



Le nesto-mètre

Juillet 2021

12 juillet 2021

Chaque année, le mois de juin rime avec grandes vacances pour bon nombre de Canadiens ainsi que pour de nombreuses industries canadiennes. Cela signifie-t-il que le monde de l'immobilier prend également relâche? Pas tout à fait!

Bien que cette période estivale puisse nous donner l'impression d'un ralentissement du marché immobilier et de la demande, il n'en est rien! Ce que nous observons chez nesto pour le mois de juin 2021 est plutôt une augmentation continue de l'intérêt pour les nouveaux achats alors que la demande pour les renouvellements et refinancements est à la baisse. Le nouveau test de stress amélioré est en place depuis un peu plus d'un mois maintenant, mais comme de nombreuses transactions ont été financées avant le 1er juin 2021, il est encore trop tôt pour évaluer ses effets réels sur l'ensemble du marché et le comportement de nos consommateurs.

Sur le plan de la volatilité, les 4 dernières semaines ont été assez calmes. En fait, nos meilleurs taux hypothécaires n'ont subi aucun changement depuis mai 2021, ce qui dénote d'une période assez stable. Alors que le prix moyen des maisons au Canada continue d'augmenter, la mise de fonds médiane est à la baisse et un plus grand nombre de nos utilisateurs se disent présentement « à la recherche » d'un logis plutôt que « prêts à acheter ».

Quant à l'analyse mensuelle de ce mois-ci, nous avons décidé de creuser davantage les données démographiques de nos utilisateurs, cette fois en comparant leur situation de vie actuelle ainsi que la corrélation entre leur secteur d'emploi et leur pointage de crédit auto-déclaré pendant et après la pandémie de COVID-19.

FAITS SAILLANTS

En juin 2021, nos meilleurs taux hypothécaires, à la fois fixes et variables, n'ont connu aucun changement.

Suivant la tendance du mois dernier, juin 2021 montre une augmentation continue de l'intérêt pour les nouveaux achats, tandis que l'intérêt pour les renouvellements et les refinancements est à la baisse.

En juin 2021, le pourcentage de nos utilisateurs « prêts à acheter » diminue lentement, tandis que 62 % de ceux-ci sont désormais dans la catégorie « à la recherche ».

En juin 2021, le prix d'achat médian des propriétés augmente de 10 000 \$ au Canada, s'établissant maintenant à 450 000 \$, le prix d'achat médian le plus élevé depuis plus d'un an !

Les taux encore très bas et la reprise économique de 2021 motivent de plus en plus de propriétaires à chercher à acheter une nouvelle maison.

La construction, la santé et le commerce de détail sont les trois industries pour lesquelles nos utilisateurs déclarent les scores de crédit les plus bas en 2020, au plus fort de la pandémie, tandis que les travailleurs de la technologie et de la finance semblent moins touchés par celle-ci.

#1
Taux



A. Volatilité

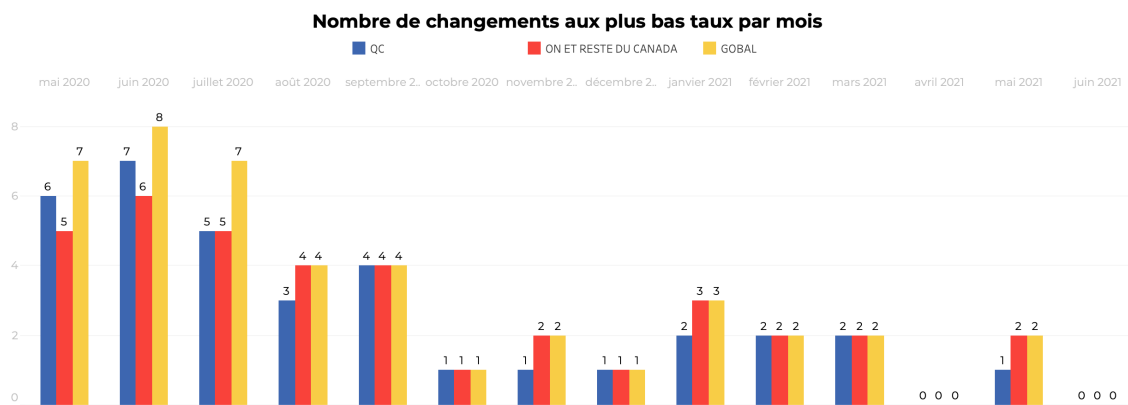


Fig. 1: Nombre de fois où les tarifs les plus bas proposés par nesto à ses utilisateurs ont changé par mois dans toutes les provinces entre le 1er mai 2020 et le 23 juin 2021. Les tarifs les plus bas examinés étaient les assurés fixes et variables (mise de fonds de 5 à 19,99 %) ainsi que les taux fixes et variables assurable (20 %+ de mise de fonds) et correspond au taux le plus bas que nesto pouvait offrir à ses clients à l'époque.

Au cours des 12 derniers mois, nos taux les plus bas pour les prêts hypothécaires assurés (mise de fonds de 5 à 19,99 %) et assurables (mise de fonds de 20 % et plus), à la fois fixes et variables sur 5 ans, ont changé au total 36 fois, ce qui représente une moyenne de 3 fois par mois. Alors qu'en juin 2020, la volatilité était à son apogée, les taux d'intérêt fixes et variables fluctuant plusieurs fois par semaine, un an plus tard, nous constatons l'opposé, avec une absence complète de changement de taux en juin 2021.

Volatilité - par type de taux

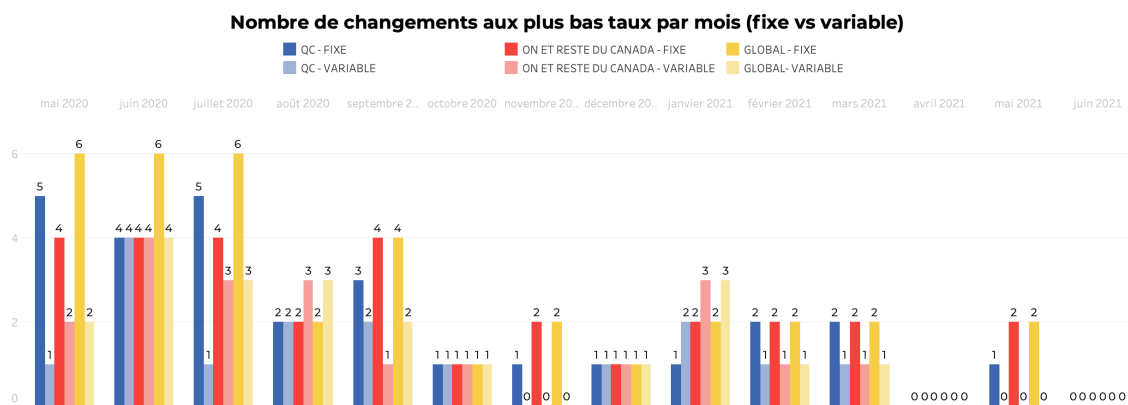


Fig. 2: Nombre de fois que les taux les plus bas offerts par nesto à ses utilisateurs ont changé par mois dans les provinces entre le 1er mai 2020 et le 23 juin 2021 et en comparant les taux fixes aux taux variables. Les taux les plus bas examinés étaient les taux fixes et variables assurés (mise de fonds de 5 à 19,99 %) ainsi que les taux fixes et variables assurables (mise de fonds de 20 % et plus).

Tel que mentionné précédemment, en termes de volatilité, nous n'avons constaté aucun mouvement au cours des quatre dernières semaines, tant pour les taux fixes que variables. En comparaison, en juin 2020, notre meilleur taux fixe global a changé 6 fois en l'espace d'un mois seulement. Au début de l'année en cours, nous avons également vu une petite augmentation de la volatilité de notre meilleur taux variable, partout sauf au Québec, changeant 3 fois en janvier 2021.

Volatilité - Les hauts et les bas : différence due à la hausse des taux fixes

 Si vous aviez pris un taux en juin : 2020 vs 2021 Propriété de 350 000\$ Mise de fonds de 10% Amortissement sur 25 ans Terme de 5 ans			
Fixe			
	Plus bas taux	Plus haut taux	Différence
Taux (ROC fixe assuré)	1,69%	1,39%	0,30%
Paielements mensuels	\$1 327,00	\$1 282,00	\$45,00
Paielements totaux	\$79 628,00	\$76 892,00	\$2 736,00
Intérêt payé	\$25 122,00	\$20 611,00	\$4 511,00
Capital payé	\$54 506,00	\$56 281,00	-\$1 775,00
Argent économisé	-\$2 736,00		
Balance restante	\$270 259,00	\$268 484,00	\$1 775,00
			

Tableau 1: Ce tableau représente l'effet d'une différence de taux de 0,30% sur une maison de 350 000 \$, avec une mise de fonds de 10 % et un amortissement de 25 ans après une période de 5 ans.

L'absence de volatilité en juin signifie également que notre taux fixe le plus bas de l'année demeure celui de février 2021, à 1,39 % alors que notre taux fixe le plus bas au Canada actuellement est à 1,69 %, une différence de 0,30 %. Quel est l'impact de cette différence sur un terme de 5 ans?

Scenario 1: Vous avez signé un prêt hypothécaire à 1,39 %, notre taux fixe assuré le plus bas en 2021. Bonne nouvelle! Vous finirez par économiser 4500 \$ en frais d'intérêt sur une période de 5 ans par rapport au meilleur taux actuel de 1,69 %.

Scenario 2: Vous avez récemment signé un prêt hypothécaire à 1,69 %, notre meilleur taux fixe assuré. C'est toujours un très bon taux, mais à une différence de taux de 0,30 %, vous finirez par dépenser environ 2 700 \$ de plus en paiements totaux sur cinq ans que si vous aviez "bloqué" un taux en février 2021.

B. Variation : les taux les plus bas

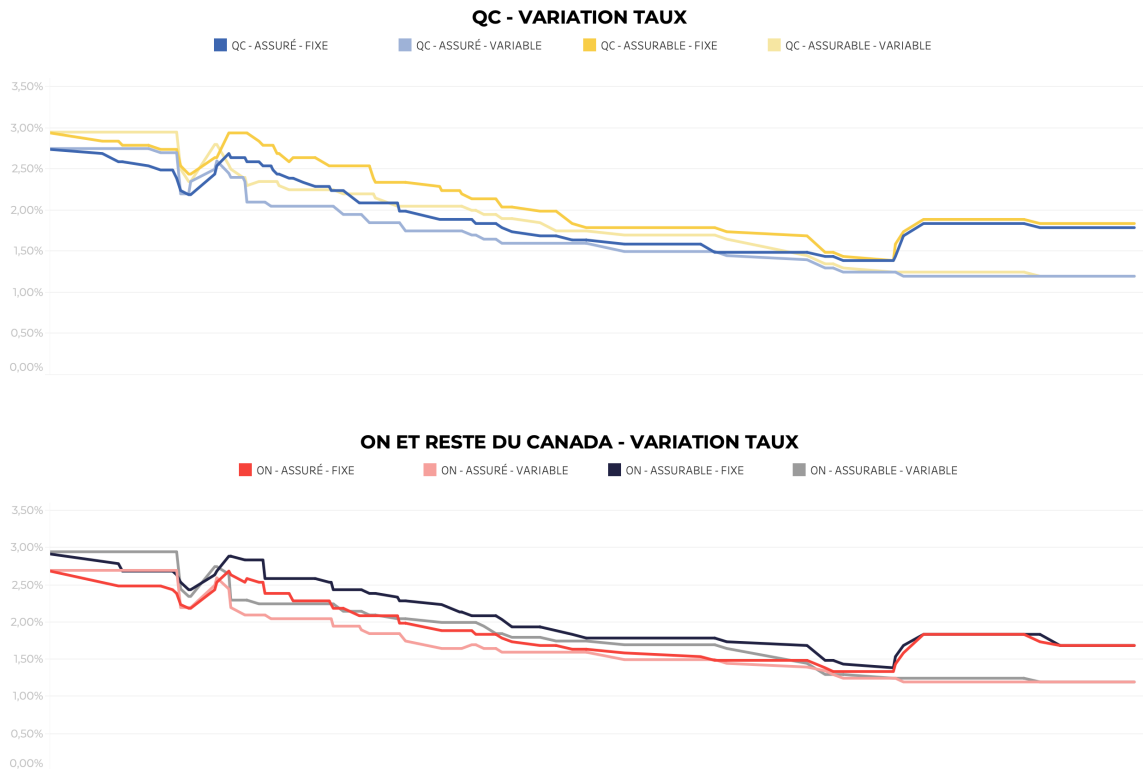


Fig. 3: Ces graphiques montrent l'écart de taux du 1er janvier 2020 au 23 juin 2021 au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Pour ce qui est de la variance en 2021, les taux fixes ont grimpé en février et en mars, puis ont légèrement baissé en mai, pour ensuite demeurer stables tout au long du mois de juin 2021.

Depuis le 1er janvier 2020, nos taux les plus bas ont fluctué de 1,35-1,75 %. Alors que notre taux variable assurable le plus élevé depuis lors était de 2,95 %, le plus bas disponible actuellement est de 1,20 %, ce qui fait une différence de 1,75 % !



**Si vous aviez pris
un taux en juin :
2020 vs 2021**

Propriété de 350 000\$
Mise de fonds de 10%
Amortissement sur 25 ans
Terme de 5 ans

Variable

	Plus bas taux	Plus haut taux	Différence
Taux (ROC variable assuré)	1,20%	2,95%	-1,75%
Paielements mensuels	\$1 253,00	\$1 529,00	-\$276,00
Paielements totaux	\$75 188,00	\$91 717,00	-\$16 529,00
Intérêt payé	\$17 766,00	\$44 276,00	-\$26 510,00
Capital payé	\$57 423,00	\$47 441,00	\$9 982,00
Argent économisé	\$16 529,00		
Balance restante	\$267 342,00	\$277 324,00	-\$9 982,00



Tableau 2: Ce tableau représente l'effet d'une différence de taux de 1,75 % sur une maison de 350 000 \$, avec une mise de fonds de 10 % et une période d'amortissement de 25 ans après une période de 5 ans.

Ce tableau illustre l'effet de cette différence de taux de 1,75 % sur un scénario typique : une maison de 350 000\$, avec une mise de fonds de 10 % et un amortissement sur 25 ans après une période de 5 ans. Combien pouvez-vous économiser sur 5 ans en sécurisant le taux le plus bas? La réponse: Beaucoup d'argent!

Scénario 1: Vous avez signé un prêt hypothécaire à 2,95 %, notre taux variable assurable le plus élevé depuis plus d'un an. Cette différence de taux de 1,70 % vous fera payer au-delà de 16 000 \$ de plus en versements hypothécaires mensuels sur 5 ans!

Scénario 2: Vous avez récemment signé un prêt hypothécaire à 1,20 %, notre taux variable assurable le plus bas des 14 derniers mois. Dans cette situation, vous économiserez plus de 26 000 \$ en frais d'intérêt sur une période de seulement cinq ans! C'est ... énorme!



#2

Tendances: Types de prêts hypothécaires

Achat vs renouvellement vs refinancement

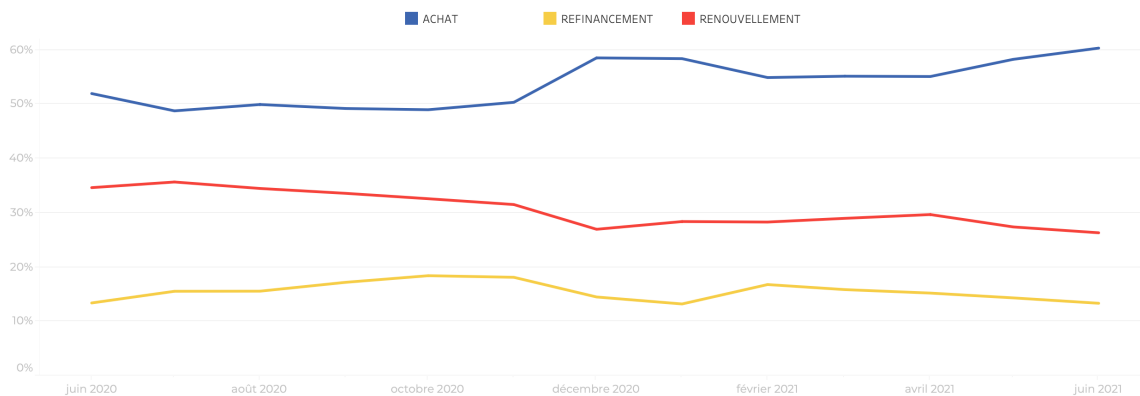


Fig. 4: Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires) par rapport aux renouvellements par rapport aux refinancements du 1er juin 2020 au 23 juin 2021. La somme est de 100 % pour chaque mois.

Conformément à la tendance du mois dernier, l'intérêt sur les nouveaux achats continue d'augmenter en juin 2021, tandis que l'intérêt sur les renouvellements et les refinancements est à la baisse, cette fois-ci d'environ 2 %.

Pendant ce temps, le prix des maisons continue d'augmenter, ce qui ne semble en aucun cas ralentir la demande. La mise en place du nouveau test de stress amélioré va-t-elle ralentir le marché immobilier actuel? Il est encore trop tôt pour le dire.



#3

INTENTION RELATIVE AU MOMENT DE L'ACHAT

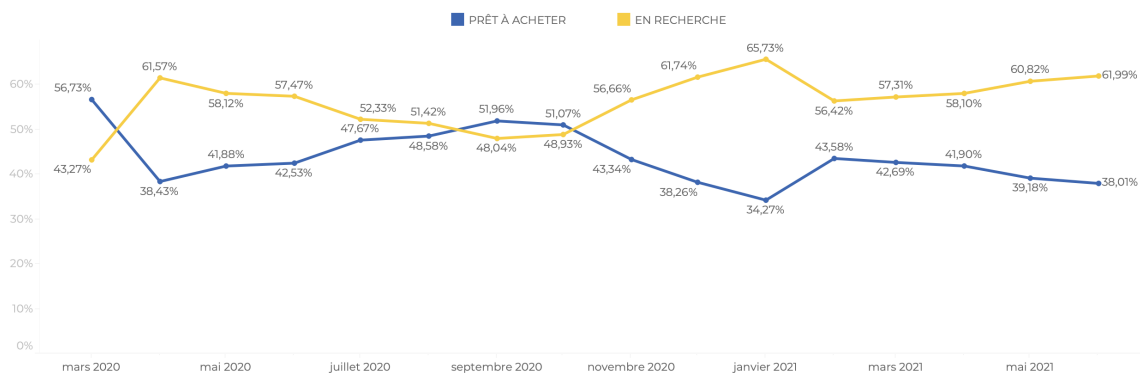


Fig. 5: Intention d'achat : proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » par rapport à « à la recherche » dans le processus de prêt hypothécaire de nesto, montrant mois par mois du 1er mars 2020 au 23 juin 2021.

Si nous jetons un coup d'oeil aux chiffres d'août 2020 et, encore une fois, à ceux d'octobre 2021, alors que la proportion de nos utilisateurs « à la recherche » versus ceux qui sont « prêts à acheter » était presque identique, nous nous rendons compte de la différence que quelques mois peuvent faire dans le monde hypothécaire.

En juin 2021, la tendance amorcée en février 2021 se poursuit et l'écart entre les intentions de nos utilisateurs grandit, alors que le pourcentage de nos utilisateurs « prêts à acheter » diminue lentement, s'établissant à 38 %, tandis que 62 % des utilisateurs nesto occupent maintenant la catégorie des individus « à la recherche ».

Bref, l'intérêt pour les nouveaux achats augmente mais en même temps, moins d'utilisateurs se déclarent « prêts à acheter » aujourd'hui qu'il y a quelques mois. Testent-ils simplement le marché, en attente d'une baisse générale du prix des propriétés?

Par province

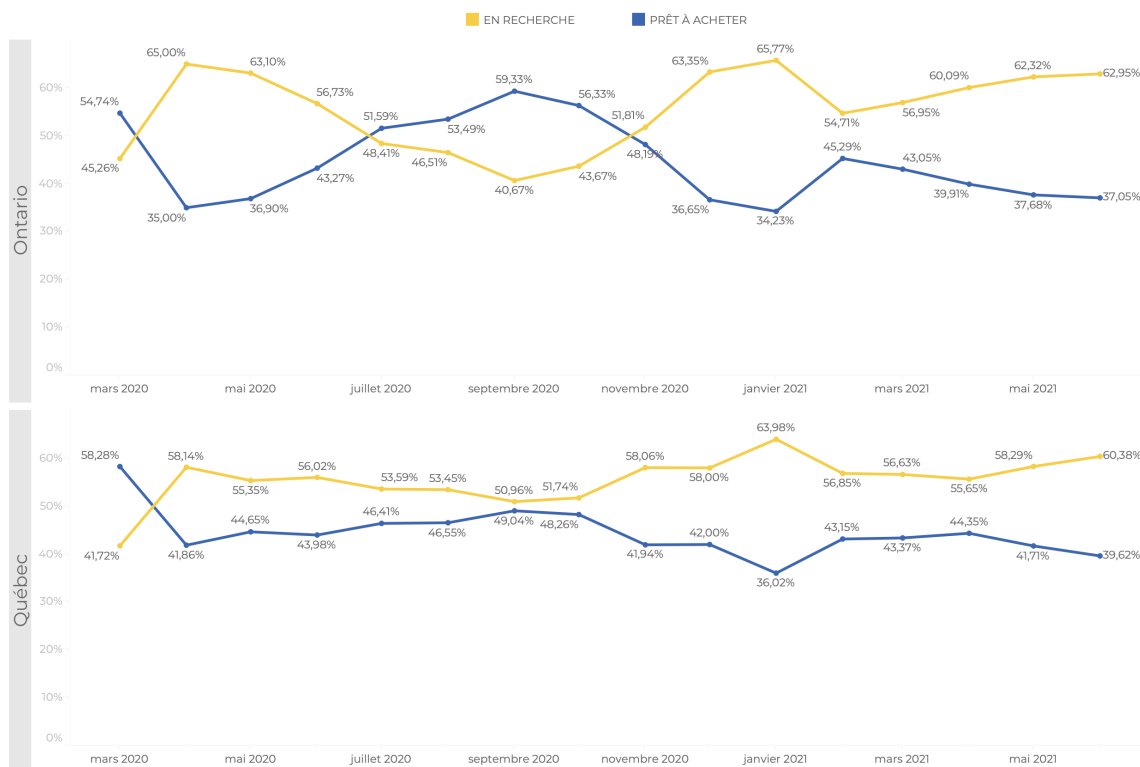


Fig. 6: Proportion d'intention d'achat d'utilisateurs « prêts à acheter » par rapport à « juste à la recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, du 1er mars 2020 au 23 juin 2021 au Québec et en Ontario.

Maintenant, en regardant ces graphiques, nous remarquons que la même tendance se reflète à la fois au Québec et en Ontario et avec des pourcentages très similaires à ceux du Canada générique! Le nombre de nos utilisateurs « simplement à la recherche » est à la hausse, surtout au Québec, alors que ceux « prêts à acheter » sont en baisse dans les deux provinces.

En mai 2021, nos meilleurs taux fixes ont connu une nouvelle baisse, et n'ont subi aucun mouvement depuis. Par conséquent, nous observons exactement la même tendance que celle observée le mois dernier : au lieu d'inciter davantage de personnes à acheter une maison immédiatement, cette baisse de taux a eu pour effet de susciter un intérêt accru chez les utilisateurs curieux ou ceux qui « viennent tout juste d'entamer leurs recherches ». Nous soupçonnons qu'un grand nombre de nos utilisateurs actuels recherchent à être pré-approuvés ou encore à réserver un taux dès maintenant pour prendre des mesures en vue d'acheter une maison plus tard au cours de l'été ou de l'automne, en espérant que le prix médian des propriétés diminue d'ici-là.

#4

Prix d'achat et mise de fonds



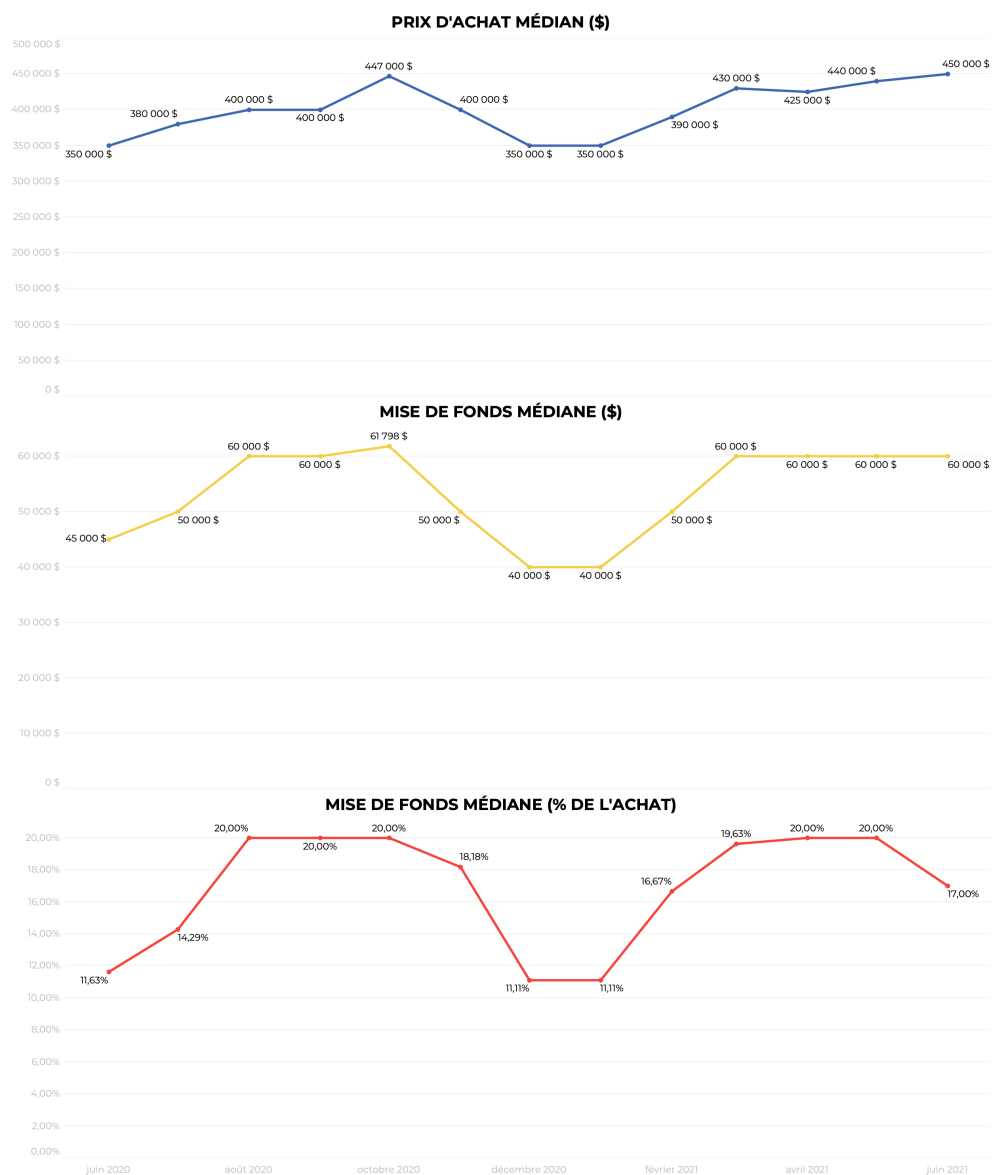


Fig. 7: Graphique du prix d'achat prévu par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du 1er juin 2020 au 23 juin 2021.

Parmi les éléments dignes de mention du rapport de ce mois-ci, nous avons remarqué, au cours du dernier mois, une forte diminution du pourcentage de la mise de fonds médiane choisie par nos utilisateurs, tandis que le montant global de la mise de fonds médiane est demeuré le même. Quant à notre prix d'achat médian, il a à nouveau augmenté, de 10 000 \$ cette fois, pour atteindre 450 000 \$. Il s'agit du prix d'achat médian le plus élevé depuis plus d'un an!

Par province

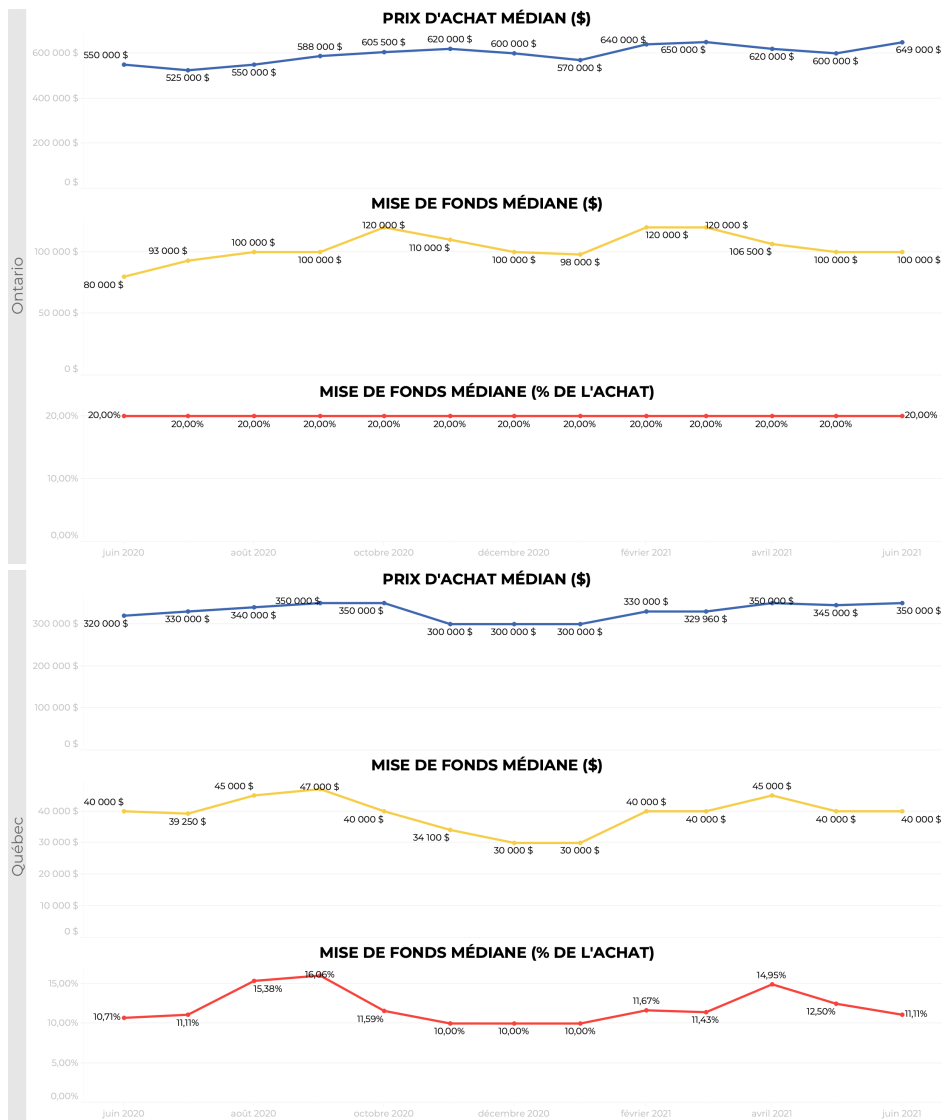


Fig. 8: Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du 1er juin 2020 au 23 juin 2021 en Ontario et au Québec.

En comparant nos données par province, la première chose que nous remarquons est la mise de fonds médiane de l'Ontario, qui, malgré les fluctuations du marché, se maintient à 20% depuis exactement 12 mois. Bien que le prix d'achat médian de l'Ontario et le montant médian de la mise de fonds aient fluctué tout au long de l'année, le pourcentage médian de la mise de fonds, lui, demeure inchangé. Il est également intéressant de noter que le prix d'achat médian en Ontario a augmenté de près de 50 000 \$ en juin 2021, et ce, malgré la mise en place du nouveau test de stress amélioré.

Au Québec, au contraire, les montants sont demeurés assez stables, le prix d'achat médian passant de 345 000 \$ à 350 000 \$ et le pourcentage de mise de fonds médian diminuant de 1%, alors que la mise de fonds médiane ne change pas par rapport au mois dernier et demeure à 40 000 \$. Cette augmentation du prix d'achat médian des propriétés, sans augmentation du montant médian de la mise de fonds, signifie des frais hypothécaires mensuels plus élevés pour les québécois.

LES CIBLES DU MOIS



1. Situation de vie antérieure des utilisateurs

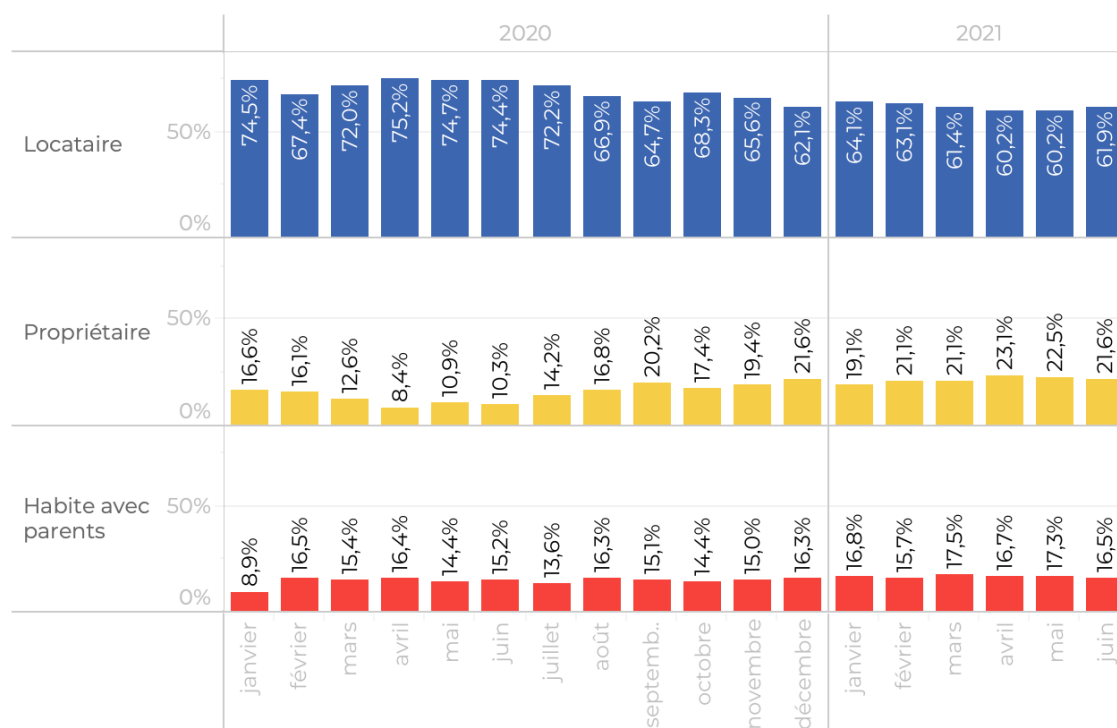


Fig 9: Ce graphique montre la situation de vie antérieure de nos utilisateurs lorsqu'ils remplissent une demande avec nesto en 2020 par rapport à 2021.

Il est essentiel de mieux connaître la démographie de nos utilisateurs pour mieux comprendre leurs besoins. En compilant nos données, nous avons examiné la situation de vie de nos acheteurs potentiels, que ceux-ci « vivent avec leurs parents », qu'ils « louent » ou qu'ils soient déjà « propriétaires », au moment de remplir une demande avec nesto.

Voici nos principaux constats :

Au moment où la pandémie a frappé en 2020, ceux qui étaient déjà propriétaires à ce moment ont choisi de conserver leur maison un peu plus longtemps, tandis que les locataires ont ressenti le besoin de quitter leur appartement et la ville massivement, représentant près de 75 % de nos acheteurs potentiels!

Avec les taux actuels toujours très bas et l'économie à la hausse, 2021 voit davantage de propriétaires cherchant à vendre à fort prix et acheter une nouvelle maison.

Enfin, ce que nous montre ces données c'est qu'il y a une augmentation lente mais constante du nombre d'emprunteurs vivant toujours avec leurs parents qui cherchent à acheter leur première maison.

2. Évolution de la cote de crédit

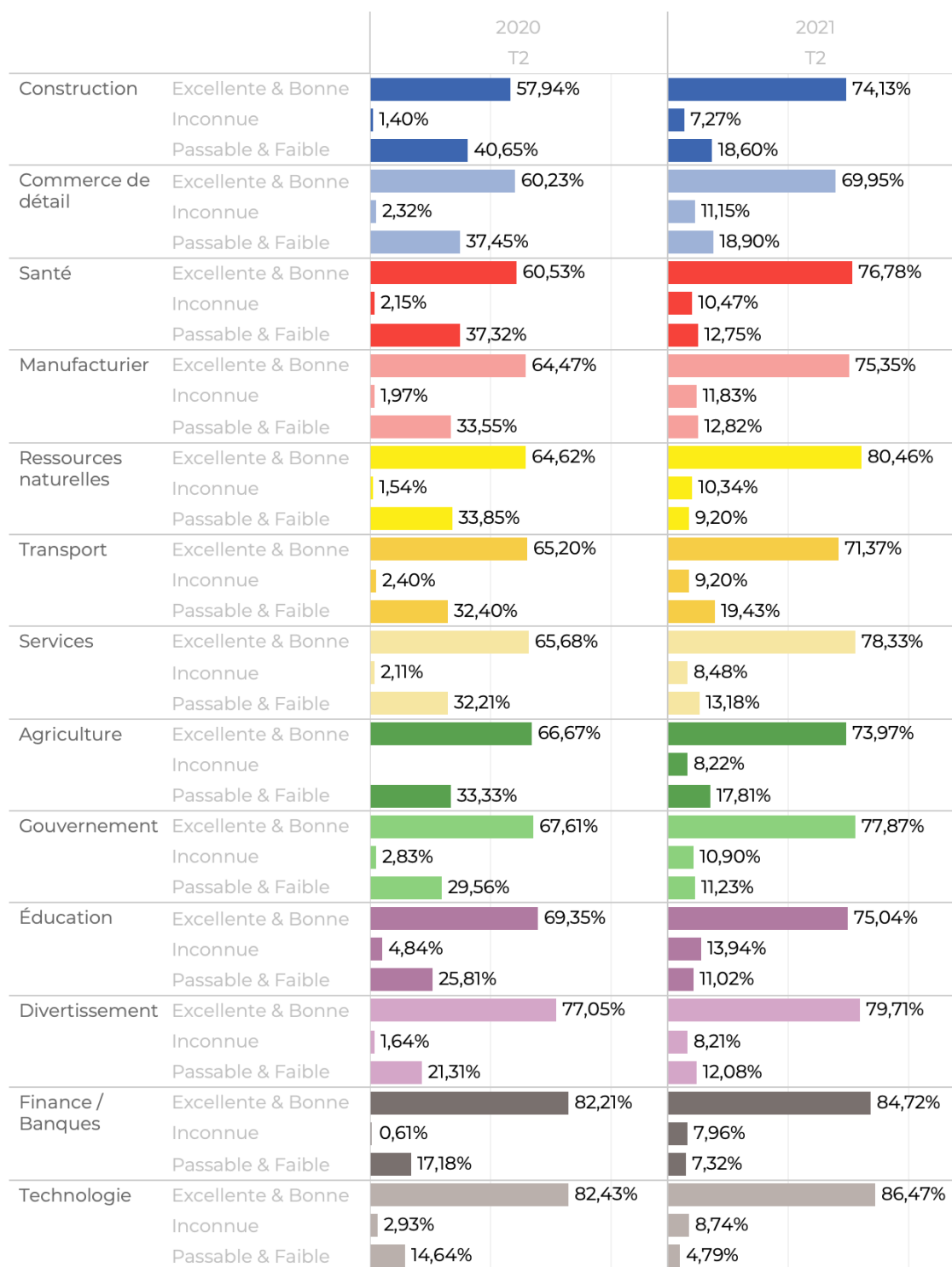


Fig 10: Ce graphique montre le secteur d'emploi des utilisateurs nesto ainsi que leur pointage de crédit auto-déclaré en 2020 par rapport à 2021

En second plan, nous avons décidé d'examiner la corrélation entre le domaine d'emploi de nos utilisateurs et leur cote de crédit autodéclarée pendant et après la pandémie de COVID-19. En comparant nos données du deuxième trimestre de 2020 à 2021, nous avons observé quelques tendances intéressantes :

Tout d'abord, en 2021, les travailleurs de toutes les industries ont enregistré une augmentation de leur cote de crédit déclarée, ainsi qu'une diminution de leur cote de crédit moyenne/médiocre et une augmentation massive de celles qui n'avaient aucune idée de leur cote de crédit par rapport à 2020.

La construction, la santé et le commerce de détail sont les trois secteurs avec les scores de crédit déclarés les plus bas de 2020, avec moins de 61% des travailleurs déclarant une bonne cote de crédit. Il est intéressant de voir comment ces pourcentages ont remonté un an plus tard, avec des augmentations de 16 à 28 % en proportion pour ceux qui ont déclaré avoir une cote de crédit excellente/bonne en 2021. Alors que le confinement s'est avéré une période très difficile pour de nombreux utilisateurs, l'aide du gouvernement et le fait que beaucoup de ces utilisateurs sont demeurés à la maison, dépensant donc beaucoup moins d'argent qu'à l'habitude, les a potentiellement aidé à améliorer leur cote de crédit.

À l'opposé, les travailleurs des secteurs technologiques et financiers semblaient être les moins touchés par la pandémie, à la fois au niveau de la qualité de leurs scores de crédit déclarés en 2020 mais aussi de la similarité de leurs scores déclarés d'une année à l'autre. La grande majorité des industries adapter leurs services au niveau mode de vie "en ligne", les travailleurs du secteur technologique étaient définitivement en demande tout au long de la pandémie et c'est ce qu'on note ici. Quant aux travailleurs du secteur financier, en particulier les courtiers hypothécaires, la folie du marché immobilier des derniers mois a certainement contribué à maintenir leurs revenus et leur cote de crédit à un niveau stable voire enviable de 2020 à 2021.

MÉTHODOLOGIE

Les données utilisées dans le cadre de la présente étude proviennent du formulaire d'application en ligne nesto et se basent uniquement sur l'expérience des utilisateurs de nesto.ca, et non sur l'ensemble Àdu marché canadien.

Les données sont recueillies auprès de milliers d'utilisateurs qui expriment, chaque mois, leur intention ou qui remplissent des demandes en ligne, partout au Canada. Les données sont anonymisées et regroupées à des fins d'analyse.

Les données présentées dans le cadre de nos segments "volatilité" et "variance" se réfèrent au meilleur taux nesto en vigueur au moment de l'écriture du rapport. Les meilleurs taux nesto proviennent de l'un des nombreux partenaires prêteurs de nesto.

Auteur : Chase Belair,
Co-Fondateur et Courtier Principal nesto

**Pour toute demande média en lien
avec cette analyse,**
écrivez-nous à media@nesto.ca.