



Le  
**nesto-mètre**

Résumé du mois de février



# Tendances hypothécaires nesto février 2022

## 01 Taux

Il n'y a eu **aucun changement** dans les **taux variables** offerts par nesto au Canada en février.

## 02 Tendances : Types de prêts hypothécaires

Les taux variables sont toujours 100 points de base plus élevés que les taux fixes. Le taux fixe de 5 ans est à son plus haut degré de popularité depuis que les données sont recensées (en février, 89 % de tous les prêts contractés étaient à taux fixe, et 95 % de ces prêts étaient des prêts à taux fixe de 5 ans).

## 03 Intention de achat

On observe une **différence de 30 %** dans les intentions d'achat entre les clients qui ne font que regarder et ceux qui sont prêts à acheter. Cet écart croissant contraste avec la situation de l'année dernière, où l'écart entre les intentions d'achat se resserrait à la même période.

## 04 Prix d'achat et mise de fonds

Les acheteurs de l'Ontario versent des **misés de fonds de plus en plus élevées**, tandis que les acheteurs du Québec magasinent dans une échelle de prix plus élevée et conservent le même pourcentage de mise de fonds.



Le  
**nesto-mètre**

Résumé du mois de février



# **Les mises de fonds augmentent en Ontario, tandis que les acheteurs du Québec commencent à magasiner dans une échelle de prix plus élevée**

**Février 2023**

En raison du maintien du taux directeur de la Banque du Canada en février, le taux le plus bas offert par nesto a connu seulement deux changements de taux fixe et aucun changement de taux variable au cours du mois. Cela dit, l'écart reste considérable entre les taux fixes et les taux variables, tout comme l'hésitation des acheteurs. Les utilisateurs qui ne sont qu'en recherche continuent d'être plus nombreux que ceux qui sont prêts à acheter.

Le rapport de ce mois-ci propose une comparaison entre l'Ontario et le Québec en ce qui a trait à l'achat de propriétés. Les prix d'achat restent stables en Ontario, mais les acheteurs versent des mises de fonds de plus en plus élevées. Au Québec, on note une augmentation du prix d'achat moyen, tandis que le pourcentage de mise de fonds reste inchangé.

Enfin, notre analyse du mois porte sur la corrélation entre l'âge des demandeurs, leur état civil et les demandes conjointes. Elle suit également le parcours d'achat des clients de nesto, du moment où ils entament leur démarche de demande de prêt hypothécaire jusqu'à la clôture de l'achat chez le notaire. Il est intéressant de noter que le nombre de jours entre la création de la demande et la signature varie en fonction de l'évolution du marché.

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



01

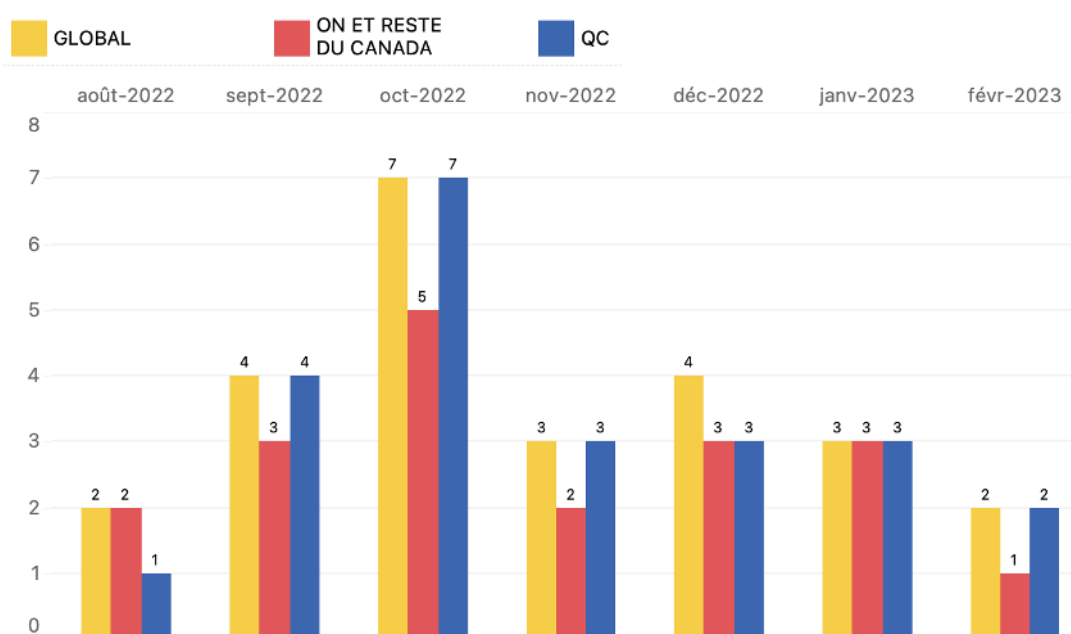
# Taux

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 les provinces entre août 2022 et février 2023.

## Données clés à connaître

Le Québec a enregistré un changement de taux de moins en février 2023, passant de 3 changements de taux en janvier 2023 à 2 changements de taux. En Ontario et dans le reste du Canada, il n'y a eu qu'un seul changement de taux en février, comparativement à 3 changements en janvier. La diminution du nombre de changements du taux le plus bas de nesto en février peut être attribuée au fait que la Banque du Canada n'a pas annoncé de hausse de taux au cours du mois.

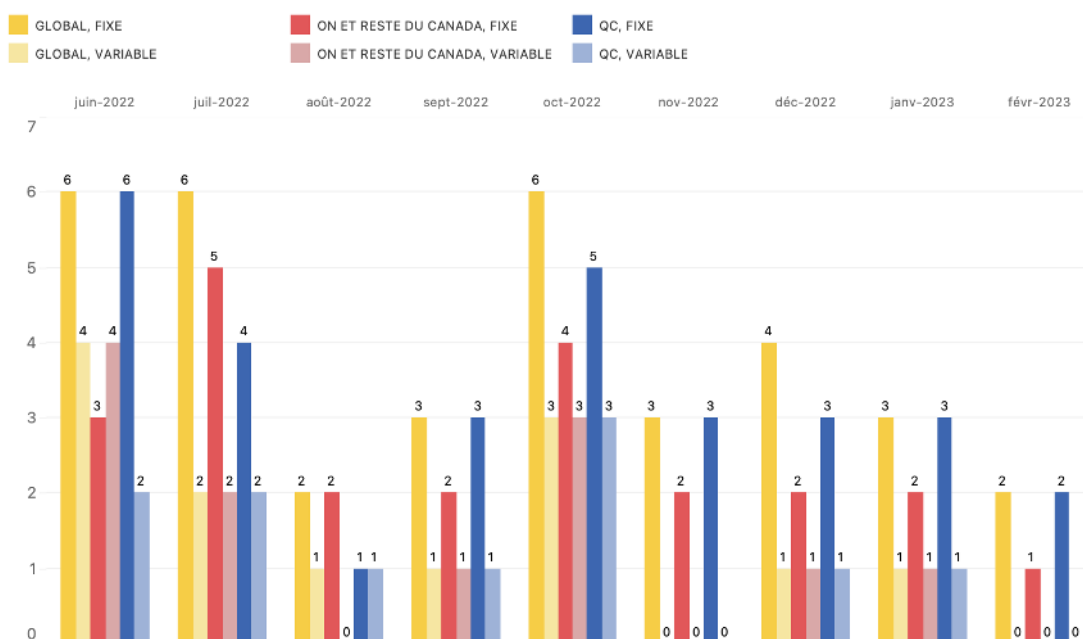
## En résumé

**Le nombre de changements de taux le plus bas proposés par nesto a diminué au Québec, en Ontario et dans le reste du Canada.**



# Volatilité

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



**Fig. 2 :** Nombre de fois où le taux le plus bas offert par nesto à ses emprunteurs a changé par mois dans les provinces entre juin 2022 et février 2023, en comparant les taux fixes aux taux variables.

## Données clés à connaître

En regardant la situation sous un angle plus large, on constate que les changements de taux ont diminué par rapport à leur niveau élevé du printemps 2022, au moment où les hausses de taux ont été déclenchées. On note également une tendance dans la façon dont les pointes de changements de taux concordent avec les annonces de hausse de taux de la BDC, ce qui correspond aux changements sur les marchés obligataires qui prédisent les attentes de la BDC.

Le nombre de changements de taux fixes a diminué dans l'ensemble du Canada en février 2023 et il n'y a eu aucun changement de taux variable. Comme mentionné précédemment, on peut attribuer ce phénomène au fait que la Banque du Canada a maintenu son taux directeur au mois de février. Ces données nous permettent de conclure que la stratégie de la BDC au cours des 9 derniers mois a entraîné une plus grande stabilité des changements de taux variables que des taux fixes.

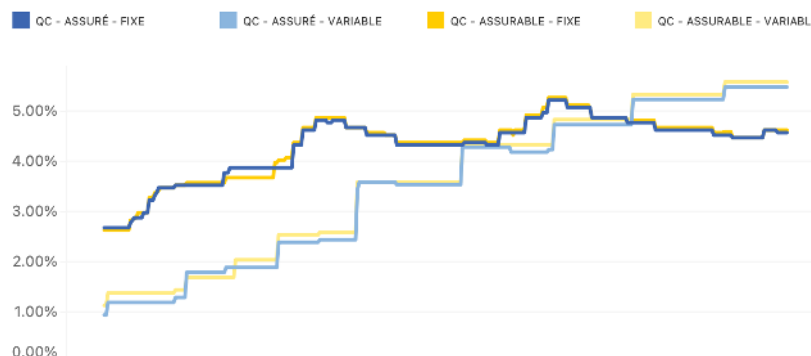
## En résumé

**Le taux variable de nesto n'a pas été modifié en février 2023.**

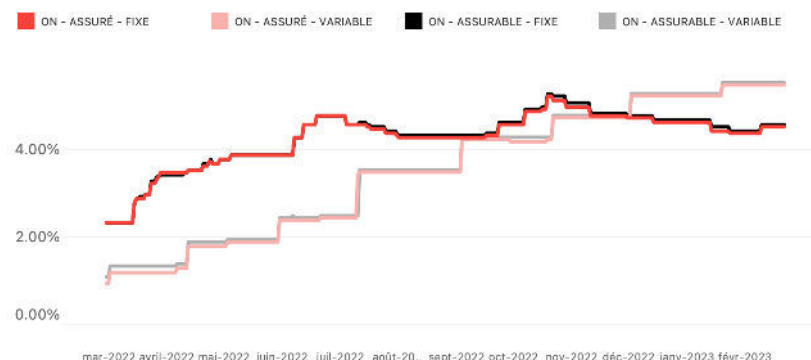


# B. VARIATION : LES PLUS BAS TAUX

## 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                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Parlons maintenant de variance! Nous avons assisté l'année dernière à une hausse des taux fixes, qui ont supplanté les taux variables de manière significative. L'écart s'est creusé de mars 2022 à l'été (&gt; 5,0 % pour les taux fixes et &lt; 5,0 % pour les taux variables), ce qui correspond aux hausses du taux directeur de la Banque du Canada. Cependant, avec les annonces de hausses de taux d'intérêt qui se sont poursuivies tout au long de l'année, l'écart entre les taux fixes et variables s'est réduit, a convergé puis s'est inversé en décembre! Le mois dernier, les taux variables ont dépassé les taux fixes de 100 points de base, et en février, nous constatons que cet écart est resté constant - un contraste énorme par rapport à ce que nous avons vu au cours de l'été.</p> | <p>Les taux variables sont toujours supérieurs de 100 points de base aux taux fixes. <b>Le taux fixe de 5 ans est à son plus haut degré de popularité depuis que les données sont recensées.</b></p> |



02

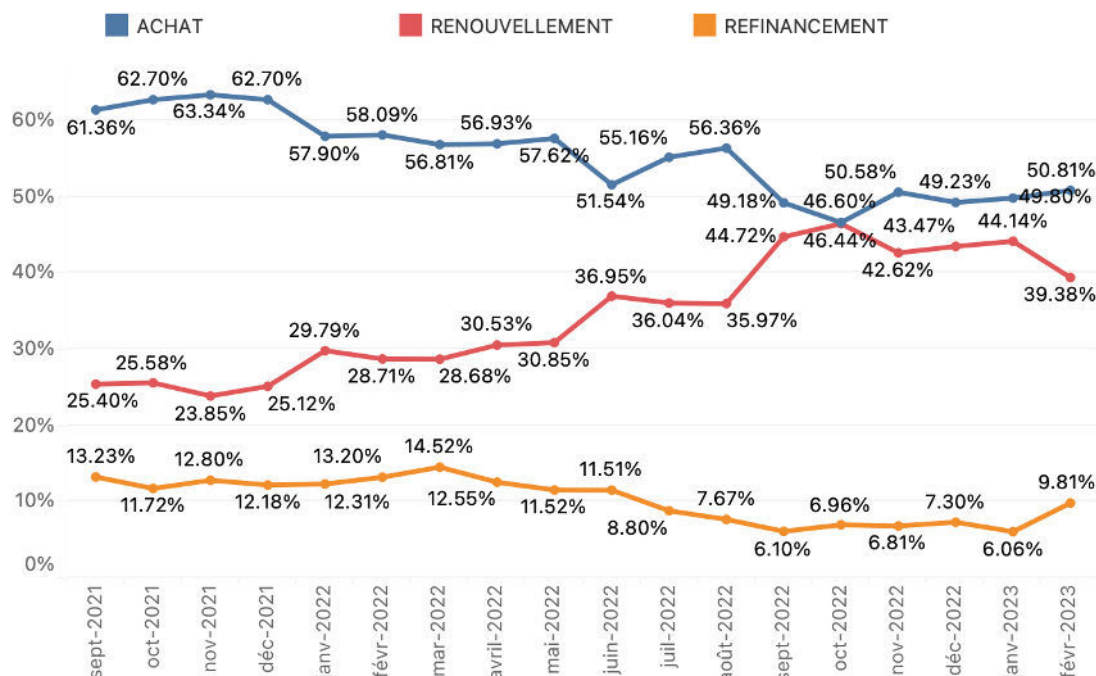
# Tendances : Types de prêts hypothécaires

---

02



# Achat V.S. Renouvellement V.S. Refinancement



**Fig. 4 :** Tendances relatives à la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires), de renouvellements et de refinancements de septembre 2021 à février 2023.

## Données clés à connaître

Après avoir vu un équilibre entre les renouvellements et les achats en octobre 2022, les achats prennent désormais le dessus (50,81 %) et les renouvellements diminuent (39,81 %, en baisse par rapport à 44,14 %). Cela pourrait suggérer que le refroidissement du marché de l'immobilier crée à nouveau de la demande, les acheteurs se retirant du marché en raison de la légère baisse des taux d'intérêt fixes, de la pause dans la hausse des taux de la Banque du Canada et de la baisse des prix de l'immobilier dans la plupart des grandes régions.

## En résumé

**Les nouveaux achats continuent d'augmenter en raison de la baisse des taux d'intérêt fixes, de la chute des prix de l'immobilier et d'un ralentissement potentiel des hausses de taux de la Banque du Canada.**



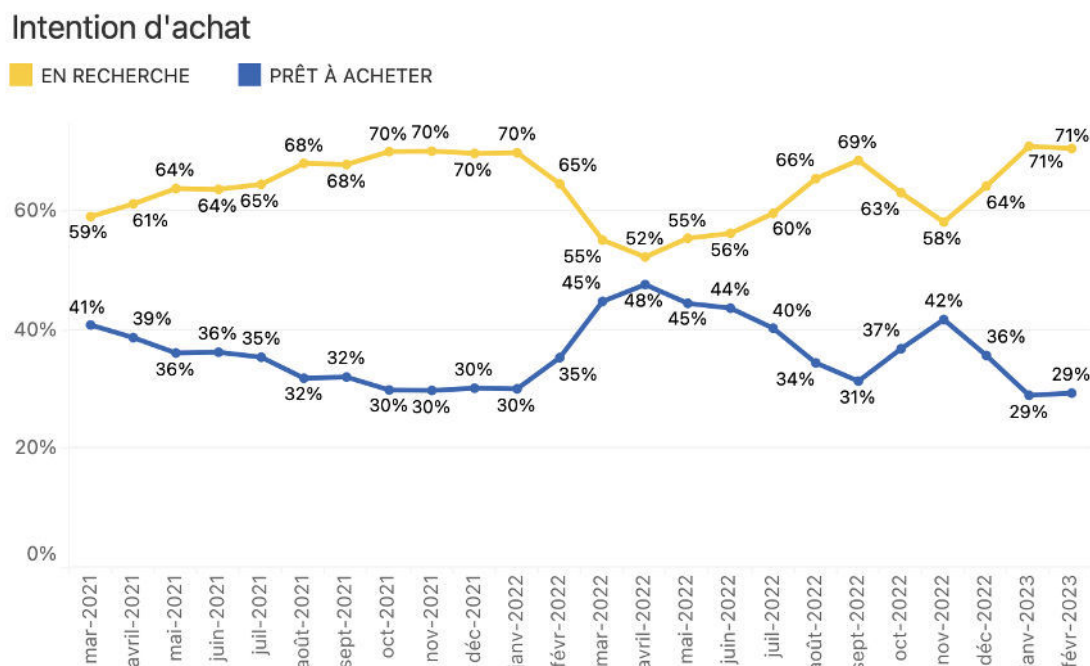
03

# Intention d'achat

03



# Intention d'achat



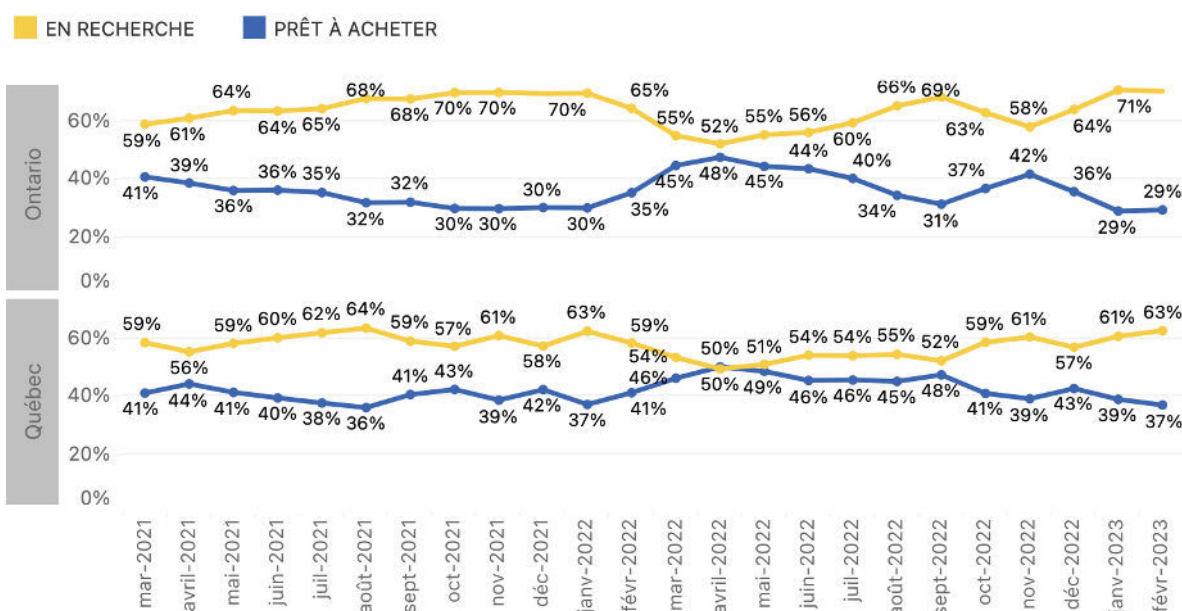
**Fig. 5 :** Intention d'achat : proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » par rapport à ceux « en recherche » dans leur démarche hypothécaire avec nesto, illustrée sur les deux dernières années, de mars 2021 à février 2023.

| Données clés à connaître                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | En résumé                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>L'intention d'achat de nos clients en février 2023 reflète l'hésitation des acheteurs que nous avons remarquée depuis l'été 2022. L'écart entre la proportion de clients prêts à acheter (30 %) et ceux qui ne sont qu'en recherche (70 %). L'écart subsiste en février. Bien que nous recevions plus de demandes d'achat que de demandes de renouvellement, il semble toujours que les acheteurs recherchent le meilleur taux avant de se décider.</p> <p>Bien que le nombre de demandeurs prêts à acheter soit encore relativement faible, grâce à la fonction de blocage des taux de nesto, les personnes qui renouvellent leur hypothèque peuvent bloquer leur taux pendant 150 jours afin de ne pas être prises au piège par la prochaine hausse des taux.</p> | <p>On observe une <b>différence de 30 %</b> dans les intentions d'achat entre les clients qui ne font que regarder et ceux qui sont prêts à acheter. Cet écart croissant contraste avec l'année dernière, où l'écart entre les intentions d'achat se resserrait à la même période.</p> |



# Intention d'achat - Par province

## Intention d'achat



**Fig. 6 :** Proportion des personnes « prêtes à acheter » par rapport à celles qui sont seulement « en recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, de mars 2021 à février 2023, au Québec et en Ontario.

## Données clés à connaître

Conformément aux données nationales présentées ci-dessus, la proportion d'utilisateurs ontariens qui ne sont qu'en recherche a atteint 71 % en février 2023, tandis que la proportion de ceux qui sont prêts à acheter reste à 29 %. Au Québec, les utilisateurs qui ne sont qu'en recherche détiennent également une part majoritaire (63 %), mais l'écart n'est pas aussi important que dans le reste du pays. Cette différence peut être attribuée à un prix d'achat moyen plus bas au Québec qu'en Ontario, comme l'illustrent les données ci-dessous.

## En résumé

**L'écart entre les utilisateurs en recherche et ceux qui sont prêts à acheter continue de se creuser, tant en Ontario qu'au Québec.**



04

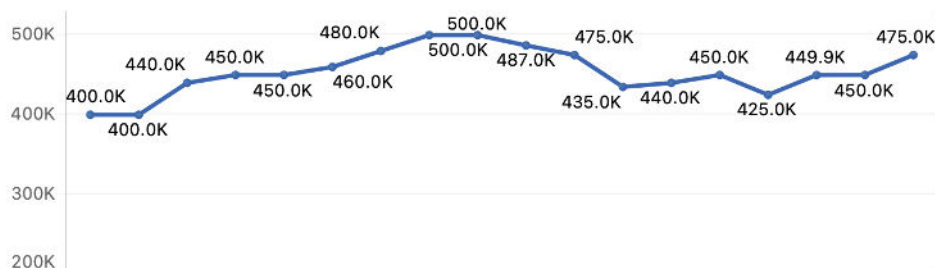
# Prix d'achat et mise de fonds

04

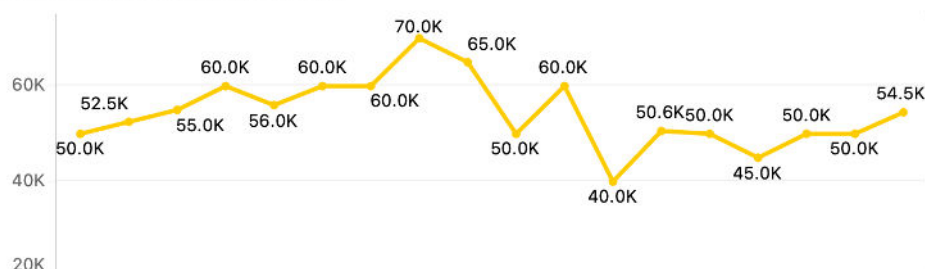


# VALEUR DES PROPRIÉTÉS

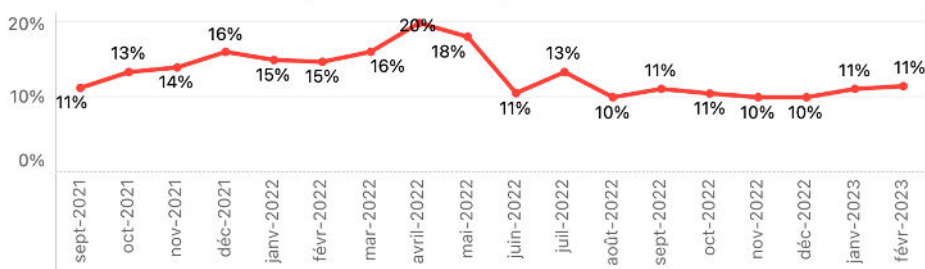
PRIX D'ACHAT MÉDIAN (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (% DE L'ACHAT)



**Fig. 7 :** Ce graphique montre une légère évolution dans le marché en refroidissement récent, le prix d'achat moyen ayant augmenté de 20 000 \$.

## Données clés à connaître

Le prix d'achat moyen et la mise de fonds moyenne en dollars continuent d'augmenter en février 2023. Le prix d'achat moyen est passé de 450 000 \$ à 475 000 \$; parallèlement, la mise de fonds moyenne est passée de 50 000 \$ à 54 000 \$. Toutefois, le pourcentage de la mise de fonds moyenne reste stable, ce qui pourrait signifier que les clients achètent des propriétés plus dispendieuses au lieu de verser une mise de fonds plus élevée pour des propriétés moins chères.

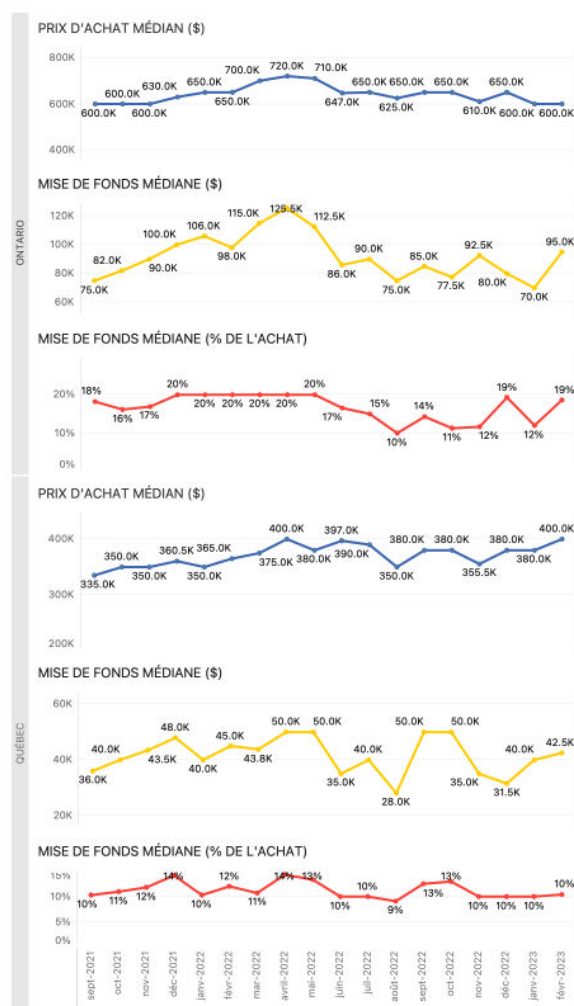
Malgré la légère augmentation de ces chiffres ce mois-ci, ces fluctuations sont négligeables et restent en phase avec le refroidissement du marché. De plus, les mises de fonds ont tendance à augmenter pour compenser l'augmentation des taux sur la même période.

## En résumé

**En février 2023, le prix d'achat moyen et la mise de fonds moyenne en dollars ont augmenté par rapport au mois précédent, tandis que le pourcentage de la mise de fonds moyenne est resté stable.**



# Par province



**Fig. 8 :** Graphique des prix d'achat envisagés en fonction de la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de septembre 2021 à février 2023 en Ontario, au Québec et en Alberta.

## Données clés à connaître

On peut observer un contraste très intéressant dans le comportement des acheteurs entre l'Ontario et le Québec en février 2023. En Ontario, la mise de fonds moyenne a fait un bond, tant en dollars qu'en pourcentage, alors que le prix d'achat moyen est demeuré à 600 000 \$. Au Québec, le prix d'achat moyen et la mise de fonds moyenne en dollars ont augmenté, tandis que la mise de fonds moyenne en pourcentage est restée stable.

Ces données permettent une comparaison intéressante entre les deux provinces. Les acheteurs de l'Ontario restent dans la même échelle de prix, mais versent une mise de fonds de plus en plus importante. En revanche, les acheteurs québécois magasinent dans une échelle de prix plus élevée tout en conservant une mise de fonds proportionnellement similaire.

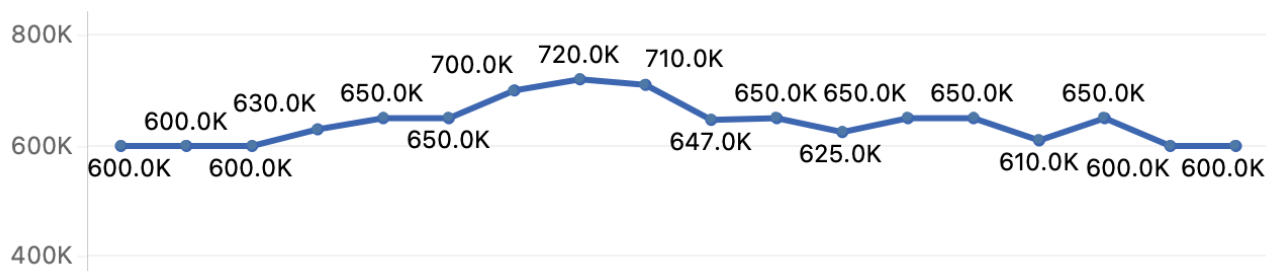
## En résumé

**Les acheteurs ontariens restent dans la même échelle de prix, mais versent une mise de fonds plus importante. Pour leur part, les acheteurs du Québec magasinent dans une échelle de prix plus élevée tout en maintenant le même pourcentage de mise de fonds.**

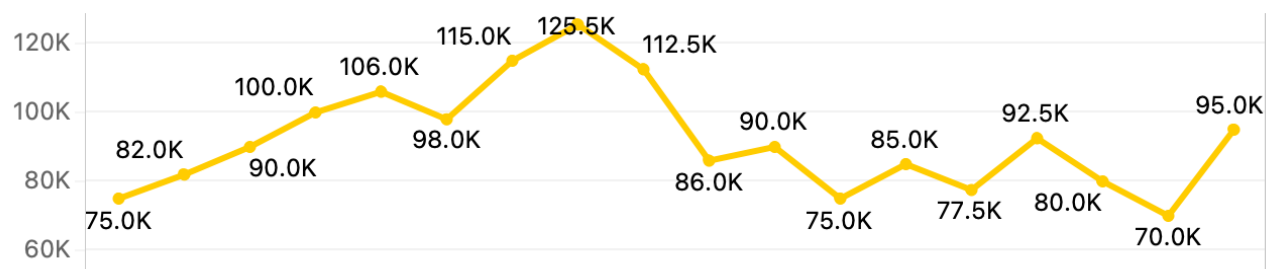


# Par province : ON [1/3]

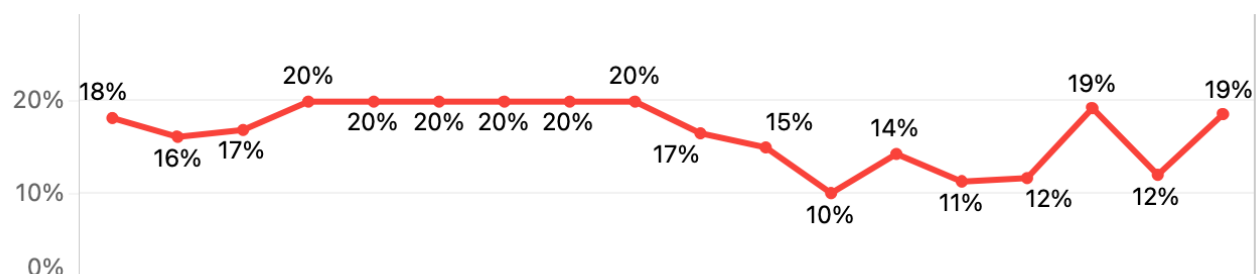
## Prix d'achat médian (\$)



## Mise de fonds médiane (\$)



## Mise de fonds médiane (% de l'achat)

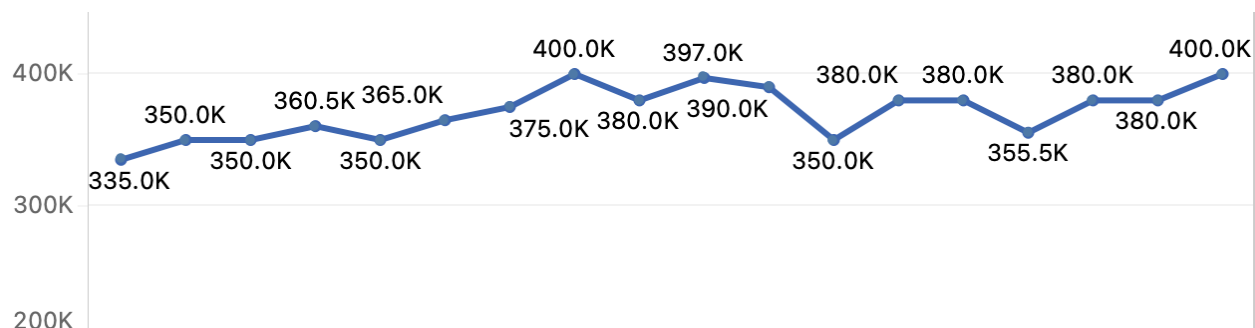


**Fig. 8.1 :** Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de septembre 2021 à février 2023 en Ontario

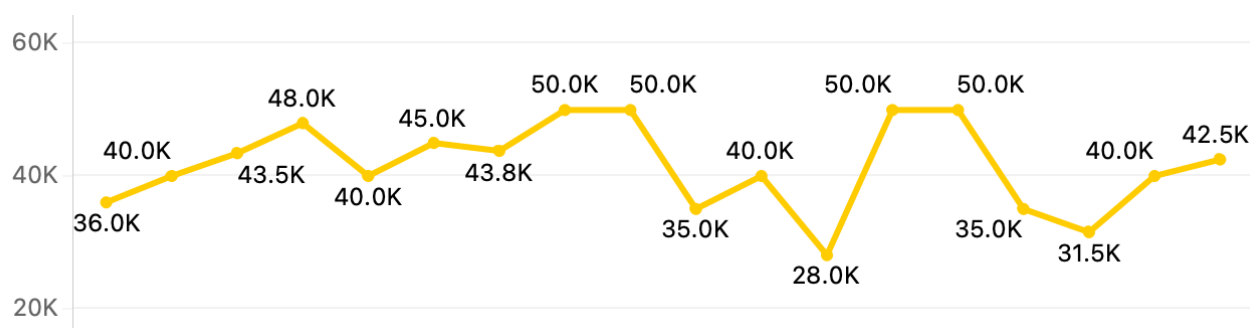


# Par province : QC [2/3]

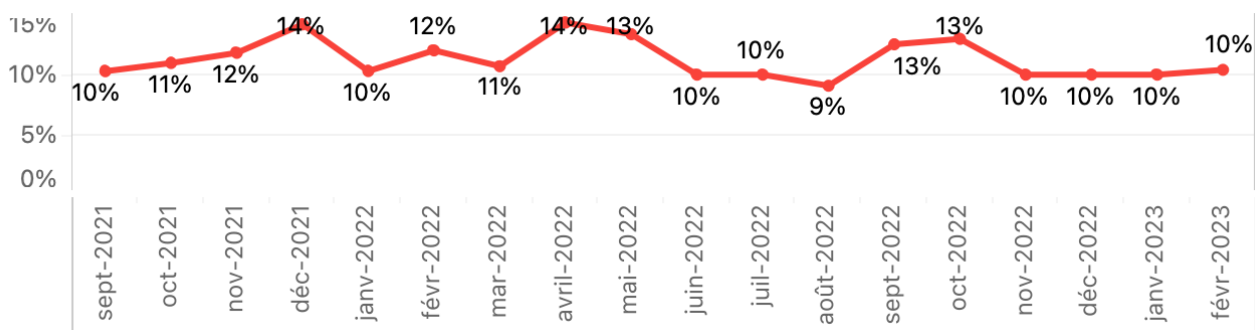
## Prix d'achat médian (\$)



## Mise de fonds médiane (\$)



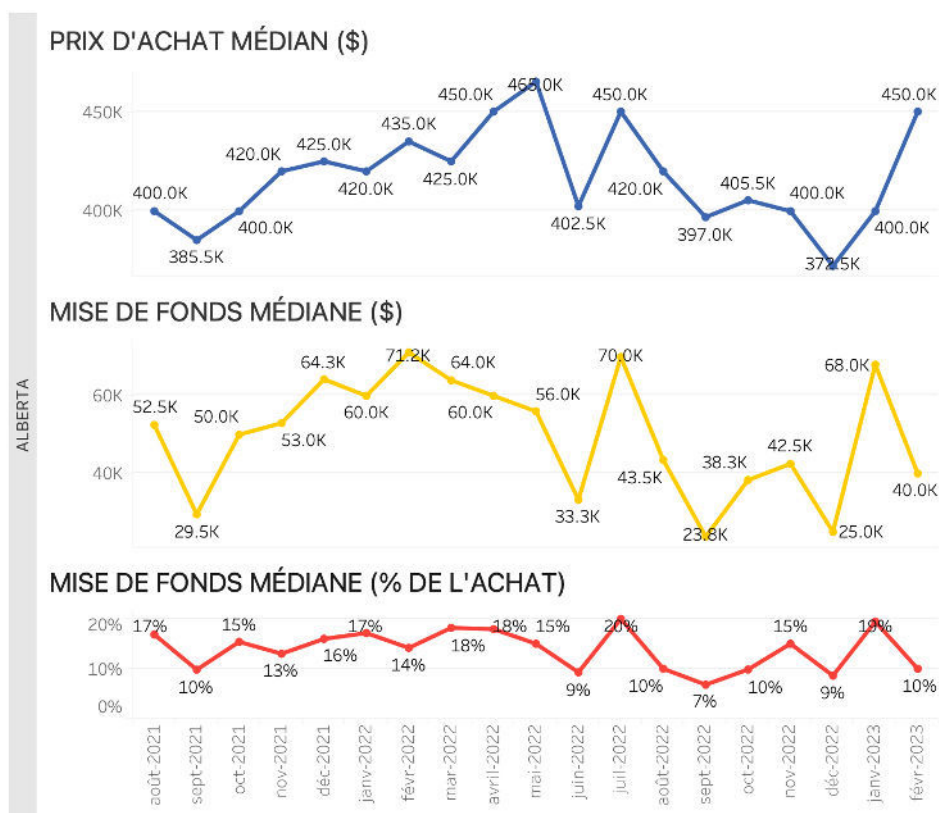
## Mise de fonds médiane (% de l'achat)



**Fig. 8.2 :** Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de septembre 2021 à février 2023 au Québec.



# Par province : AB [3/3]



**Fig. 8.3 :** Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de septembre 2021 à février 2023 en Alberta.

| Données clés à connaître                                                                                                                                                                                                                                         | En résumé                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Quant à l'Alberta, le prix d'achat moyen a atteint un plateau depuis août 2022. Cela dit, la mise de fonds moyenne en dollars et en pourcentage a connu une augmentation importante en janvier 2023 - de 20 500 \$ à 75 000 \$ et de 8 % à 16 %, respectivement. | <b>La mise de fonds moyenne en dollars et en pourcentage a connu une augmentation importante</b> en Alberta en janvier 2023. |



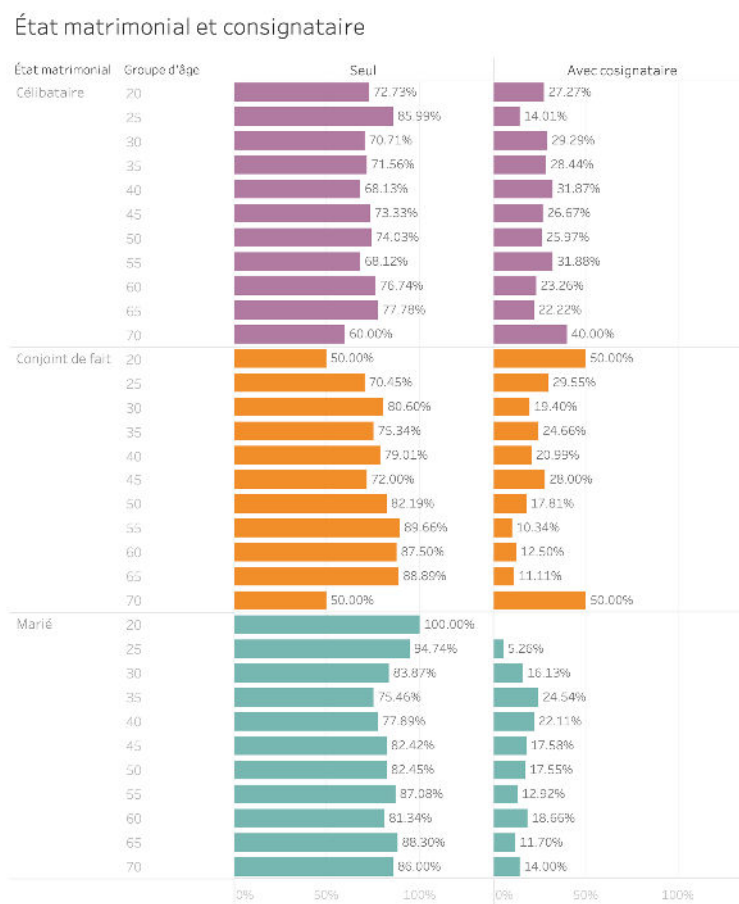
# Les cibles du mois

---





# La corrélation entre l'âge des demandeurs, leur état civil et les demandes conjointes.

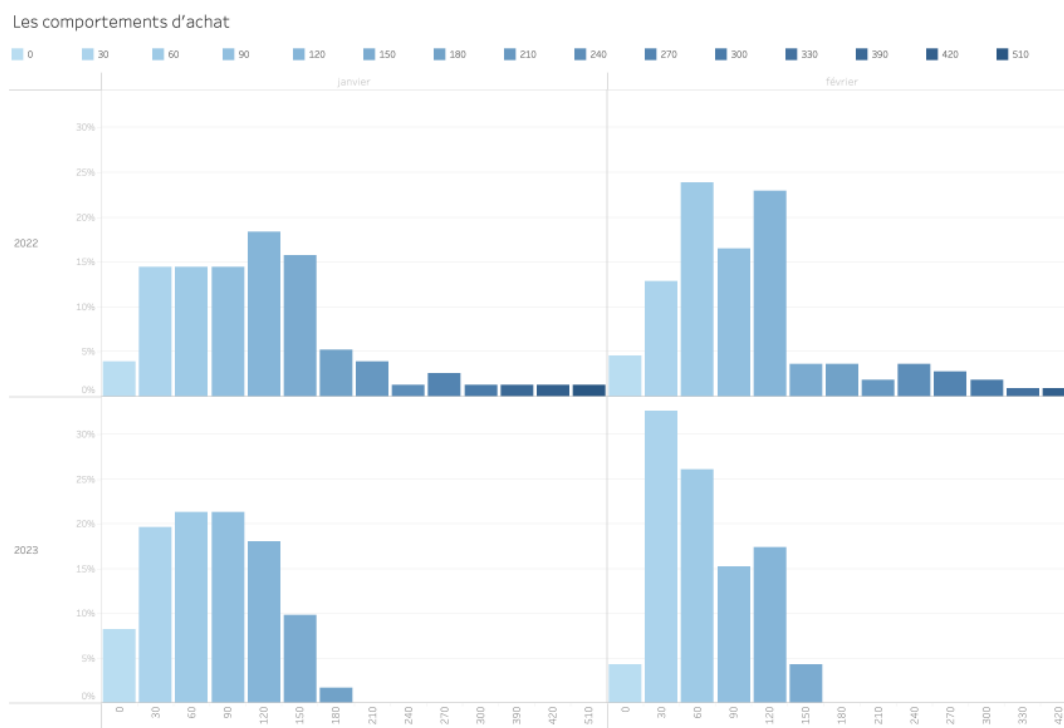


**Fig. 9 :** Graphique représentant l'état civil et l'âge des demandeurs conjoints par rapport aux demandeurs célibataires.

Dans l'ensemble, les données indiquent que les clients de nesto ont tendance à déposer des demandes sans autres demandeurs, quel que soit leur état civil. Cependant, nous pouvons noter certaines tendances au sein des catégories d'état civil. Il est intéressant de noter que les clients célibataires sont plus susceptibles de déposer une demande avec un codemandeur que les clients mariés. Dans le cas des jeunes acheteurs célibataires, cela pourrait s'expliquer par le fait qu'ils se sont portés cosignataires d'un parent qui les a aidés à acheter leur première propriété.



# Le parcours d'achat : du moment où les clients entament leur démarche de demande de prêt hypothécaire jusqu'à la clôture de l'achat.



**Fig. 10 :** Graphique représentant le nombre de jours entre la création d'une demande de prêt hypothécaire et la date de clôture chez le notaire (signature) en janvier et février 2022 et 2023.

Si l'on considère les données ci-dessus dans une perspective plus large, on constate une diminution du nombre de jours maximum entre la création et la signature de la demande entre 2022 et 2023. Dans l'ensemble, il semble que les clients de neso mettent moins de temps à acheter leur logement après avoir demandé un prêt hypothécaire en 2023 qu'en 2022. La majorité des clients qui ont signé en février de cette année ont commencé leur demande de prêt hypothécaire 30 jours auparavant, alors qu'à la même époque l'année dernière, la majorité des clients ont signé 60 jours après avoir créé leur demande de prêt hypothécaire.

Cette tendance peut être attribuée au fait que le marché s'approche à nouveau de l'équilibre, les acheteurs voyant une pause possible dans les hausses de taux. Le fait que les acheteurs s'empressent d'obtenir leur logement indique que le marché s'équilibre, mais qu'il reste un marché d'acheteurs.

En revanche, à la même époque en 2022, les acheteurs étaient pris entre le marteau (prix élevés) et l'enclume (première des nombreuses hausses de taux). Ils n'avaient pas le luxe de programmer des inspections ou même de négocier le prix d'achat, car les prix étaient encore au plus haut et la Banque du Canada commençait à relever ses taux, ce qui exerçait une pression sur les prix.

# 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](mailto:media@nesto.ca).