



Le  
**nesto-mètre**

Résumé du mois de mai



# Tendances hypothécaires nesto mai 2023

## 01 Taux

En janvier 2023, les demandes d'achat de logements neufs sont repartiées à la hausse, malgré une baisse de l'inventaire, ce qui rend le marché plus concurrentiel.

## 02 Tendances : Types de prêts hypothécaires

Après cinq mois de hausse, le prix moyen des propriétés a diminué dans l'ensemble des provinces en mai 2023, passant d'un sommet de 500 000 \$ le mois dernier à 460 000 \$.

## 03 Intention de'achat

La mise de fonds médiane est passée de 11 % à 10 % au Canada. Cela suggère que les acheteurs hésitent à utiliser leurs économies en raison de la hausse des loyers et des autres dépenses.

## 04 Prix d'achat et mise de fonds

La mise de fonds médiane a chuté de 50 000 \$ à 38 000 \$ au QC, tandis que le prix moyen des propriétés plafonnait à 400 000 \$. La mise de fonds médiane en ON est passée de 60 000 \$ à 100 000 \$, tandis que le prix moyen des propriétés a diminué de 650 000 \$ à 620 000 \$.



# Le prix d'achat moyen diminue de 40 000 \$, alors que l'hésitation des acheteurs se maintient à 63 %.

## Mai 2023

La nouvelle d'une augmentation de 25 points de base du taux directeur a fait l'effet d'une onde de choc dans les médias ce mois-ci, après que la Banque du Canada a annoncé le 7 juin sa première augmentation depuis le mois de mars de cette année.

En conséquence, il nous semble important de prendre un moment pour faire le point sur les conséquences que cela pourrait avoir sur le marché dans les mois à venir :

- Le taux d'emploi a été le principal moteur de la hausse du 7 juin. À moins que le taux de chômage n'augmente, une nouvelle hausse des taux est prévue pour 2024.
- Le taux d'inflation n'a pas encore réagi pleinement aux précédentes hausses de taux, ce qui rend très improbable une baisse des taux en 2024.
- Attendez-vous à ce que l'hésitation des acheteurs et la pénurie de l'offre maintiennent un équilibre dans le secteur de l'immobilier, avec une légère tendance à la hausse des prix des propriétés en raison de la sévérité de la pénurie de l'offre.
- De nombreux scénarios (banque, industrie, régulateur) montrent une augmentation de 20 à 30 % des paiements hypothécaires (choc de paiement) pour ceux qui arrivent au terme de leur hypothèque.

Qu'avons-nous observé en mai, avant la hausse des taux d'intérêt et le début de la saison des achats? Premièrement, les nouveaux achats ont continué de grimper en mai 2023, mais la capacité d'achat a diminué dans l'ensemble du pays. Cela a amené les acheteurs canadiens à repenser leur décision d'achat, l'hésitation continuant de dominer chez ceux qui sont prêts à acheter (63 % contre 37 %).

En ce qui concerne le prix des habitations, nous avons noté que le prix d'achat médian est en baisse sur le plan national, ce qui est confirmé par nos données en Alberta, où les acheteurs recherchent des propriétés moins chères et versent des mises de fonds plus importantes.

Au Québec, les prix d'achat restent stables, mais les mises de fonds médianes sont en chute libre, les acheteurs n'ayant plus la capacité de contribuer à un pourcentage plus élevé.

À l'approche de l'été, nous nous attendons à ce que l'hésitation des acheteurs s'accroisse encore et à ce que le marché devienne très concurrentiel en raison de la faiblesse des inventaires et d'une capacité d'emprunt insuffisante.

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



---

01

# Taux

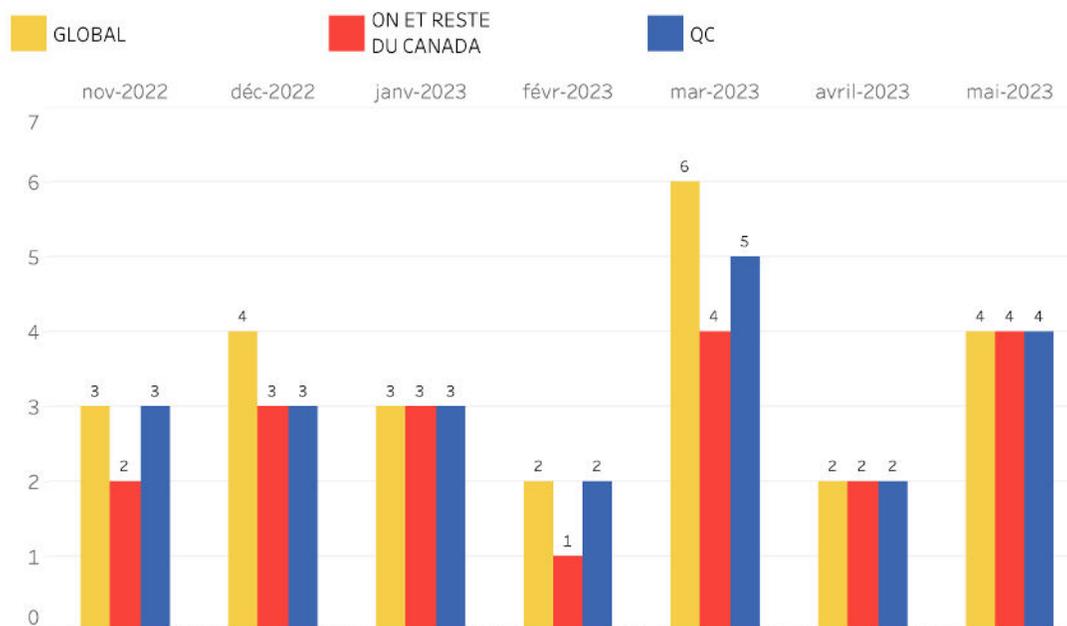
---

01



# A. Volatilité

Nombre de changements aux plus bas taux par mois



**Fig. 1 :** Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans les provinces entre novembre 2022 et mai 2023.

## Données clés à connaître

En mai 2023, le nombre de modifications apportées au taux plancher de nesto a de nouveau augmenté, passant de 2 en avril à 4. Bien que ce nombre ne soit pas aussi élevé que celui observé en mars 2023, il sera intéressant de voir ce que le mois de juin nous réserve à la suite de la récente hausse des taux de la Banque du Canada.

## En résumé

En mai 2023, le nombre de changements apportés au taux le plus bas de nesto au Canada est passé à 4.



# Volatilité

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

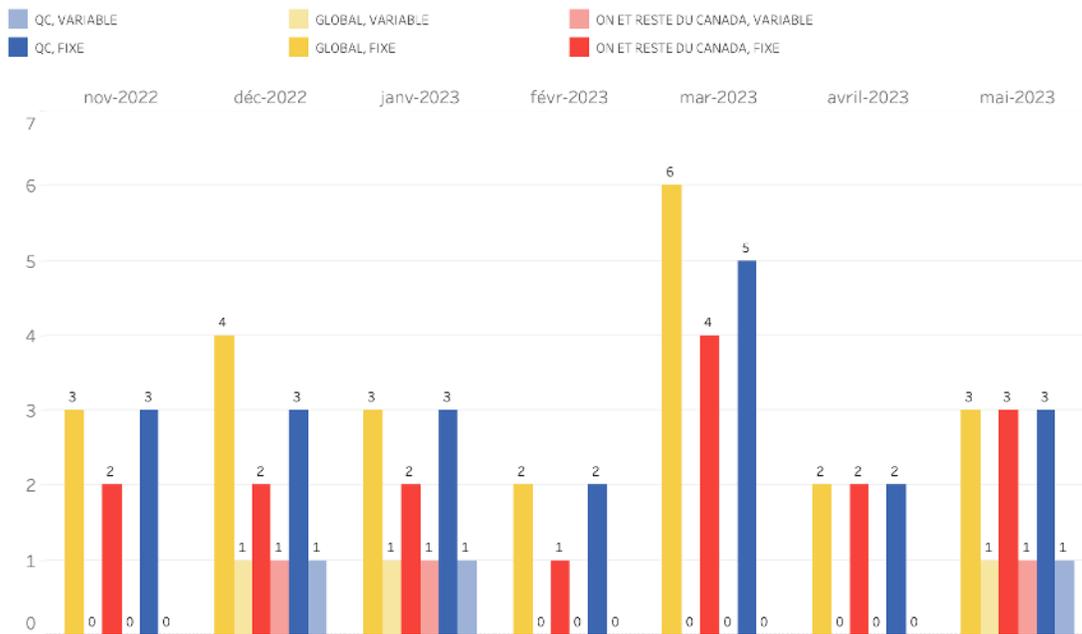


Fig. 2 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans toutes les provinces entre novembre 2022 et mai 2023, en comparant les taux fixes aux taux variables.

## Données clés à connaître

En mai 2023, nous avons constaté une augmentation du nombre de changements du taux le plus bas de nesto; 1 changement supplémentaire pour le taux fixe et le taux variable, respectivement. La modification du taux variable survient après une période de trois mois sans modification, la Banque du Canada ayant maintenu son taux directeur.

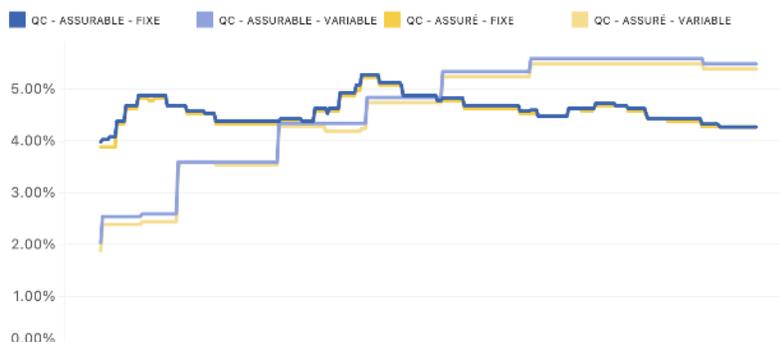
## En résumé

**Le taux variable de nesto a été modifié une fois en mai 2023, après trois mois sans changement.**



# B. VARIATION : LES PLUS BAS TAUX

## QC - VARIATION TAUX



## ON - VARIATION TAUX

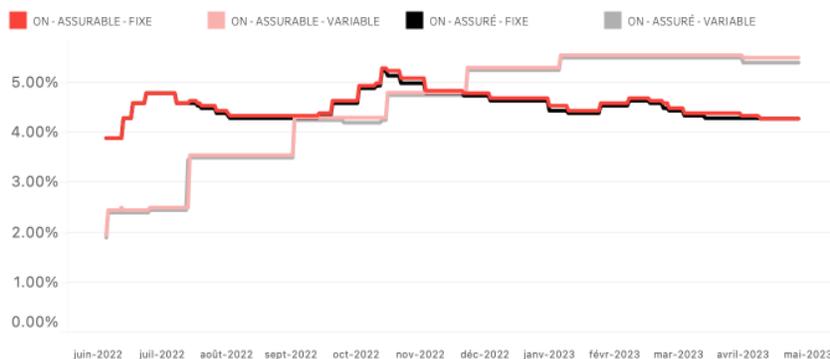


Fig. 3 : Ces graphiques montrent la variance des taux au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Au début de l'année 2023, les taux variables dépassaient les taux fixes de 100 points de base. En mai, cet écart est resté constant, ce qui contraste fortement avec ce que nous avons vu au cours de l'été. Cependant, les effets du maintien du taux directeur par la Banque du Canada se traduisent par de légères variations de l'écart en avril 2023, où les taux variables atteignent visiblement un plateau et où l'on observe une légère diminution des taux fixes dans l'ensemble du pays. En mai, les taux fixes et variables ont atteint un plateau, avec des changements négligeables.</p>	<p><b>En mai, on constate que les taux fixes et variables atteignent un plateau, avec des variations négligeables.</b></p>



---

02

# Tendances : Types de prêts hypothécaires

---

02



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

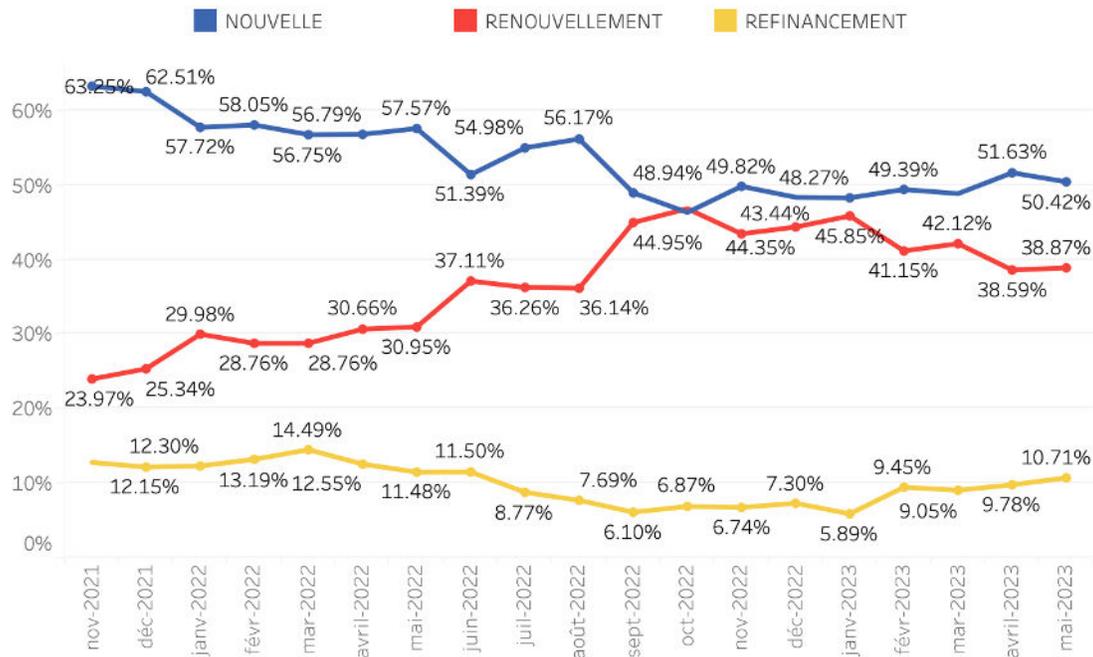


Fig. 4 : Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires) par rapport aux renouvellements et aux refinancements de novembre 2021 à mai 2023.

Données clés à connaître	En résumé
<p>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 les niveaux records atteints en 2021 et au début de 2022 (60 % des demandes) en raison d'une augmentation des taux préférentiels. En revanche, les renouvellements ont légèrement augmenté (50,17 %, contre 25,42 % en 2021) face à la précipitation des propriétaires à bloquer des taux bas avant de nouvelles augmentations du taux directeur. À partir de janvier 2023, cependant, les nouveaux achats ont recommencé à augmenter tandis que les renouvellements diminuent lentement.</p> <p>À partir de janvier 2023, cependant, les nouveaux achats ont recommencé à augmenter tandis que les renouvellements diminuent lentement.</p>	<p><b>À partir de janvier 2023, les nouveaux achats ont recommencé à augmenter, tandis que les renouvellements reculent lentement.</b></p>



---

03

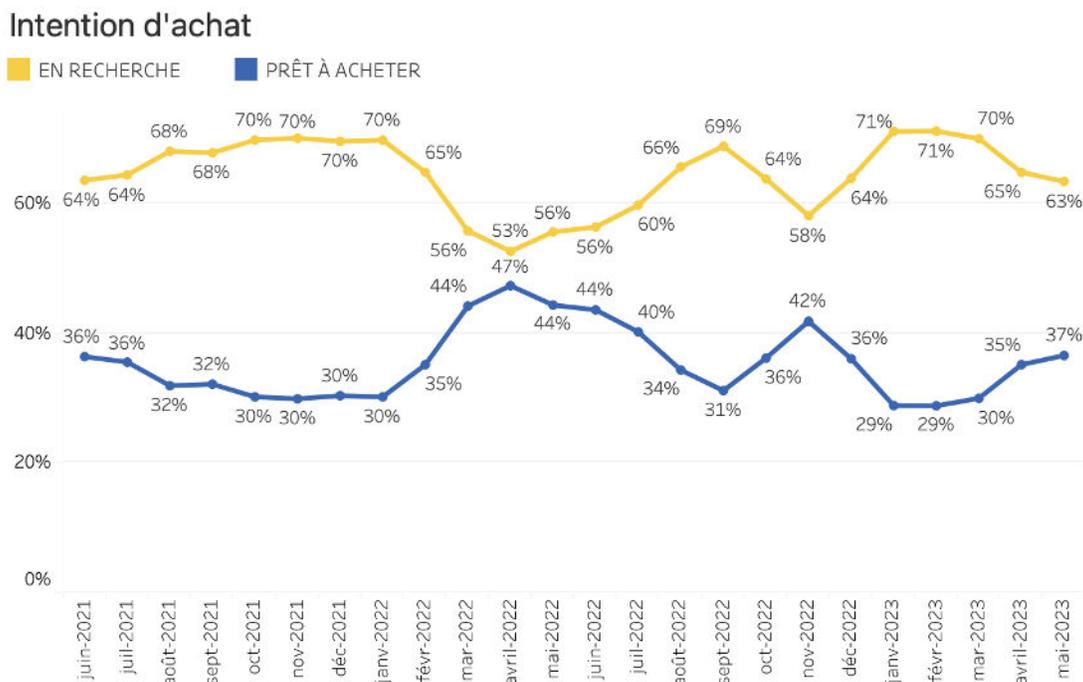
# Intention d'achat

---

03



# Intention d'achat

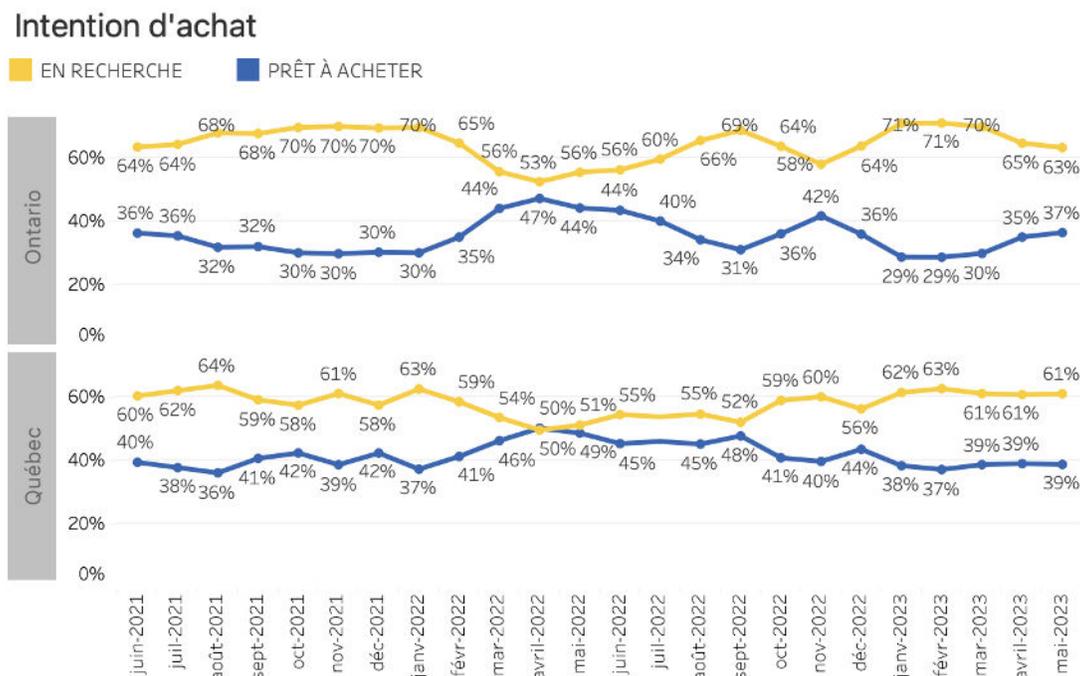


**Fig. 6 :** Intention d'achat : proportion d'utilisateurs prêts à acheter par rapport à ceux en recherche dans leur parcours hypothécaire avec nesto, illustrée sur les deux dernières années, de juin 2021 à mai 2023.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Malgré ce clivage constant entre ceux qui sont prêts à acheter et ceux qui attendent, nous pouvons remarquer que l'intention d'achat a continué à évoluer en dents de scie depuis l'année dernière à pareille date.</p> <p>En mai 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.</p>	<p>Le mois de mai 2023 montre <b>un écart légèrement plus faible dans les intentions d'achat entre ceux qui sont en recherche et ceux qui sont prêts à acheter</b>. Toutefois, il est peu probable que les chiffres s'équilibrent au cours de l'année, à moins que les taux d'intérêt ne baissent.</p>



# 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	En résumé
<p>Conformément aux données nationales ci-dessus, la proportion d'utilisateurs de l'Ontario qui ne sont qu'en recherche a atteint 63 % en mai 2023, tandis que la proportion de ceux qui sont prêts à acheter s'élève à 37 %.</p> <p>Au Québec, les utilisateurs qui ne sont qu'en recherche sont également majoritaires (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.</p>	<p><b>L'écart important entre les utilisateurs en recherche et ceux qui sont prêts à acheter reste stable, tant en Ontario qu'au Québec.</b></p>



04

# Prix d'achat et mise de fonds

04

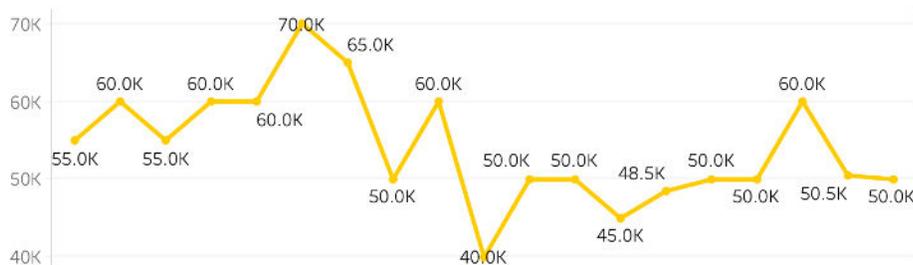


# VALEUR DES PROPRIÉTÉS

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 résumé
<p>Après cinq mois de hausse, les prix de l'immobilier ont finalement rompu avec la tendance et ont reculé en mai 2023, passant d'un sommet de 500 000 \$ le mois dernier à 460 000 \$. Il est intéressant de noter que la mise de fonds médiane en valeur monétaire est restée stable à 50 000 \$, tandis que la mise de fonds médiane en pourcentage est passée de 11 % à 10 %.</p> <p>Cela peut être un signe de prudence de la part des acheteurs qui, en raison de l'augmentation des loyers et d'autres coûts inflationnistes, ont dû revoir leur budget et se tourner vers des prix plus bas.</p>	<p><b>Après cinq mois de hausse, les prix de l'immobilier ont baissé en mai 2023, passant de 500 000 \$ le mois dernier à 460 000 \$. Cette baisse est probablement due aux taux hypothécaires élevés et à l'hésitation des acheteurs.</b></p>



# Par province

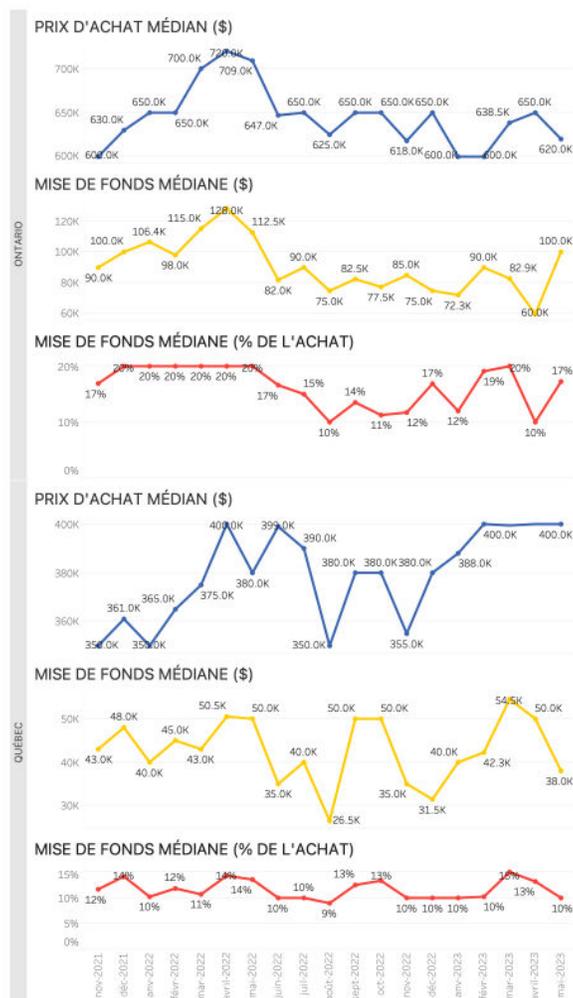


Fig. 9 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de novembre 2021 à mai 2023 en Ontario et au Québec.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En mai 2023, le Québec et l'Ontario présentent des scénarios contrastés en ce qui a trait à l'achat de propriétés. Au Québec, le prix des propriétés est demeuré stable à 400 000 \$, mais la mise de fonds médiane en valeur monétaire a chuté de 50 000 \$ à 38 000 \$, passant de 13 % à 10 % en valeur en pourcentage.</p> <p>En Ontario, le prix des propriétés a diminué de 650 000 \$ à 620 000 \$, tandis que la mise de fonds médiane en valeur monétaire a grimpé en flèche de 60 000 \$ à 100 000 \$ et de 10 % à 17 % en valeur en pourcentage.</p>	<p><b>Le prix des propriétés reste stable au Québec, tandis que la mise de fonds médiane diminue. En Ontario, le prix des propriétés diminue tandis que la mise de fonds médiane augmente.</b></p>



# Par province : ON [1/3]

## Prix d'achat médian (\$)



## Mise de fonds médiane (\$)



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

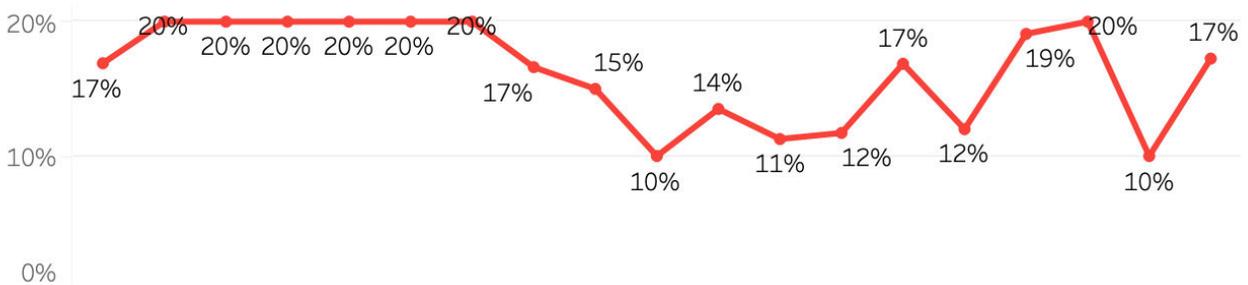
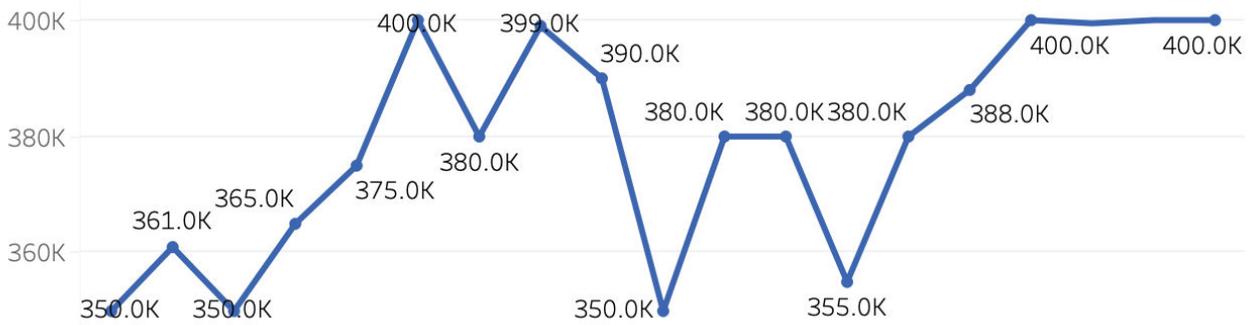


Fig. 8.1 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de novembre 2021 à mai 2023 en Ontario



# 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 novembre 2021 à mai 2023 au Québec.



# Par province : AB [3/3]

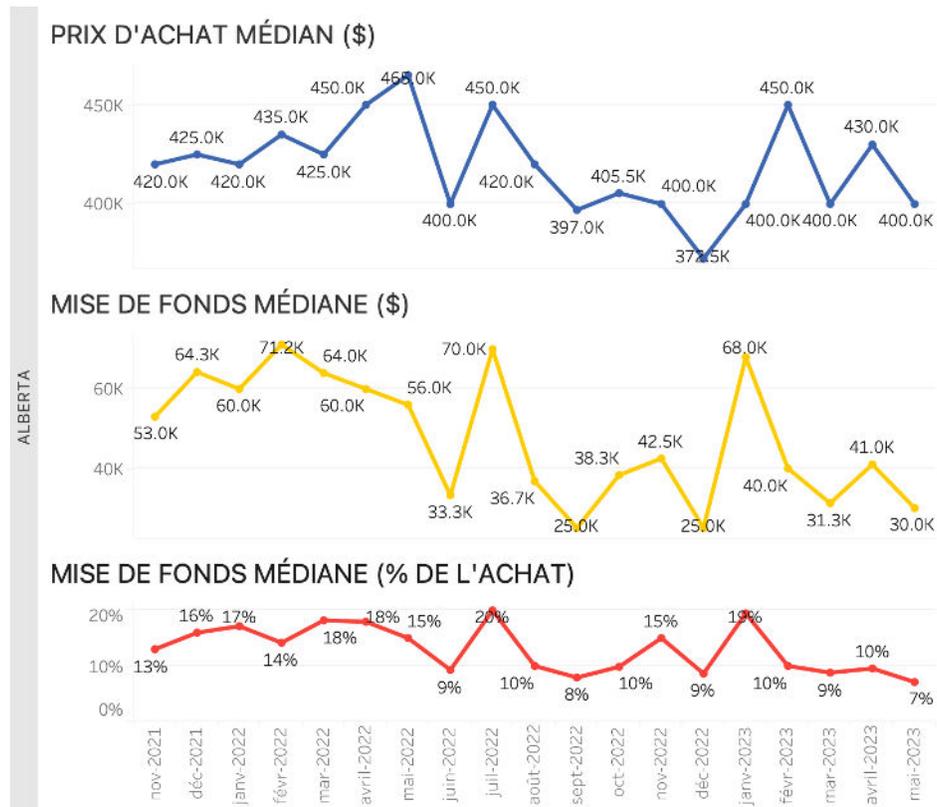


Fig. 8.3 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de novembre 2021 à mai 2023 en Alberta.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En Alberta, les prix des logements et les acomptes moyens continuent de diminuer en mai 2023, passant de 41 000 \$ à 30 000 \$ en valeur monétaire et de 10 % à 7 % en valeur en pourcentage. Le prix d'achat moyen a également baissé, passant de 430 000 \$ à 400 000 \$.</p>	<p><b>En Alberta, les prix des logements et les mises de fonds moyennes continuent de diminuer en mai 2023.</b></p>

# 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).