



Le nesto-mètre

Octobre 2021

7 octobre, 2021

Nous sommes heureux d'annoncer que certains modèles pré-pandémiques semblent revenir dans le secteur de l'immobilier. La première semaine de septembre 2021 a permis une pause collective en termes d'achats et de demandes de renseignements hypothécaires génériques comme attendu dans un environnement pré-covid. Toutefois, le mois s'est terminé par une forte augmentation du volume des prêts hypothécaires de dernière minute, stimulée par une hausse des taux fixes qui a incité de nombreux emprunteurs à donner suite à leurs demandes de refinancement et de renouvellement.

En septembre 2021, nous avons vu un total de deux changements de taux sur nos meilleurs taux, avec une pression supplémentaire sur le taux fixe pour augmenter vers la fin du mois (à noter : les taux fixes ont depuis augmenté !).

Pour l'analyse en profondeur de ce mois-ci, nous examinons trois mesures très intéressantes, notamment l'intérêt de nos utilisateurs pour : 1) les taux fixes par rapport aux taux variables ; 2) le délai d'achat entre la date de début de la demande et le jour de l'emménagement; et 3) l'état d'avancement des délais d'approbation dans tout le pays. Peut-on encore utiliser l'ancien terme "délai d'exécution" ?

FAITS SAILLANTS

Août et septembre, pour la première fois depuis mars 2021, plus d'utilisateurs ont opté pour un taux variable, contre un taux fixe.

Depuis un an, la majorité des prêteurs canadiens hésitent encore à faire profiter les consommateurs de l'épargne à taux variable.

Août 2021 n'a vu aucun mouvement vers les meilleurs taux chez nesto tandis que septembre 2021 a totalisé deux changements.

Aucun changement dans l'intention de refinancer malgré des taux de retrait de fonds propres record et une amélioration des délais d'exécution.

Il est peu probable que la réduction de l'activité immobilière ait un impact significatif sur les prix, car un segment croissant de propriétaires qualifiés et potentiels reste sur la touche avec un intérêt élevé, mais moins d'urgence à agir qu'un an auparavant.

Les offres d'achat sans condition pourraient ne plus être la norme selon les données sur la mise de fonds médiane.

#1
Taux



A. Volatilité

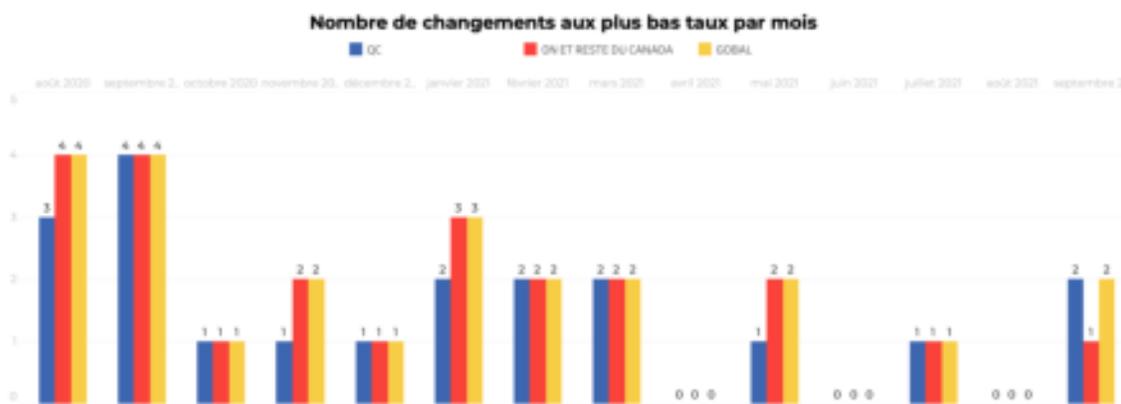


Fig. 1 : Nombre de fois où les taux les plus bas proposés par nesto à ses utilisateurs ont changé par mois dans les provinces entre le 1er août 2020 et le 26 septembre 2021. Les taux les plus bas examinés étaient les taux fixes et variables assurés (mise de fonds de 5-19.9%) ainsi que les taux fixes et variables assurables (mise de fonds de 20 % +) et correspondent au taux le plus bas que nesto pouvait offrir à ses clients à ce moment-là.

En examinant nos meilleurs taux 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, un total de 24 changements de taux ont eu lieu entre août 2020 et septembre 2021. Une moyenne de deux changements par mois depuis juin 2020 et toujours en tendance à la baisse par rapport à il y a un an, où nous avons vu les taux changer jusqu'à quelques fois par semaine.

En comparaison, août 2021 n'a vu aucun mouvement vers les meilleurs taux tandis que septembre 2021 a totalisé deux changements.

Volatilité - par type de taux

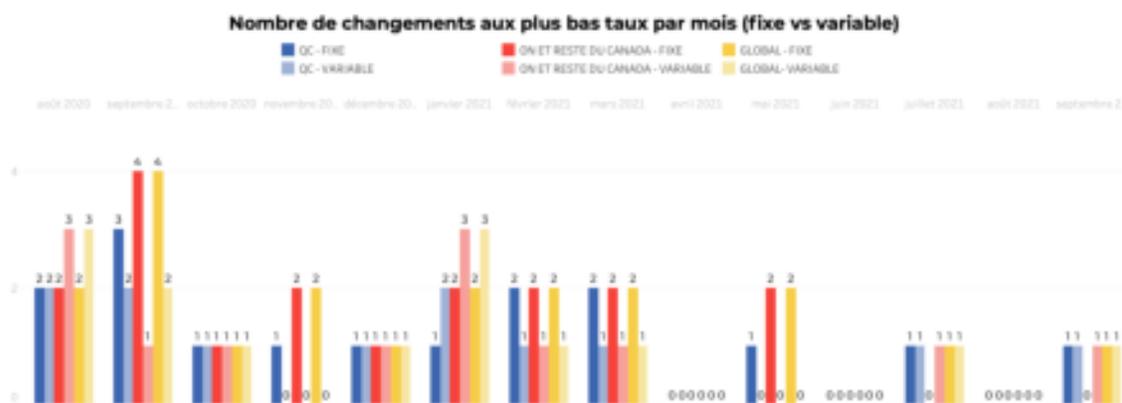


Fig. 2 : Nombre de fois où les taux les plus bas proposés par nesto à ses utilisateurs ont changé par mois dans toutes les provinces entre le 1er août 2020 et le 26 septembre 2021 et en comparant les taux fixes aux taux variables. Les taux les plus bas examinés étaient les assurés fixes et variables (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.

En août et septembre 2021, notre meilleur taux fixe au Québec est passé de 1,74 % à 1,89 % tandis que notre meilleur taux variable a diminué de 1,05 % à 0,95 % dans tout le Canada.

B. Variation : les taux les plus bas

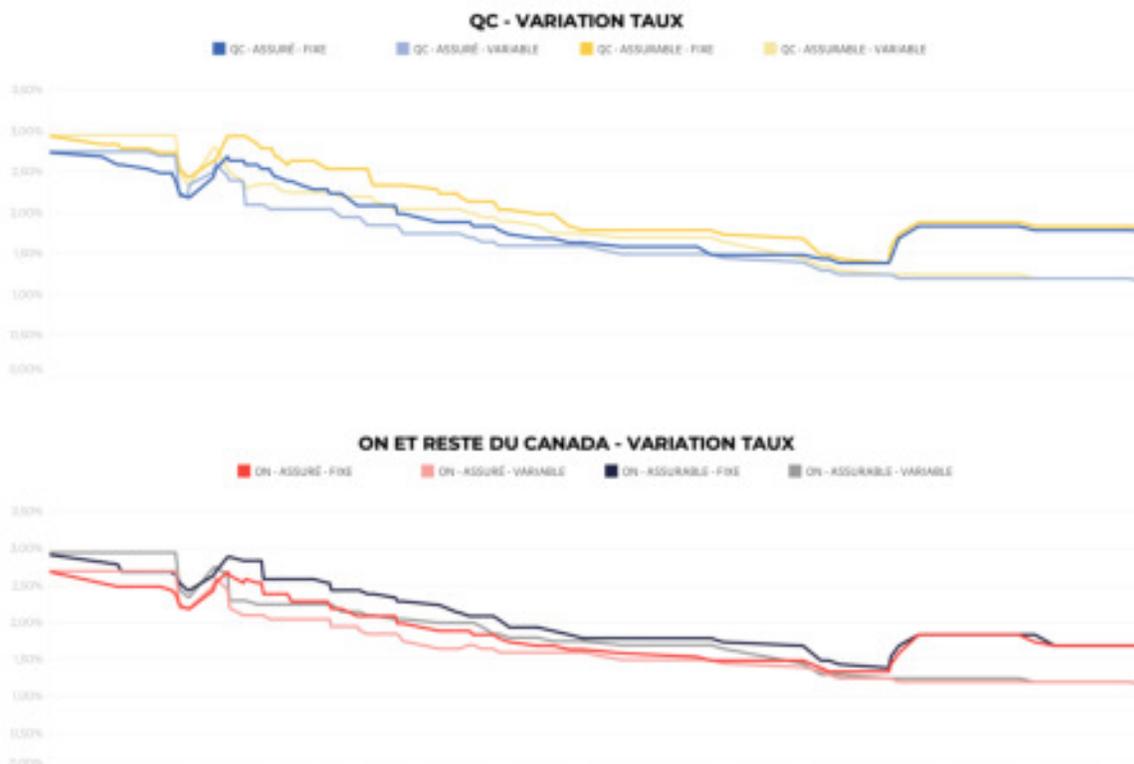


Fig. 3 : Ces graphiques montrent la variation des taux du 1er janvier 2020 au 26 septembre 2021 au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Parlons maintenant de la variance! En un peu plus d'un an, depuis janvier 2020, les taux ont changé de 1,35 % à 1,85 %, le taux variable assurable le plus élevé étant de 2,95 %, tandis que le taux le plus bas était de 1,10 %, ce qui représente un écart de 1,85 %.

En regardant les deux graphiques ci-dessus, on observe la même tendance au Québec que dans le reste du Canada. Après avoir vu nos meilleurs taux fixes grimper légèrement en février et mars 2021, ils sont ensuite descendus en mai pour demeurer assez stables depuis. (Indice : ils sont en place dès le début du mois d'octobre.).



Si vous aviez pris
un taux en septembre :
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 (variables assurables)	1,10%	2,95%	-1,85%
Paiements mensuels	\$1 238,00	\$1 529,00	-\$291,00
Paiements totaux	\$74 300,00	\$91 717,00	-\$17 417,00
Intérêt payé	\$16 270,00	\$44 276,00	-\$28 006,00
Capital payé	\$58 030,00	\$47 441,00	\$10 589,00
Argent économisé	\$17 417,00		
Balance restante	\$266 735,00	\$277 324,00	-\$10 589,00



Tableau 1 : Ce tableau représente l'incidence d'un écart de taux de 1,85 % sur une résidence de 350k, avec une mise de fonds de 10 % et un amortissement de 25 ans après une période de 5 ans.

Le tableau ci-dessus montre l'incidence d'un écart de taux de 1,85% sur un scénario type : une maison de 350 000\$, avec une mise de fonds de 10 % et un amortissement de 25 ans après une durée de 5 ans. C'est 0,10 % d'écart en plus par rapport à ce que nous avons en juin 2021, et bien que cela semble peu, ce 0,10 % peut faire une grande différence sur votre épargne sur 5 ans!

Scénario 1: VLe tableau ci-dessus montre l'incidence d'un écart de taux de 1,85% sur un scénario type : une maison de 350 000\$, avec une mise de fonds de 10 % et un amortissement de 25 ans après une durée de 5 ans. C'est 0,10 % d'écart en plus par rapport à ce que nous avons en juin 2021, et bien que cela semble peu, ce 0,10 % peut faire une grande différence sur votre épargne sur 5 ans!

Scénario 2: VLe tableau ci-dessus montre l'incidence d'un écart de taux de 1,85% sur un scénario type : une maison de 350 000\$, avec une mise de fonds de 10 % et un amortissement de 25 ans après une durée de 5 ans. C'est 0,10 % d'écart en plus par rapport à ce que nous avons en juin 2021, et bien que cela semble peu, ce 0,10 % peut faire une grande différence sur votre épargne sur 5 ans!



#2

Tendances: Types de prêts hypothécaires

Achat vs renouvellement vs refinancement

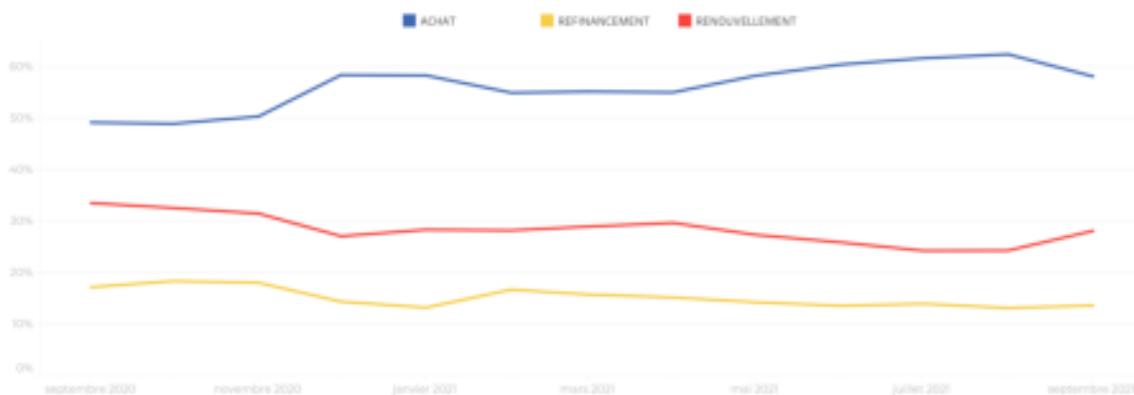
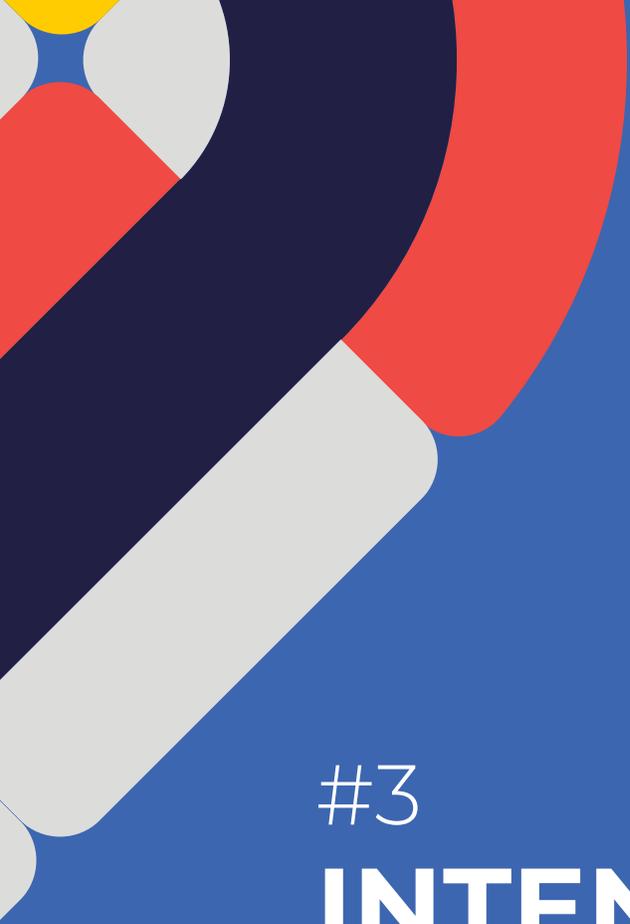


Fig. 4 : Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires) par rapport aux renouvellements et aux refinancements du 1er septembre 2020 au 26 septembre 2021. Nous avons vu un bond dans les renouvellements en septembre.

Lors de notre dernier rapport, nous avons constaté un intérêt croissant pour les nouveaux achats. La tendance s'inverse avec un peu plus de 55% de notre demande globale provenant d'utilisateurs intéressés par l'achat d'une nouvelle maison contre 65% deux mois auparavant. Bien que l'intérêt reste élevé dans l'ensemble, la discussion notable est la différence entre l'intention formelle et l'intérêt d'acheter une maison par rapport à il y a un an.

L'intérêt pour le refinancement a été relativement stable tout au long des deuxième et troisième trimestres de 2021, malgré des taux de retrait de fonds propres record et une amélioration des délais d'exécution.

Bien que la vitesse des augmentations de prix diminue, il est peu probable qu'elle ait un impact significatif sur les prix, car un groupe en croissance rapide de propriétaires qualifiés et potentiels reste sur la touche avec un intérêt élevé, mais moins d'urgence à agir qu'un an auparavant.



#3

INTENTION RELATIVE AU MOMENT DE L'ACHAT

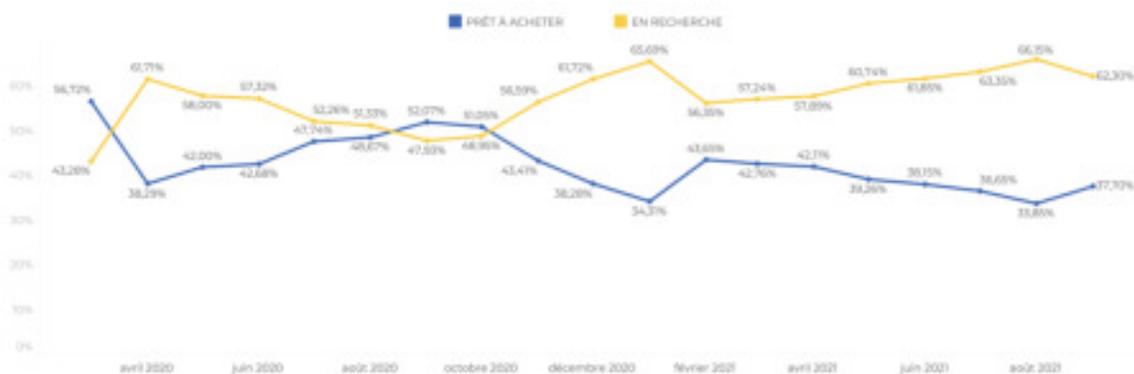


Fig. 5 : Intention d'achat : proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » par rapport à ceux qui sont « à la recherche » dans le processus hypothécaire nesto, mesurée mois par mois du 1er mars 2020 au 26 septembre 2021.

Jusqu'à l'automne 2020, la proportion de nos utilisateurs que nous avons identifiés comme « prêts à acheter » était presque égale à ceux qui « sont à la recherche ». Les deux tendances se sont rapidement séparées en groupes distincts et sont restées ainsi depuis, le groupe le plus important semblant rester sur la touche tout en continuant à faire ses devoirs sur les taux hypothécaires sur nesto.ca.

Comme indiqué dans notre dernier rapport, l'augmentation prévisible de septembre devrait poursuivre sa tendance à la hausse à mesure que de plus en plus d'emprunteurs préapprouvés, nouveaux et existants, entrent et intègrent le marché immobilier avec une attitude renouvelée grâce à des titres et des fils d'actualité optimistes concernant le retour d'une expérience d'achat d'une maison « normale ».

Par province

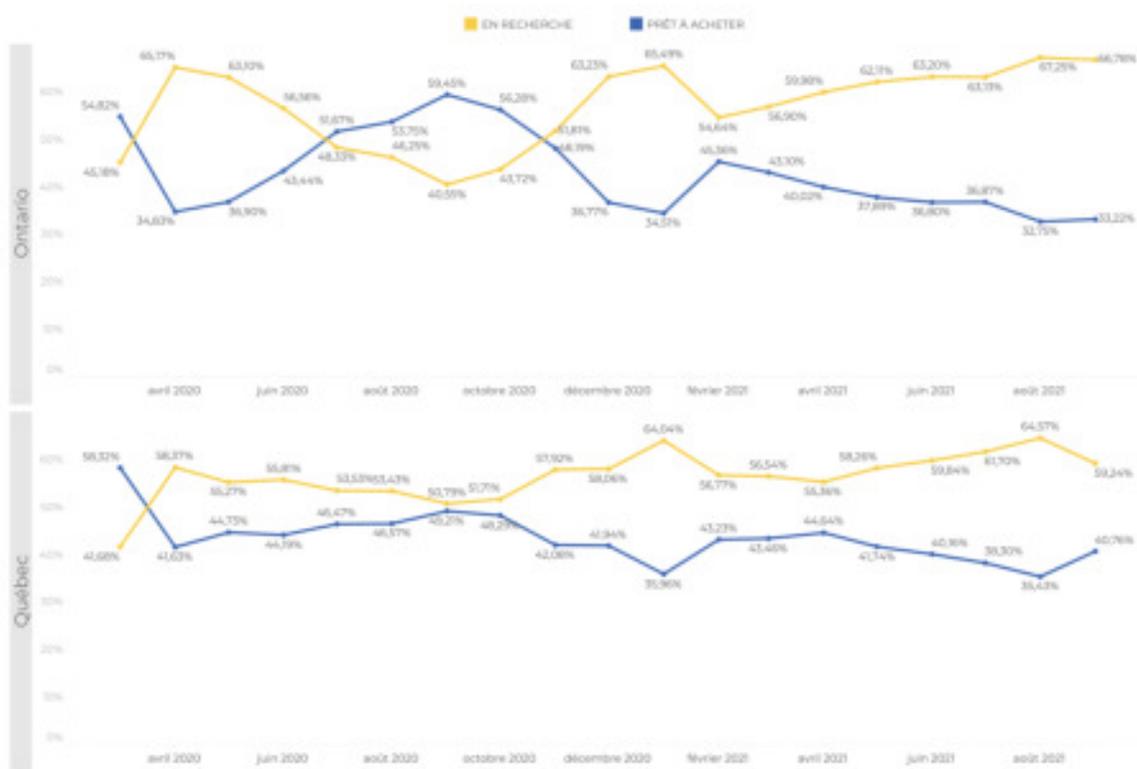


Fig. 6 : Intention d'achat : proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » par rapport à ceux qui sont « à la recherche » dans le processus hypothécaire nesto, mesurée mois par mois du 1er mars 2020 au 26 septembre 2021 au Québec et en Ontario.

#4

Prix d'achat et mise de fonds



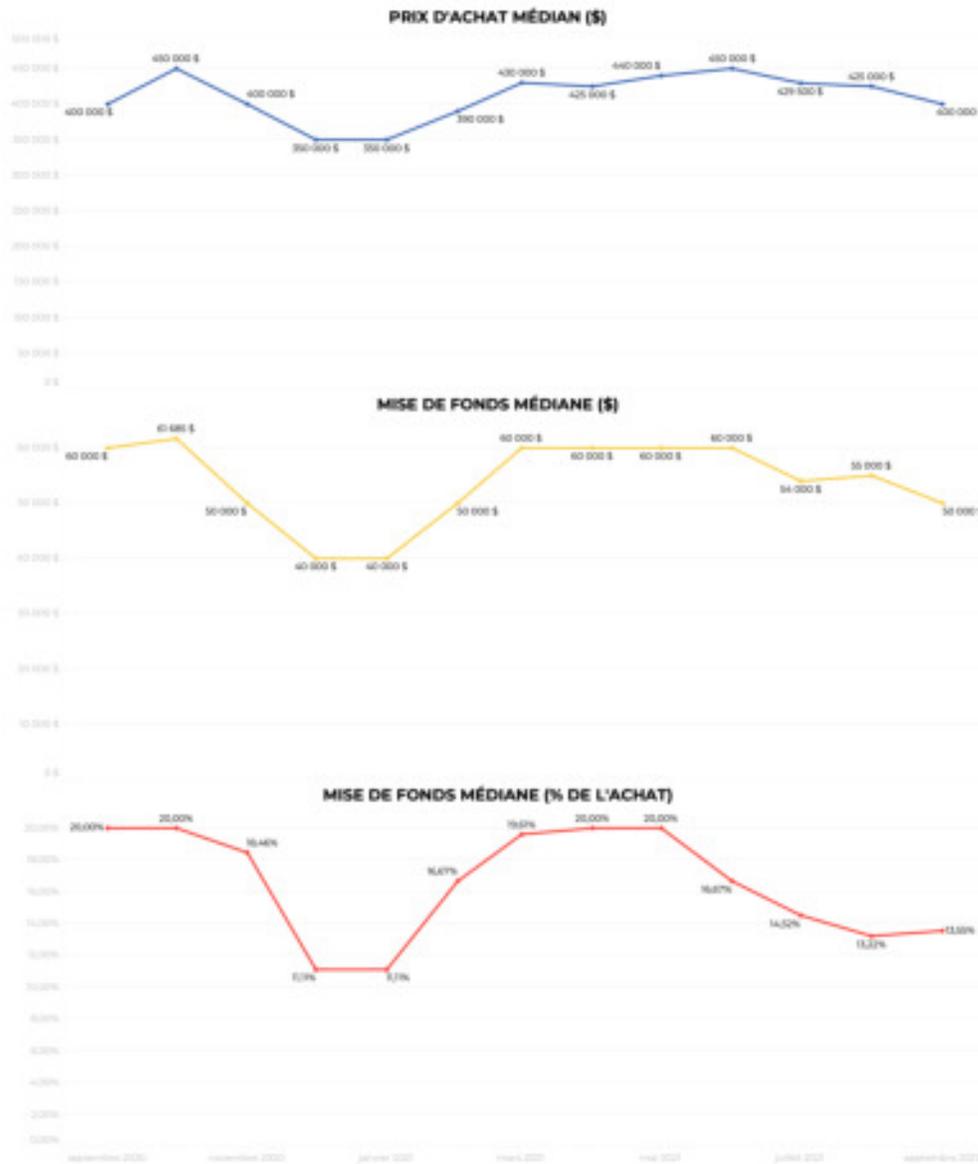


Fig. 7 : Graphique présentant le prix d'achat prévu par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du 1er septembre 2020 au 26 septembre 2021.

Au cours des 4 mois précédant l'échantillon de données utilisé, nous avons signalé une forte diminution de notre pourcentage médian de mise de fonds de 20% du prix d'achat de nos utilisateurs en mai 2021, à 13% aujourd'hui.

En résumé, cet échantillon illustre que les consommateurs ont décidé de réduire le montant du capital qu'ils sont prêts à appliquer à la transaction. Notre hypothèse est que l'urgence réduite a également considérablement réduit le nombre d'offres sans condition qui sont souvent accompagnées d'une mise de fonds de 20 % ou plus comme sécurité supplémentaire pour accéder à des options de prêt alternatives en cas d'obstacle tout en complétant l'achat sans condition.

Par province

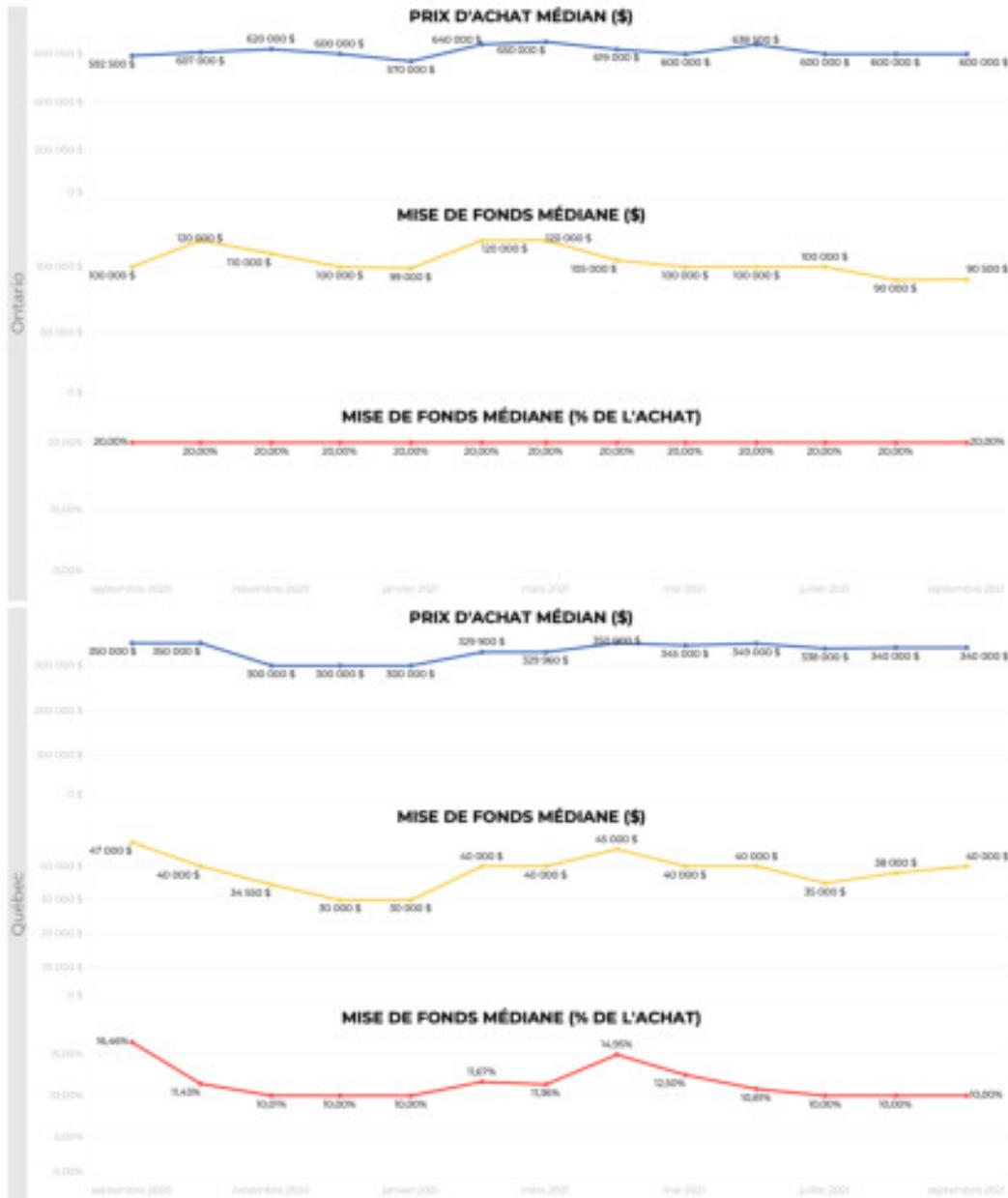


Fig. 8 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du 1er septembre 2020 au 26 septembre 2021 en Ontario et au Québec.

LES CIBLES DU MOIS



1. Choisir fixe ou variable

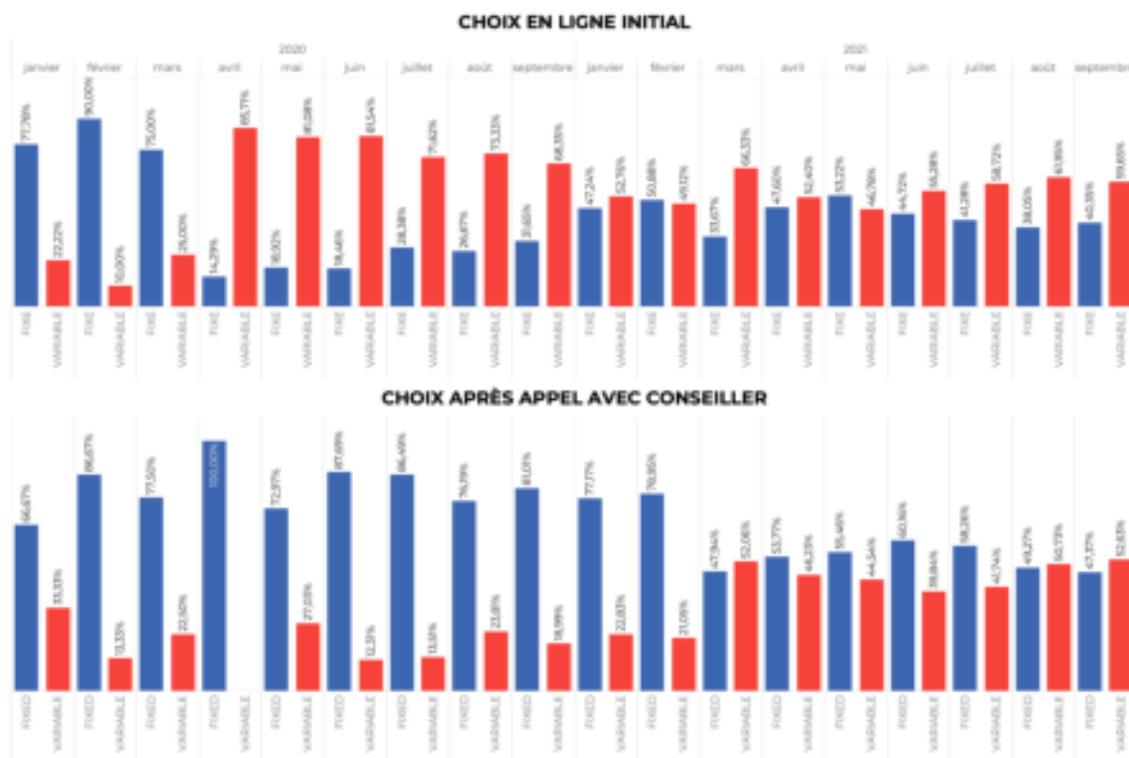


Fig. 9: Évolution depuis janvier 2020 de l'intérêt initial de l'utilisateur pour les taux fixes ou variables par rapport au type choisi après avoir parlé avec un conseiller.

Tout au long de la pandémie et des mesures de confinement qui l'ont accompagnée, l'intérêt initial des utilisateurs pour un taux variable par rapport à un taux fixe était élevé. Une influence simple pour expliquer cela était la différence visuelle entre les deux options pendant le temps favorisant le taux variable. Pas surprenant cependant qu'en période d'incertitude imminente, la grande majorité de nos clients ont opté pour un prêt hypothécaire à taux fixe après avoir parlé avec un conseiller.

L'année 2021 a maintenu cette tendance jusqu'en mars, période au cours de laquelle le taux variable s'est ajouté à la sélection la plus courante pour la première fois depuis la création de nesto. Depuis juin 2020, le coût des fonds à taux variable que les institutions financières prêtent sous forme de prêts hypothécaires a atteint un creux record, comme en témoigne l'introduction d'offres à taux variable de moins de 1 % sur 5 ans au cours des 12 derniers mois. Il convient de noter que, depuis un an, la majorité des prêteurs canadiens hésitent à emboîter le pas en transférant ces économies aux consommateurs.

Aujourd'hui, le taux variable demeure le choix privilégié par la même marge qu'en mars 2021. Nous nous attendons à ce que cette tendance s'inverse à l'approche de novembre, car les premiers signes d'une augmentation sensible des taux fixes commencent à apparaître.

2. Calendrier d'achat d'une maison - Les Canadiens regardent-ils plus loin ?

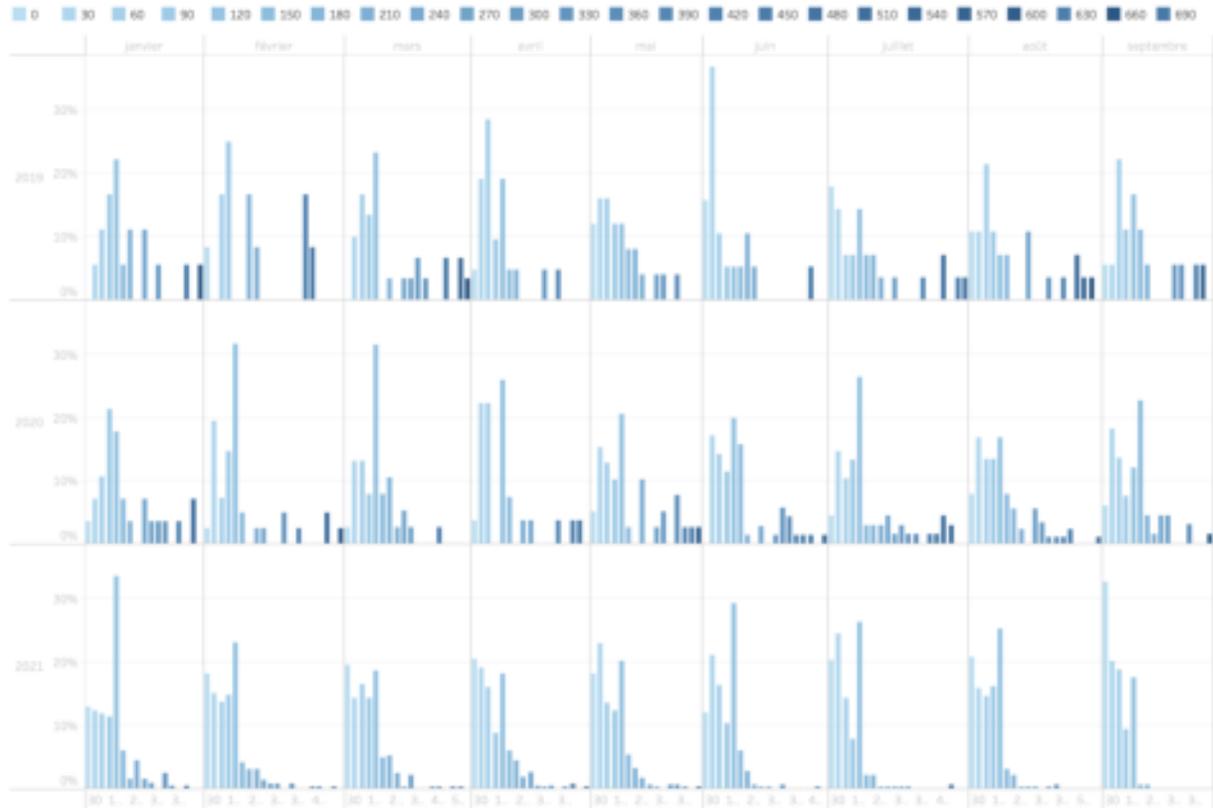


Fig. 10 : Proportion de demandes regroupées par délai de clôture, par mois.

En bref, la réponse est non. Nous nous plongeons dans le mois de septembre pour cet exemple, les données de l'année en cours dans leur ensemble racontant une histoire différente de celle de nos données de 2020, et même de 2019.

En 2019, plus de 5 % des demandes du mois de septembre comprenaient un prix d'achat prévu qui était à plus de 600 jours de la date de la demande. En 2020, ce pourcentage est tombé sous la barre des 3 % et se situe actuellement à 0 %.

* À noter que les demandes de prêt hypothécaire de septembre sont toujours en cours de traitement au moment de la rédaction.

Historiquement, les demandes de nouvelles constructions constituent la grande majorité des achats à long terme, où un emprunteur achète un contrat de construction à un promoteur. Notre délai moyen actuel de clôture par utilisateur est de 68 jours et les meilleurs taux d'intérêt sont généralement offerts à ceux qui clôturent dans les 120 jours suivant la date de la demande.

DÉLAIS D'APPROBATION - Québec

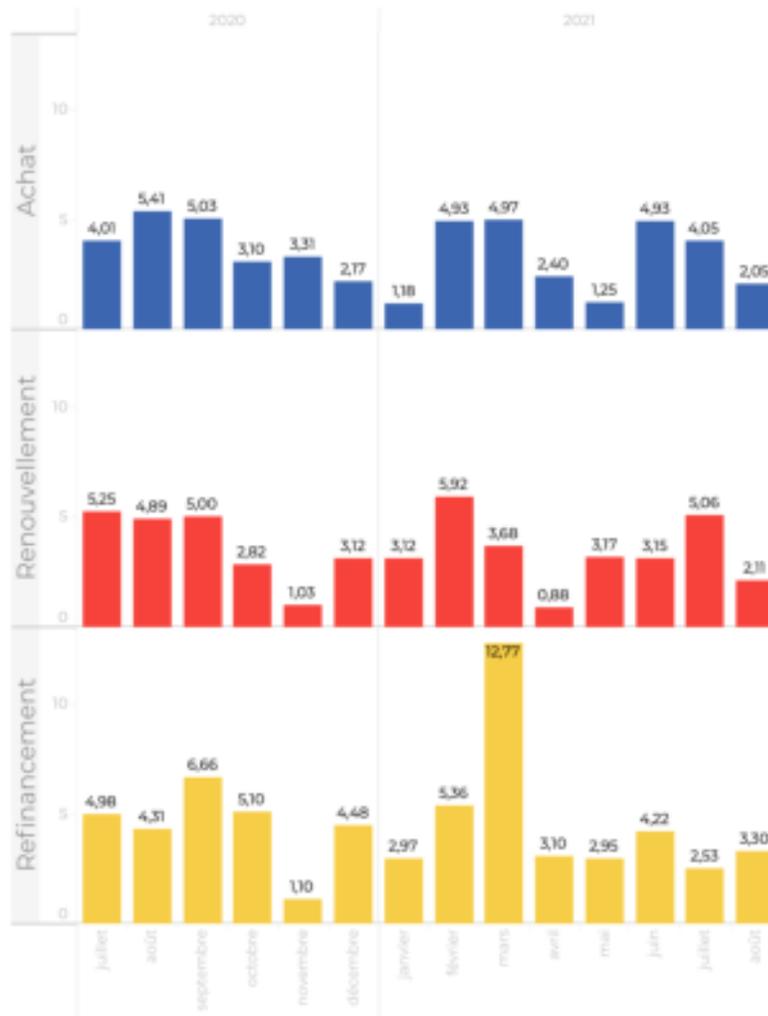


Fig. 11 : Délais d'approbation en jours.

Les retards d'approbation pour tous les types de transactions ont largement bénéficié du mois de septembre, qui a été historiquement plus lent. La réduction actuelle du volume d'achat global a permis aux centres de souscription partout au pays une capacité suffisante pour gérer tous les types d'applications, y compris les demandes de refinancement précédemment dépriorisées dans les délais d'exécution standard.

La capacité d'approuver un refinancement aussi rapidement qu'une demande d'achat ou de renouvellement demeure toutefois légèrement entravée par l'exigence d'une évaluation de l'immeuble par un évaluateur immobilier. Le délai d'exécution global d'un rapport d'évaluation a diminué de manière significative dans les environnements urbains et nous espérons confirmer que le coût moyen d'obtention d'un rapport dans les délais est également revenu à la normale dans les mois à venir. Les environnements ruraux restent un défi pour les évaluateurs immobiliers dans le respect des accords de niveau de service existants, car la demande immobilière rurale est toujours plus élevée que les années précédentes la pandémie.

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.