



Le **nesto-mètre**

Résumé du mois de décembre



Tendances hypothécaires nesto décembre 2022

01 Taux

Aucun changement n'a été apporté en novembre aux taux variables offerts par nesto dans l'ensemble du Canada.

02 Tendances : Types de prêts hypothécaires

L'écart commence à se réduire entre les taux fixes et variables.

03 Intention de achat

On observe une légère diminution de l'hésitation des acheteurs par rapport aux mois précédents.

04 Prix d'achat et mise de fonds

La mise de fonds médiane de l'Ontario a considérablement augmenté de 22 500 \$, tandis que celle du Québec baisse de 15 000 \$.



Pour la première fois depuis 2006, le meilleur taux variable est supérieur de 0,46 % au meilleur taux fixe

Novembre 2022

Comme prévu dans un marché qui se refroidit, le mois de novembre a connu une légère, mais très appréciée, baisse du prix d'achat médian au Québec, en Ontario et en Alberta. Cela a entraîné une augmentation des nouveaux achats partout au Canada, ainsi qu'une évolution dans les intentions d'achat, avec une augmentation des acheteurs potentiels qui sont prêts à acheter et une diminution de ceux qui ne sont qu'en recherche.

En l'absence de hausse des taux d'intérêt par la Banque du Canada en novembre 2022, aucune modification n'a été apportée au taux variable offert aux clients de nesto! Cela a également entraîné une diminution des changements de taux globaux, passant de 7 en octobre à seulement 3 ce mois-ci.

Pendant ce temps, les mises de fonds médianes divergent entre l'Ontario et le Québec, celles de l'Ontario étant en hausse significative et celles du Québec en baisse.

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

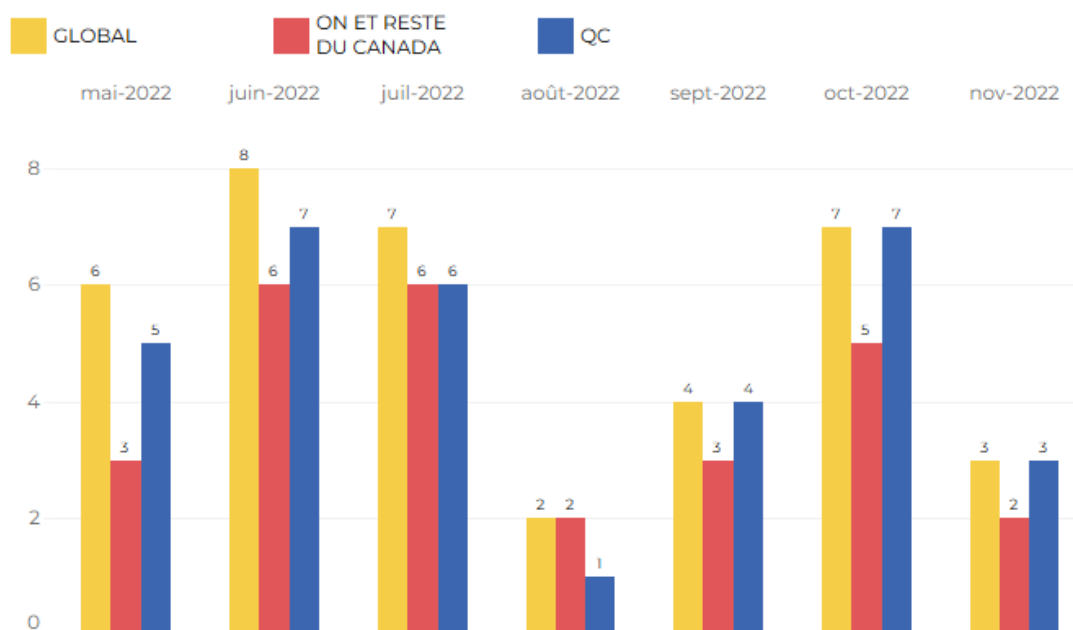


Fig. 1 : Nombre de fois où les taux les plus bas proposés par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans toutes les provinces entre mai 2022 et novembre 2022.

Données clés à connaître

Si l'on regarde les changements de taux de mai 2022 à novembre 2022, la hausse du taux préférentiel a eu un impact évident sur les taux proposés aux clients de nesto dans notre base de données. La fréquence des changements de taux a diminué en novembre, avec 3 changements contre 7 en octobre 2022. Cette baisse pourrait être en partie due au fait que le risque est resté le même dans le portefeuille de nesto en ce qui a trait aux taux variables. En réalité, nous aurions dû observer des baisses sur les taux fixes également, étant donné que le rendement des obligations a baissé d'environ 50 points de base en novembre. Lorsque le coût de l'emprunt (pour les banques) augmente, celles-ci n'hésitent pas à refiler la facture aux consommateurs. On ne peut pas en dire autant lorsque le coût d'emprunt pour les banques diminue, dans la mesure où il semble falloir des semaines pour que ces économies profitent aux consommateurs.

En résumé

Le nombre de changements aux plus bas taux offerts par nesto a chuté de 7 en octobre à 3 en novembre.



Volatilité

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

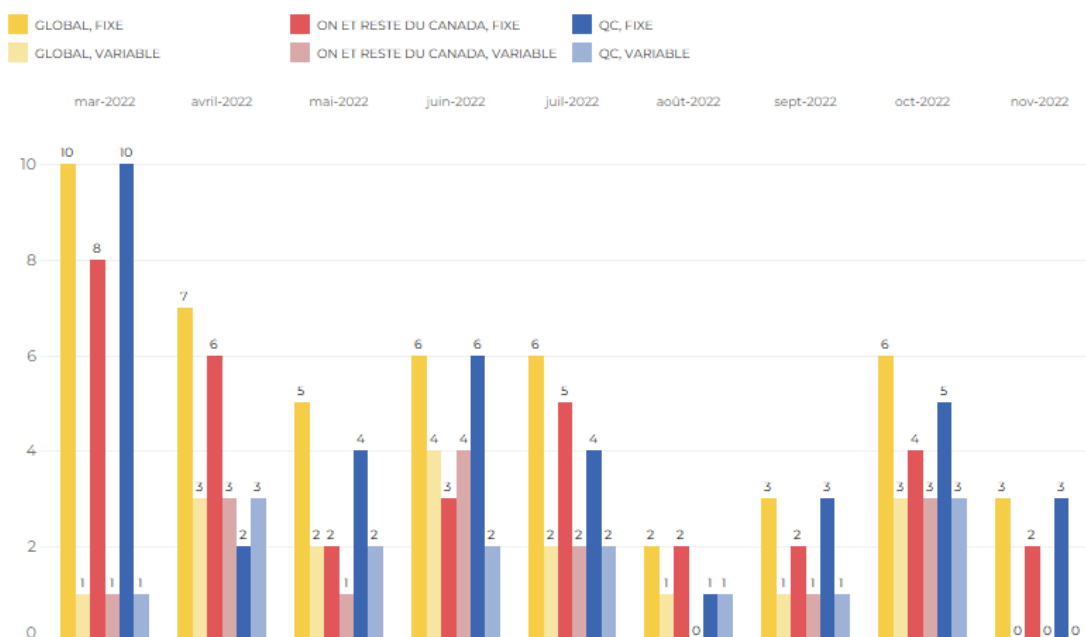


Fig. 2 : Nombre de fois où les taux les plus bas proposés par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans toutes les provinces entre mars 2022 et novembre 2022 en comparant les taux fixes aux taux variables.

Données clés à connaître

Globalement, nous pouvons remarquer qu'au fur et à mesure que l'année avance, le nombre de changements de taux diminue par rapport au sommet atteint en mars 2022, lorsque les hausses de taux ont commencé.

En novembre 2022, le nombre de changements de taux fixes a diminué, passant de 6 en octobre à 3. Notamment, il n'y a eu aucun changement de taux variable en novembre dans l'ensemble du Canada. Il s'agit d'un détail important; en novembre, les experts préoyaient une récession imminente au cours de la prochaine année sur la base des courbes de rendement qu'ils observaient. On peut donc supposer que, en raison du choc subi par le marché immobilier, les prêteurs ont voulu éviter d'ajouter une pression supplémentaire. En n'apportant pas trop de changements, les prêteurs espéraient freiner les ardeurs des acheteurs/renouveleurs.

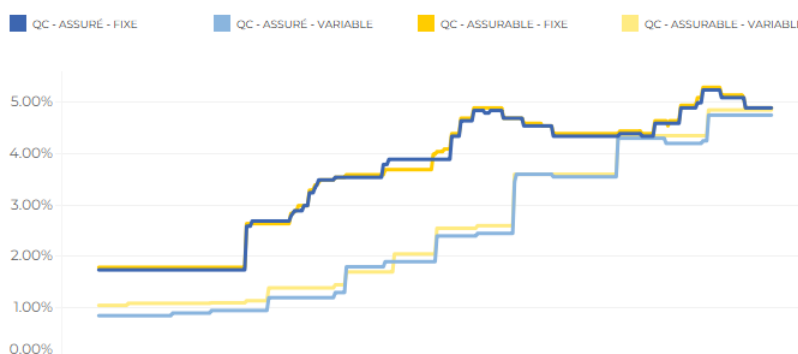
En résumé

Il n'y a eu aucun changement dans les taux variables offerts aux clients de nesto en novembre dans tout le Canada.



B. VARIATION : LES PLUS BAS TAUX

QC - VARIATION TAUX



ON - VARIATION TAUX

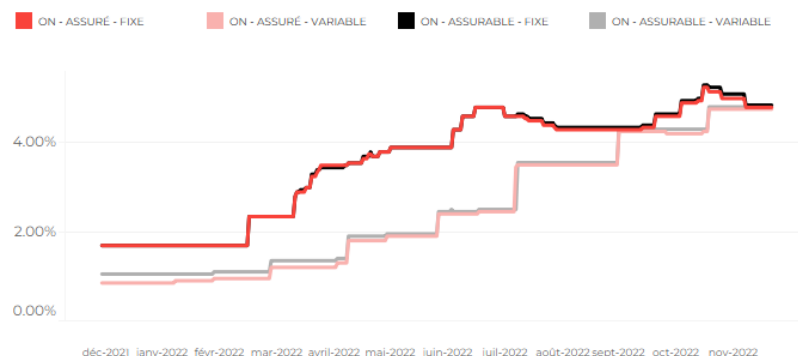


Fig. 3 : Ces graphiques montrent la variance des taux au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Données clés à connaître	En résumé
Parlons maintenant de la variance! Plus tôt cette année, nous avons vu les taux fixes augmenter et dépasser les taux variables de manière significative. Cet écart a commencé à se creuser à partir de mars 2022 ($>5,0\%$ pour les fixes, et $<5,0\%$ pour les variables), ce qui est attribué aux hausses de taux d'intérêt de la Banque du Canada. Nous avons constaté un écart important entre les taux fixes et variables au cours de l'été 2022, alors qu'il y avait encore une différence entre les deux en matière d'économies de paiements mensuels. Toutefois, avec les annonces de hausse des taux d'intérêt au cours de l'année, la tendance s'est inversée et l'écart entre les taux fixes et variables a commencé à réduire.	L'écart diminue entre les taux fixes et les taux variables; un revirement considérable par rapport à l'écart important qui les séparait à l'été.



02

Tendances : Types de prêts hypothécaires

02



Achat V.S. Renouvellement V.S. Refinancement

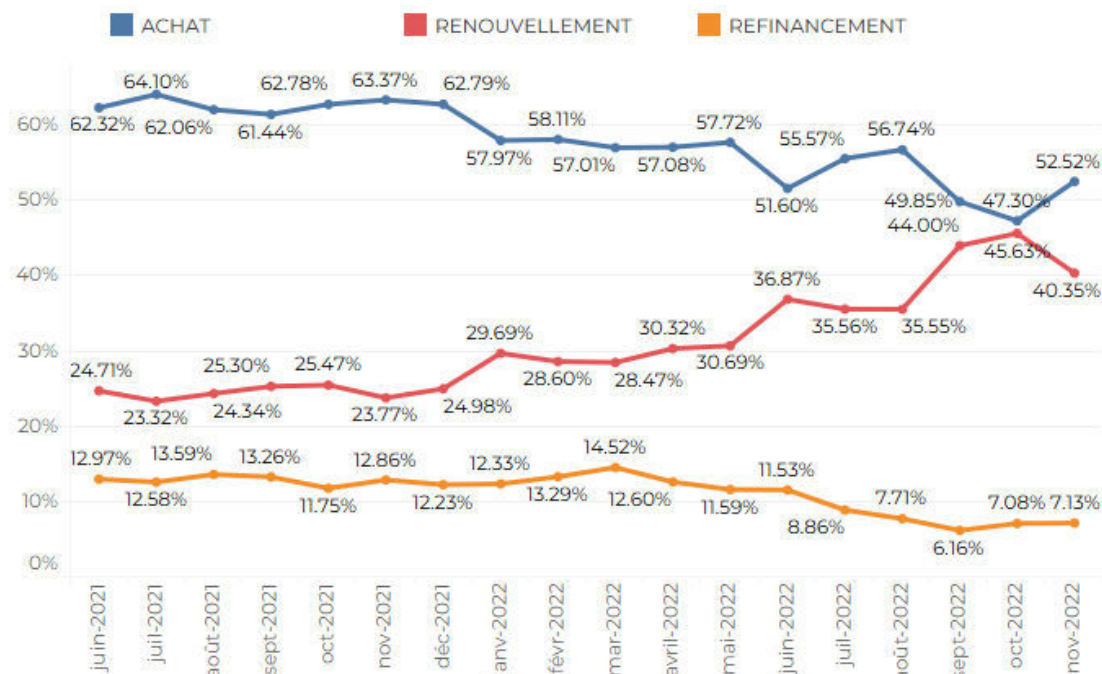


Fig. 4 : Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires), de renouvellements et de refinancements de juin 2021 à novembre 2022.

Données clés à connaître

Nous constatons une légère augmentation des achats en novembre 2022. Comme nous l'avions prédit dans nos précédents rapports, cela est dû en partie à la baisse des prix, ainsi qu'à l'absence de nouvelles hausses de taux en novembre, qui auraient pu engendrer davantage d'achats. Le nombre de renouvellements reste élevé, mais a baissé par rapport au sommet de 45 % que nous avons connu précédemment. Enfin, les refinancements se maintiennent; l'hésitation les entourant pouvant être attribuée aux taux d'intérêt élevés.

En résumé

Avec la chute des prix des propriétés, nous voyons une légère augmentation des achats en novembre.



03

Intention d'achat

03



Intention d'achat

Intention d'achat

■ EN RECHERCHE ■ PRÊT À ACHETER

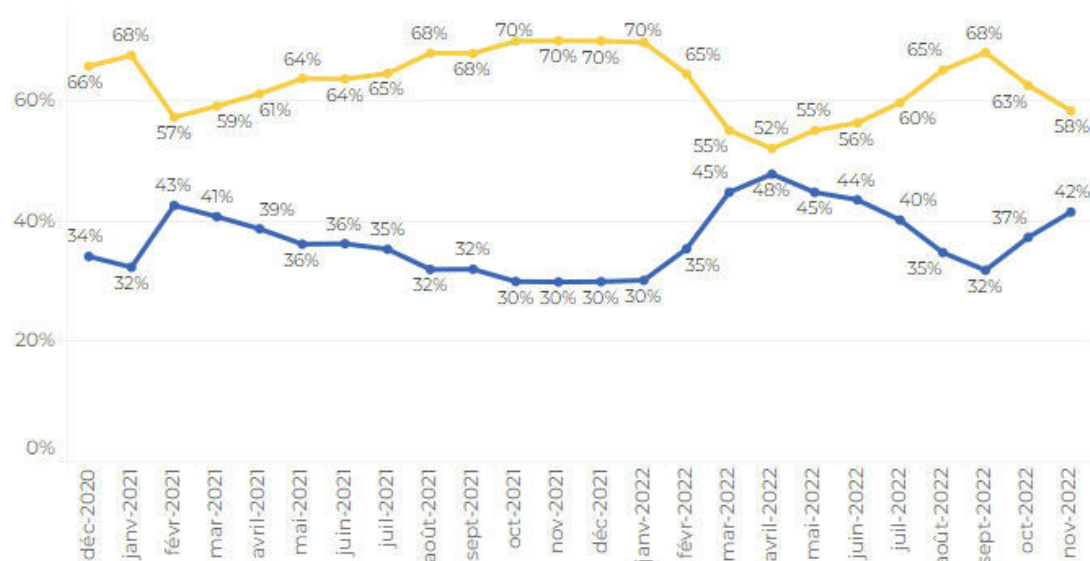


Fig. 5 : Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires), de renouvellements et de refinancements de décembre 2020 à novembre 2022.

Données clés à connaître

À la lumière des intentions d'achat de notre clientèle en novembre 2022, la tendance à la prudence demeure inchangée depuis l'été. Les taux d'intérêt hypothécaires sont au plus haut depuis le début de la pandémie, il est donc logique que ceux qui ne sont qu'en recherche restent majoritaires à 58 %, contre 42 % qui sont prêts à acheter. Toutefois, au vu des nouvelles demandes reçues (voir fig. 4), nous constatons une légère hausse de 5 % de clients prêts à acheter par rapport au mois dernier, passant de 37 % à 42 %.

Bien que le nombre de demandeurs qui sont prêts à acheter soit encore relativement faible, les personnes qui renouvellent leur prêt peuvent, grâce au programme de blocage des taux de nesto, bloquer leur taux avec nous pendant 150 jours et ainsi se protéger contre une prochaine hausse des taux.

En résumé

Malgré une légère augmentation des clients qui se disent prêts à acheter, les demandeurs qui sont en recherche demeurent majoritaires.



Intention d'achat - Par province

Intention d'achat

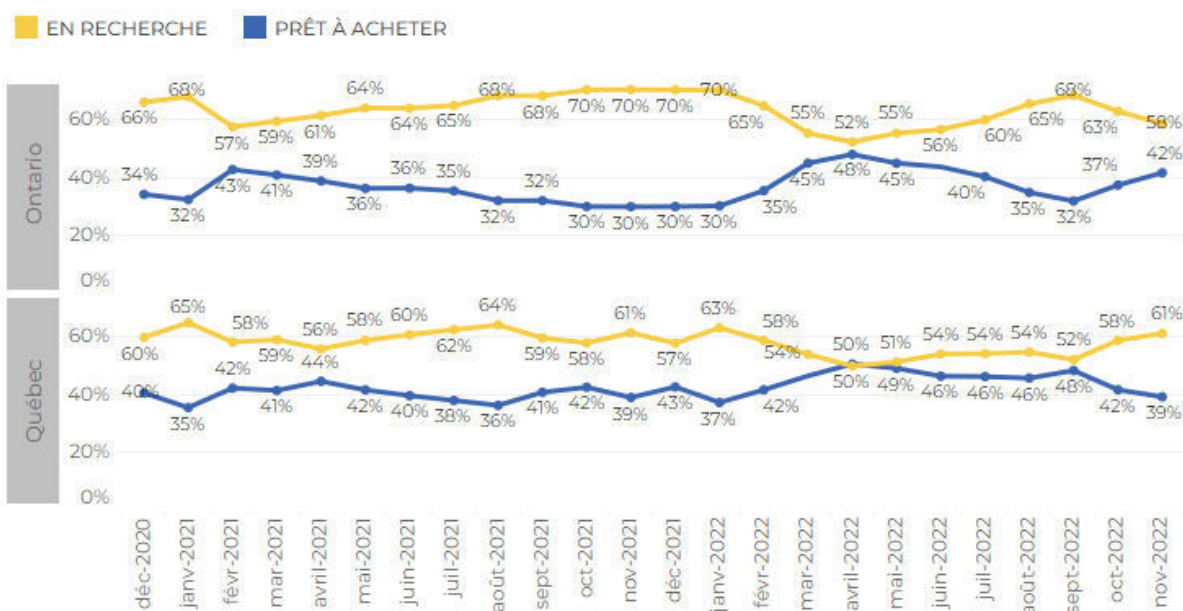


Fig. 6: Proportion de demandeurs « prêts à acheter » par rapport à ceux « en recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, de décembre 2020 à novembre 2022 au Québec et en Ontario.

Données clés à connaître

Pour la première fois depuis l'été, les acheteurs potentiels du Québec sont plus hésitants que leurs homologues de l'Ontario - 61 % d'entre eux (Qc) sont seulement en recherche, contre 58 % (Ont.). De plus, les clients qui sont prêts à acheter ont augmenté à 42 % en Ontario, tandis que le Québec a connu une légère baisse, passant de 42 % à 39 %.

Ces légères variations pourraient être attribuées à la faible baisse du prix d'achat médian en Ontario ce mois-ci [voir page suivante].

En résumé

En Ontario, un plus grand nombre d'acheteurs potentiels sont maintenant prêts à acheter, soit 42 %, en hausse par rapport aux 37 % documentés le mois dernier, dépassant de 3 % les clients du Québec qui sont prêts à acheter. On pense que cela est dû à la légère baisse du prix d'achat en Ontario ce mois-ci.



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)

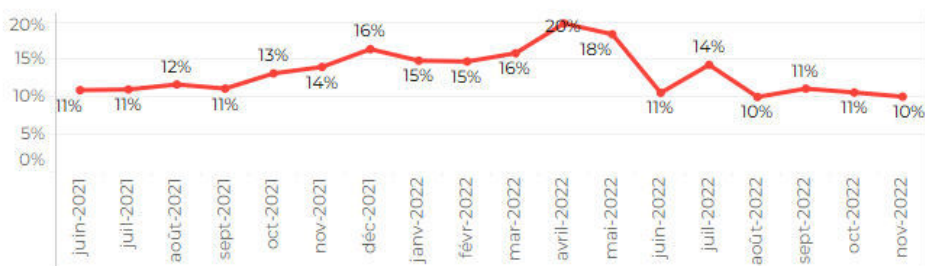


Fig. 7: Ce graphique montre un léger changement dans le récent refroidissement du marché, le prix d'achat médian ayant augmenté de 20 000 \$.

Données clés à connaître	En résumé
Comme nous l'avons mentionné, nous constatons une diminution globale du prix d'achat et de la mise de fonds médiane en novembre 2022 - de 450 000 \$ à 430 000 \$ et de 53 000 \$ à 45 000 \$, respectivement. Malgré la légère hausse de ces chiffres en octobre 2022, ces fluctuations sont toujours en phase avec le refroidissement du marché.	En novembre, le prix d'achat médian et la baisse médiane ont baissé par rapport au mois précédent.



Par province

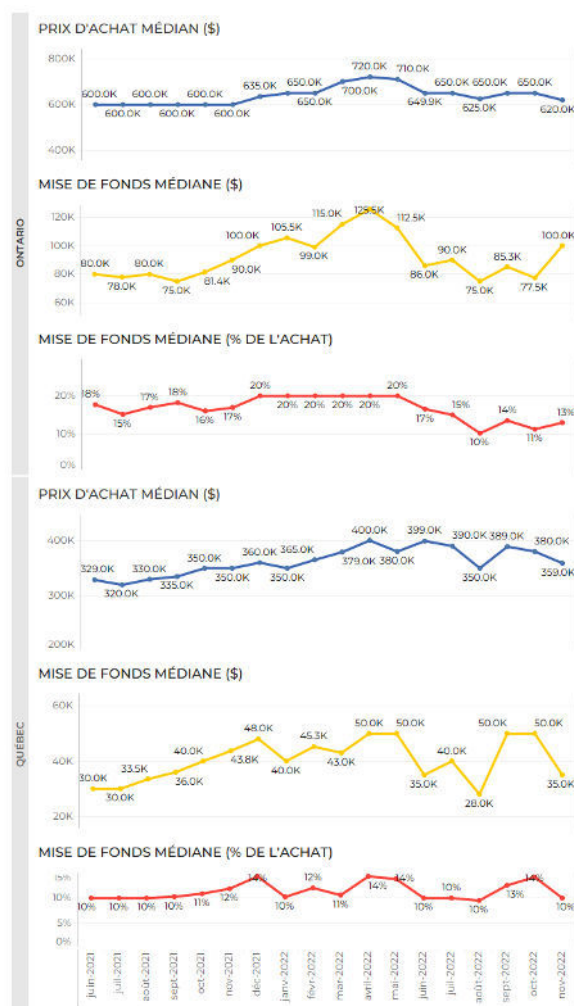


Fig. 8 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de juin 2020 à novembre 2022 en Ontario et au Québec.

Données clés à connaître

Après avoir atteint un niveau record pour l'année le mois dernier, le montant médian de la mise de fonds au Québec a chuté de façon drastique, passant de 50 000 \$ à 35 000 \$ en novembre 2022. Cela pourrait être dû à la baisse du prix d'achat médian dans la province, qui est passé de 380 000 \$ le mois dernier à 359 000 \$ ce mois-ci. L'Ontario connaît un scénario inverse. Alors que le prix d'achat médian a légèrement diminué, passant de 650 000 \$ à 620 000 \$, la mise de fonds médiane a grimpé en flèche, passant de 77 500 \$ à 100 000 \$, atteignant presque les chiffres de mars 2022, lorsque les hausses de taux ont commencé. Cela peut signifier que les personnes qui ont plus d'épargne en espèces ajoutent à leur mise de fonds pour réduire les paiements hypothécaires mensuels alors que les taux d'intérêt continuent d'augmenter.

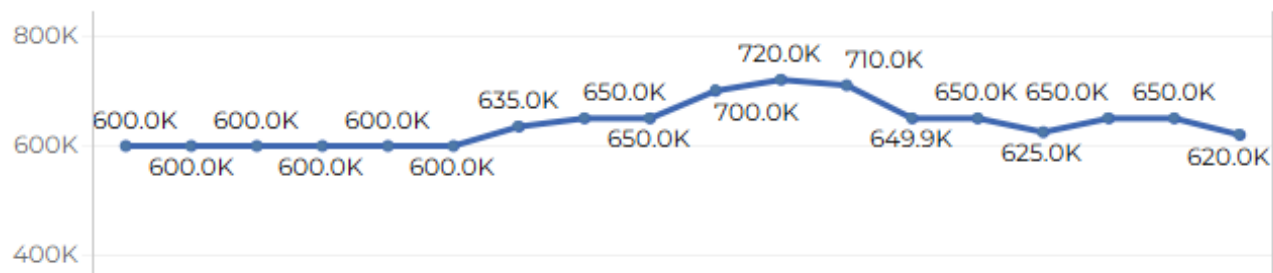
En résumé

La mise de fonds médiane en Ontario est passée de 77 500 \$ à 100 000 \$ d'octobre 2022 à novembre 2022.



Par province : ON [1/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

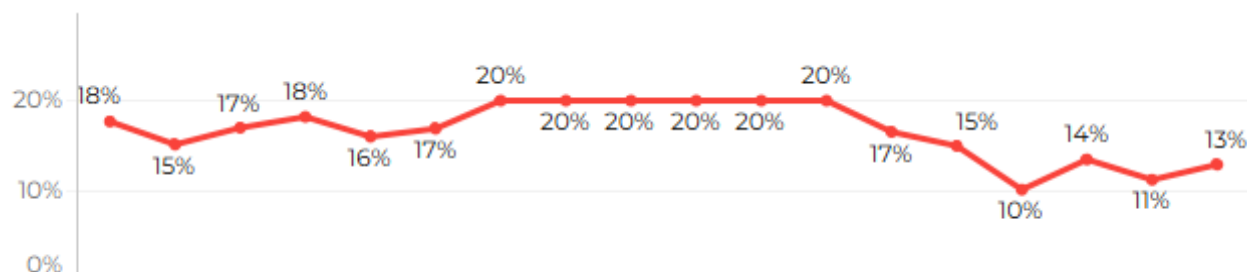
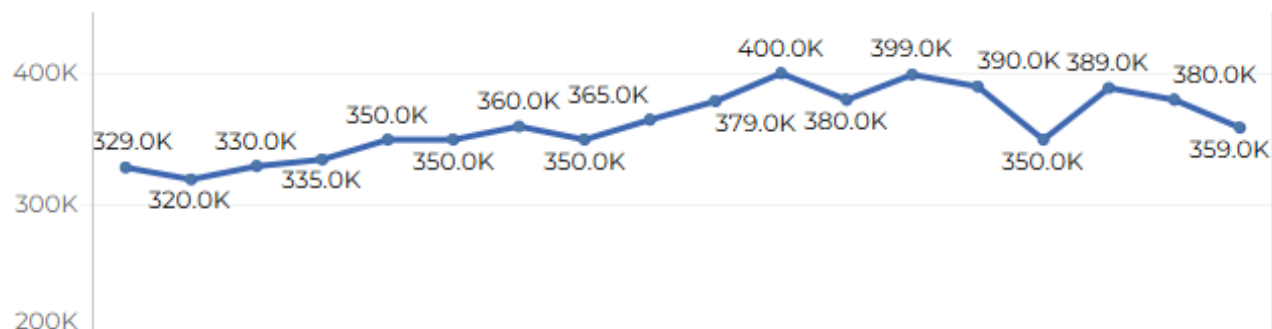


Fig. 8.1 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du juin 2020 à novembre 2022 en Ontario.

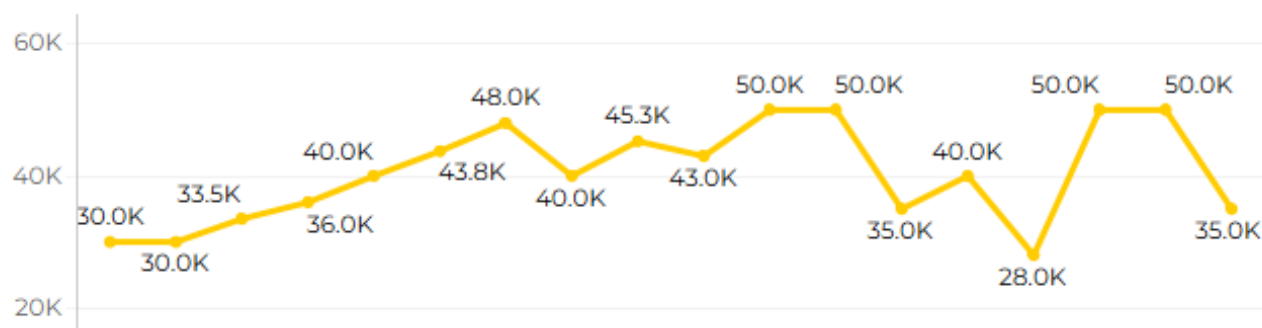


Par province : QC [2/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

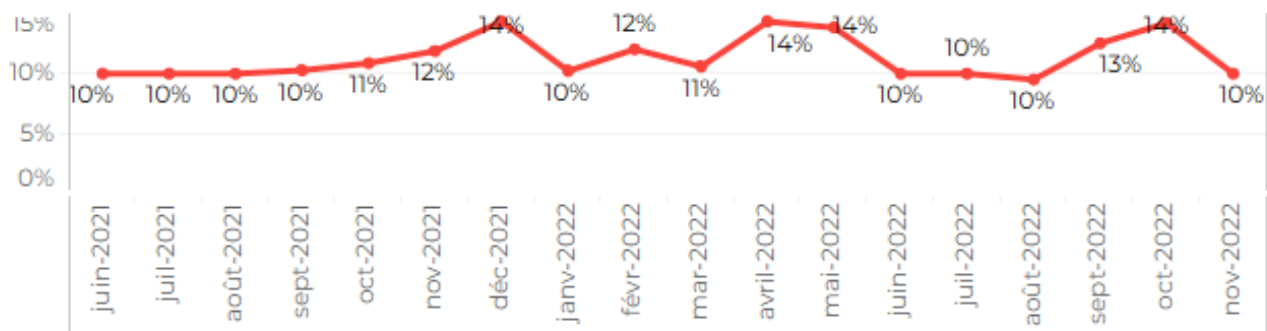
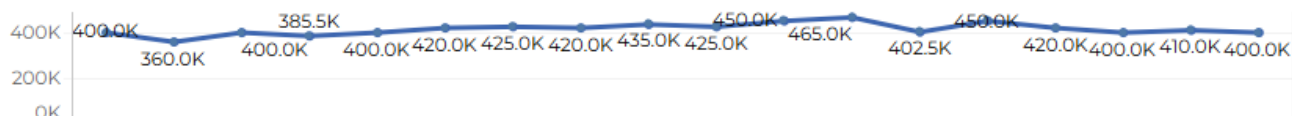


Fig. 8.2 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du juin 2020 à novembre 2022 au Québec.

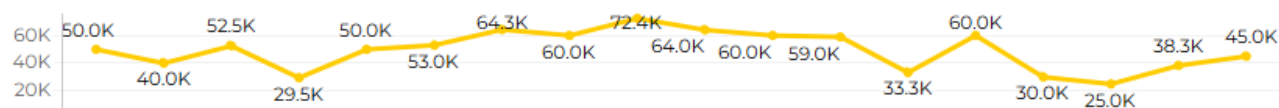


Par province : AB [3/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

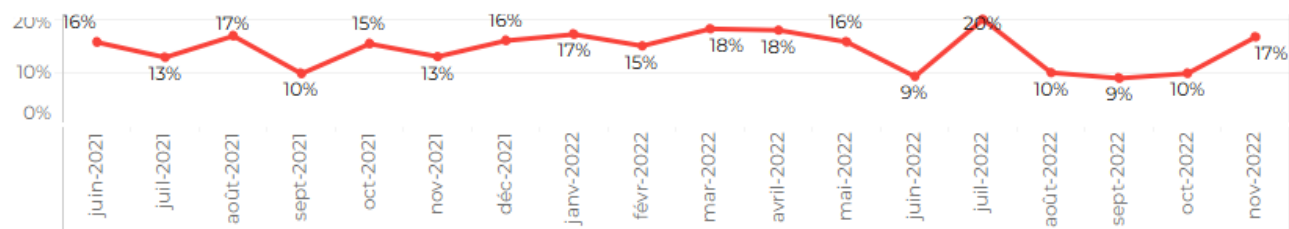


Fig. 8.3 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du juin 2020 à novembre 2022 en Alberta.



Les cibles du mois





Quel a été l'impact de la macroéconomie sur le secteur hypothécaire en 2022? Qu'avons-nous observé comme tendances générales?

% des demandes soumises par assurabilité

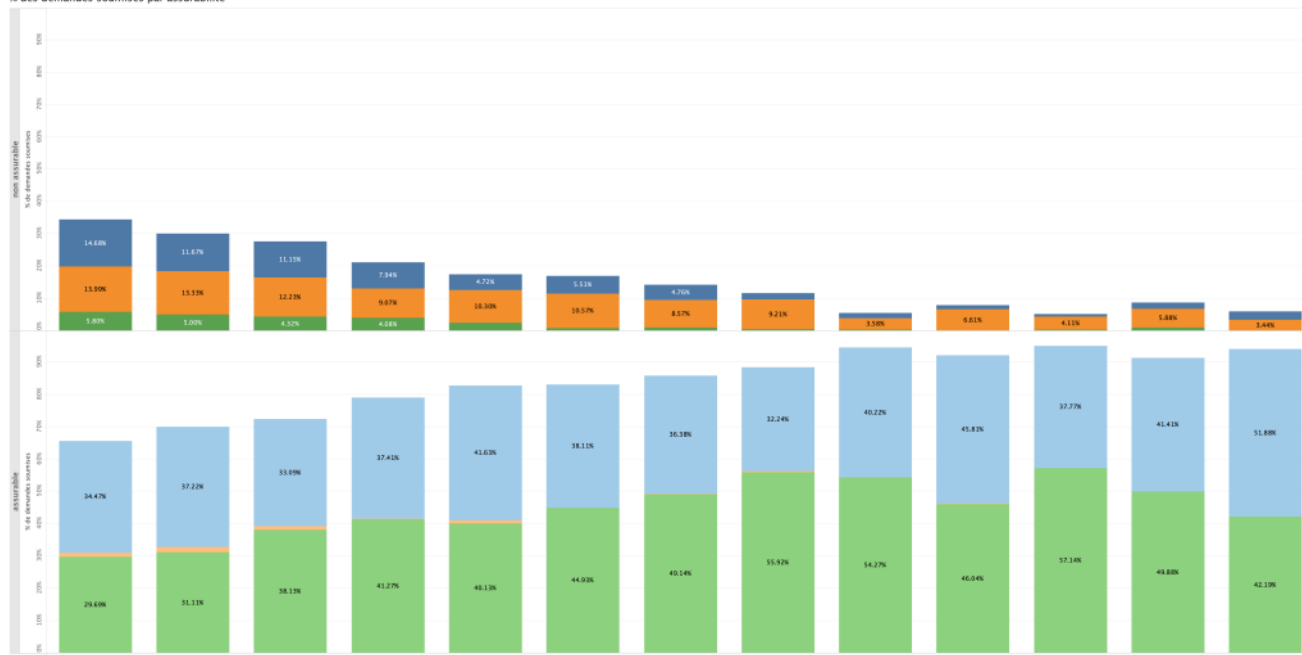


Fig. 9: Ce graphique montre les demandes assurables et non assurables reçues par nesto de novembre 2021 à novembre 2022.

Ce premier graphique compare le nombre de demandes assurables et non assurables reçues par nesto de novembre 2021 à novembre 2022. Nous constatons que les achats et refinancements non assurables sont en baisse à la fois sur un an et sur un mois. Cette tendance concorde avec la baisse de la valeur des propriétés, qui a permis aux nouveaux acheteurs de faire des mises de fonds plus élevées et a créé des réserves quant aux refinancements. Les emprunteurs, nerveux à propos de l'économie, préfèrent attendre, ce qui témoigne de l'efficacité des hausses de taux pour ralentir l'inflation.

Dans le même ordre d'idées, les achats et les renouvellements d'assurance sont en hausse. Le marché des propriétés de plus de 1 million de dollars a ralenti en raison des hausses de taux. On peut supposer que ceux qui cherchaient des propriétés de plus de 1 million de dollars cherchent maintenant des propriétés de moins de 1 million de dollars.



Quel a été l'impact de la macroéconomie sur le secteur hypothécaire en 2022? Qu'avons-nous observé comme tendances générales?

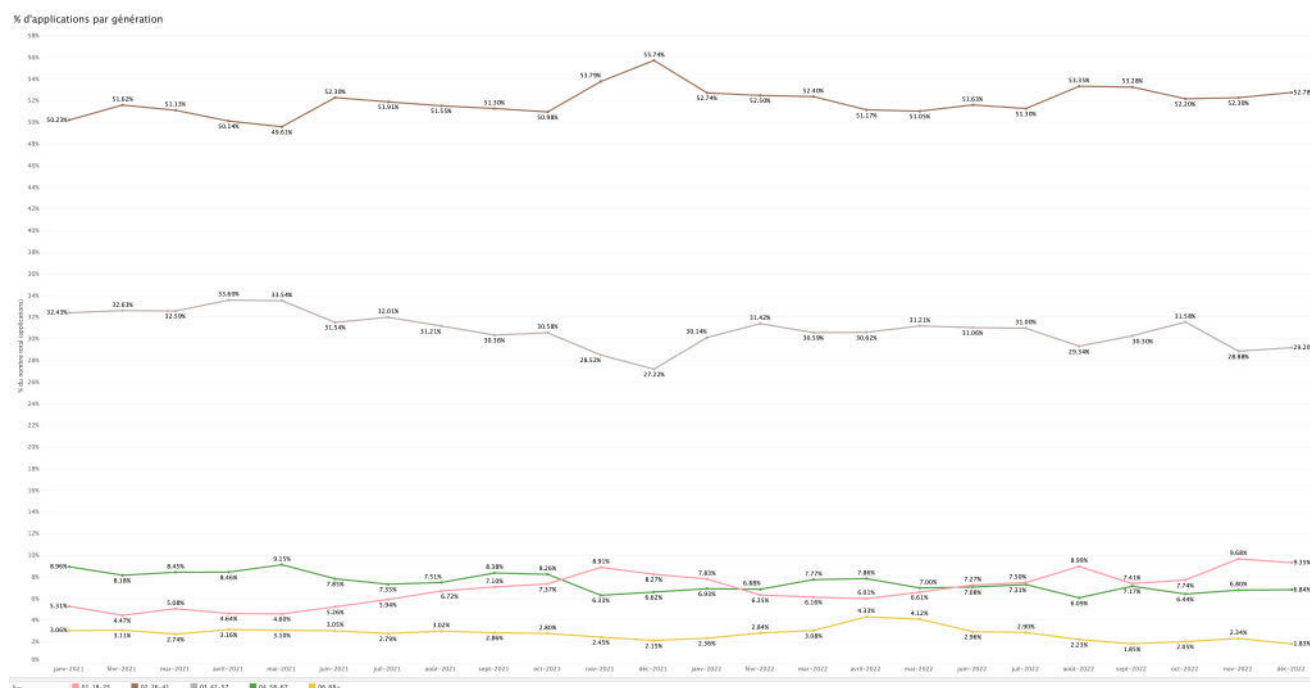


Fig. 10: Ce graphique représente l'âge des demandeurs de novembre 2021 à novembre 2022.

Ce graphique représente le nombre de demandes reçues par groupe d'âge de décembre 2020 à décembre 2022. Comme nous pouvons le constater, il y a une nette augmentation des demandes soumises par les plus jeunes et une diminution des demandes soumises par les plus âgés. De nombreuses raisons peuvent justifier l'entrée des jeunes sur le marché, tandis que les générations plus âgées font preuve d'une certaine hésitation. Les plus jeunes sont à la recherche de leur première propriété, qui n'appartient pas à leurs parents ou à un propriétaire. Ils représentent une catégorie « dans le besoin », plus que les groupes démographiques plus âgés qui possèdent probablement déjà une propriété. Lorsque ces groupes démographiques achetaient à un rythme plus égal, la génération plus âgée achetait à des fins de réduction ou d'augmentation de la taille de la propriété, ou encore d'achat opportuniste.



Quel a été l'impact de la macroéconomie sur le secteur hypothécaire en 2022?

Qu'avons-nous observé comme tendances générales?

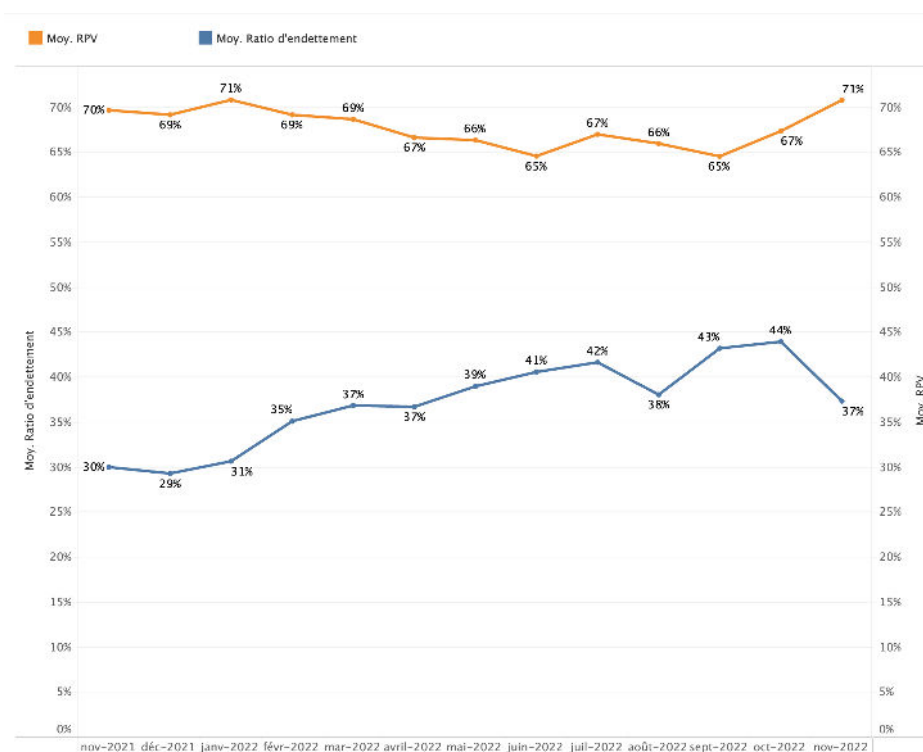


Fig. 11: Ce graphique montre les tendances des dettes à l'actif par rapport aux tendances des ratios prêt-valeur de novembre 2021 à novembre 2022.

Ce visuel compare les tendances des dettes à l'actif avec les tendances des ratios prêt-valeur. Bien que le ratio Dettes/Actifs baisse d'un mois sur l'autre, il reste plus élevé par rapport aux tendances de l'année précédente. Cette tendance était prévisible, dans la mesure où la hausse des taux d'intérêt a un impact considérable sur les portefeuilles d'investissement des clients. Les ratios prêt-valeur augmentent plus lentement d'une année sur l'autre et encore plus lentement d'un mois à l'autre. Cela est également dû à la baisse de la valeur des propriétés, ainsi qu'à l'impact des hausses de taux sur les portefeuilles d'investissement.



Quel a été l'impact de la macroéconomie sur le secteur hypothécaire en 2022?

Qu'avons-nous observé comme tendances générales?

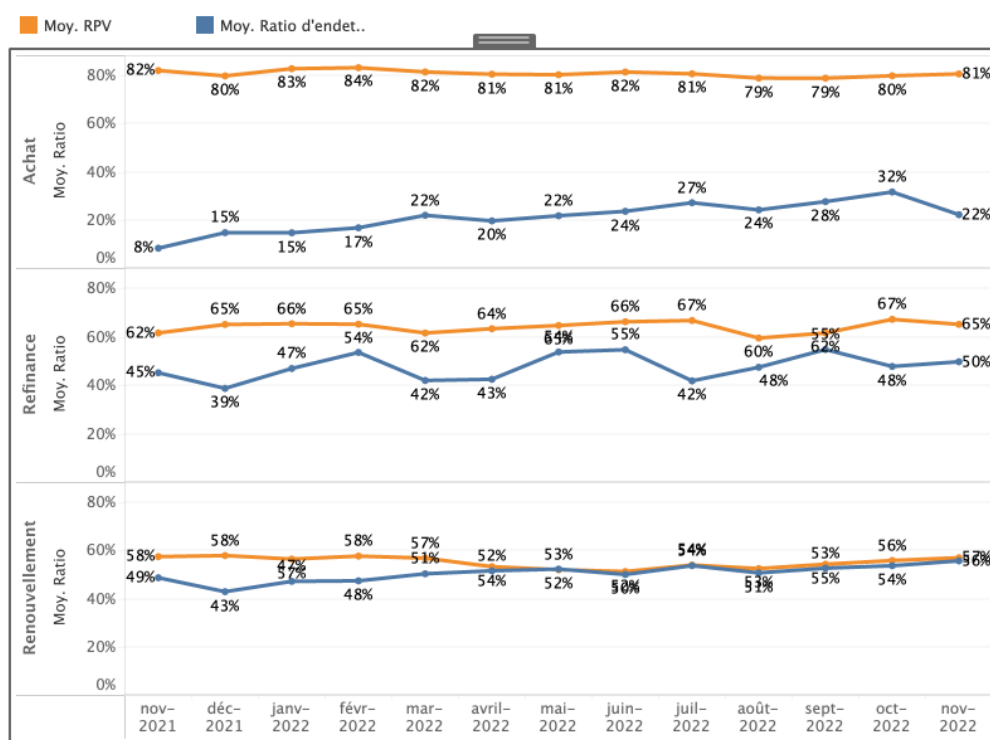


Fig. 12: Ce graphique montre les tendances du ratio dettes/actifs par rapport aux tendances du ratio prêt-valeur par type de demande de novembre 2021 à novembre 2022.

Ce dernier tour d'horizon des données est similaire au précédent, mais détaille la comparaison entre le ratio dette/actif et le ratio prêt-valeur par type de demande. Il est intéressant de constater que les nouveaux achats présentent un ratio d'endettement plus faible, ce qui peut indiquer que les nouveaux acheteurs sont plus prudents et décident d'acheter parce que leur ratio d'endettement est relativement faible.

Des ratios d'endettement plus faibles peuvent être attribués à plusieurs facteurs. Tout d'abord, les acheteurs pourraient avoir transféré leurs investissements dans leur épargne pour se protéger de l'inflation. Cela réduit la pression à la baisse sur leurs portefeuilles et augmente donc leur ratio d'endettement. Un deuxième facteur pourrait être leur ratio dette/revenu, où le fait d'opter pour un prêt hypothécaire assuré leur donne accès à des taux plus bas et leur permet de verser une mise de fonds moins élevée. Enfin, comme mentionné ci-dessus, cela pourrait également être dû à la baisse de la valeur des propriétés, ce qui entraîne une augmentation du ratio des prêts hypothécaires assurés (propriétés de moins de 1 million de dollars) par rapport aux prêts hypothécaires non assurés (propriétés de plus de 1 million de dollars).

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.