Le prix d'achat médian a baissé de 20 000$ en juillet 2022

Août 2022

Pour beaucoup, le mois de juillet a provoqué une onde de choc dans le secteur des prêts hypothécaires et de l'habitation, lorsque la Banque du Canada a annoncé une hausse de 1,0 % de son taux directeur. Il s'agissait de l'une des hausses les plus élevées de l'histoire récente, et beaucoup se sont interrogés sur l'impact sur les paiements mensuels ainsi que sur l'accessibilité à la propriété en 2022.

Bien qu'agressive, cette hausse des taux semble avoir atteint son objectif : refroidir le marché immobilier en pleine expansion. Alors que nous avons constaté des changements progressifs dans nos rapports mensuels de juin et de juillet, ce dernier mois, les choses se sont emballées dans un cadeau pour les propriétaires : Les prix d'achat médians ont encore baissé de X % et les mises de fonds se sont stabilisés dans la fourchette de 13 %, ce qui montre que la concurrence diminue.

Lisez la suite pour connaître la trajectoire du secteur hypothécaire.

FAITS SAILLANTS

Le marché du logement continue de montrer des signes de ralentissement grâce à la baisse des prix d'achat médians, chutant de 20 000 $ - de 495 000 $ à 475 000 $.

Les refinancements étaient à leurs plus bas niveaux sur une période de près de deux ans. Cela montre que plus de gens sont moins disposés à refinancer avec les taux d'intérêt qui sont là où ils sont aujourd'hui.

Il y a une autre tendance à la hausse entre les personnes « prêtes à acheter » et celles qui « cherchent seulement » ; ces dernières atteignant 60 % et les premières seulement 40 %. Il n'est pas surprenant de voir cette différence augmenter chaque mois où la Banque du Canada annonce ses taux.

Avec l'annonce de la hausse des taux le 13/07, nous avons vu les prêts hypothécaires à taux variable augmenter en moyenne de 187 $ par mois.

En Alberta, nous voyons les prix d'achat médians augmenter de 52 000 $, cette province étant une exception à l'Ontario et au Québec, où les prix d'achat médians se sont soit stabilisés mensuellement (ON) ou ont diminué (QC).

#1

Taux

A. Volatilité

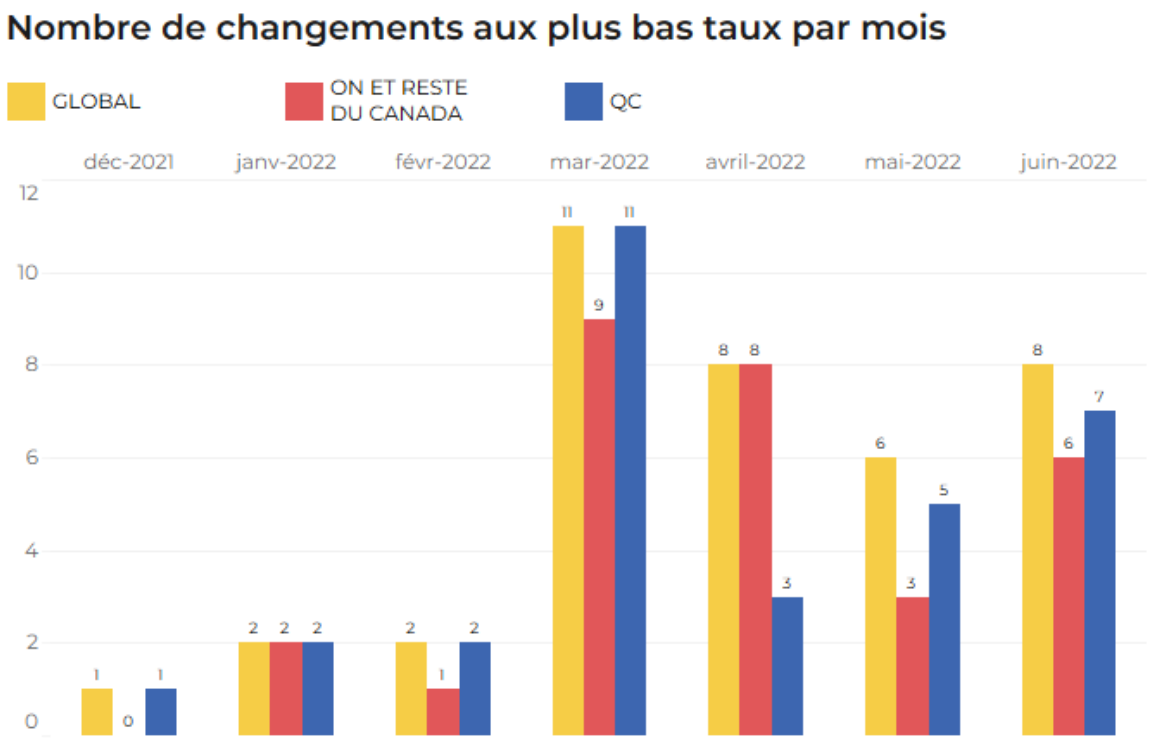

Fig. 1 : Nombre de fois que les taux les plus bas proposés par nesto à ses utilisateurs ont changé par mois dans les provinces entre janvier 2022 et juillet 2022.

En examinant les changements de taux de janvier 2022 à juillet 2022, il devient clair que l'impact de la hausse des taux préférentiels se reflète dans les taux offerts aux utilisateurs de la base de données nesto. Comme on peut le voir, avant les annonces de la Banque du Canada qui ont commencé en mars 2022, la moyenne des changements de taux par mois était de 2 ; cependant, maintenant, ils sont en moyenne de 5 à 7 par mois. En juillet 2022, nous avons eu 6 changements de taux au total, soit une légère baisse par rapport aux 8 changements totaux observés en juin 2022.

Volatilité - par type de taux

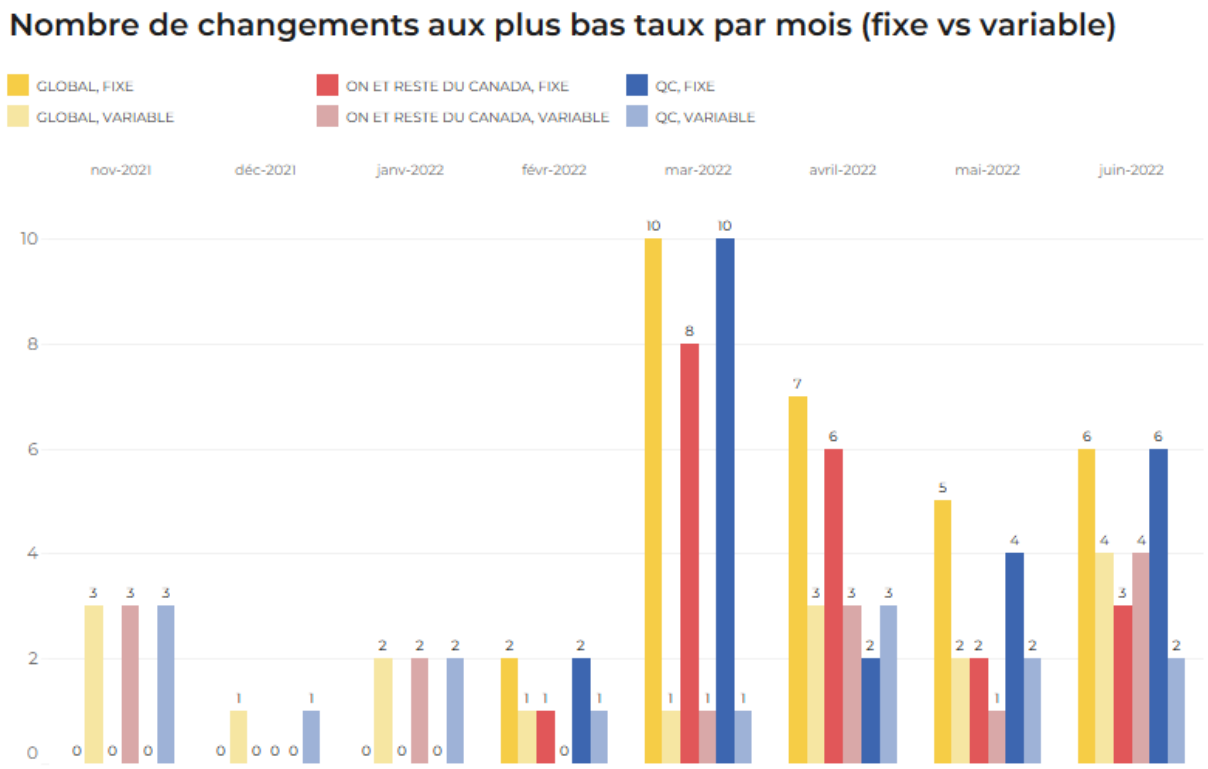

Fig. 2 : Nombre de fois que les taux les plus bas proposés par nesto à ses utilisateurs ont changé par mois dans les provinces entre décembre 2021 et juillet 2022 en comparant les taux fixes aux taux variables. Juillet 2022 a montré moins de changements de taux pour les taux variables et légèrement inférieurs pour les taux fixes.

Dans l'ensemble, les graphiques montrent ce que beaucoup savent déjà dans l'industrie : les taux fixes sont dus à des augmentations continues, tandis que les taux variables prendront beaucoup plus de temps pour atteindre des niveaux aussi élevés. Oui, les deux montent, mais ils n'avancent pas à la même vitesse. Pour cette raison, peu importe la province où vous résidez, les taux variables demeurent une excellente option pour maintenir les versements hypothécaires bas.

B. Variation : les taux les plus bas

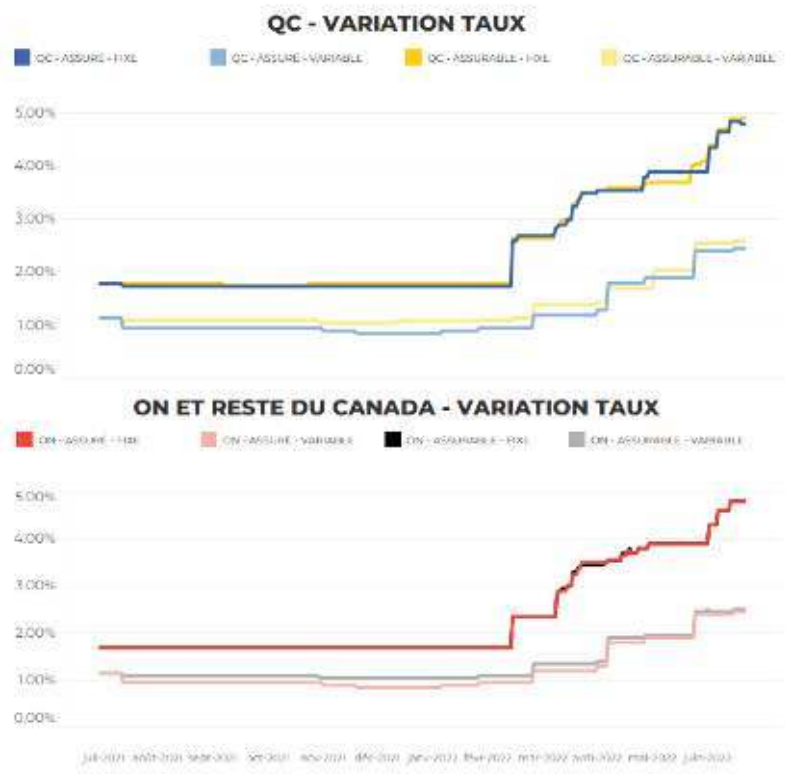

Fig. 3 : Ces graphiques montrent la variance des taux au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

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 (> 4,0 % pour le fixe et < 4,0 % pour le variable), ce qui est attribué aux hausses de taux d'intérêt de la Banque du Canada.

#2

Tendances: Types de prêts hypothécaires

Achat
vs renouvellement
vs refinancement

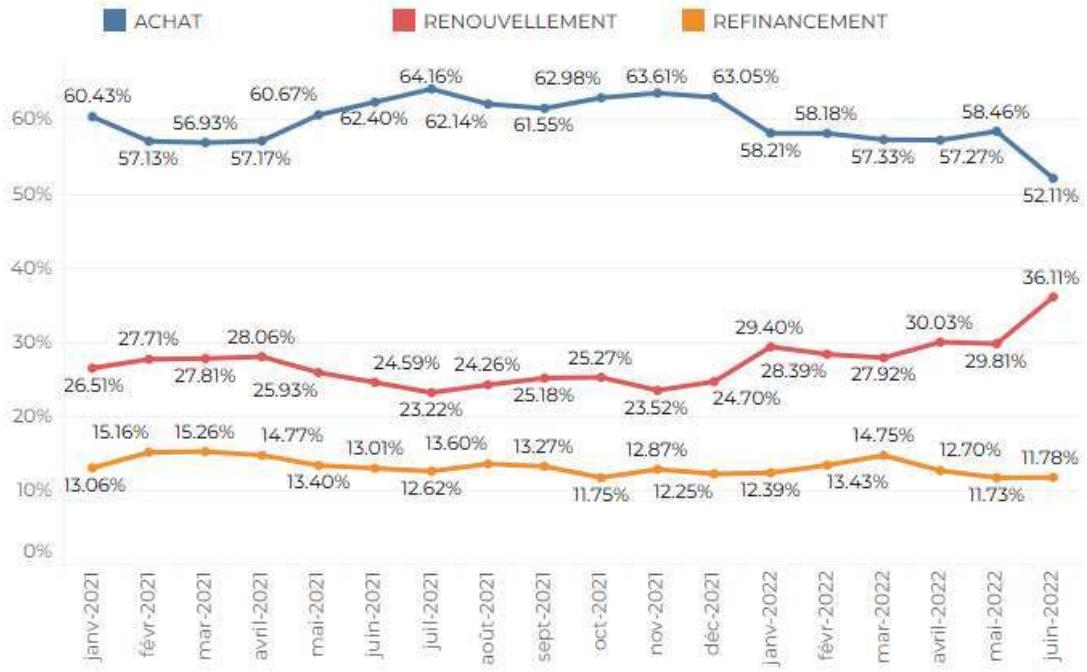

Fig. 4 : Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires) vs renouvellements vs refinancements de février 2021 à juillet 2022.

Dans notre dernier rapport, nous avons souligné que les renouvellements ont de nouveau pris la tête des types d'hypothèques, et ont connu l'un des bonds les plus importants depuis le début de 2021. Les renouvellements s'établissaient alors à 36,11 %, en hausse de 6 % par rapport à leur précédent sommet documenté en avril (30,03 %) de cette année. Bien que les renouvellements soient toujours à des niveaux élevés, le nombre de juillet 2022 a connu une légère baisse, s'établissant à 33,82 %, soit une diminution de 2,28 %.

En ce qui concerne les nouveaux achats, en juillet 2022, nous avons constaté une augmentation de 4,84 % par rapport à juin 2022. Bien que cette augmentation soit un changement bienvenu, les chiffres globaux restent les plus bas qu'ils aient été en 2022. Cela montre que de nombreux acheteurs d'une première maison sont probablement contraints de quitter le marché jusqu'à ce que les taux d'intérêt se stabilisent.

Enfin, en ce qui concerne les refinancements, nous observons le chiffre le plus bas enregistré en un an et demi : Ils ont atteint 9,24 %, soit une baisse de 5,6 % par rapport au sommet atteint cette année en mars 2022. Cela signifie simplement que les gens sont moins disposés à refinancer leur prêt hypothécaire compte tenu des taux d'intérêt actuels.

#3

INTENTION RELATIVE AU MOMENT DE L'ACHAT

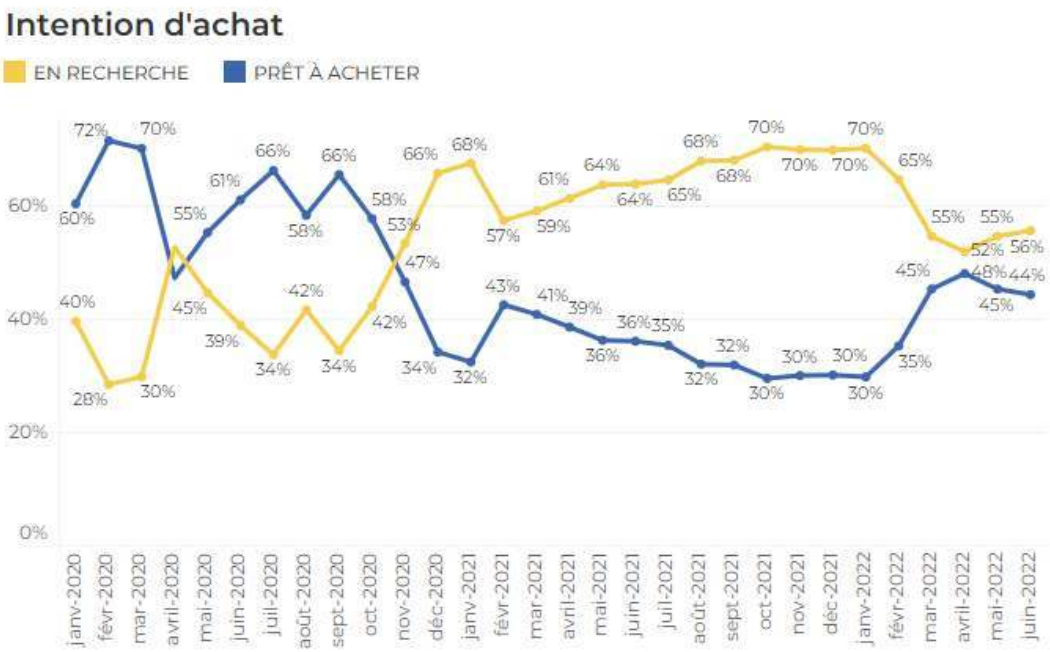

Fig. 5 : Intention d'achat : proportion d'utilisateurs "prêts à acheter" par rapport à ceux qui sont "juste à la recherche" dans le processus hypothécaire de nesto, mois par mois, de janvier 2020 à juillet 2022.

Le mois dernier, nous avons constaté une augmentation du nombre d'utilisateurs qui sont "juste à la recherche", soit 55 %, et une diminution du nombre d'utilisateurs "prêts à acheter", soit 45 %.

En juillet 2022, l'histoire de la prudence des acheteurs est apparemment la même. Étant donné que les prix des logements sont encore relativement élevés, bien qu'ils baissent rapidement, et que les taux d'intérêt hypothécaires sont au plus haut depuis la pré-pandémie, il est logique de constater que les personnes qui ne font que chercher continuent d'être majoritaires (60 % des utilisateurs de nesto), contre 40 % qui sont "prêts à acheter".

Par province

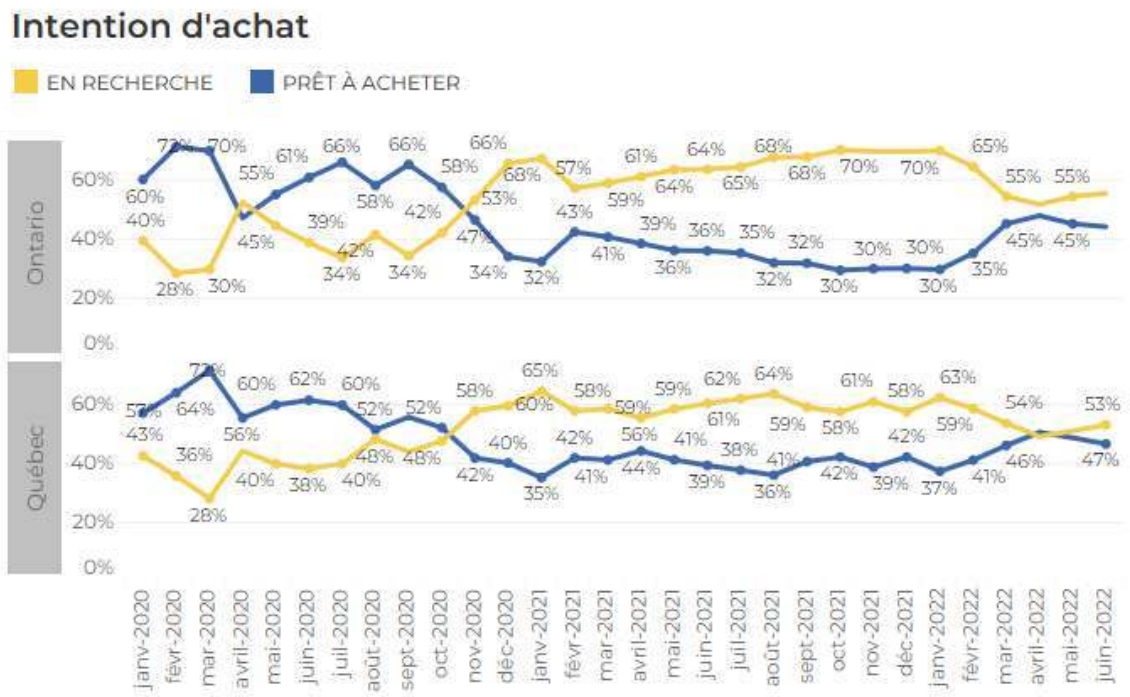

Fig. 6 : Proportion des intentions d'achat des utilisateurs « prêts à acheter » par rapport aux utilisateurs « juste à la recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, de janvier 2020 à juillet 2022 au Québec et en Ontario.

Comme on peut le voir ci-dessus, en Ontario, les acheteurs potentiels sont plus hésitants que leurs homologues québécois – 60 % d'entre eux déclarant « juste regarder » (ON) comparativement à 53 % (QC). De plus, alors que seulement 44 % sont vraisemblablement « prêts à acheter » en Ontario, au Québec, nous constatons que 47 % le sont. Cette différence pourrait provenir des prix d'achat médians plus élevés en Ontario et du coût de la vie. Le prix médian des maisons de l'Ontario se situe à environ 300 000 $ de plus que celui du Québec.

#4

Prix d’achat et mise de fonds

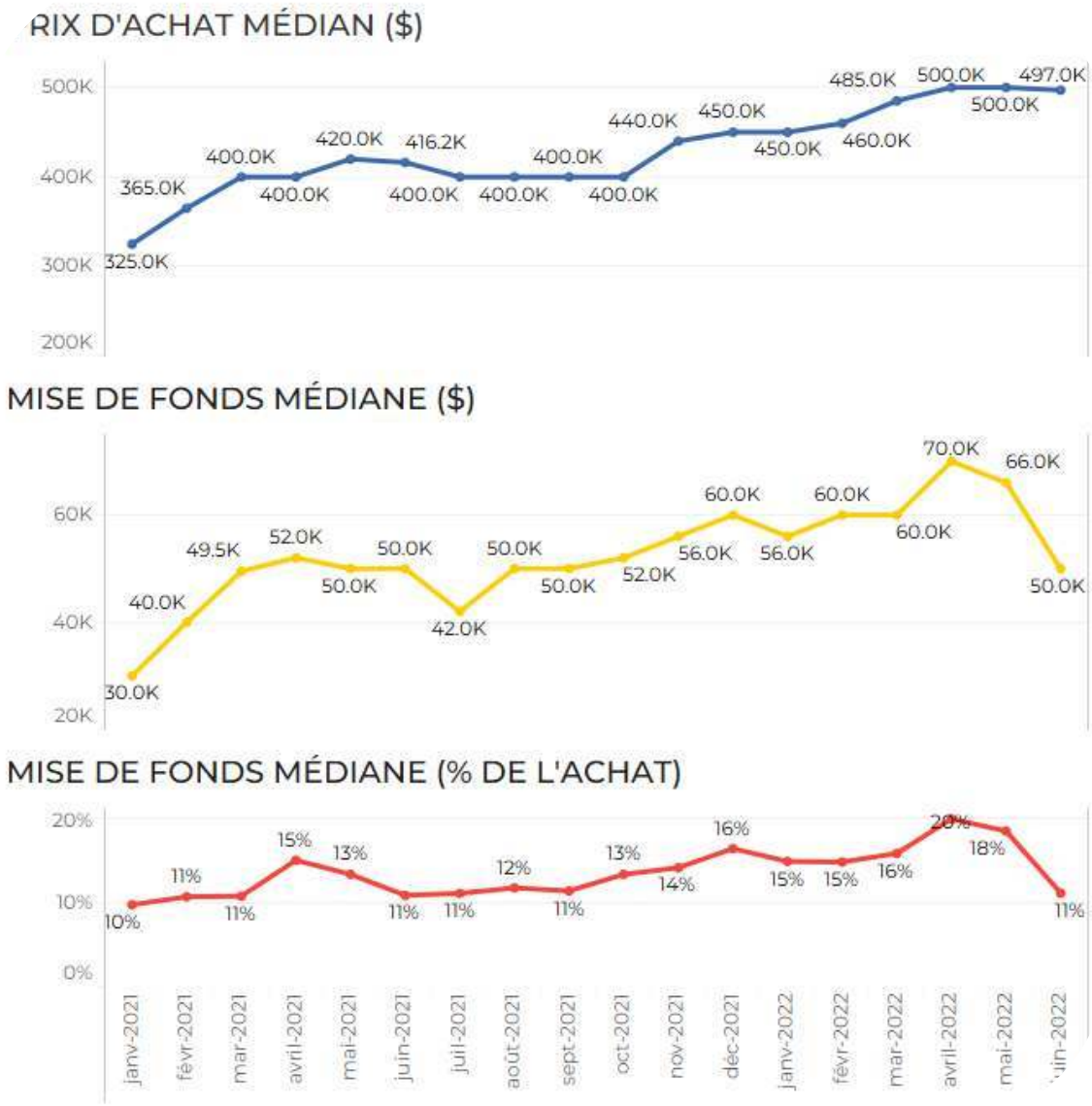

Figure 7 : Ce graphique montre la poursuite du refroidissement du marché, les prix d'achat médians chutant de 20 000 $ au cours d'un mois.

Comme indiqué le mois dernier, en juin, la tendance au refroidissement du marché s'est poursuivie, comme prévu. Nous avons vu le total médian de la mise de fonds baisser de 15 000 $ en un mois et le prix d'achat médian passer de 500 000 $ à 496 000 $.

En juillet 2022, alors que les mises de fonds médianes (dollars et pourcentages) étaient légèrement en hausse dans tous les domaines – 60 000 $ contre 50 000 $ et 13 % contre 11 % respectivement – le prix d'achat médian a continué de baisser, passant de 495 000 $ à 475 000 $.

Par province

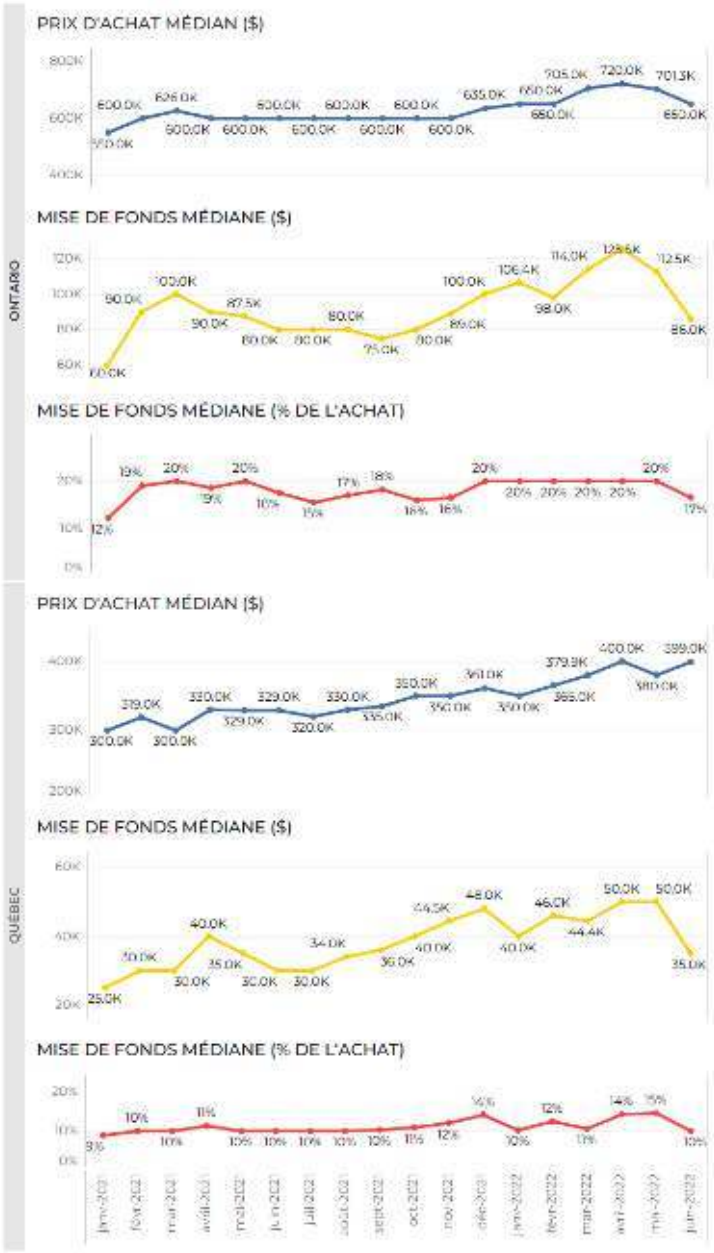

Fig. 8 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de février 2021 à juillet 2022 en Alberta, en Ontario et au Québec.

Comme le montrent les graphiques ci-dessus, il y a une baisse en Ontario et au Québec en ce qui concerne la mise de fonds moyenne pour une maison.

En Ontario, la mise de fonds médiane a chuté une fois de plus du creux précédent de 17 % à 15 % en juillet 2022. De plus, le prix d'achat médian, qui a chuté en Ontario le mois dernier, et est entré pour la première fois dans le territoire des 600 000 $. en 4 mois, reste le même : 650 000 $.

Au Québec, le prix d'achat médian a diminué pour s'établir à 390 000 $. Alors que les mises de fonds ont légèrement augmenté, le pourcentage est resté le même de juin 2022 à juillet 2022, se situant à 10 %.

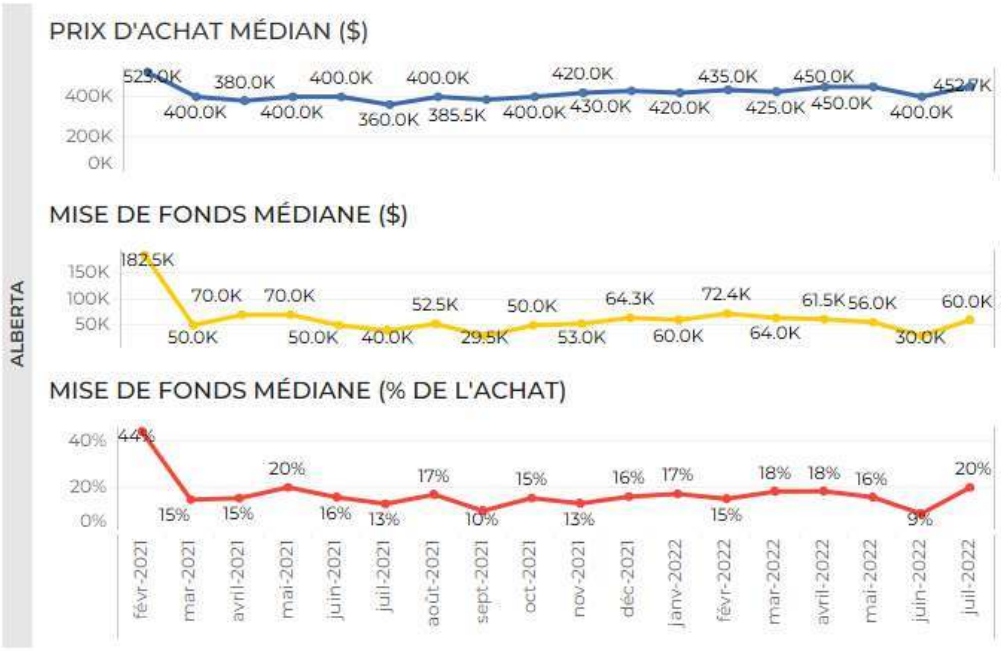

Fig. 8B : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de février 2021 à juillet 2022 en Alberta.

Cependant, en ce qui concerne l'Alberta, le prix d'achat médian a augmenté de 52 000 $. Bien que le prix reste dans la fourchette de 400 000 $ comme pour 2022, il s'agit toujours d'une augmentation notable après que le marché a connu une chute le mois précédent en juin.

LES CIBLES DU MOIS

Pourquoi le présent n'est pas comme le passé : Un guide pour comprendre les hausses de taux d'intérêt afin de rester calme

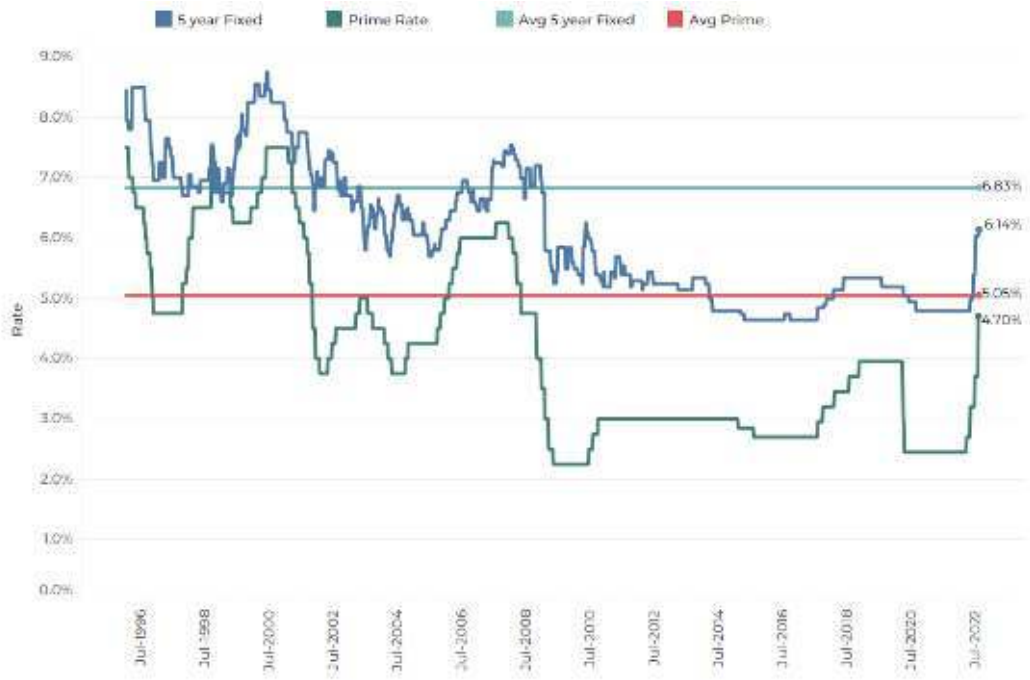

Fig. 9 : Le graphique (statcan) ci-dessus montre le montant du revenu par rapport à l'hypothèque pour les demandes soumises dans la base de données de nesto.

Bien qu'il ne soit pas rare que des inquiétudes surviennent à la lumière des récentes annonces de taux, nous tenons à vous rappeler que lorsque nous examinons l'historique du taux préférentiel et du taux directeur de la Banque du Canada, notre position et notre situation actuelle sont très différentes que les années précédentes – dans le bon sens.

Pour mieux comprendre cela, promenons-nous dans l'histoire.

Hausse des taux dans les années 1970-1980

Dans les années 1970, le Gouvernement Canadien a commencé à augmenter lentement les taux d'intérêt dans une tentative de contrôler l'inflation. Cependant, cette politique a eu pour conséquence involontaire de provoquer une bulle immobilière. Au fur et à mesure que les taux d'intérêt augmentaient - plafonnant à 11,25% pour un fixe de 5 ans en 1979 et à 19,25% en 1982 - les mensualités sur les hypothèques augmentaient également. Cela a rendu difficile pour de nombreuses familles de faire face à leurs paiements, et les saisies sont devenues courantes. La crise du logement a été aggravée par un taux de chômage élevé et, à la fin de la décennie, le Canada était en pleine récession. Rétrospectivement, il est clair que les hausses de taux ont été un facteur majeur dans le ralentissement économique. Ils ont également généré une grande instabilité politique, car il y a eu plusieurs séries de protestations. Heureusement, la situation s'est finalement stabilisée et le Canada s'est remis de la récession.

Hausse des taux dans les années 1990

Dans les années 1990, le gouvernement canadien a commencé à augmenter graduellement les taux d'intérêt pour tenter de freiner l'inflation. Cependant, ces hausses de taux sont rapidement devenues controversées, de nombreux experts affirmant qu'elles faisaient grimper le coût de la vie et étouffaient la croissance économique. Le débat a atteint son paroxysme en 1995, lorsque le gouvernement a relevé les taux d'un point de pourcentage en seulement quatre mois, portant le taux préférentiel à ~8,0 %. Cela a provoqué un ralentissement important de l'économie. La principale leçon a été que l'économie canadienne est sensible aux hausses de taux, ce qui a du poids aujourd'hui avec le niveau de hausses de taux que nous observons et une indication de la date à laquelle elles pourraient prendre fin.

Baisse des taux en 2020

Les faibles taux d'intérêt de 2020 ont été causés par divers facteurs, dont la pandémie en cours et le ralentissement économique qui en a résulté. Dans un effort pour stimuler l'économie, la Banque du Canada a réduit les taux d'intérêt à des niveaux proches de zéro. Cela a rendu les emprunts moins chers et a encouragé les entreprises et les consommateurs à dépenser. Dans le même temps, la pandémie a provoqué une fuite vers la sécurité, les investisseurs transférant leur argent dans des actifs tels que des obligations d'État. Cela a accru la demande d'obligations et fait chuter les rendements obligataires, ce qui a entraîné une baisse des taux d'intérêt sur les prêts. Enfin, la faible inflation a également contribué à la faiblesse des taux d'intérêt, car elle diminue le coût d'emprunt. Dans l'ensemble, ces divers facteurs se sont combinés pour créer les bas taux d'intérêt que nous avons connus de 2020 à la fin de 2021.

Les hausses de taux aujourd'hui [2022]

Donc, maintenant que vous connaissez l'historique du taux préférentiel et du taux fixe à 5 ans... Que se passe-t-il aujourd'hui et avez-vous des raisons de vous inquiéter ?

La réponse courte : non.

Oui, la hausse des taux n'est pas à négliger, mais elle ne correspond à aucune des hausses précédentes que nous avons vues dans le passé. En fait, en remontant aux années 1970, nous avons vu que les taux fixes sur 5 ans se situaient à 11,25 %, dans les années 1990 à 8,95 %, puis, même aussi récemment qu'en 2018, ils étaient à 5,34 %.

Aujourd'hui, 4 hausses de taux plus tard, le 5 ans fixe de nesto n'est plus que de 4,34 %. Une baisse monumentale de 1,0 à 7,0 %+ par rapport aux périodes précédentes où les hausses de taux étaient si fréquentes. Donc, oui, ils sont toujours les plus bas qu'ils aient été comparés à toute l'histoire des taux préférentiels.

De plus, bien que l'inflation ait atteint des sommets en 30 ans et que les inquiétudes concernant la stagflation des années 1970 abondent, nous tenons à vous rappeler que le marché du travail d'aujourd'hui est solide. Nous n'avons pas les mêmes indicateurs de récession du passé.

Enfin, alors que la plupart des récessions ont été causées par des problèmes de ligne de crédit (crise de 2008 et bulle Internet), nous constatons aujourd'hui des problèmes dus à une demande excessive et à une offre insuffisante. Ces types de récessions potentielles et de hausses de taux se prêtent à un rythme plus juste qui n'est pas aussi profond ou de longue durée.

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.

nesto
Experts hypothécaires[MC]