

Le
nesto-mètre

Résumé du mois d'octobre



Tendances hypothécaires nesto octobre 2022

01 Taux

Les taux fixes ont sensiblement augmenté en octobre, surtout au Québec.

02 Tendances : Types de prêts hypothécaires

Dans les six derniers mois seulement, les renouvellements ont augmenté de 13,42 % et les achats de 9,19 %.

L'hésitation entourant les refinancements peut également être attribuée aux hausses de taux.

03 Intention de achat

La majorité (64 %) des personnes qui font appel à nesto ne font que regarder le marché, contre 36 % qui sont prêt à acheter.

04 Prix d'achat et mise de fonds

Nous constatons une augmentation significative des renouvellements anticipés et réguliers qui optent pour une hypothèque à taux fixe plutôt qu'à taux variable.



Les renouvellements continuent d'augmenter en octobre ; le Québec voit le montant de l'acompte le plus élevé depuis octobre 2021.

Octobre 2022

Le mois d'octobre nous apporte une nouvelle hausse des taux de la Banque du Canada, ce qui entraîne une baisse des volumes d'achat et de refinancement, comme prédit dans notre dernier rapport.

Les renouvellements, par contre, maintiennent une augmentation constante avec une croissance de 13,42% en seulement 6 mois. Ces tendances se reflètent également dans le nombre plus élevé de clients nido qui sont "juste à la recherche" par rapport à ceux qui sont "prêts à acheter".

En raison de la hausse des taux le 26 octobre, les acheteurs ont fait l'effort de rembourser une plus grande somme sur le principe afin d'atténuer les taux d'intérêt élevés. Ce mois-ci, le Québec a vu le montant de la mise de fonds atteindre un sommet record de 58 000 \$ depuis octobre 2021.

Lisez la suite pour connaître la trajectoire que prend le secteur hypothécaire.



01

Taux

01



A. Volatilité

Nombre de changements aux plus bas taux par mois

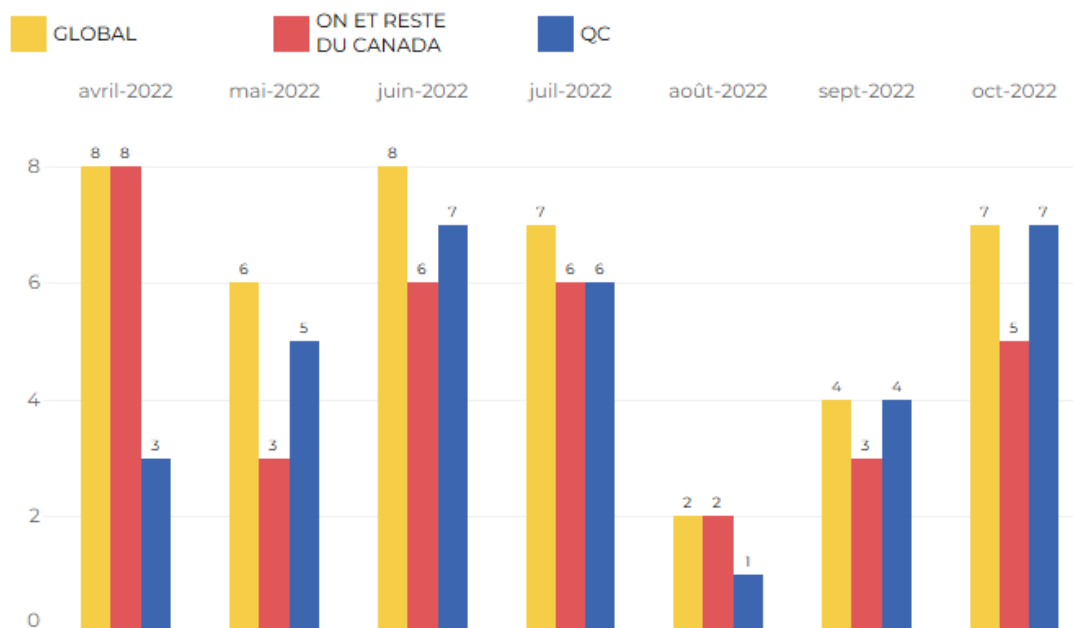


Fig. 1: Nombre de fois où les taux les plus bas proposés par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans toutes les provinces entre avril 2022 et octobre 2022.

Données clés à connaître

En examinant les changements de taux d'avril à octobre 2022, on constate qu'un taux préférentiel en hausse a un impact clair sur les taux offerts aux clients de nesto. Malgré la chute drastique du nombre de changements de taux en août 2022, dans l'ensemble, ceux-ci restent à la hausse, comme annoncé dans notre rapport précédent. Le nombre de changements de taux a doublé d'août à septembre et presque doublé à nouveau de septembre à octobre, avec une moyenne de 6,3.

En résumé

Le nombre de changements de taux a continué à augmenter en octobre, **avec une moyenne de 6,3.**



Volatilité

Nombre de changements aux plus bas taux par mois (fixe vs variable)

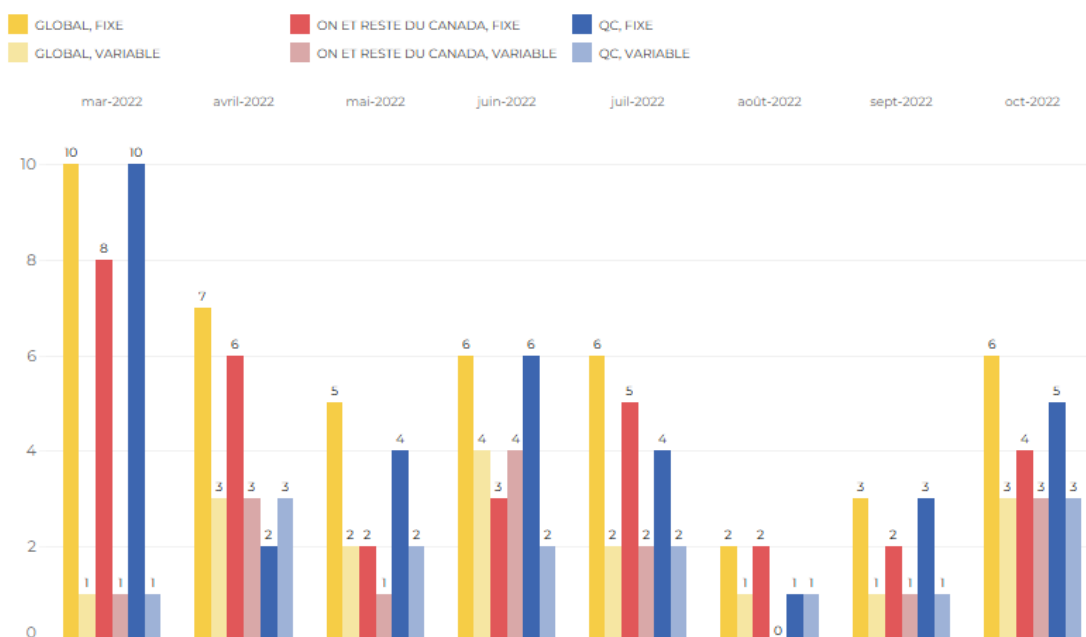


Fig. 2: Nombre de fois où les taux les plus bas proposés par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans toutes les provinces entre mars 2022 et octobre 2022 en comparant les taux fixes aux taux variables.

Données clés à connaître

Le mois d'octobre 2022 a enregistré une augmentation continue du nombre de changements de taux fixes, passant de 3 (en septembre) à 6. Nous notons également une augmentation du nombre de changements de taux variables en octobre, le plus élevé depuis l'été.

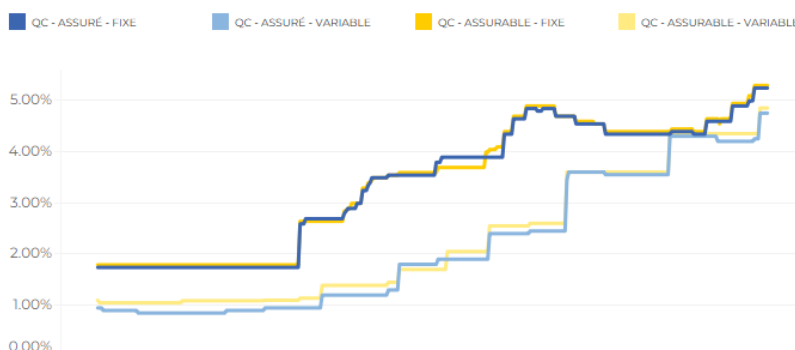
En résumé

Le nombre de changements de taux fixes ont augmenté de façon significative en octobre, surtout au Québec.



B. VARIATION : LES PLUS BAS TAUX

QC - VARIATION TAUX



ON - VARIATION TAUX

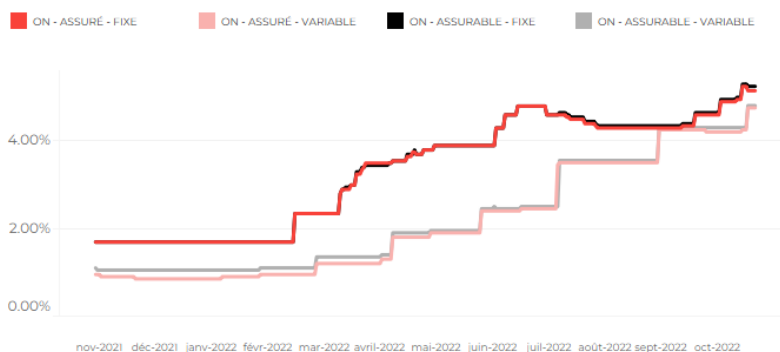


Fig. 3: Ces graphiques montrent la variance des taux au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Données clés à connaître	En résumé
Parlons maintenant de variation. Les taux fixes continuent d'augmenter à un rythme plus rapide que les taux variables. Cet écart a commencé à se creuser à partir de mars 2022 ($> 5,0\%$ pour les fixes, et $< 4,0\%$ pour les variables) ce qui est attribué aux hausses des taux d'intérêt de la Banque du Canada. Nous constatons pour la première fois depuis 2020 que les taux variables rattrapent les taux fixes. L'écart est bien moindre aujourd'hui par rapport à ce que nous avons observé durant l'été, entre avril et juillet 2022. Nous pouvons voir que les taux fixes prennent à nouveau de la vitesse en octobre 2022, ce qui peut être dû à une nouvelle hausse des taux de la Banque du Canada, mais les taux variables ne sont pas loin derrière. Cet écart est encore plus faible aujourd'hui.	Les taux fixes continuent d'augmenter, atteignant $> 5,0\%$ au Québec, avec des taux variables $< 5,0\%$.



02

Tendances : Types de prêts hypothécaires

02



Achat V.S. Renouvellement V.S. Refinancement

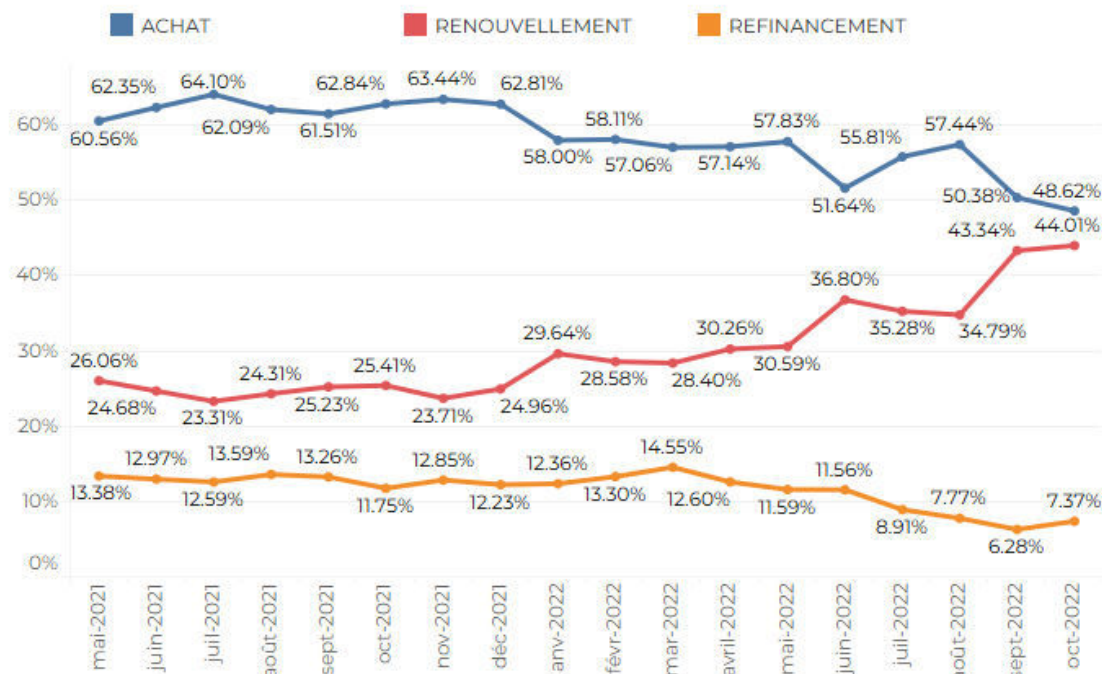


Fig. 4: Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires), de renouvellements et de refinancements de mai 2021 à octobre 2022.

Données clés à connaître

En octobre 2022, nous constatons que les achats continuent de chuter, en réponse aux hausses agressives de taux de la Banque du Canada, la plus récente étant celle du 26 octobre. Les renouvellements continuent d'augmenter rapidement, tandis que les refinancements ont apparemment atteint un plateau. En six mois seulement, les renouvellements ont augmenté de 13,42 % et les achats de 9,19 %. L'hésitation entourant les refinancements peut également être attribuée aux hausses de taux.

En résumé

Après la hausse des taux du 26 octobre par la Banque du Canada, les achats continuent de baisser et les renouvellements augmentent.



03

Intention d'achat

03



Intention d'achat

Intention d'achat

■ EN RECHERCHE ■ PRÊT À ACHETER

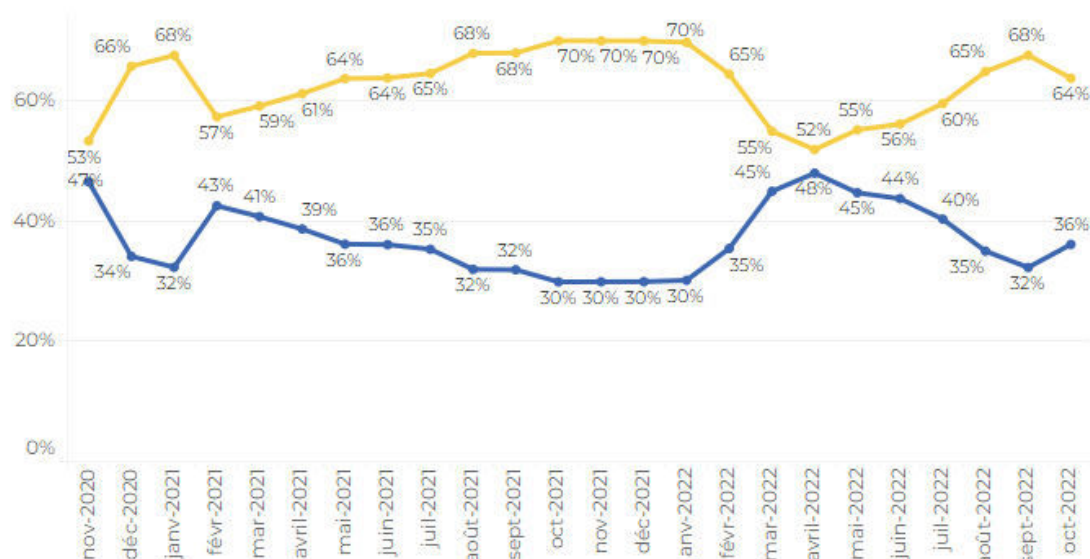


Fig. 5: Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires), de renouvellements et de refinancements de novembre 2020 à octobre 2022.

Données clés à connaître	En résumé
En octobre 2022, la prudence vis-à-vis l'achat reste la même que depuis l'été. Actuellement, le prix des maisons sont encore relativement élevés sur les principaux marchés, tandis que les taux d'intérêt hypothécaires sont au plus haut depuis le début de la pandémie. Il est logique que les personnes qui sont seulement « en recherche » continuent d'être majoritaires, avec 64 % des demandeurs, contre 36 % qui sont « prêts à acheter ». Le nombre de demandeurs qui hésitent à acheter continue d'augmenter depuis la dernière hausse de taux de la Bdc le 26 octobre. Cependant, grâce au programme de blocage des taux de nesto, les clients qui renouvellent peuvent bloquer leur taux pendant 150 jours et ainsi éviter d'être surpris par la prochaine hausse des taux.	les demandeurs de nesto qui sont seulement « en recherche » continuent d'être majoritaires par rapport à ceux qui sont « prêts à acheter ».



Intention d'achat - Par province

Intention d'achat

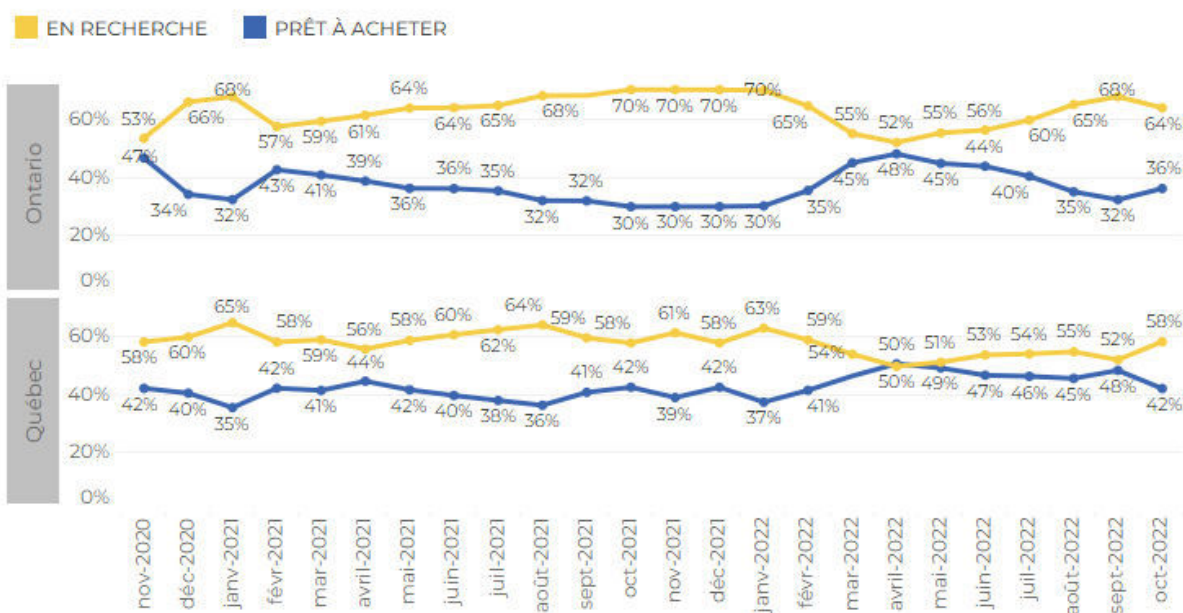


Fig. 6: Proportion d'utilisateurs "prêts à acheter" vs. "en recherche" dans le processus hypothécaire de nesto, de novembre 2020 à octobre 2022 au Québec et en Ontario.

Données clés à connaître

Comme l'illustre le tableau ci-dessus, les acheteurs potentiels de l'Ontario sont encore plus hésitants que ceux du Québec : 64 % d'entre eux sont « en recherche » en Ontario, contre 58 % au Québec. De plus, seulement 36 % sont « prêts à acheter » en Ontario, contre 42 % au Québec. Cette différence pourrait s'expliquer par des prix d'achat médians et du coût de la vie plus élevés en Ontario, où le prix médian des maisons est d'environ 300 000 \$ supérieur à celui du Québec.

En résumé

Au Québec, un plus grand nombre de propriétaires potentiels sont seulement « en recherche », **soit 58 %, en hausse par rapport au mois dernier (52 %)**, mais toujours plus bas qu'en Ontario. Nous estimons que cela est dû au coût de la vie et à la valeur des maisons plus élevées en Ontario.



04

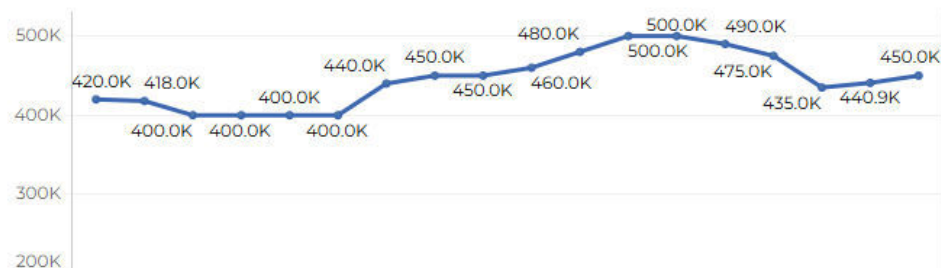
Prix d'achat et mise de fonds

04

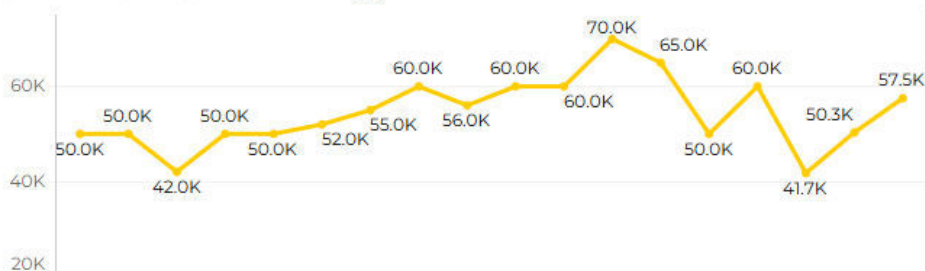


VALEUR DES PROPRIÉTÉS

PRIX D'ACHAT MÉDIAN (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (% DE L'ACHAT)

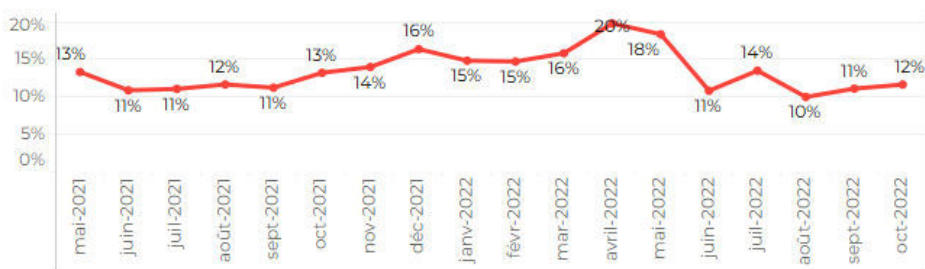


Fig. 7: Ce graphique montre un léger changement dans le récent refroidissement du marché, le prix d'achat médian ayant augmenté de 9 100 \$.

Données clés à connaître	En résumé
En septembre 2022, nous avons constaté une légère augmentation des mises de fonds moyennes (en dollars et en pourcentage) - de 63 000 \$ à 43 500 \$, et de 13 % à 10 %, respectivement. De même, le prix d'achat médian a continué de baisser, passant de 475 000 \$ à 440 000 \$. En octobre 2022, nous constatons une nouvelle augmentation de ces chiffres. Le prix d'achat médian est passé à 450 000 \$, et la mise de fonds est passée à 57 500 \$. Les fluctuations mensuelles sont normales et comme ces chiffres sont toujours inférieurs de plus de 20 000 \$ aux sommets annuels, on s'attend toujours à un refroidissement du marché.	Le prix d'achat médian et la mise de fonds médiane continuent d'augmenter.



Par province

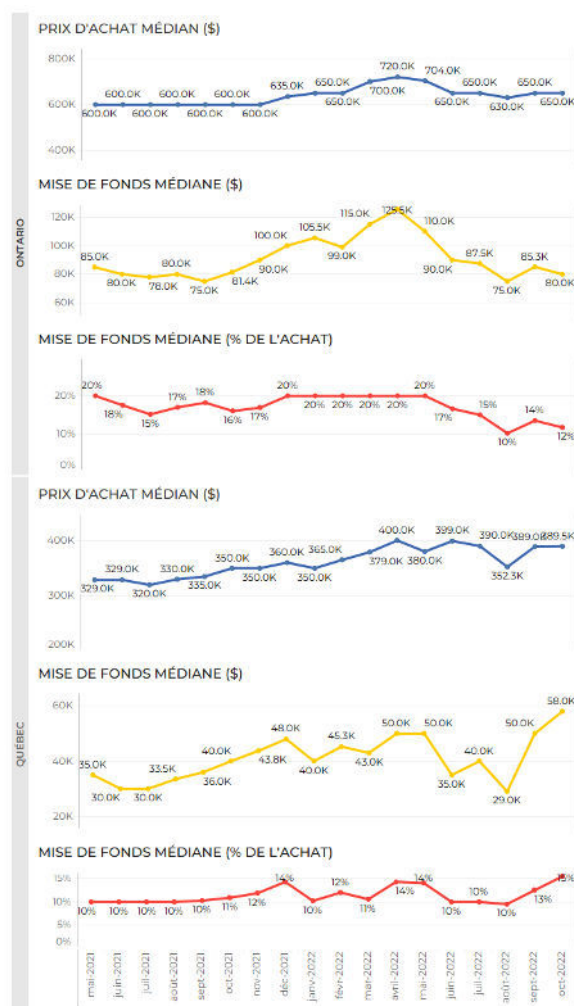


Fig. 8: Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du mai 2020 à octobre 2022 en Ontario et au Québec.

Données clés à connaître

En octobre 2022, le Québec a connu une moyenne du montant de mise de fonds la plus élevée depuis octobre 2021. Cela pourrait être lié au fait que les acheteurs souhaitent rembourser une plus grande partie du capital afin d'éviter des taux d'intérêt élevés au cours de la durée de vie du prêt. En Ontario, le pourcentage moyen de la mise de fonds a chuté à 12 %, mais reste plus élevé que les ~10 % des derniers mois. Comme indiqué dans le tableau des données générales, les fluctuations mensuelles sont un aperçu normal dans le temps. En ce qui concerne l'Alberta, le prix d'achat et la mise de fonds médians ont augmenté de 10 000 \$ et de 1 330 \$ respectivement, après avoir connu une baisse constante au cours des deux derniers mois.

En résumé

Le Québec a connu une moyenne du montant de mise de fonds la plus élevée depuis octobre 2021.



Par province : ON [1/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

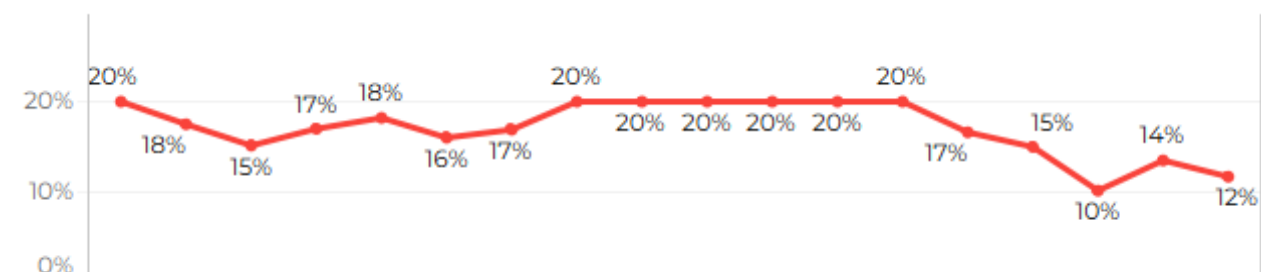
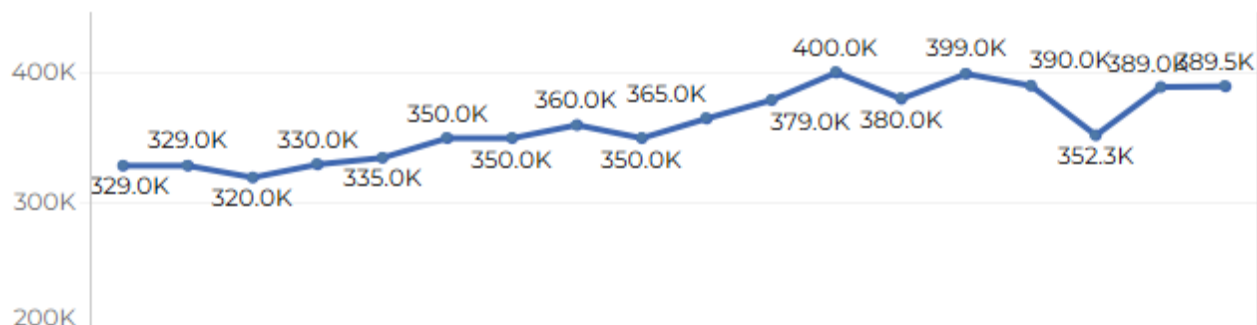


Fig. 8 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du mai 2020 à octobre 2022 en Ontario.

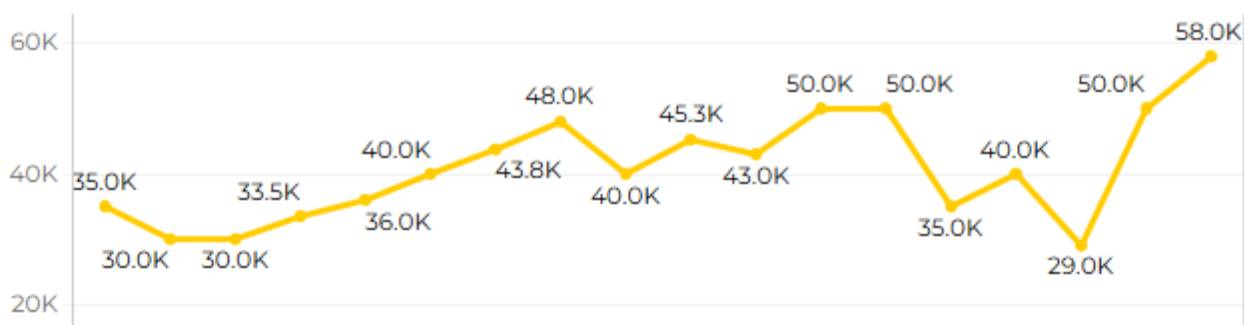


Par province : QC [2/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

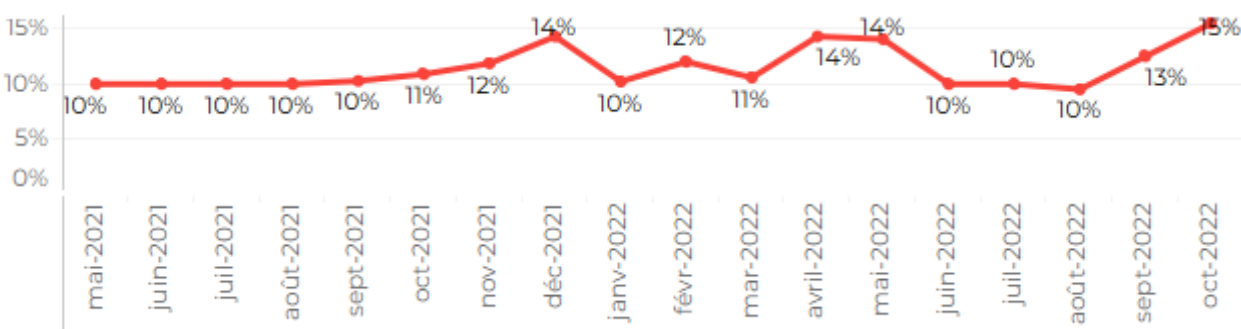


Fig. 8 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du mai 2020 à octobre 2022 au Québec.

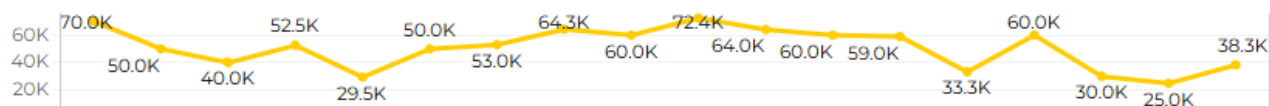


Par province : AB [3/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

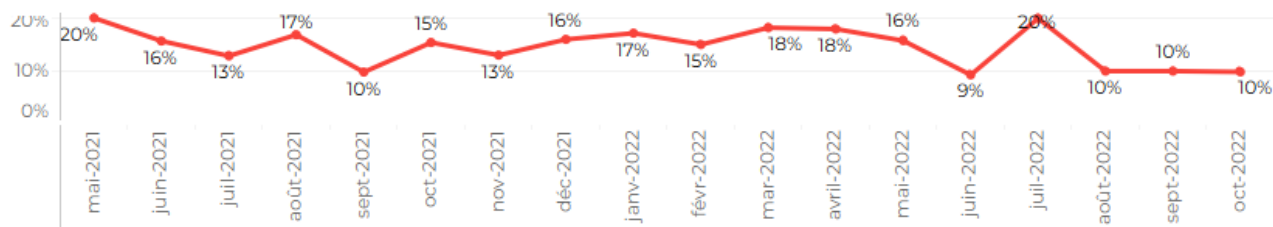


Fig. 8: Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du mai 2020 à octobre 2022 en Alberta.



Les cibles du mois





Les emprunteurs optent-ils pour des taux variables ou fixes au moment du renouvellement (anticipé vs. standard)?

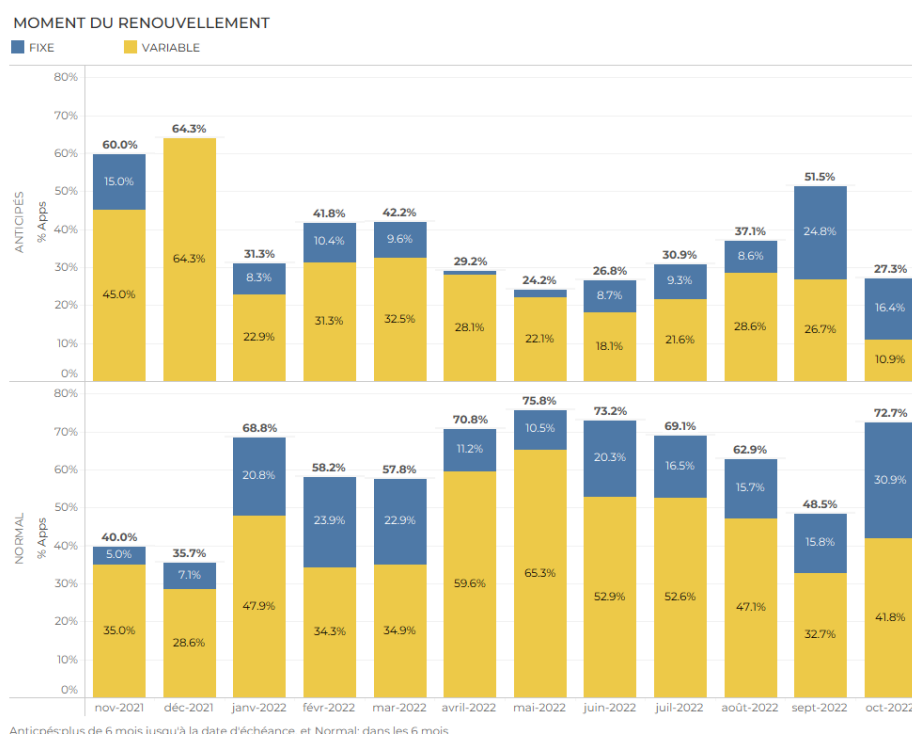


Fig. 9: Le graphique ci-dessus montre la préférence pour les taux variables par rapport aux taux fixes de novembre 2021 à octobre 2022.

Comme nous l'avons constaté dans le rapport du mois dernier, la tendance est aux prêts hypothécaires à court terme et à taux fixe. Pour poursuivre cette tendance, nous voulons examiner l'impact du choix des taux fixes sur les taux variables au moment du renouvellement.

Un seul coup d'œil au tableau ci-dessus suffit pour constater que le penchant pour la sécurité dépasse les avantages de la flexibilité que peut offrir une hypothèque variable.

Alors qu'en novembre 2021, une période où les taux étaient encore historiquement bas, nous avons vu 35,0 % de renouvellements standards et 45,05 % de renouvellements anticipés opter pour des prêts hypothécaires à taux variable ; en octobre 2022, nous avons vu 43,4 % de renouvellements standards et 17,0 % de renouvellements anticipés opter pour des prêts hypothécaires à taux fixe.

Cette évolution n'est pas surprenante et confirme la tendance observée dans l'ensemble du secteur hypothécaire.

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.