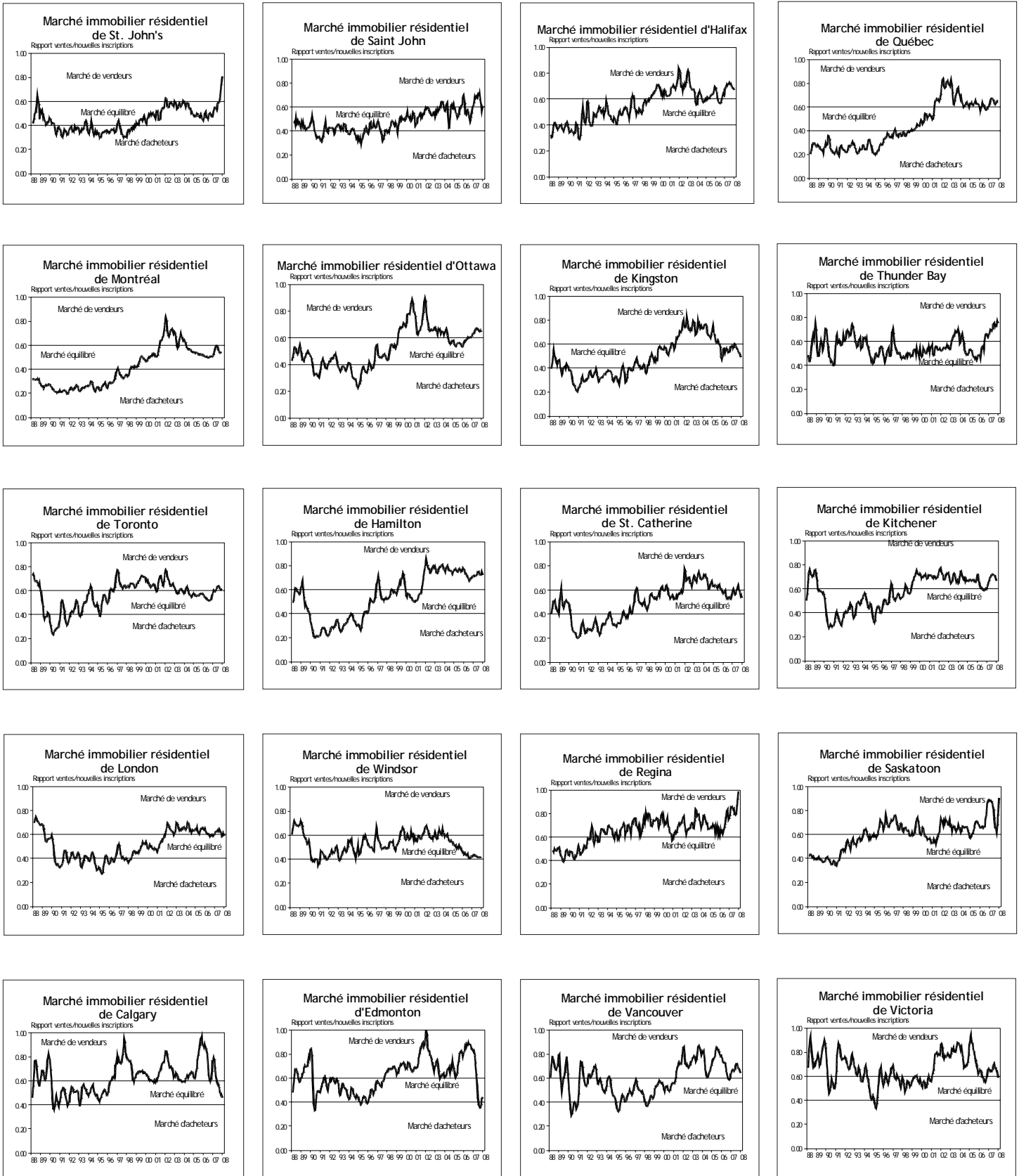
Conditions du logement dans les villes plus petites

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

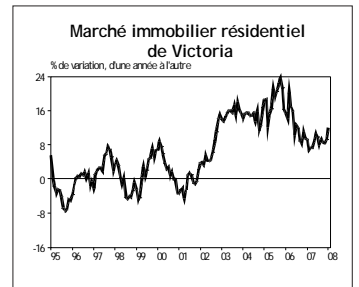
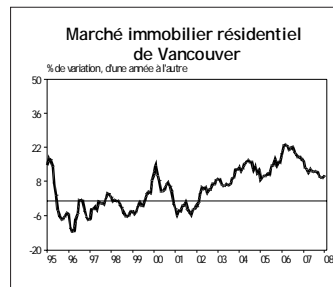
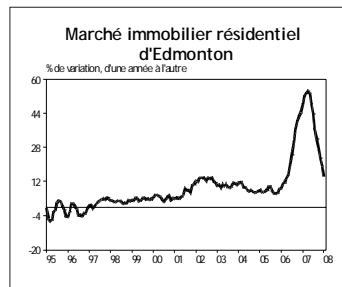
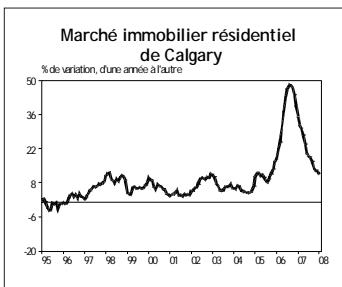
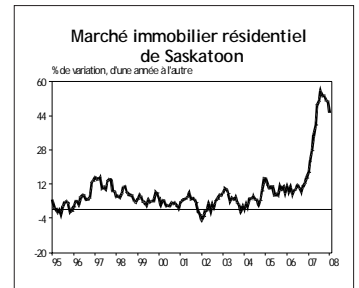
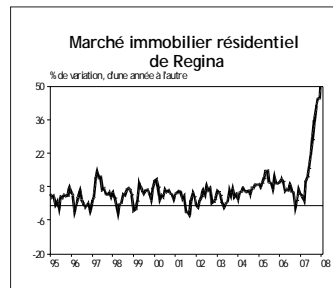
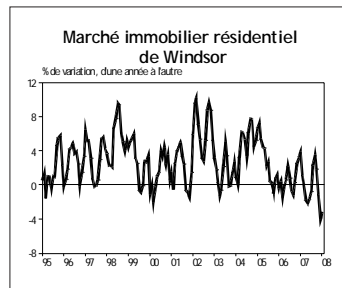
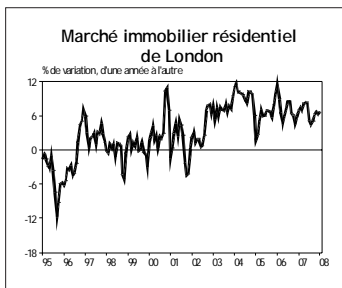
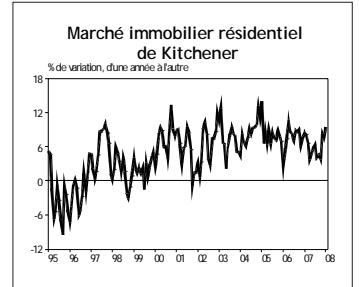
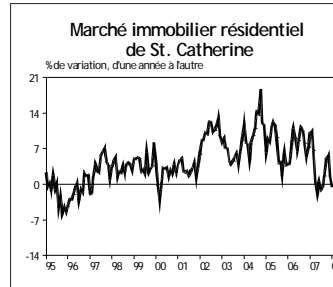
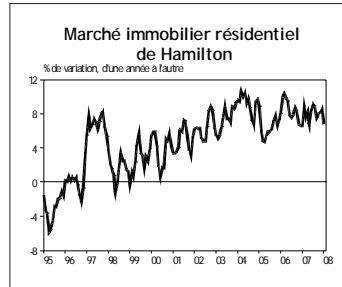
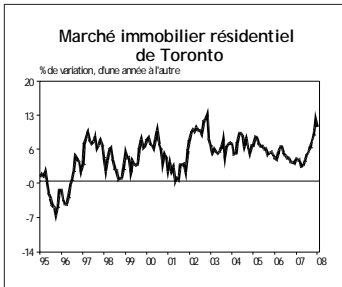
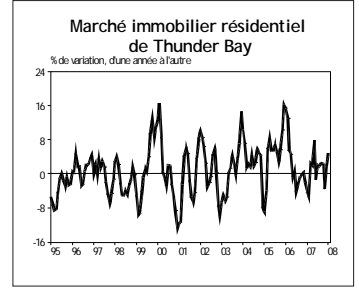
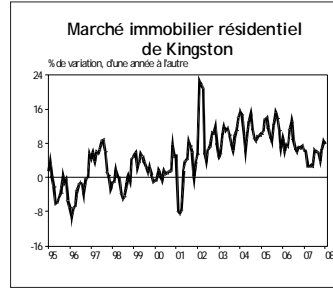
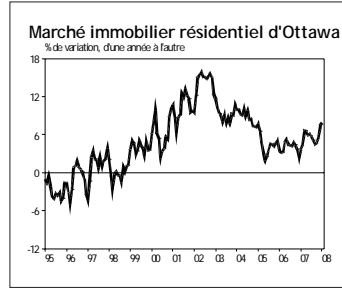
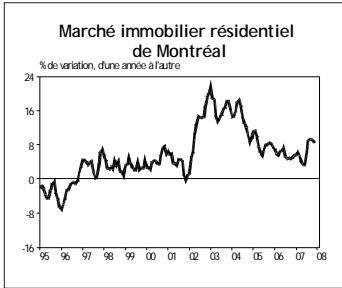
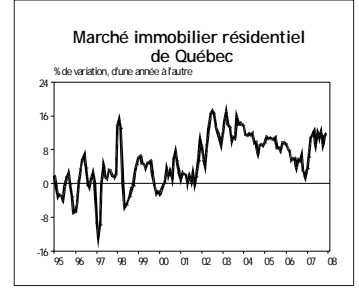
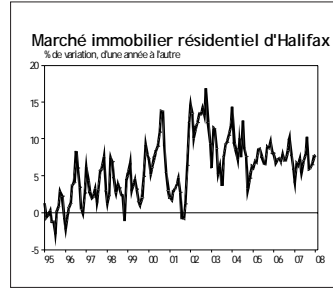
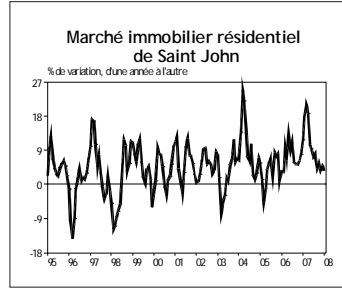
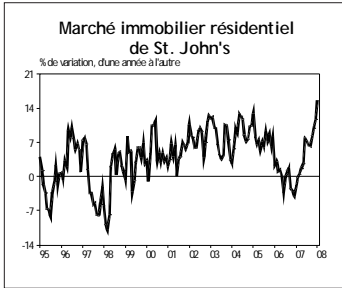
Conditions du marché de la revente d'habitations dans les villes canadiennes*



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 (\$) T4 2007	Mesures de l'accessibilité (%)	
	T4 2007 (\$)	A/A Var en %		T3 2007 (rev)	T4 2007
Canada*	307,990	10.0	76,408	42.0	42.5
Colombie- Britannique	522,865	12.4	119,127	67.1	68.5
Alberta	373,826	11.3	87,670	42.6	39.7
Saskatchewan	271,400	54.4	67,534	39.6	40.4
Manitoba	213,274	12.4	57,889	33.9	34.6
Ontario	304,841	7.3	77,097	37.7	38.6
Québec	219,772	6.6	58,626	36.7	37.7
Canada Atlantique	177,375	8.8	47,261	31.6	32.1
Toronto	425,126	7.9	102,625	46.3	47.3
Montréal	231,939	5.0	61,319	36.8	37.4
Vancouver	604,693	11.6	136,706	72.4	73.8
Ottawa	267,589	4.3	70,985	31.9	32.3
Calgary	429,889	5.2	98,695	46.1	42.3
Edmonton	357,917	19.4	85,549	42.1	39.1

Maison de deux étages

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T4 2007	Mesures de l'accessibilité (%)	
	T4 2007 (\$)	A/A Var en %		T3 2007 (rev)	T4 2007
Canada*	348,969	9.6	86,612	47.5	48.1
Colombie- Britannique	563,312	12.3	128,760	70.9	74.1
Alberta	406,708	11.1	96,276	45.5	43.6
Saskatchewan	280,500	51.2	70,678	41.9	42.3
Manitoba	225,477	13.5	60,412	35.6	36.1
Ontario	349,964	6.5	88,387	43.8	44.3
Québec	268,783	6.9	71,681	44.7	46.1
Canada Atlantique	210,444	12.3	56,433	37.6	38.3
Toronto	475,888	6.5	115,833	53.4	53.4
Montréal	300,981	5.0	78,364	47.2	47.8
Vancouver	648,592	12.1	146,739	75.4	79.2
Ottawa	320,031	4.6	83,433	37.4	38.0
Calgary	461,811	8.5	106,252	46.9	45.5
Edmonton	354,060	11.7	86,337	41.8	39.5

Maison en rangée

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T4 2007	Mesures de l'accessibilité (%)	
	T4 2007 (\$)	A/A Var en %		T3 2007 (rev)	T4 2007
Canada*	250,813	11.7	62,103	33.9	34.5
Colombie- Britannique	394,920	11.6	90,143	49.9	51.9
Alberta	300,558	21.6	69,669	32.8	31.6
Saskatchewan	228,750	65.6	56,937	31.2	34.1
Manitoba	126,593	10.5	34,688	20.4	20.7
Ontario	253,097	8.6	63,869	31.5	32.0
Québec	195,011	7.8	51,655	32.3	33.2
Canada Atlantique	149,429	7.9	39,635	26.9	26.9
Toronto	326,814	8.3	79,482	36.2	36.7
Montréal	206,581	4.4	54,394	32.7	33.2
Vancouver	443,988	8.8	100,520	52.4	54.3
Ottawa	224,734	6.0	60,051	26.9	27.3
Calgary	364,778	16.0	82,924	36.6	35.5
Edmonton	263,750	30.2	62,727	31.2	28.7

Appartement en copropriété

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T4 2007	Mesures de l'accessibilité (%)	
	T4 2007 (\$)	A/A Var en %		T3 2007 (rev)	T4 2007
Canada*	216,737	11.5	53,874	29.6	29.9
Colombie- Britannique	279,787	15.8	64,622	35.8	37.2
Alberta	248,379	12.2	58,634	28.0	26.6
Saskatchewan	174,500	58.3	43,811	25.6	26.2
Manitoba	117,738	15.2	32,250	18.9	19.3
Ontario	232,626	9.4	58,210	29.0	29.2
Québec	179,769	7.9	47,531	29.4	30.6
Canada Atlantique	153,925	9.1	40,081	26.8	27.2
Toronto	287,639	10.7	69,767	32.3	32.2
Montréal	195,651	4.6	50,769	30.5	31.0
Vancouver	305,026	11.6	69,851	36.6	37.7
Ottawa	196,264	6.8	51,054	22.8	23.2
Calgary	284,144	9.5	64,896	28.6	27.8
Edmonton	242,600	22.3	57,417	28.6	26.2

*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 %.