

par le montant de l'emprunt hypothécaire qu'elles peuvent assumer. A son tour, cette aptitude dépend, pour une bonne part, des revenus du ménage et du coût des fonds hypothécaires. La hausse du coût des maisons ou l'accroissement des taux d'intérêt hypothécaire contribuent pour beaucoup à réduire l'accès à la propriété.

Étant donné que les variations des revenus entre les diverses régions du marché ne sont pas aussi prononcées que celles des prix de l'habitation, quel que soit le taux d'intérêt, le pourcentage de ménages capables d'acheter une maison de prix moyen dans les secteurs où les prix de l'habitation sont élevés est beaucoup plus faible que dans les secteurs où les habitations coûtent moins cher. Toutefois, dans les secteurs chers, les effets d'une hausse des taux d'intérêt hypothécaire se font davantage sentir que dans les secteurs où les maisons se vendent à bon marché; la hausse des taux d'intérêt et l'élévation des prix ont donc pour effet global de réduire le groupe d'acheteurs possibles à un petit nombre.

Les facteurs de prévision du marché de l'habitation à long terme comprennent une baisse de 7 % dans la proportion d'enfants de moins de 15 ans au sein de la population canadienne et une augmentation de 17.9 % intervenue entre 1976 et 1981 dans le nombre des personnes âgées de 65 ans ou plus. Ces résultats du recensement de 1981 indiquent qu'il faudra peut-être un éventail de logements différent au début du 21^e siècle.

7.2.3 Copropriétés

C'est à l'occasion du recensement de 1981 que l'on a recueilli pour la première fois des données sur la répartition des logements qui font partie d'une copropriété enregistrée. Le phénomène récent de la copropriété est particulièrement répandu en Ontario, en Colombie-Britannique et en Alberta, où près d'un propriétaire-occupant sur 20 occupe un logement situé dans une copropriété.

Dans le secteur de la copropriété, le nombre total de prêts consentis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (LNH) a légèrement augmenté, soit de 2 % en 1982. Les régions les plus actives à cet égard ont été Toronto et Vancouver. En moyenne, les prix se sont établis à \$50,861 dans les régions métropolitaines et à \$35,879 dans les centres de moindre envergure. Ce sont Vancouver, Calgary et Victoria qui ont enregistré les plus hauts prix de vente. L'accroissement tendanciel de l'âge des acheteurs de copropriétés par rapport à l'âge des propriétaires de maisons individuelles non attenantes s'est poursuivi: 34.7 ans contre 31.9 ans. Cette tendance indique que de plus en plus de personnes âgées vendent leur maison unifamiliale pour s'installer dans des copropriétés, et que de plus en plus de jeunes familles achètent leur première maison. Cette conclusion est corroborée par le fait que 55.1 % des acheteurs de copropriétés LNH existantes étaient propriétaires de maisons unifamiliales en 1981. Dans les régions métropolitaines, les revenus des emprunteurs, qui atteignaient une

moyenne de \$37,021 en 1982 étaient légèrement supérieurs à la moyenne observée dans les petits centres.

7.2.4 Prêts hypothécaires

Le total des hypothèques consenties par les prêteurs agréés en vertu de la LNH s'est accru, passant de \$10.6 milliards en 1981 à \$12.2 milliards en 1982. Toutefois, le chiffre de 1982 n'est pas aussi élevé que celui de 1980, année où les engagements hypothécaires totalisaient \$14.5 milliards.

Dans le domaine du logement résidentiel, le volume combiné des prêts hypothécaires sur logements neufs et des prêts sur logements existants s'est accru, passant de \$9.2 milliards pour 208,000 logements en 1981 à \$10.7 milliards pour 259,000 logements en 1982. Les banques sont devenues le plus important groupe de prêteurs, puisque le volume global de leurs prêts hypothécaires sur résidences est passé de \$3.1 milliards pour 60,000 logements à \$3.9 milliards pour 85,000 logements. Elles ont surclassé les sociétés de fiducie qui, se situant au deuxième rang, ont prêté \$3.1 milliards. Les compagnies de prêt et autres sont demeurées au troisième rang, avec \$2.5 milliards, suivies des compagnies d'assurance-vie avec \$1.2 milliard.

L'accroissement est attribuable à la forte expansion du volume des prêts sur logements existants, qui a atteint \$7.5 milliards pour 198,000 logements en 1982 contre \$4.8 milliards pour 129,000 logements en 1981. Dans la même période, le total des prêts au titre de la construction résidentielle neuve a diminué et s'est établi à \$3.2 milliards pour 61,000 logements neufs, contre \$4.4 milliards pour 78,600 logements neufs.

Tout comme en 1981, le volume global des prêts hypothécaires a été limité en 1982 par une baisse de la demande de fonds hypothécaires attribuable à un resserrement sensible de la politique monétaire, qui s'est appliquée jusqu'à juillet 1982. Mise en œuvre pour restreindre les pressions inflationnistes et pour maintenir la valeur du dollar canadien par rapport au dollar américain, cette politique a donné lieu à des hausses du taux d'escompte, qui a atteint un niveau record de 22.75 % en août 1981, puis a fléchi jusqu'à 14.59 % en janvier 1982 pour ensuite remonter à 16.58 % en juin 1982. La Banque du Canada a par la suite adouci sa politique monétaire, ce qui a finalement ramené le taux d'escompte à 10.26 % en décembre 1982. Les taux d'intérêt hypothécaire ont subi des fluctuations analogues. Après avoir culminé à 21.46 % en septembre 1981, le taux conventionnel d'intérêt hypothécaire pour cinq ans a fléchi, passant de 18.05 % en janvier 1982 à 19.42 % en juillet, puis il est tombé à 14.13 % en décembre de la même année. Par suite de cette détente de la politique monétaire, la demande de fonds hypothécaires s'est beaucoup intensifiée dans la seconde moitié de l'année, qui s'est terminée par une forte tendance à la hausse.