



Les prix baissent, les taux d'intérêt augmentent, le hack du logement est en hausse.

Juin 2022

Le début officiel de l'été est là, et avec les fleurs qui sortent du sol, nous voyons aussi d'autres choses augmenter dans le secteur du logement lui-même : les taux d'intérêt hypothécaires.

Alors que nous avons prévu dans notre dernier rapport nesto-mètre que les hausses de taux d'intérêt se poursuivront tout au long de l'été 2022, c'est maintenant officiel, avec l'annonce du 1er juin qui a porté le taux directeur à 1,5 %. Il est passé de 1,0 % à 1,5 %.

Alors, quel est le résultat de cette hausse des taux hypothécaires et de l'augmentation subséquente des paiements ? Cela a-t-il un impact sur le refroidissement du marché du logement ?

En bref : Oui, les premiers indicateurs tirés de nos données montrent les symptômes d'un refroidissement du marché immobilier. Qu'il s'agisse de la diminution des mises de fonds ou de la baisse des prix des maisons, tous les signes sont là.

Lisez ce qui suit et découvrez ce que les données révèlent exactement.

FAITS SAILLANTS

Les premiers indicateurs montrent un refroidissement du marché immobilier, certaines régions clés, comme le Québec, ayant enregistré une baisse de 20 000 \$ du prix d'achat médian le mois dernier.

Les prêts hypothécaires variables assurables au Québec ont légèrement dépassé les prêts variables assurables de l'Ontario, en se situant au-dessus de la marque de 2,0 %.

Alors que le mois dernier, les utilisateurs "à la recherche" et les utilisateurs "prêts à acheter" étaient à égalité, on constate ce mois-ci une augmentation du nombre d'utilisateurs "à la recherche" (55 %) et une diminution du nombre d'utilisateurs "prêts à acheter" (45 %).

Le hack du logement, un moyen populaire pour les propriétaires de compenser le coût de leur hypothèque, est en hausse avec de nombreuses nouvelles hypothèques formées avec un élément de revenu considéré, par exemple la location de sous-sol.

#1

Taux



A. Volatilité

Nombre de changements aux plus bas taux par m..

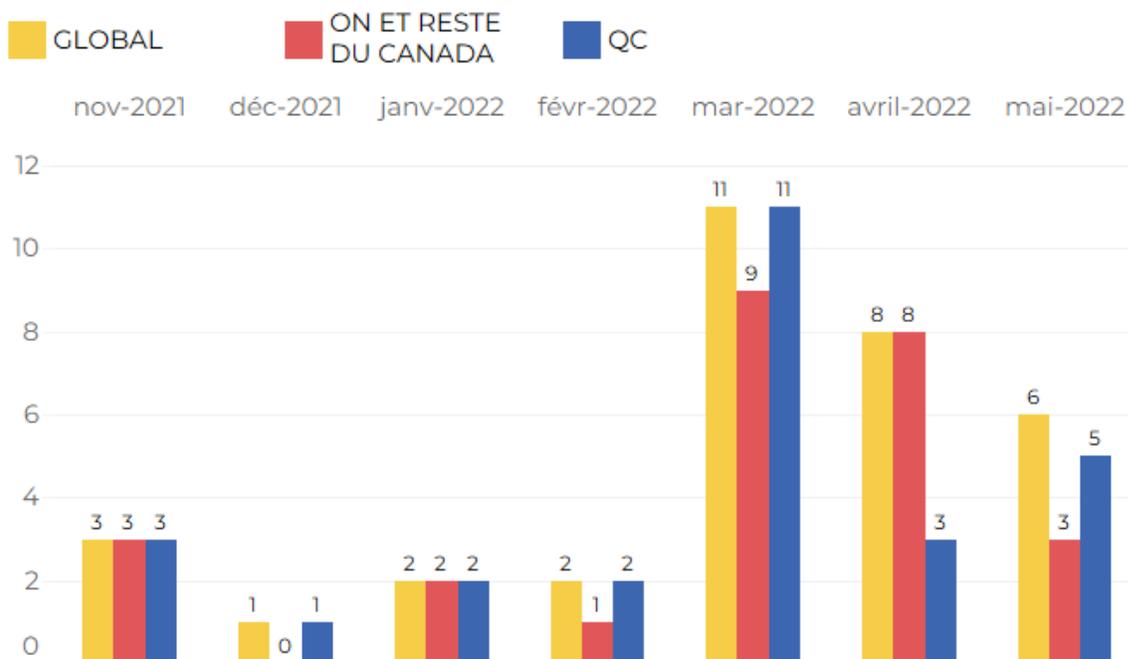


Fig.1 : Nombre de fois que les taux les plus bas proposés par nesto à ses utilisateurs ont changé par mois dans les provinces entre novembre 2021 et mai 2022.

En examinant les changements de taux de novembre 2021 à mai 2022, il apparaît clairement que l'impact de la hausse des taux préférentiels se reflète dans les taux proposés aux utilisateurs de la base de données nesto. Comme on l'a vu, avant les annonces agressives de hausses de 0,5 % qui ont commencé en mars 2022, la moyenne des changements de taux par mois était de deux, mais elle se situe maintenant entre 5 et 8 par mois. Alors que la moyenne de mai 2022 était légèrement inférieure aux 8 changements observés en avril 2022, nous prévoyons que cette moyenne augmentera encore après l'annonce des taux du 1er juin 2022.

Volatilité - par type de taux

Nombre de changements aux plus bas taux par mois (fixe vs va..

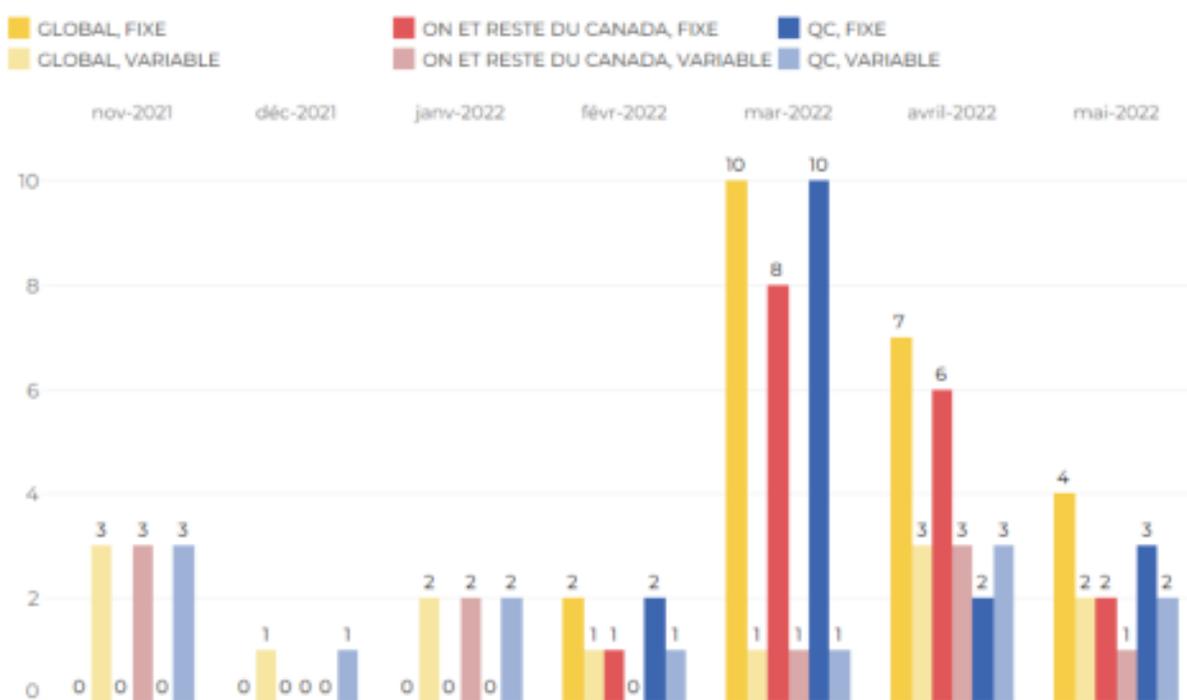


Fig. 2 : Nombre de fois que les taux les plus bas proposés par nesto à ses utilisateurs ont changé par mois dans les provinces entre novembre 2021 et mai 2022 en comparant les taux fixes aux taux variables. Mai 2022 a montré moins de changements de taux dans tous les domaines entre le fixe et le variable.

Globalement, les graphiques montrent ce que de nombreux acteurs du secteur savent déjà : Les taux fixes sont appelés à augmenter continuellement, tandis que les taux variables mettront beaucoup plus de temps à atteindre des niveaux aussi élevés. Oui, les deux augmentent, mais pas à la même vitesse. C'est pourquoi, quelle que soit la province dans laquelle vous résidez, les taux variables demeurent une excellente option pour maintenir des paiements hypothécaires peu élevés.

B. Variation : les taux les plus bas

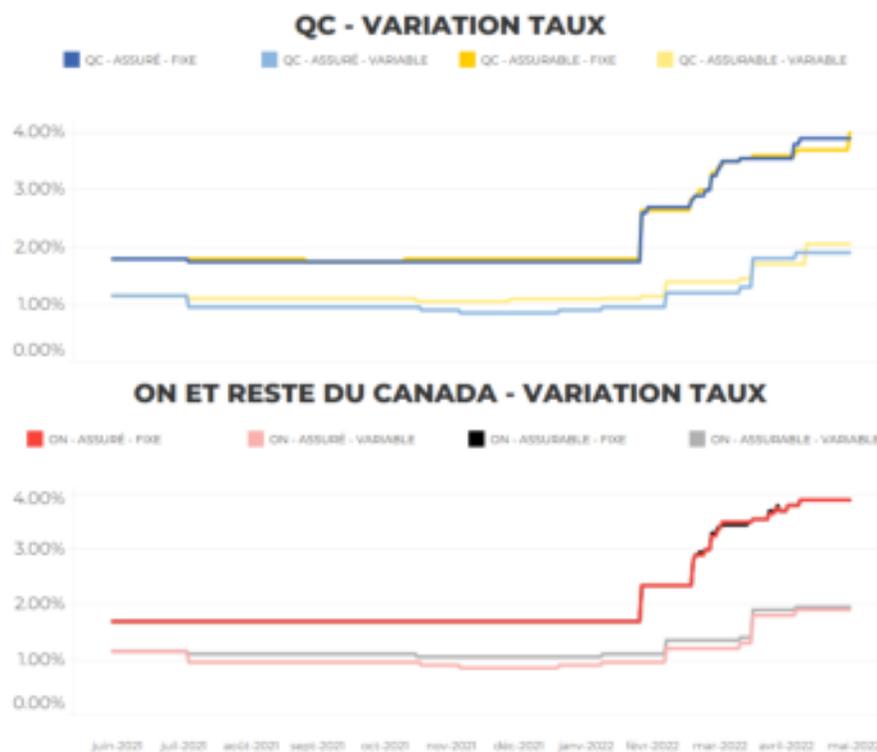


Fig. 3 : Ces graphiques montrent la variance des taux au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Parlons maintenant de la variance ! Les taux fixes continuent d'augmenter à un rythme plus rapide que les taux variables. Cet écart s'est creusé à partir de mars 2022 (> 2 % pour le fixe et < 2,0 % pour le variable), ce qui est attribué aux hausses de taux d'intérêt de la Banque du Canada. De plus, il peut être démontré que la variable assurable au QC légèrement, dépassant la barre des 2,0 %.



#2

Tendances: Types de prêts hypothécaires

Achat vs renouvellement vs refinancement

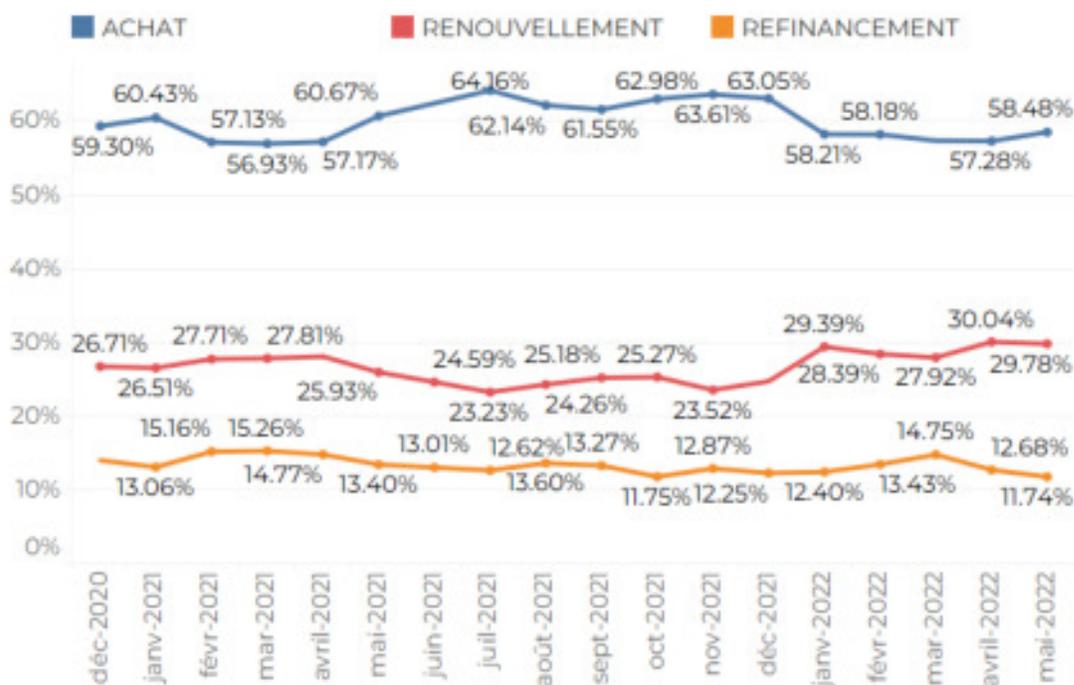


Fig. 4 : Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires) vs renouvellements vs refinancements de novembre 2020 à avril 2022. Nous avons constaté une augmentation des renouvellements en janvier et avril.

Dans notre dernier rapport, nous avons souligné comment les renouvellements et les refinancements ont augmenté par rapport à la demande de nouveaux achats. Nous avons également noté que les nouveaux achats ont commencé à atteindre un plateau dans notre base de données.

En comparant le mois de mai 2022, nous constatons que si les renouvellements sont toujours plus élevés qu'au début de l'année 2022, ils ont légèrement diminué depuis avril 2022. D'autre part, le pic le plus élevé que les refinancements ont connu en mars 2022 semble avoir été dépassé, le pourcentage se situant à nouveau autour de 11 %.

Enfin, sur le front des nouveaux achats, le plateau s'est maintenu. Bien qu'il y ait eu une hausse de 1 %, les chiffres restent dans la même fourchette de 57-58 % depuis le début des hausses de taux cette année.

Pourquoi ce changement dans les renouvellements et les refinancements ? Et bien, en ce qui concerne les renouvellements, les gens veulent toujours bloquer leurs meilleurs taux avant qu'ils n'augmentent, de sorte que les chiffres continuellement plus élevés en 2022 par rapport à 2021 sont logiques.

En ce qui concerne les refinancements, la baisse observée entre avril 2022 et mai 2022 par rapport à avril 2021 et mai 2021 peut être attribuée à la hausse des taux d'intérêt. Alors que les gens étaient prêts à rompre leur hypothèque pour se refinancer à un meilleur taux, ils peuvent se sentir moins enclins à le faire maintenant que les taux continuent de monter.



#3

**INTENTION
RELATIVE AU
MOMENT DE
L'ACHAT**

Intention d'achat

■ EN RECHERCHE ■ PRÊT À ACHETER

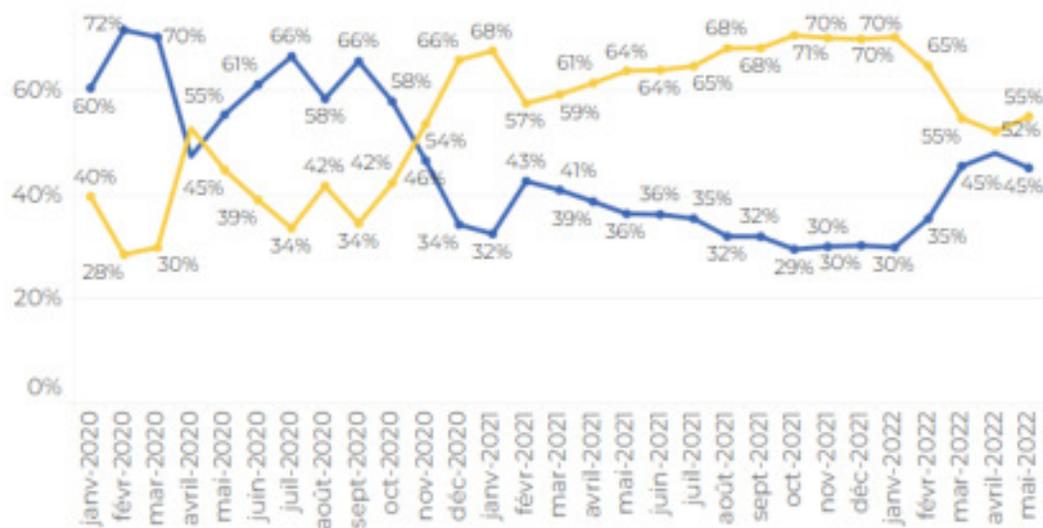


Fig. 5 : Intention d'achat : proportion d'utilisateurs "prêts à acheter" vs "juste à la recherche" dans le processus d'hypothèque de nesto, montrant mois par mois de janvier 2020 à mai 2022.

Le mois dernier, dans le nesto-mètre de mai 2022, nous avons vu un changement assez notable se produire entre les parties "prêt à acheter" et "juste à la recherche". Ces deux parties se sont apparemment inversées, et se sont rencontrées au milieu dans une répartition presque égale.

Cependant, en regardant les données capturées au cours du mois dernier, on constate un changement. Il y a maintenant une augmentation du nombre d'utilisateurs "juste à la recherche", qui se situe à 55 %, et une diminution du nombre d'utilisateurs "prêts à acheter", qui se situe à 45 %.

L'évolution des taux d'intérêt, qui continuent d'augmenter, fait hésiter les acheteurs, ce qui explique ce changement. Étant donné que les prix des maisons sont encore relativement élevés et que les taux d'intérêt hypothécaires sont au plus haut depuis la pré-pandémie, cela est logique.

Par province

Intention d'achat

■ EN RECHERC.. ■ PRÊT À ACHET..

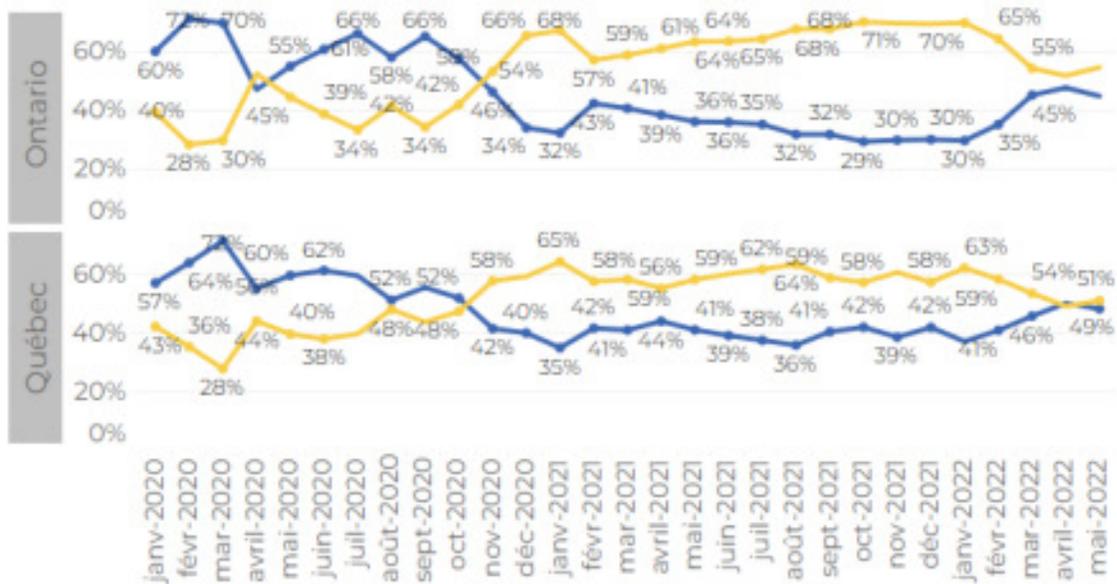


Fig. 6 : Proportion d'intention d'achat des utilisateurs « prêts à acheter » par rapport à « juste à la recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, de janvier 2020 à mai 2022 au Québec et en Ontario.

#4

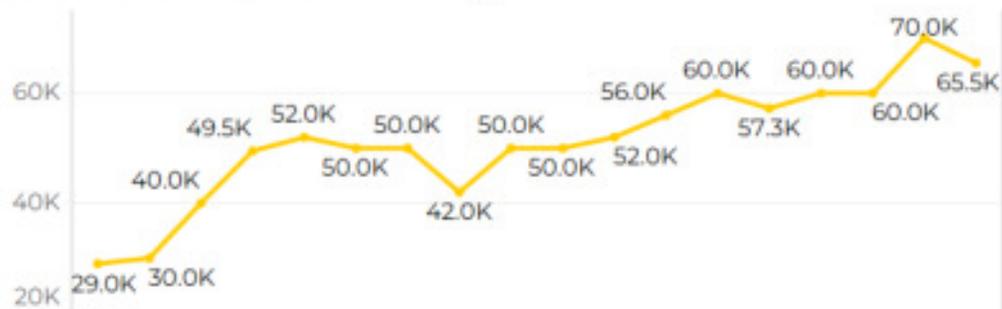
Prix d'achat et mise de fonds



PRIX D'ACHAT MÉDIAN (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (% DE L'ACHAT)

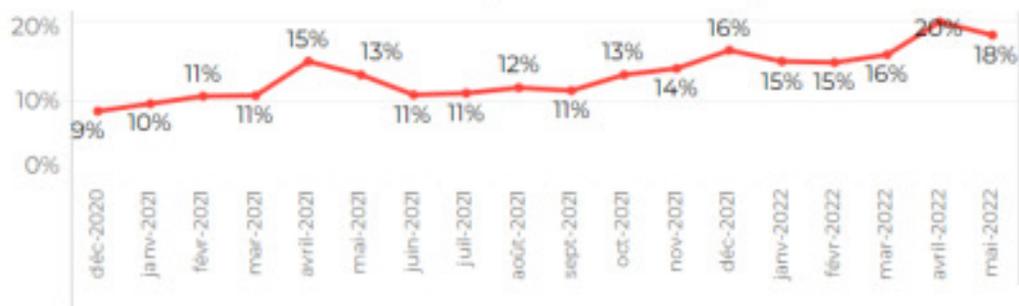


Figure 7 : Ce graphique montre les premiers signes d'un ralentissement du marché, avec une baisse des mises de fonds de 5 000 \$.

Comme indiqué le mois dernier, nous avons vu le prix d'achat médian passer de 450 000 \$ (janvier 2022) à 500 000 \$ (avril 2022). Avec cette augmentation médiane de 50 000 \$ sur le prix d'inscription d'une maison, la mise de fonds médiane avait atteint un sommet historique de 20 %, un nombre jamais vu depuis plus de 2 ans.

En regardant les données d'aujourd'hui et la situation du marché, nous constatons cependant une légère baisse qui pourrait signaler un refroidissement du marché. Au lieu de maintenir une mise de fonds moyenne de 70 000 \$ ou d'augmenter davantage, le chiffre est tombé à 68 300 \$. Bien qu'il ne s'agisse que de quelques milliers de dollars de différence, cela pourrait indiquer les premiers signes d'un marché moins agressif - un marché où le prix des maisons n'accélère pas d'un mois à l'autre et où les acheteurs ne ressentent pas le besoin de surenchérir pour obtenir une maison.

Flash info nesto : Nous le constatons également dans notre équipe de vente interne qui rapporte que le mois dernier, il y a eu une augmentation du nombre d'acheteurs capables de proposer et d'obtenir un prix de vente inférieur à celui du marché.

Par province

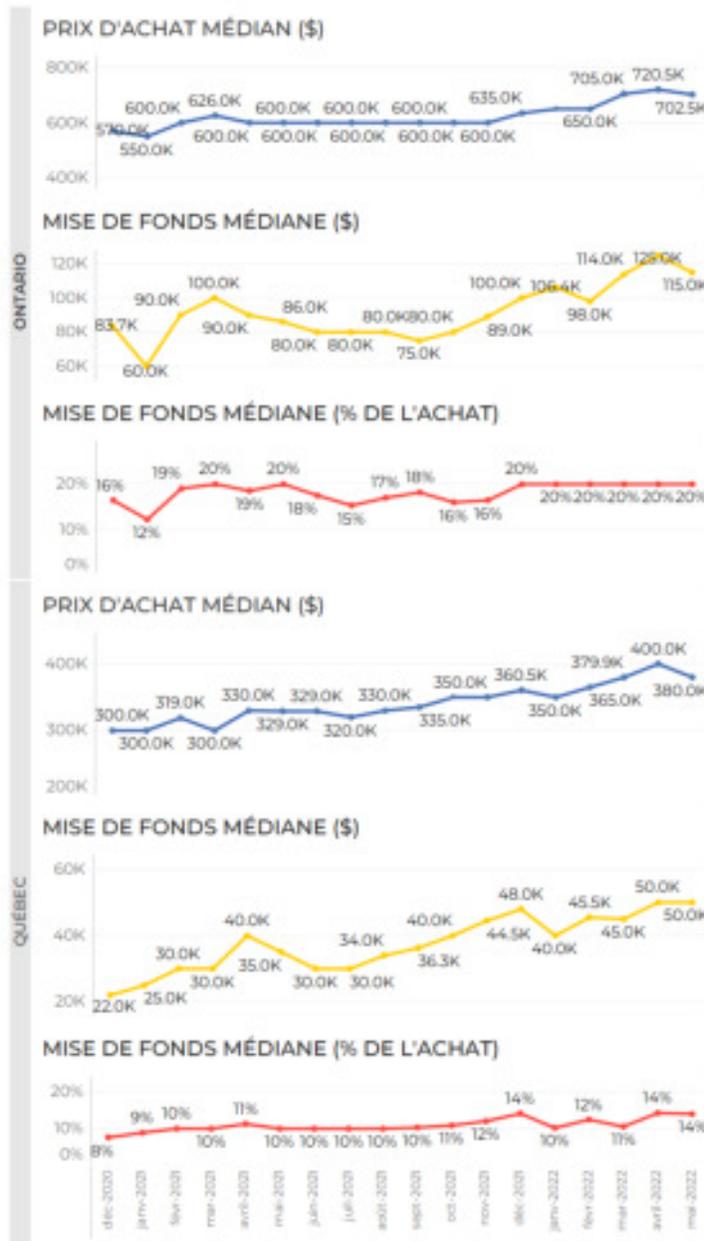


Fig. 8 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de novembre 2020 à mai 2022 en Ontario et au Québec.

Comme on peut le voir dans les graphiques ci-dessus, le prix moyen des maisons et la mise de fonds sont en baisse en Ontario et au Québec. En Ontario, la mise de fonds de 20 % est la norme, mais en raison de la baisse du prix d'achat (710 000 \$ contre 720 500 \$), le montant de la mise de fonds est moins élevé (117 500 \$ contre 125 000 \$). Au Québec, par contre, le montant de la mise de fonds et les pourcentages restent les mêmes, mais, comme en Ontario, on constate une baisse du prix des maisons (380 000 \$ contre 400 000 \$).

IMPACTS DE LA HAUSSE DES TAUX



Quel est l'impact des annonces de hausse de taux ?

Les hausses de taux secouent incontestablement le marché et entraînent dans leur sillage des paiements plus élevés en raison de la hausse des taux d'intérêt. La meilleure façon de s'assurer que vous êtes prêt ? La prévoyance. Nous décrivons ci-dessous la situation actuelle des taux et des paiements à la lumière de l'annonce du 1er juin 2022 et nous montrons l'impact de la hausse de 0,5 %. Comme on peut le voir, en faisant une projection sur une période de 5 ans, si quelqu'un avait bloqué son taux variable avant la hausse de juin, il aurait économisé des milliers de dollars.

La leçon à en tirer : Obtenez un bas taux aujourd'hui pour éviter d'autres impacts plus tard. Heureusement, avec le blocage de taux de 150 jours de nesto, vous pouvez avoir l'esprit tranquille et éviter que vos paiements soient affectés par l'annonce de la hausse des taux d'intérêt du 13 juillet 2022.

Après le 1er juin 2022

1er juin La BoC augmente de 0,50 %

Ville	Hypothèque moyenne (\$) de la ville chez nesto	Paiement fixe/mois (meilleur taux aujourd'hui) après l'augmentation de 0,50 % du 1er juin	Paiement variable/mois (meilleur taux aujourd'hui) après l'augmentation de 0,50% du 1er juin	Paiement mensuel Différence (Variable avant / après la hausse)	Différence de paiement sur 5 ans (variable)
Taux		3,89%	2,40%		
Ville de Québec	228 486 \$	1 188,30 \$	1 013,56 \$	56,20 \$	3 372,00 \$
Montréal	351 148 \$	1 826,23 \$	1 557,68 \$	86,36 \$	5 181,60 \$
Toronto	519 102 \$	2 699,72 \$	2 302,72 \$	127,67 \$	7 660,20 \$
Ottawa	390 959 \$	2 033,28 \$	1 734,28 \$	96,15 \$	5 769,00 \$

LES CIBLES DU MOIS



1. Le marché du logement se refroidit-il ?

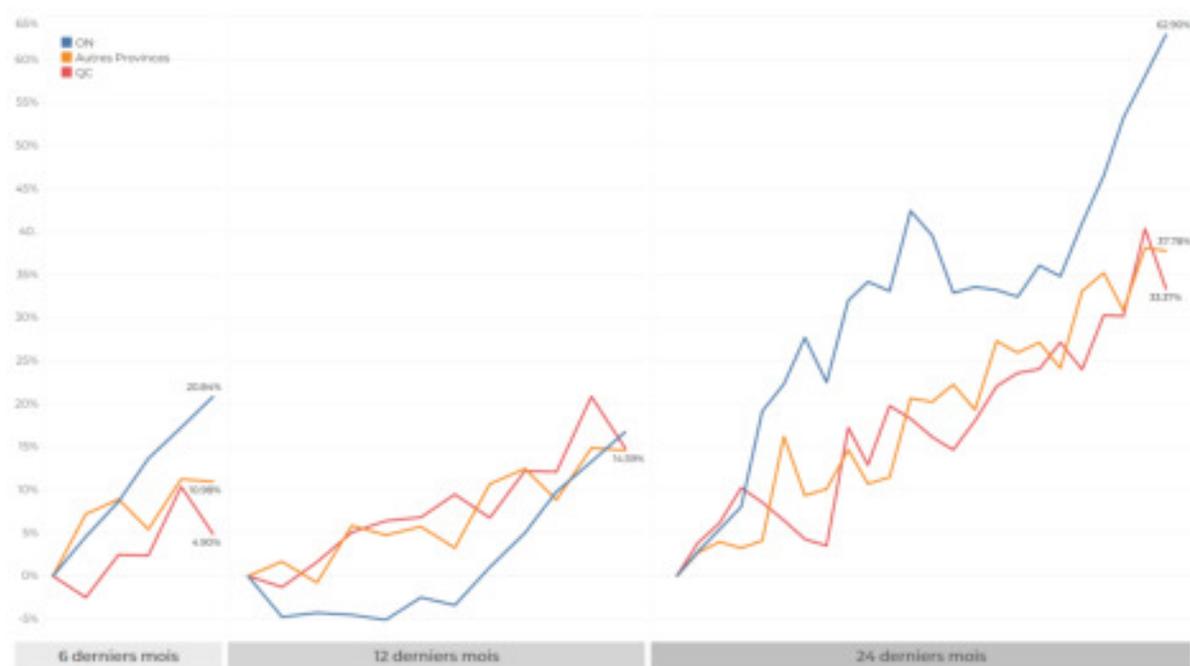


Fig. 9: As seen above, all provinces outside ON are experiencing declines. A key indicator of a cooling housing market on the rise.

Lorsque nous examinons le prix d'achat moyen des 6-12-24 derniers mois, il devient clair que les premiers signaux, mentionnés à la section 4, indiquent un refroidissement du marché du logement.

Comme on le sait, les hausses de taux d'intérêt de la Banque du Canada ont été utilisées comme un outil pour ralentir l'inflation et réaligner le marché du logement (qui a atteint des niveaux de prix très élevés au cours des deux dernières années grâce à la combinaison parfaite de taux d'intérêt bas et de la demande des consommateurs).

Les données sur une période de 24 mois montrent qu'en dehors de l'Ontario, les prix des maisons sont en baisse. Par exemple, au Québec, la baisse est de 6,99 %. Dans les autres provinces du Canada, la baisse est d'environ 1 %.

Cette histoire est très différente des augmentations observées au cours de la même période l'année dernière, où le Québec est passé de 33,03 % (mars 2021) à 42 % (mai 2022).

Bien que cette situation ne soit pas encore terminée, nous nous attendons à ce qu'avec une hausse des taux d'intérêt, il y ait encore des réductions de prix sur le marché des nouveaux achats.

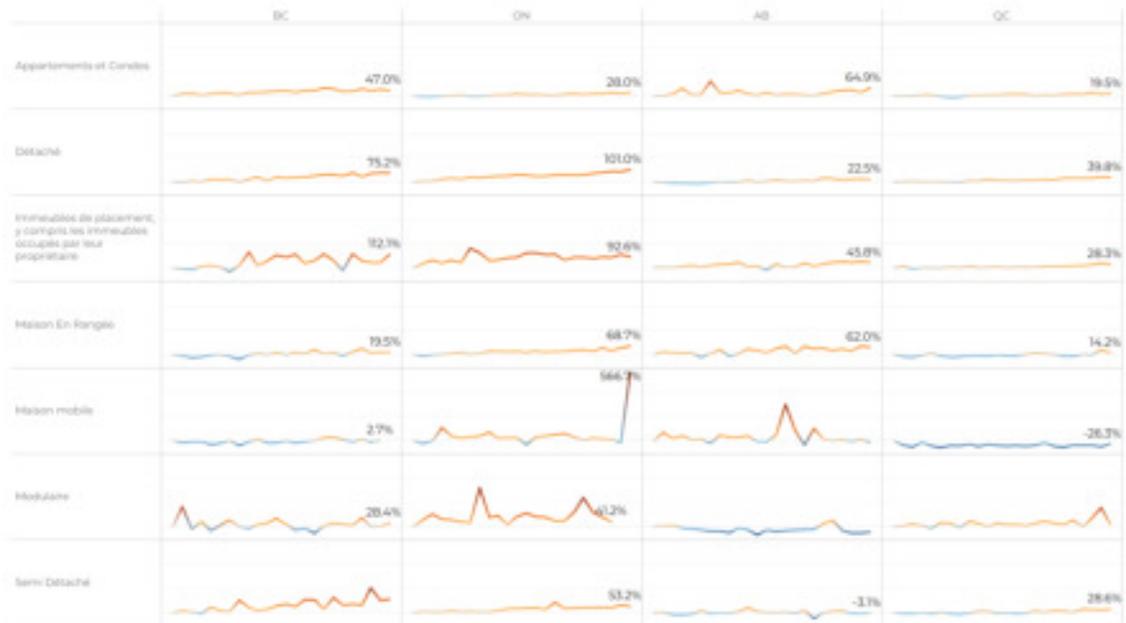


Fig. 10 : La plupart des types de propriété dans les quatre provinces ont connu des augmentations substantielles du prix d'achat moyen depuis juin 2020, notamment les immeubles de placement, qui comprennent les maisons individuelles et les maisons jumelées, dont le prix a presque doublé en Ontario et en Colombie-Britannique par rapport à il y a deux ans. Les maisons individuelles et jumelées ainsi que les condos et appartements dans les quatre provinces ont connu des augmentations substantielles, les niveaux augmentant de façon constante au cours de la période.

2. Les gens s'endettent-ils davantage ?

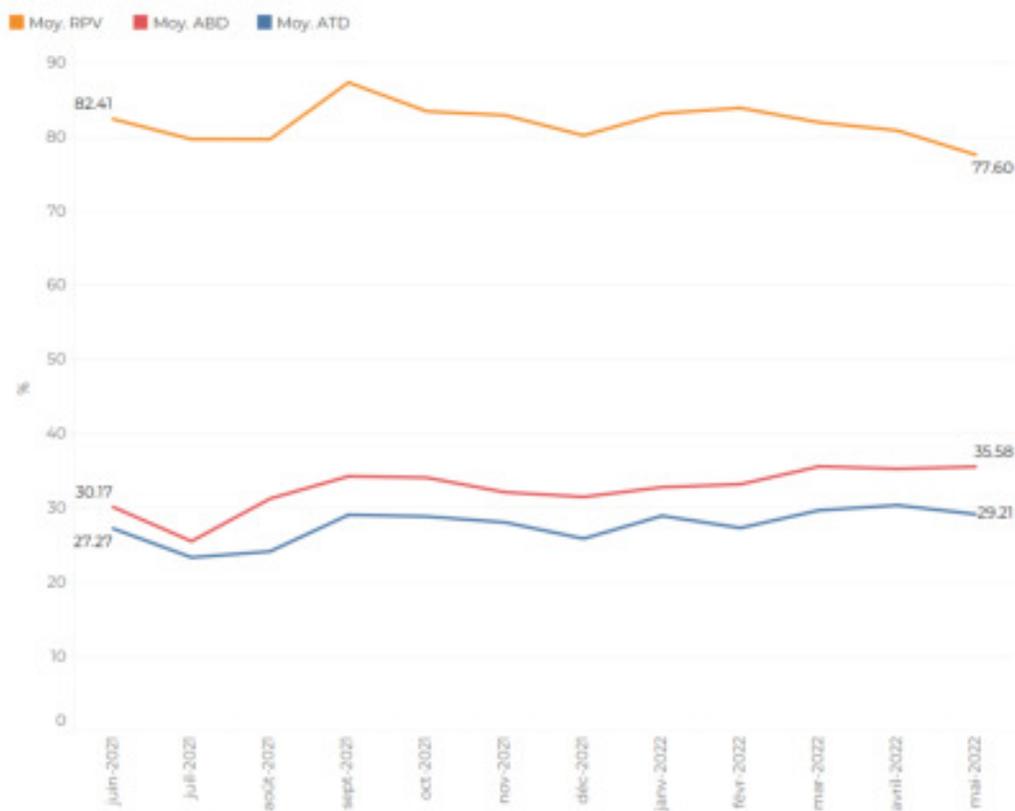


Fig. 11 : Ce graphique présente l'amortissement brut de la dette (ABD) et l'amortissement total de la dette (ATD) de mai 2021 à mai 2022.

L'amortissement brut de la dette (ABD) et l'amortissement total de la dette (ATD) utilisés pour qualifier une transaction hypothécaire au Canada ont augmenté pour plusieurs raisons. Évidemment, l'augmentation des prix impacte le paiement, donc les deux ratios par le fait même. Aussi, le test de stress (pas si célèbre) a augmenté principalement pour le taux fixe.

Rappelons que la règle du test de stress est de s'assurer que les emprunteurs se qualifient à 5,25% (en date du 7 Juin 2022) soit le taux du contrat + 2%. Cela signifie que si votre taux hypothécaire offert est de 3,59 %, vous devez alors vous qualifier à 5,59 % (3,59 % + 2,00 %) et non à 5,25 %. Il n'y a pas le même effet sur le taux variable où l'on peut encore obtenir des taux autour des 2,40%, ce qui signifie que les emprunteurs peuvent encore se qualifier à 5,25%.

L'augmentation du prix et du taux du test de stress justifie l'augmentation de l'ABD et de l'ATD.

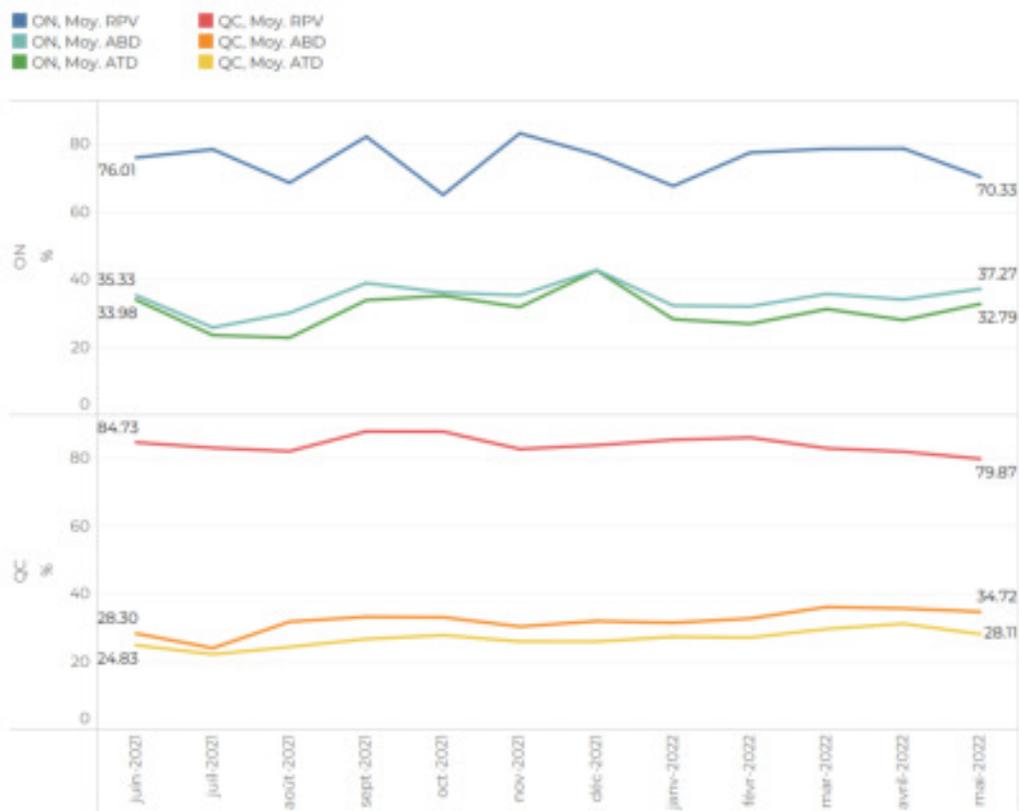


Fig.12: Ce graphique montre clairement l'impact des hausses de taux d'intérêt sur le consommateur depuis mars 2021. C'est particulièrement le cas pour l'ON, qui a atteint un pic en mars 2021. Avec la poursuite des hausses de taux, il est probable que nous verrons ce phénomène se reproduire.

3. Le Hack du logement, un nouvel outil face à des paiements plus élevés ?

		Location	Propriétaire occupant	Propriétaires occupants et locataires
12M se terminant le 05.2021	Posséder	20.60%	2.57%	34.92%
	Posséder et louer, ou louer	6.29%	3.27%	30.40%
12M se terminant le 05.2022	Posséder	22.95%	3.58%	28.14%
	Posséder et louer, ou louer	12.63%	3.78%	28.73%

Fig. 13 : Le graphique ci-dessus montre l'augmentation du nombre de propriétaires occupants et de locataires sur une période de 12 mois.

Le hack du logement, ou le fait de trouver des moyens de compenser le paiement de votre hypothèque en louant des parties de votre maison, semble être en hausse.

Entre 2021 et 2022, les demandes de logements neufs destinés à la location et à l'occupation par le propriétaire + la location (double usage) ont afflué dans les zones démographiques de la FSA principalement identifiées comme étant occupées par le propriétaire (statistiques PRIZM d'EnviroNics, 2021).

Cela suggère que de nombreux nouveaux prêts hypothécaires sont formés en tenant compte d'une composante de revenu, par exemple les locations de sous-sol pour compenser le coût des paiements hypothécaires mensuels et rendre l'accession à la propriété plus abordable, et l'achat de propriétés génératrices de revenus (locations).

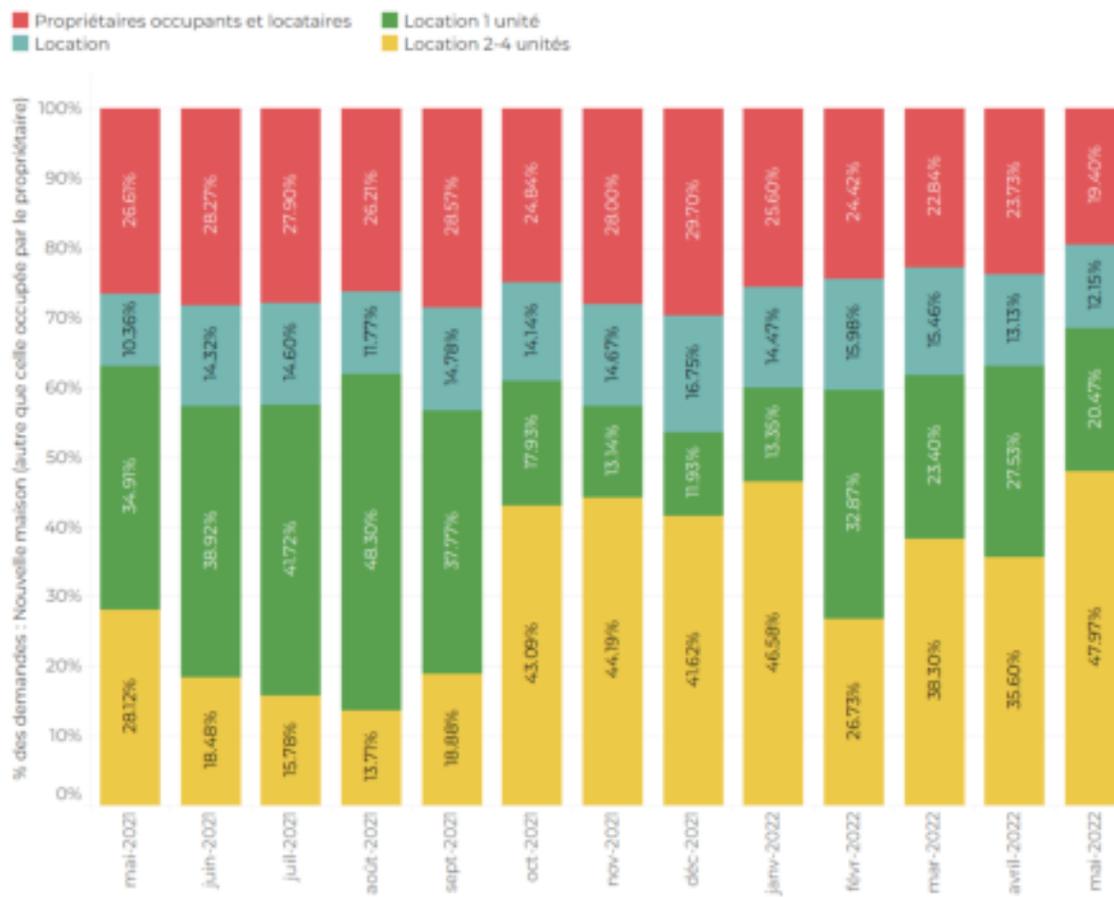


Fig. 14 : On observe un certain changement dans les types d'occupation par des non-propriétaires au cours de l'année dernière, les locations de 2 à 4 logements ayant augmenté de 71 % (de 28 % à 48 %) parmi la classe d'occupation par des non-propriétaires.

		Propriétaire occupant	Propriétaires occupants et locataires	Location	
AB	12M se terminant le 05.2021	Posséder	50.00%	30.00%	
		Posséder et louer, ou louer	30.00%		
BC	12M se terminant le 05.2022	Posséder	6.25%	41.67%	24.58%
		Posséder et louer, ou louer	2.92%	77.32%	6.67%
CD	12M se terminant le 05.2021	Posséder	2.94%	47.06%	77.65%
		Posséder et louer, ou louer	2.94%	77.65%	71.76%
DE	12M se terminant le 05.2022	Posséder	2.40%	31.83%	34.71%
		Posséder et louer, ou louer	5.30%	29.73%	18.02%
EF	12M se terminant le 05.2021	Posséder	2.23%	23.71%	21.71%
		Posséder et louer, ou louer	2.86%	34.29%	9.34%
FG	12M se terminant le 05.2022	Posséder	4.25%	27.32%	27.22%
		Posséder et louer, ou louer	4.39%	24.76%	12.29%
GH	12M se terminant le 05.2021	Posséder	2.96%	36.09%	38.93%
		Posséder et louer, ou louer	4.34%	30.38%	7.69%
HI	12M se terminant le 05.2022	Posséder	2.92%	25.64%	21.40%
		Posséder et louer, ou louer	1.75%	33.22%	13.06%

Fig 15. En Ontario, on observe une augmentation des demandes de logements locatifs, qui passent de 30 %* à 40 % de l'ensemble des demandes pour les périodes mobiles de 12 mois comparées. (Au Québec, cette proportion est passée de 26 % à 34 % (augmentation de 30 % en glissement annuel).

*Somme des demandes de location par année

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 du 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.