

Le
nesto-mètre

Résumé du mois d'avril



Tendances hypothécaires nesto avril 2023

01 Taux

De septembre 2021 à avril 2023, **on constate que les renouvellements sont en hausse tandis que les nouveaux achats sont en baisse.**

02 Tendances : Types de prêts hypothécaires

En avril 2023, **le prix d'achat moyen a continué à augmenter, mais la mise de fonds moyenne, tant en dollars qu'en pourcentage, a de nouveau reculé par rapport au sommet atteint le mois dernier.**

03 Intention de achat

L'hésitation des acheteurs persiste, **l'écart important entre les clients qui sont "en recherche" et ceux qui sont "prêts à acheter" restant constant tant en ON qu'en QC.**

04 Prix d'achat et mise de fonds

Face au maintien du taux directeur de la Banque du Canada, on constate **un plafonnement des taux variables et une légère baisse des taux fixes dans l'ensemble du pays.**



Les prédictions printanières de nesto se concrétisent : Le retour des acheteurs sur le marché provoque un regain de concurrence.

Avril 2023

L'été arrive à grands pas. Alors que les fleurs commencent à éclore, un autre secteur commence aussi à s'épanouir : le marché immobilier. Nous voyons les premiers signes de reprise au Québec et en Ontario. Avec une hausse du prix moyen des propriétés de 20 000 \$ au Canada et la proportion d'emprunteurs « prêts à acheter » qui revient au niveau de 2021 (35 % en avril), les signaux montrent que ce que nous avons prédit dans nos rapports du printemps se matérialise : la concurrence s'intensifie.

La Banque du Canada a de nouveau maintenu son taux directeur en avril 2023 et le taux variable de nesto a fait de même, maintenant son plateau de 0 changement un mois de plus. C'est une bonne nouvelle pour les emprunteurs, qui peuvent espérer un répit de hausse des taux d'intérêt. Ce qui ne fait qu'ajouter de l'eau au moulin des acheteurs.

Alors que l'écart entre les taux fixes et les taux variables demeure, nous observons que le taux variable atteint un plateau à 5,50 % depuis maintenant 4 mois, soit depuis janvier 2023.

Le prix des propriétés continue d'augmenter partout au Canada, tandis que la mise de fonds moyenne peine à suivre, après le pic soudain du mois dernier.

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



01

Taux

01



Abordabilité

Abordabilité en fonction du revenu au QC, ON, AB, and BC

Abordabilité en fonction du revenu avril 2023

Province	Prix moyen	Hypothèque avec une mise de fonds de 20 %	Versement hypothécaire mensuel	Versement hypothécaire annuel	Revenu nécessaire (terme de 25 ans)
Québec	458 792 \$	367 033 \$	2 122 \$	25 466 \$	97 052 \$
Ontario	812 338 \$	649 870 \$	3 757 \$	45 090 \$	163 221 \$
Alberta	429 496 \$	343 596 \$	1 986 \$	23 839 \$	89 069 \$
British Columbia	907 456 \$	725 964 \$	4 197 \$	50 369 \$	181 973 \$

Fig 1: Tableau indiquant l'abordabilité en fonction du revenu au Québec, en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique.

Données clés à connaître

Selon le tableau ci-dessus, le Québec et l'Alberta sont les provinces les plus abordables pour l'achat d'une propriété, tandis que les chiffres de l'Ontario et de la Colombie-Britannique indiquent un marché moins abordable. Le prix des habitations au Québec et en Alberta est similaire - 458 792 \$ et 429 496 \$, respectivement - mais l'écart entre les revenus nécessaires est plus important. Cet écart peut être attribué aux impôts plus élevés au Québec qu'en Alberta.

De plus, en comparant la province la plus abordable à la moins abordable, il est important de noter que les acheteurs de la Colombie-Britannique ont besoin d'un revenu annuel brut deux fois plus élevé que celui d'un acheteur de l'Alberta pour être en mesure de s'offrir une propriété. Cette donnée ne vous surprendra probablement pas, quand on sait que le prix moyen d'une propriété en Colombie-Britannique se rapproche du million de dollars.

En Résumé

Le Québec et l'Alberta sont plus abordables, tandis que l'Ontario et la Colombie-Britannique sont au bas de l'échelle de l'abordabilité parmi les provinces canadiennes. Le Québec et l'Alberta sont les plus abordables en raison de l'évaluation des propriétés la moins élevée de toutes les provinces, tandis que la Colombie-Britannique et l'Ontario demeurent les moins abordables selon cette même mesure.



A. Volatilité

Nombre de changements aux plus bas taux par mois

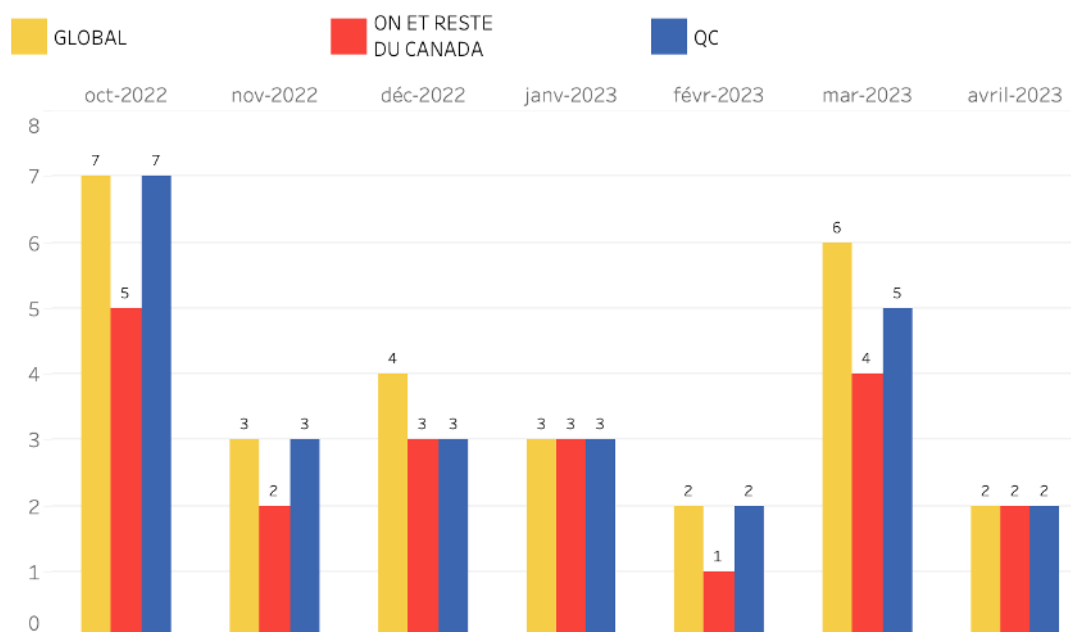


Fig. 2 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans les provinces entre octobre 2022 et avril 2023.

Données clés à connaître

Le mois dernier, le nombre de changements apportés au taux le plus bas de nesto a atteint son niveau le plus élevé depuis octobre 2022. En avril 2023, ces chiffres se sont de nouveau stabilisés, passant de 6 changements en mars à 2 changements.

En résumé

En avril 2023, le nombre de changements du taux le plus bas de nesto a de nouveau diminué.



Volatilité

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

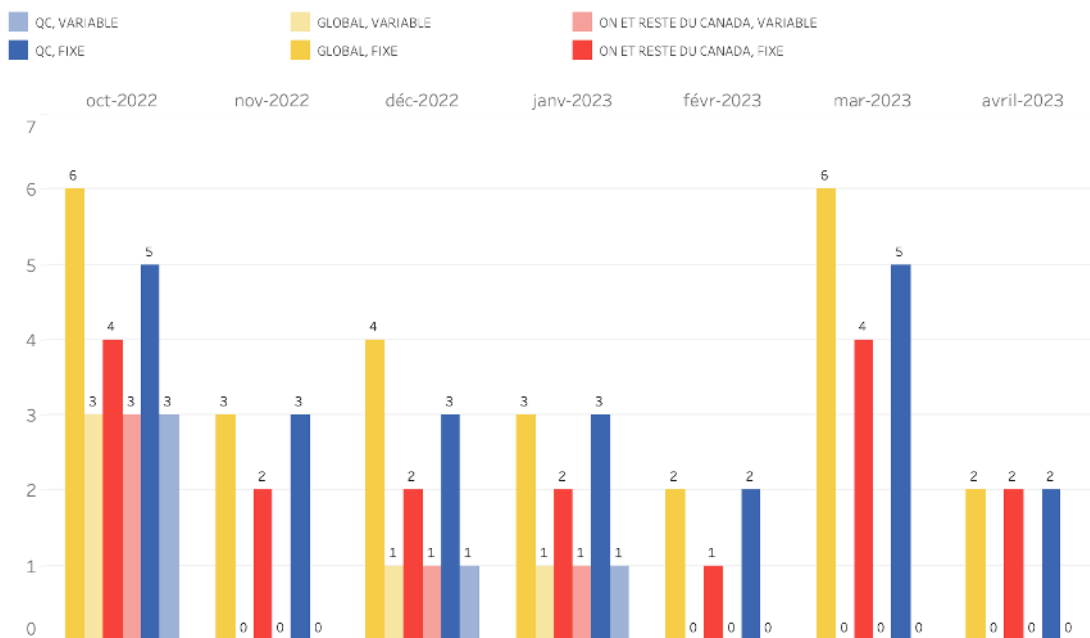


Fig. 3 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans toutes les provinces entre octobre 2022 et avril 2023, en comparant les taux fixes aux taux variables.

Données clés à connaître

Comme mentionné plus haut, nous avons constaté une diminution du nombre de changements du taux fixe offert par nesto en avril 2023, après le pic du mois dernier. De son côté, le taux variable est resté inchangé pour un troisième mois consécutif. Les changements de taux fixes partout au Canada et la stabilité du taux variable peuvent être attribués aux dernières annonces de la Banque du Canada en mars et avril, où le taux directeur a été maintenu pour la première fois depuis mars 2022. Face à un taux variable inchangé, les changements dans le taux fixe sont une bonne nouvelle!

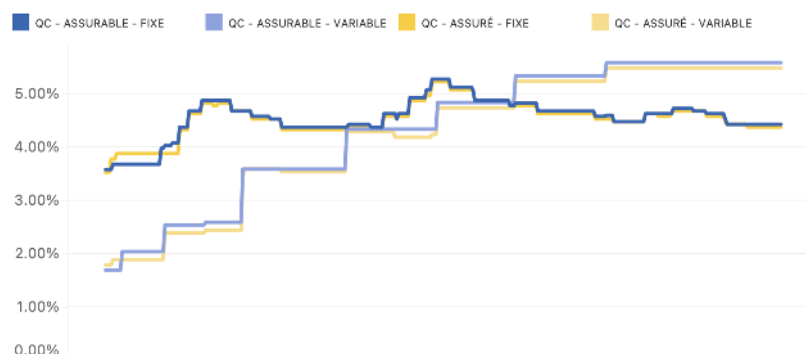
En résumé

Les changements apportés au taux fixe ont diminué en avril 2023, tandis que **le taux variable est resté inchangé pour un troisième mois consécutif.**



B. VARIATION : LES PLUS BAS TAUX

QC - VARIATION TAUX



ON - VARIATION TAUX

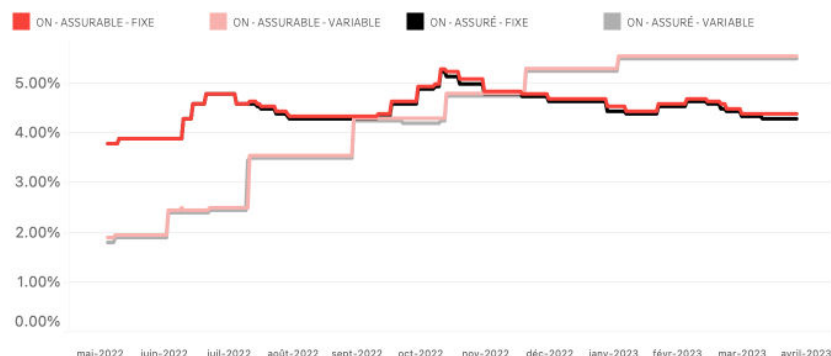


Fig. 4 : Ces graphiques montrent la variance des taux au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Données clés à connaître	En résumé
Parlons maintenant de variance! Au début de l'année 2023, les taux variables ont supplanté les taux fixes de 100 points de base, et on voit en avril que cet écart est resté constant, ce qui contraste fortement avec ce que l'on a observé au cours de l'été. Les effets du gel du taux directeur par la Banque du Canada se traduisent toutefois par de légères variations de l'écart en avril 2023, où les taux variables atteignent visiblement un plateau et où l'on constate une légère baisse des taux fixes dans l'ensemble du pays.	Compte tenu du maintien du taux directeur de la Banque du Canada, les taux variables se stabilisent, et nous pouvons noter une légère baisse des taux fixes dans l'ensemble du pays.



02

Tendances : Types de prêts hypothécaires

02



Achat V.S. Renouvellement V.S. Refinancement

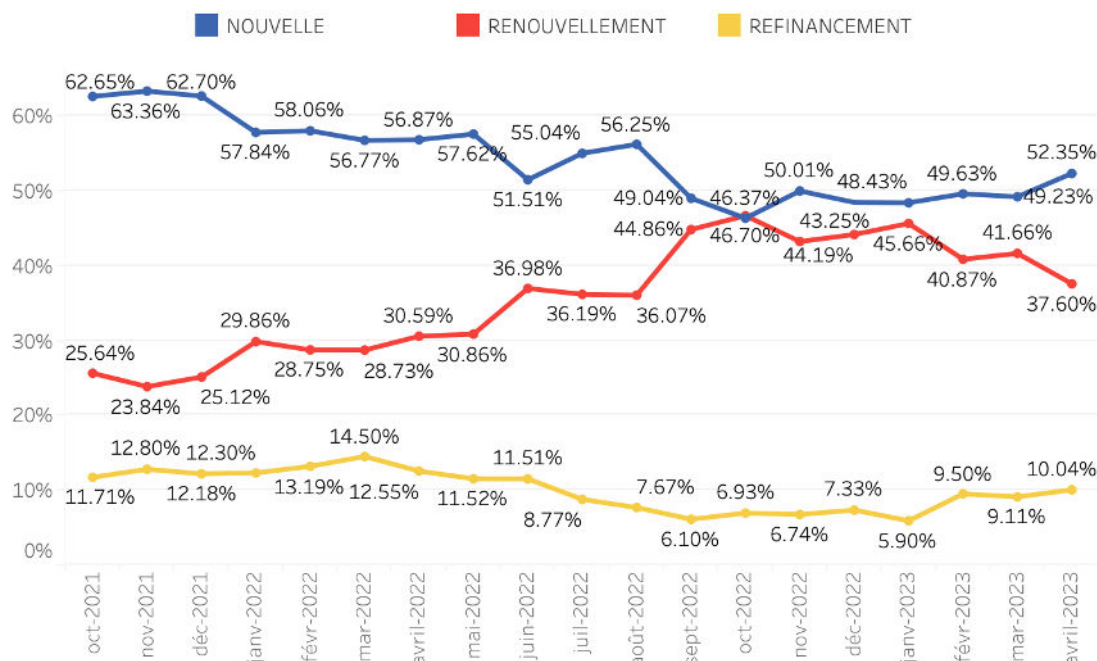


Fig. 5 : Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires) par rapport aux renouvellements et aux refinancements d'octobre 2021 à avril 2023.

Données clés à connaître

En rétrospective, on constate que les achats ont pris le pas sur les renouvellements de septembre 2021 à octobre 2022, date à laquelle une inversion s'est produite. En suivant cette évolution, la tendance devient évidente - les nouveaux achats sont en baisse constante depuis leur niveau record en 2021 et début 2022 (60 % des demandes) en raison d'une augmentation des taux préférentiels, tandis que les renouvellements ont légèrement augmenté (50,17 % des demandes, contre 25,42 % en 2021). Ceci est dû au fait que les propriétaires se sont précipités pour obtenir des taux bas avant de nouvelles augmentations du taux préférentiel.

En résumé

Depuis septembre 2021, on note une tendance à la hausse des renouvellements et une tendance à la baisse des nouveaux achats.



03

Intention d'achat

03



Intention d'achat

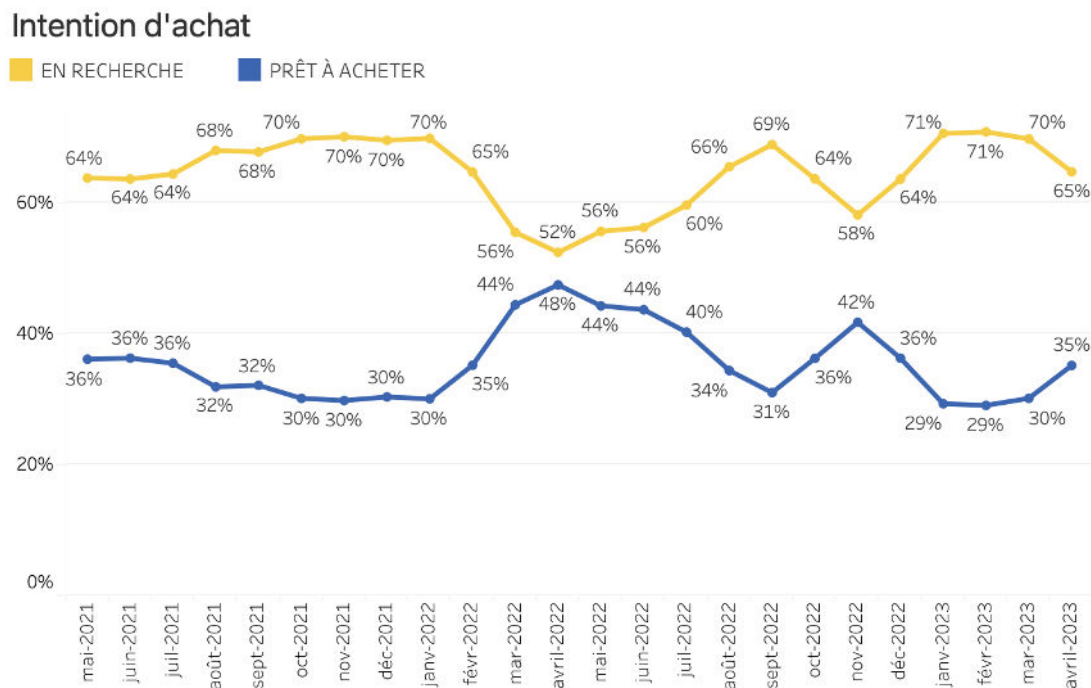


Fig. 6 : Intention d'achat : proportion d'utilisateurs prêts à acheter par rapport à ceux en recherche dans leur parcours hypothécaire avec nesto, illustrée sur les deux dernières années, de mai 2021 à avril 2023.

Données clés à connaître	En résumé
Malgré le clivage constant entre ceux qui sont prêts à acheter et ceux qui attendent, nous pouvons remarquer que les intentions d'achat continuent d'évoluer par petits pics et par petits creux au cours des 12 derniers mois. En avril 2023, l'écart entre les intentions d'achat a commencé à se réduire, atteignant des niveaux jamais vus depuis l'année dernière, mais il est peu probable que les chiffres s'équilibrent au cours de l'année, à moins que l'on connaisse des baisses de taux.	Le mois d'avril 2023 présente le même écart important entre les intentions d'achat depuis décembre 2021, avec 65 % des clients qui sont en recherche et 35 % qui sont prêts à acheter.



Intention d'achat - Par province

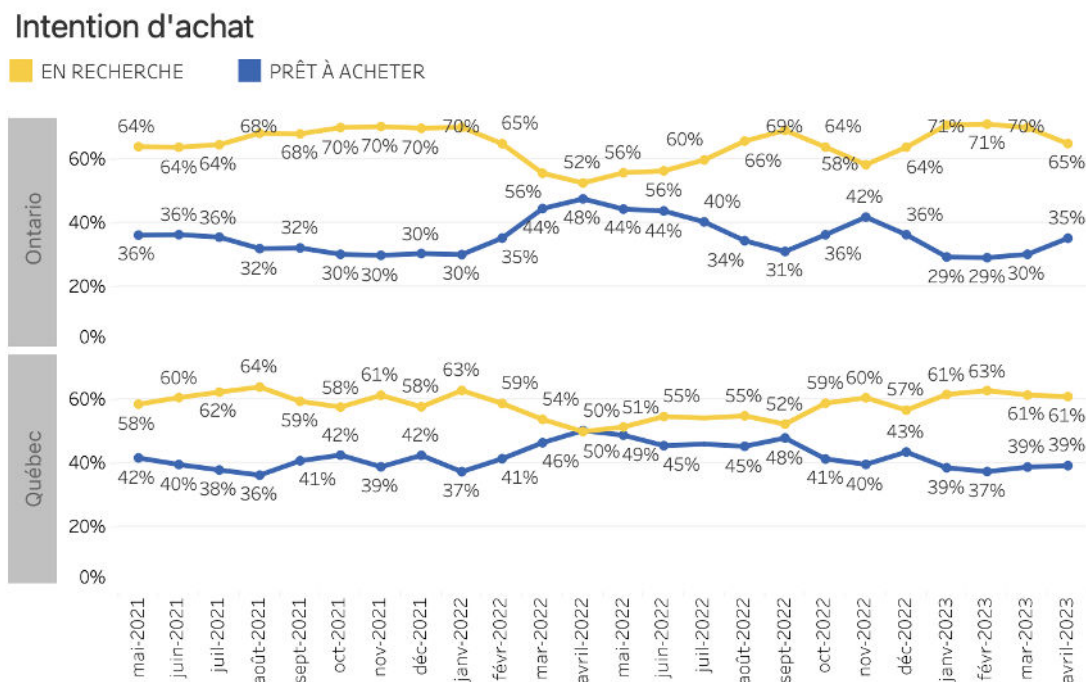


Fig. 7 : Proportion de ceux qui sont prêts à acheter par rapport à ceux qui ne sont qu'en recherche dans le processus hypothécaire de nesto de mai 2021 à avril 2023 au Québec et en Ontario.

Données clés à connaître

Conformément aux données nationales ci-dessus, la proportion d'utilisateurs de l'Ontario qui sont simplement en recherche a atteint 65 % en avril 2023, tandis que la proportion de ceux qui sont prêts à acheter s'élève à 35 %. Au Québec, les utilisateurs qui ne font que chercher détiennent également une participation majoritaire (61 %), 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 important entre les utilisateurs en recherche et ceux qui sont prêts à acheter reste constant, 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)

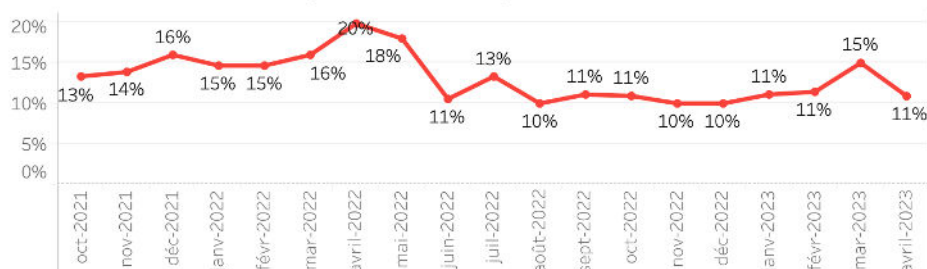


Fig. 8 : Ce graphique montre un léger changement dans le marché immobilier, avec un prix d'achat moyen en hausse de 20 000 \$.

Données clés à connaître

En avril 2023, les prix de l'immobilier ont augmenté pour un cinquième mois consécutif. Le mois dernier, la mise de fonds en dollars et en pourcentage a augmenté en même temps que le prix d'achat pour la première fois en six mois. Ce mois-ci, cependant, les deux valeurs ont diminué, revenant à la fourchette qu'elles avaient établie depuis l'automne 2022, avec une mise de fonds moyenne en dollars de 54 000 \$ et en pourcentage de 11 %.

L'augmentation du prix d'achat, mais la diminution des mises de fonds pourraient signaler que les acheteurs sont plus prudents ou obligés de s'endetter, puisque les loyers et autres coûts inflationnistes augmentent. En fait, l'inflation pourrait obliger les acheteurs potentiels à revoir leur budget et leurs projets d'achat.

En résumé

En avril 2023, le prix d'achat moyen et la mise de fonds moyenne ont encore diminué par rapport au sommet atteint le mois dernier, tandis que le prix d'achat a continué de grimper.



Par province

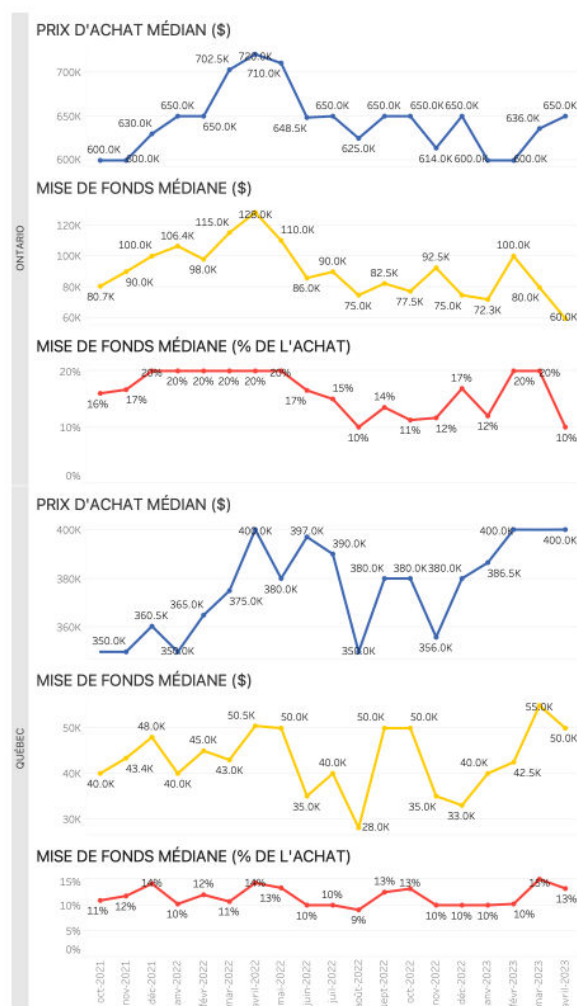


Fig. 9 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) d'octobre 2021 à avril 2023 en Ontario, au Québec et en Alberta.

Données clés à connaître

En avril 2023, les prix des propriétés ont maintenu les sommets atteints le mois dernier au Québec et ont continué d'augmenter en Ontario. Bien que les prix en Ontario soient encore inférieurs de près de 70 000 \$ aux sommets atteints par le marché en 2022, ils ont augmenté de 50 000 \$ depuis le début de l'année 2023. Au Québec, en revanche, les prix ont atteint le même niveau que les précédents sommets du marché en 2022 et s'établissent à 400 000 \$.

Comme l'illustrent les données nationales du graphique 8, la mise de fonds moyenne (en dollars et en pourcentage) n'a pas suivi l'augmentation du prix des propriétés au Québec et en Ontario.

En résumé

En Ontario et au Québec, le prix des propriétés a continué d'augmenter.



Par province : ON [1/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

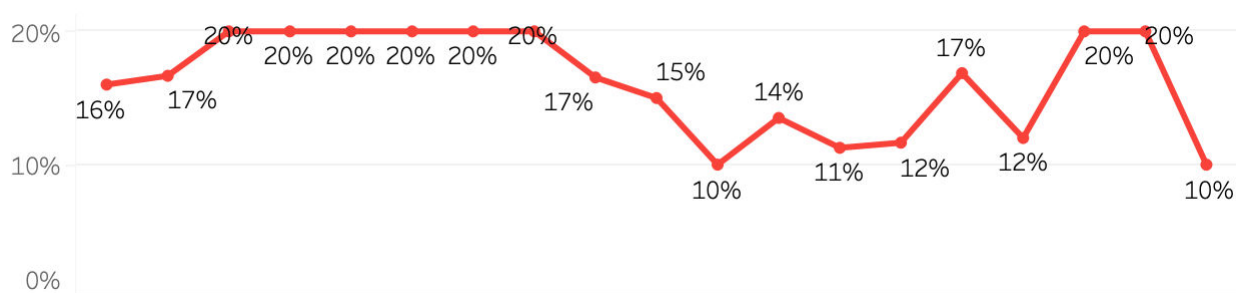


Fig. 8.1 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de septembre 2021 à avril 2023 en Ontario

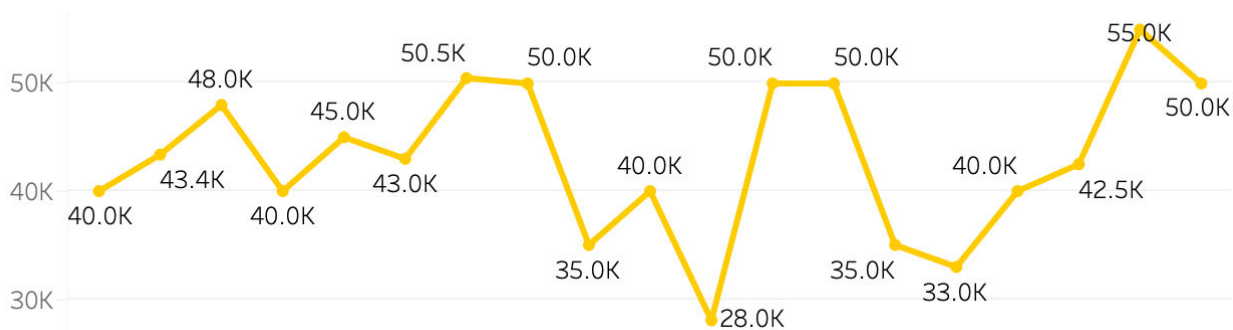


Par province : QC [2/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

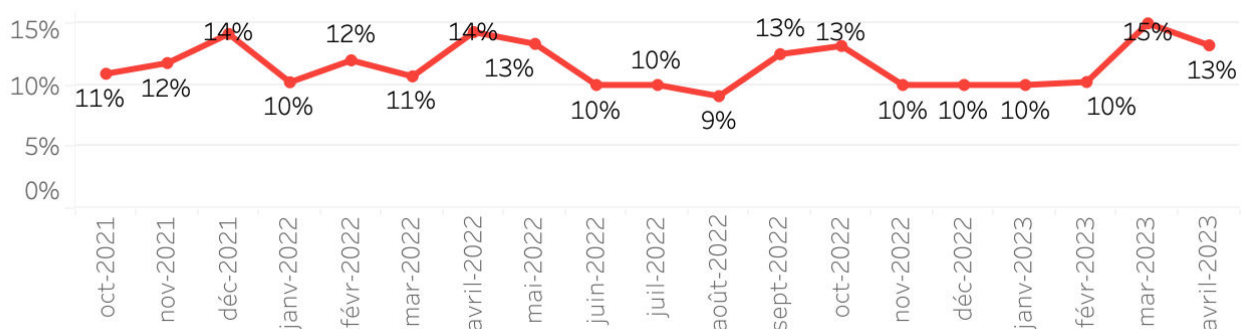


Fig. 8.2 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de septembre 2021 à avril 2023 au Québec.



Par province : AB [3/3]

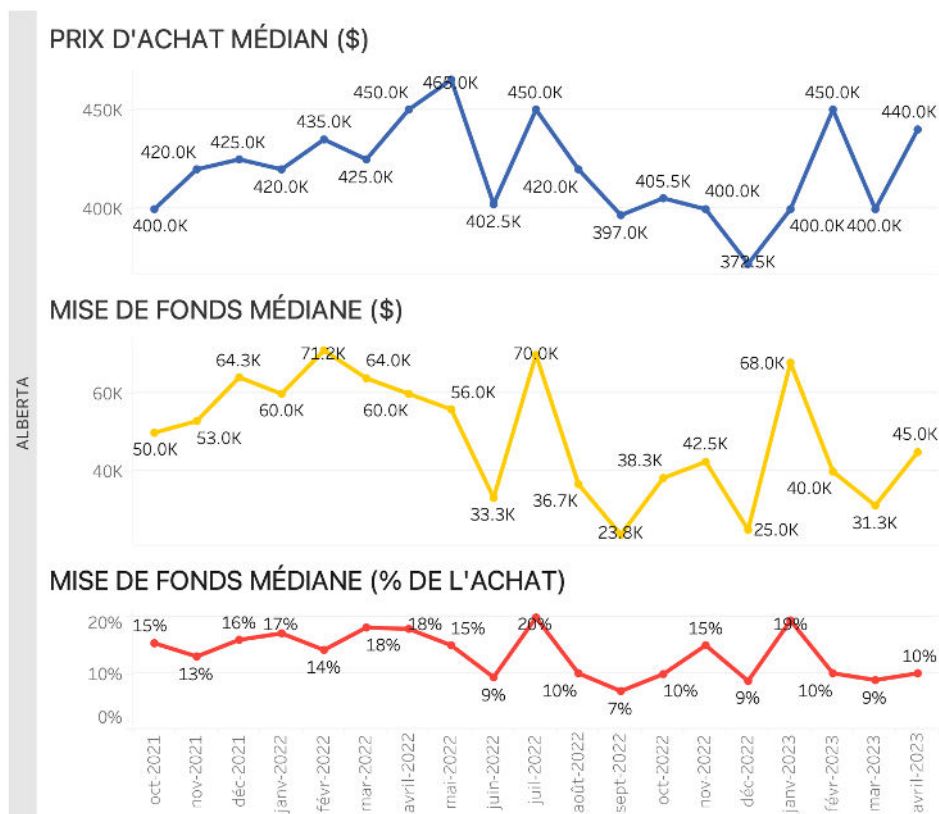


Fig. 8.3 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de septembre 2021 à avril 2023 en Alberta.

Données clés à connaître	En résumé
En Alberta, le prix des propriétés et la mise de fonds moyenne ont augmenté en avril 2023, après avoir connu une baisse soudaine en mars 2023. La mise de fonds moyenne en pourcentage est restée relativement stable, la valeur en dollars augmentant en conséquence.	En Alberta, le prix des propriétés et la mise de fonds moyenne ont augmenté en avril 2023, après avoir connu une baisse soudaine en mars 2023.



Les cibles du mois





Variation mensuelle du taux fixe et du taux variable de nesto

La plus faible variation de taux

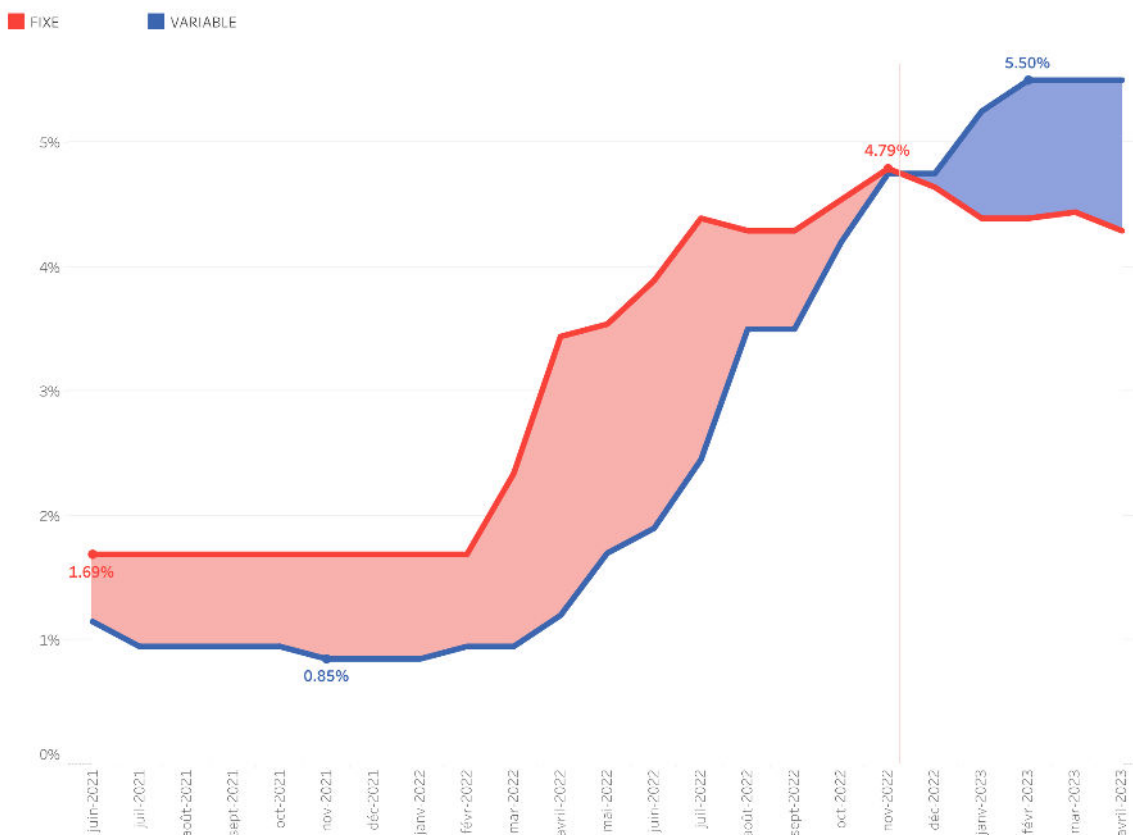


Fig. 10 : Graphique représentant les taux fixes et les taux variables les plus bas proposés par nesto à ses clients de juin 2021 à avril 2023.

Le graphique ci-dessus illustre la variation du taux le plus bas de nesto entre juin 2021 et avril 2023, une vue plus large des données rapportées mois par mois dans nos rapports de compteurs nesto.

Historiquement, les taux variables sont inférieurs aux taux fixes, ce que l'on peut constater sur la majeure partie de la chronologie présentée dans ce graphique. Cependant, en utilisant la trajectoire du taux fixe comme référence, on peut voir exactement à quel moment ce statu quo a été perturbé. Mars 2022 marque le début des hausses de taux d'intérêt de la Banque du Canada et la forte augmentation du taux fixe le plus bas de nesto qui en a résulté.

Un autre point tournant important présenté dans ce graphique se situe en novembre 2022, lorsque le taux variable le plus bas a non seulement rejoint le taux fixe le plus bas, mais l'a supplanté. Le taux variable a ensuite continué sa progression pendant quelques mois et semble avoir commencé à se stabiliser au cours des trois derniers mois. Tout en continuant à diminuer, le taux fixe semble également s'être stabilisé par rapport aux mois précédents. Cela peut être attribué au fait que la Banque du Canada a maintenu son taux directeur au cours des deux dernières annonces.



Il n'est donc pas surprenant que l'on observe un intérêt marqué pour les taux fixes à court terme par rapport aux taux variables ou aux taux fixes à plus long terme. La plupart des emprunteurs estiment que le déséquilibre entre taux fixe et taux variable est temporaire, et attendent que les taux baissent pour pouvoir à nouveau économiser de l'argent grâce à un prêt hypothécaire à taux variable.



La nouvelle loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens et la taxe anti-flip : premiers effets et répercussions

Projections jusqu'en 2030 : Rapport entre le parc de logements et la population

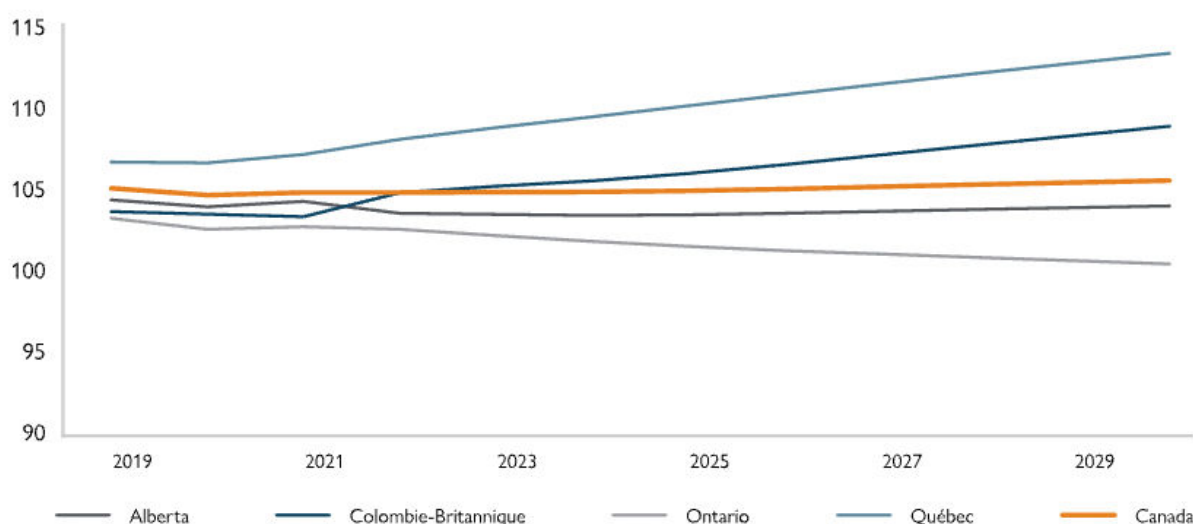


Fig. 11 : Graphique représentant le rapport entre l'offre et la demande de logements au Canada entre 2019 et 2023, ainsi que les projections jusqu'en 2030. **Source :** Calculs de la SCHL fondés sur les données de la SCHL et de Statistique Canada

Pour répondre à la demande d'ici 2030, le Canada aura besoin d'environ 6 millions de nouveaux logements. La construction de nouveaux logements est essentielle et, bien que certains programmes (l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens et taxe anti-flip) aient été mis en œuvre pour restreindre l'accessibilité à quelques catégories d'acheteurs, ces programmes ne peuvent pas à eux seuls atténuer le volume de la demande. De nouveaux logements sont nécessaires.

Interdiction aux étrangers : L'annonce initiale visait à empêcher les entreprises commerciales et les particuliers étrangers d'acheter des biens immobiliers résidentiels. Cette mesure était logique dans une certaine mesure, mais elle empêchait les nouveaux arrivants de trouver une résidence.

Depuis l'annonce, toutefois, de nombreuses modifications ont été apportées à la loi. Ces modifications altèrent l'impact et la portée de l'interdiction.

- Les titulaires de permis de travail ou les personnes autorisées à travailler au Canada peuvent désormais acheter une propriété résidentielle;
- L'interdiction ne s'applique plus aux terrains vacants zonés pour un usage résidentiel ou mixte. Cela signifie que les non-Canadiens peuvent désormais acheter ces terrains et les utiliser à n'importe quelle fin, y compris à des fins de développement résidentiel;
- L'achat d'une propriété résidentielle à des fins de construction de logements est désormais possible pour les sociétés cotées en bourse constituées au Canada et contrôlées par des étrangers;
- Augmentation du seuil de contrôle étranger des sociétés. La législation considère désormais qu'une société est contrôlée par des étrangers si un non-Canadien détient au moins 10 % de l'entité. Le seuil était de 3 % auparavant.



Même si l'on sait que de nombreux acheteurs trouveront un moyen de contourner cette réglementation, ces modifications limiteront l'accès à certaines catégories d'emprunteurs en ajoutant la concurrence (acheteurs étrangers) sur le marché.

Nouvelle taxe anti-flip : Ce programme aura principalement un impact sur ceux qui tentent de contourner les règles relatives aux plus-values. Les entrepreneurs sérieux et professionnels qui pratiquent le « flip » en tant qu'activité légitime paient très probablement déjà leurs impôts sur les plus-values. **Cette nouvelle règle, qui existait déjà, mais n'était peut-être pas aussi bien appliquée qu'elle l'est aujourd'hui, permettra probablement de débarrasser le marché immobilier des amateurs et de ceux qui cherchent à gagner de l'argent rapidement et facilement.**

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.