

Le
nesto-mètre

Résumé du mois de septembre



Tendances hypothécaires nesto septembre 2023

01 Prix d'achat

Au cours des 18 derniers mois, le **prix d'achat moyen en Ontario a chuté de 28 %**, passant de 720 000 \$ à 518 000 \$ d'ici septembre 2023.

02 Taux

Pour le deuxième mois consécutif, **aucun changement n'a été apporté au meilleur taux variable** disponible et un seul changement a été apporté au taux fixe.

03 Intention d'achat

Compte tenu du maintien du taux directeur de la Banque du Canada en septembre 2023, l'écart entre les intentions d'achat a continué de se resserrer, **la proportion d'utilisateurs prêts à acheter ayant augmenté de 2 %** par rapport au mois précédent.

04 Tendances nationales

Entre mai 2023 et septembre 2023, **la moyenne nationale des prix de l'immobilier a chuté de 20 %**, passant de 500 000 \$ à 400 000 \$.



Les tendances nationales des prix de l'immobilier montrent une baisse de 20 % depuis mai 2023

Septembre 2023

Suite au maintien du taux directeur de la Banque du Canada le 6 septembre dernier, le taux variable de nesto est resté inchangé pour le deuxième mois consécutif et le taux fixe de nesto en septembre 2023 n'a été modifié que d'une seule fois. Mais les taux n'ont pas été les seuls à être affectés par la décision de la Banque du Canada.

L'écart autrefois important entre les intentions d'achat en Ontario, au Québec et dans le reste du Canada a continué à se resserrer en septembre, les utilisateurs prêts à acheter se rapprochant lentement de ceux qui ne sont qu'en recherche. Il sera intéressant de voir si une éventuelle hausse des taux en octobre inversera cette tendance.

En ce qui concerne le prix d'achat et les mises de fonds, nous avons observé des tendances très différentes en Ontario, au Québec et en Alberta, ainsi qu'à l'échelle nationale. Une perspective plus large des tendances des prix d'achat révèle une baisse constante des prix d'achat en Ontario depuis mars 2022, tandis que les variations des prix au Québec et en Alberta sont restées dans une fourchette relativement étroite.

Vous voulez en savoir plus? Consultez les données ci-dessous



01

Taux

01



A. Volatilité

Nombre de changements aux plus bas taux par mois

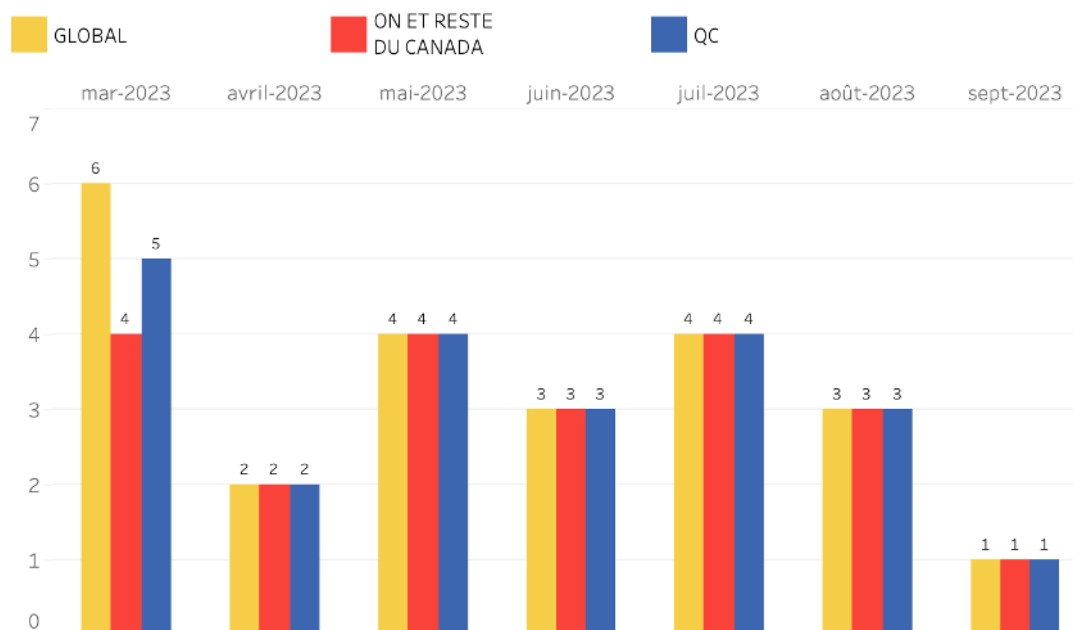


Fig. 1 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto ont changé par mois dans les provinces entre mars 2023 et septembre 2023.

Données clés à connaître

En septembre 2023, il n'y a eu qu'un seul changement au taux le plus bas offert par nesto, en baisse par rapport aux 3 changements globaux en août. La Banque du Canada a maintenu son taux directeur lors de l'annonce des taux en septembre, ce qui peut expliquer le nombre moins élevé de changements par rapport aux mois précédents qui ont connu des hausses de taux.

En résumé

En septembre 2023, le **nombre de changements apportés au taux le plus bas de nesto a diminué pour atteindre 1 changement global** pour l'ensemble du Canada.



Volatilité

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

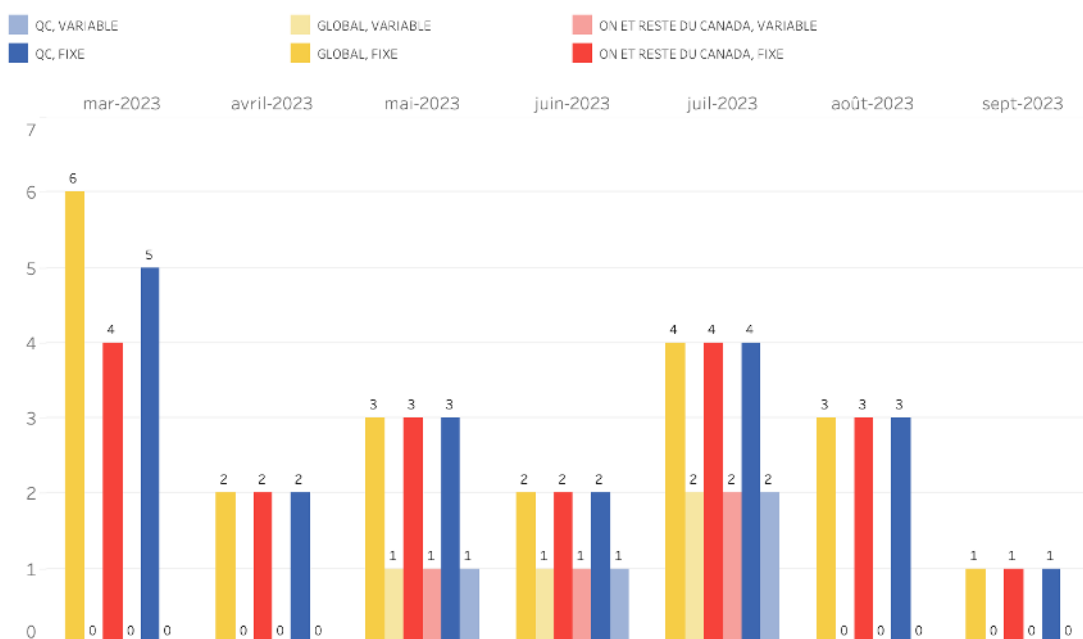


Fig. 2 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans les provinces entre mars 2023 et septembre 2023, en comparant les taux fixes aux taux variables.

Données clés à connaître

En se concentrant davantage sur les données du graphique précédent, on constate qu'il n'y a eu en fait qu'un seul changement de taux fixe en septembre, mais 0 changement de taux variable une fois de plus. **Il est intéressant de noter qu'au cours des six derniers mois, les changements de taux ont été constants à travers le Canada, que ce soit entre le Québec, l'Ontario ou le reste du pays.**

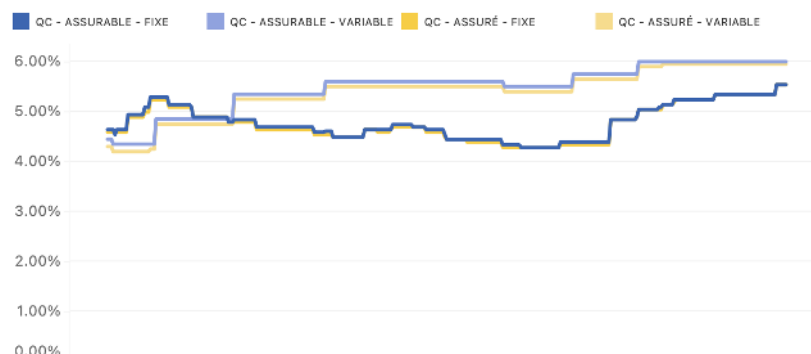
En résumé

Le nombre de changements au taux fixe de nesto a diminué à 1 changement, tandis qu'il y a eu 0 changement au taux variable en septembre 2023.



B. VARIATION : LES PLUS BAS TAUX

QC - VARIATION TAUX



ON - VARIATION TAUX

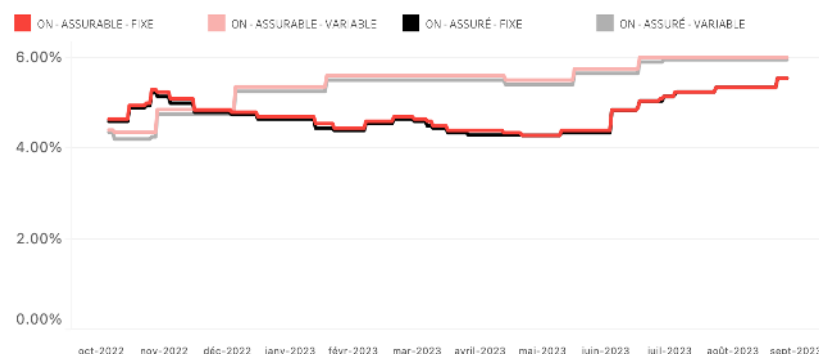


Fig. 3 : Ces graphiques montrent la variance des taux au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Données clés à connaître	En résumé
Au début de l'année 2023, alors que les taux variables continuaient d'augmenter et que les taux fixes poursuivaient leur déclin, les taux variables ont finalement dépassé les taux fixes. Historiquement, les taux variables ont toujours été plus bas que les taux fixes, car ils constituaient également l'option la plus risquée. Après avoir atteint la barre des 6,00 % en juillet 2023, les taux variables ont continué à plafonner en septembre 2023 pour le troisième mois consécutif. Les taux fixes, quant à eux, n'ont cessé de grimper depuis leur forte augmentation en juin 2023. Il s'agit probablement d'une attente de la part de la Banque du Canada et de la Fed américaine pour maîtriser les pressions inflationnistes dans un avenir proche. Or, à la lumière des données de septembre 2023, on constate que l'écart entre les taux fixes et les taux variables commence réellement à se réduire.	En septembre 2023, les taux variables ont continué à se stabiliser, tandis que les taux fixes ont continué à augmenter, réduisant encore l'écart entre les deux.



02

Tendances : Types de prêts hypothécaires

02



Achat V.S. Renouvellement V.S. Refinancement

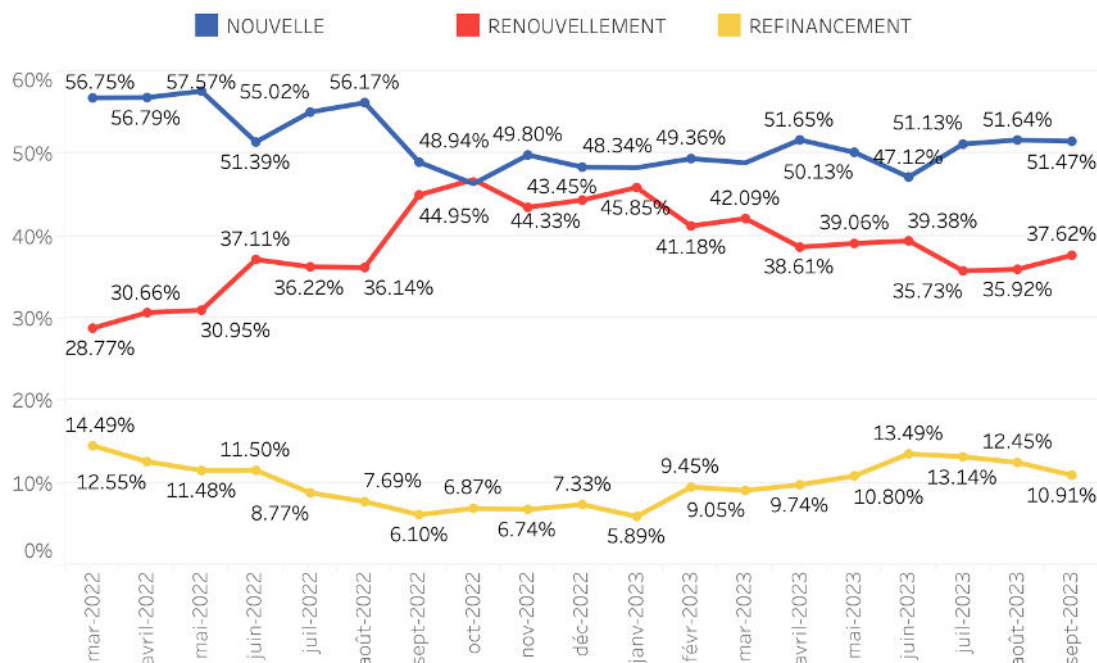


Fig. 4 : Évolution de la proportion des achats (nouveaux prêts hypothécaires) par rapport aux renouvellements et aux refinancements de mars 2022 à septembre 2023.

Données clés à connaître

En septembre, la proportion d'achats est restée à 51 % pour le troisième mois consécutif. Cela dit, les achats représentent toujours la majorité des demandes et n'ont cessé d'augmenter depuis octobre 2022. Malgré une légère augmentation en septembre 2023, les renouvellements ont poursuivi leur baisse générale, les emprunteurs ayant du mal à passer les tests de stress pour quitter leur prêteur actuel.

En conséquence, proportionnellement, les refinancements sont tombés à 10 % des demandes. Le nombre de refinancements est en baisse constante depuis juin 2023, probablement parce que les propriétaires ont du mal à se qualifier avec des taux d'intérêt plus élevés. C'est particulièrement le cas pour les 30 % de propriétaires qui ont atteint leur seuil de déclenchement, ce qui les limite à renouveler leur contrat avec leur prêteur actuel, car ils ne peuvent pas se qualifier pour un refinancement auprès d'un autre prêteur.

En résumé

Les achats ont continué à représenter la majorité des nouvelles demandes de neso en septembre 2023, alors que les renouvellements ont diminué.



03

Intention d'achat

03



Intention d'achat

Intention d'achat

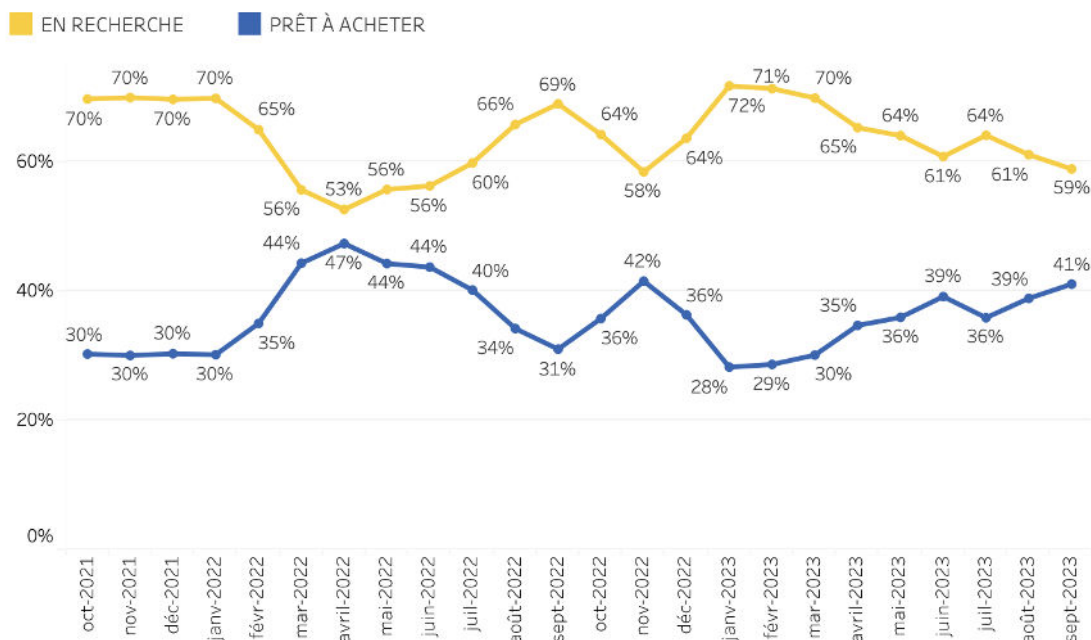


Fig. 5 : Intention d'achat : proportion d'utilisateurs prêts à acheter par rapport à ceux qui ne sont qu'en recherche dans leur parcours hypothécaire avec nesto, illustrée au cours des deux dernières années, d'octobre 2021 à septembre 2023.

Données clés à connaître

Malgré ce clivage constant entre ceux qui se disent prêts à acheter et ceux qui ne sont qu'en recherche, nous remarquons que l'intention d'achat n'a cessé d'évoluer en dents de scie depuis l'année dernière. En septembre 2023, l'écart a de nouveau commencé à se resserrer.

Après les hausses successives des taux d'intérêt en juin et juillet, l'écart entre les intentions d'achat s'est légèrement creusé en juillet 2023. Comme prévu, cet écart s'est à nouveau resserré en septembre 2023, la Banque du Canada ayant maintenu son taux directeur. Il sera intéressant de voir si une éventuelle hausse des taux en octobre creusera à nouveau cet écart.

En résumé

Compte tenu du maintien du taux directeur par la Banque du Canada en septembre 2023, l'écart entre les intentions d'achat a continué à se resserrer.



Intention d'achat - Par province

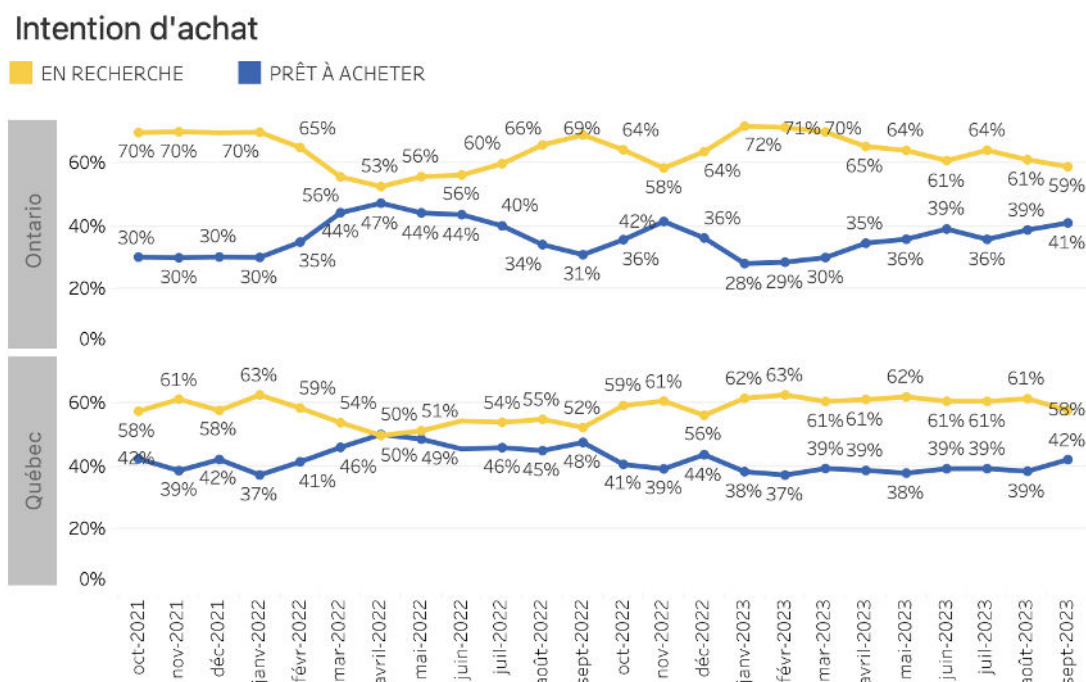


Fig. 6 : Intention d'achat proportion de ceux qui sont prêts à acheter par rapport à ceux qui ne sont qu'en recherche dans le processus hypothécaire de nesto d'octobre 2021 à septembre 2023 au Québec et en Ontario.

Données clés à connaître

Comme nous pouvons le constater au cours des derniers mois, les tendances des données provinciales sur les intentions d'achat ne correspondent pas toujours aux tendances nationales. Par exemple, à la même époque l'an dernier, l'Ontario maintenait un écart considérable dans les intentions d'achat, contrairement au Québec. Cependant, depuis juin 2023, les intentions d'achat au Québec et en Ontario ont suivi de très près les tendances nationales, et c'est encore le cas en septembre 2023.

Bien que les utilisateurs qui ne sont qu'en recherche continuent de représenter la majorité des utilisateurs dans les deux provinces, l'écart commence à se rétrécir de façon significative.

En résumé

Bien que les utilisateurs qui ne sont qu'en recherche conservent la majorité, l'écart entre les intentions d'achat se réduit lentement en Ontario et au Québec.



04

Prix d'achat et mise de fonds

04

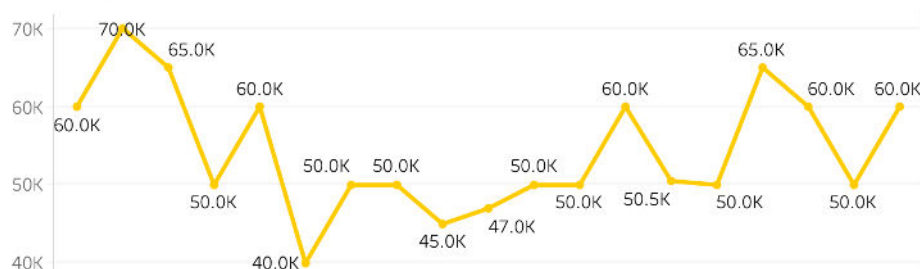


VALEUR DES PROPRIÉTÉS

PRIX D'ACHAT MÉDIAN (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (% DE L'ACHAT)

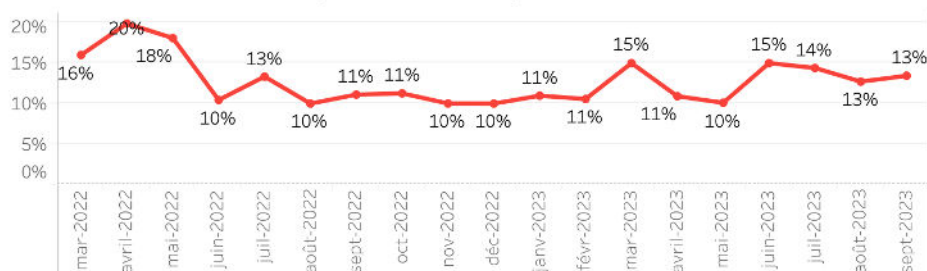


Fig. 7 : Ce graphique montre un léger changement dans le marché immobilier, avec un prix d'achat moyen en hausse de 20 000 \$.

Données clés à connaître

Les prix de l'immobilier ont chuté **en mai 2023**, pour un cinquième mois consécutif en septembre 2023, le prix médian chutant de 100 000 \$ en cinq mois, passant de 500 000 \$ à 400 000 \$. **En septembre 2023**, la mise de fonds médiane en dollars est passée de 50 000 \$ à 60 000 \$, tandis qu'en pourcentage, elle est restée à 13 %. Ce graphique illustre avec précision la crise d'accessibilité actuelle au Canada, car les acheteurs cherchent des propriétés à des prix plus bas tout en ayant besoin de mises de fonds plus importantes en raison des taux d'admissibilité plus élevés.

En résumé

Entre mai 2023 et septembre 2023, le prix moyen des propriétés a baissé de 100 000 \$.



Par province

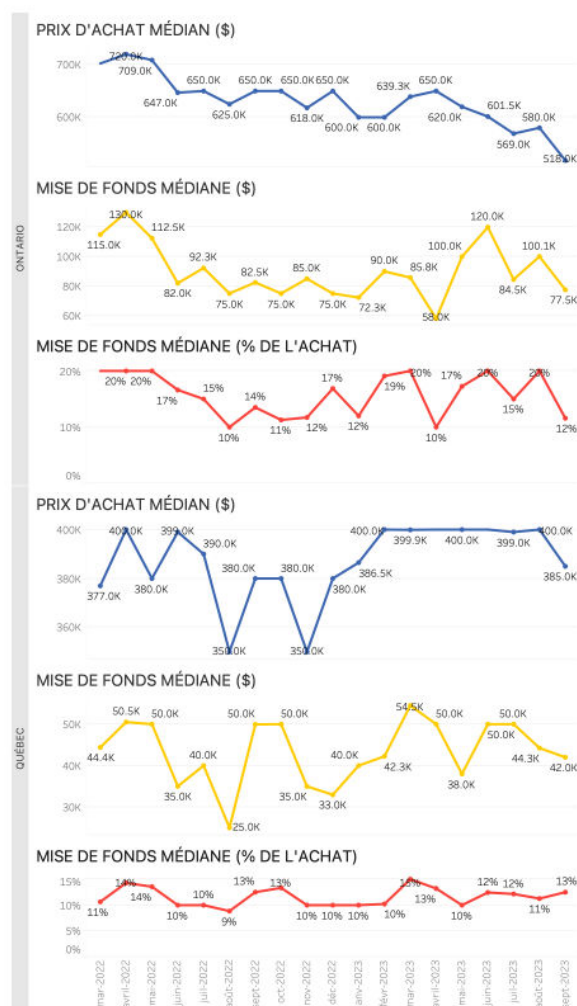


Fig. 8 : Graphique montrant l'écart entre le prix d'achat et la mise de fonds, en dollars et en pourcentage, pour l'Ontario et le Québec, de mars 2022 à septembre 2023.

Données clés à connaître

En examinant les tendances provinciales du prix d'achat moyen au cours des 18 derniers mois, nous avons observé que les prix de l'immobilier en Ontario ont globalement baissé depuis mars 2022. Au cours des 18 derniers mois, le prix d'achat moyen en Ontario est passé de 720 000 \$ à 518 000 \$ en septembre 2023.

À première vue, il peut sembler que les prix d'achat au Québec et en Alberta affichent des tendances plus volatiles, alors qu'en réalité, les prix des propriétés dans ces deux provinces ont maintenu leur fourchette. Les prix au Québec se sont maintenus entre 400 000 \$ et 350 000 \$, tandis que les prix en Alberta se sont maintenus entre 470 000 \$ et 375 000 \$.

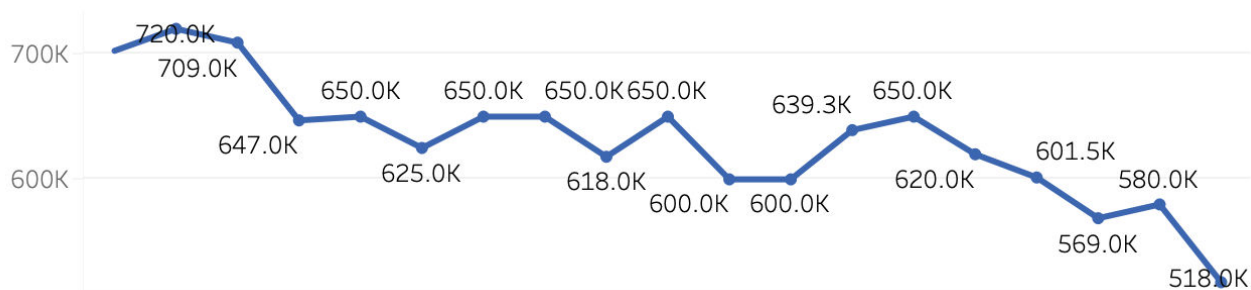
En résumé

Nous constatons une baisse générale des prix d'achat moyens en Ontario à partir de mars 2022. Quant aux mises de fonds médianes, elles ont diminué en Ontario, mais ont augmenté en Alberta et sont restées stables au Québec en septembre 2023.



Par province : ON [1/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

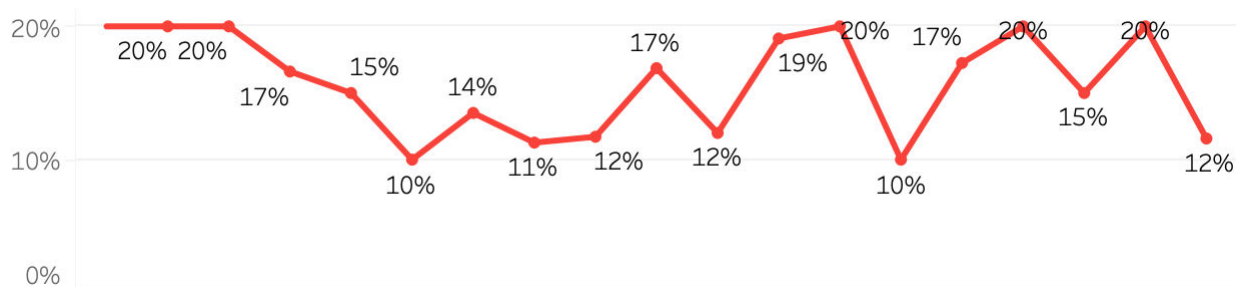
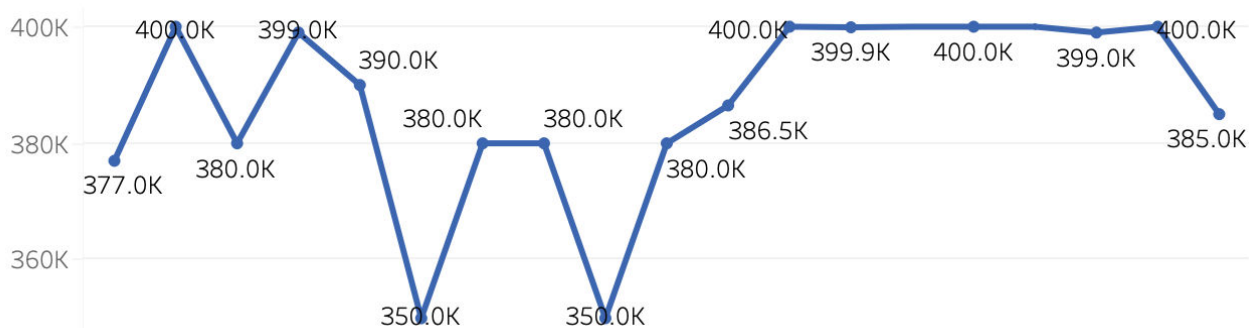


Fig. 8.1 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de mars 2022 à septembre 2023, en Ontario

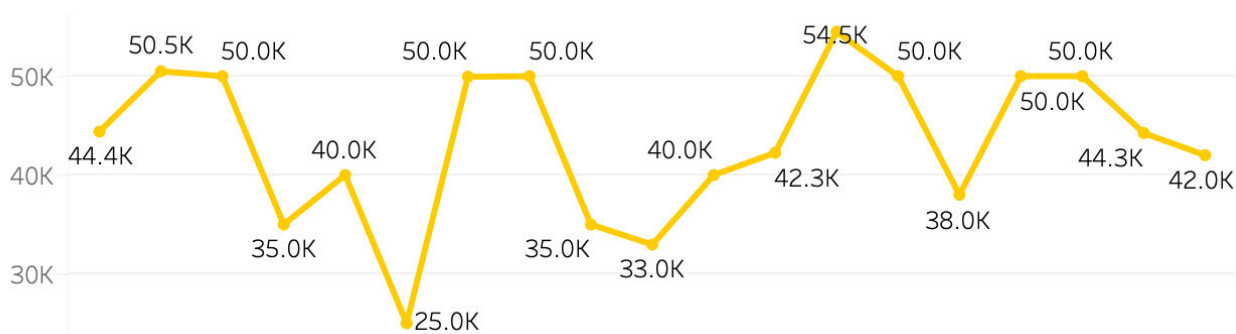


Par province : QC [2/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

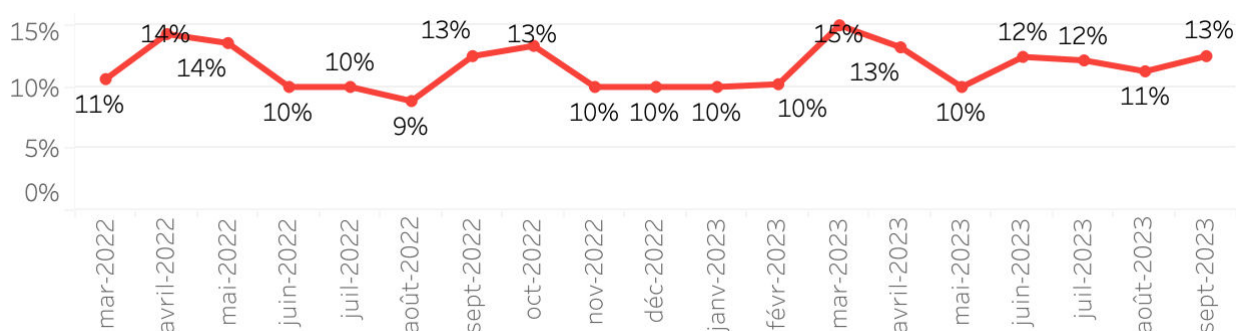


Fig. 8.2 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de mars 2022 à septembre 2023, au Québec.



Par province : AB [3/3]

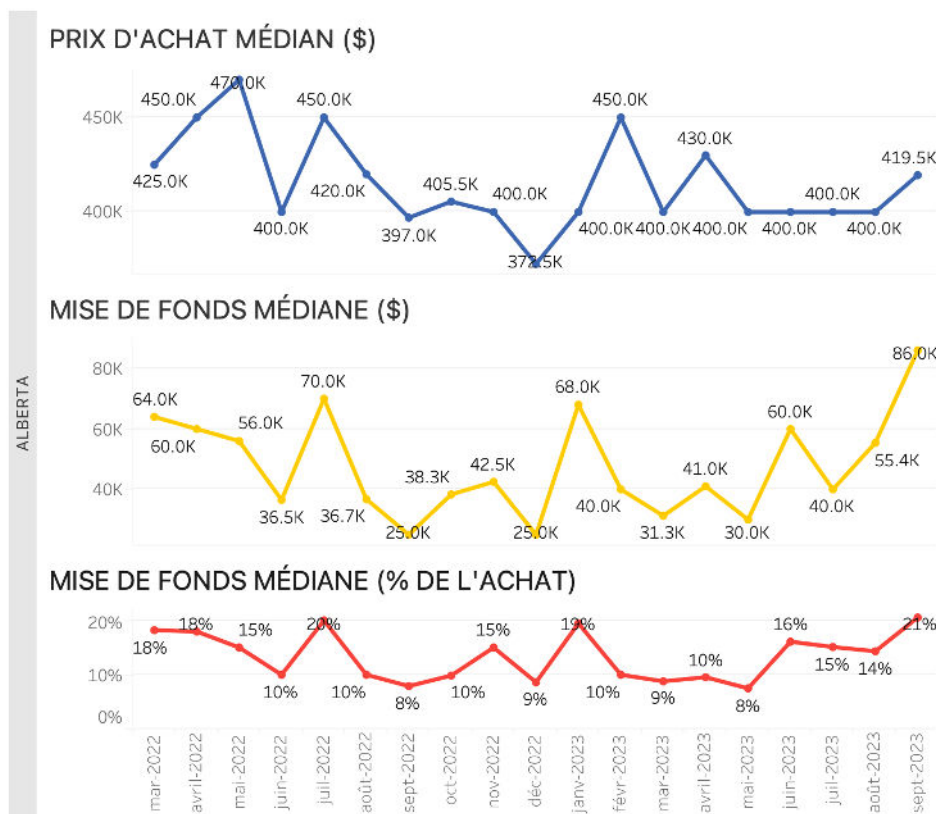


Fig. 8.3 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de mars 2022 à septembre 2023, en Alberta.

Données clés à connaître (cont.)

Les mises de fonds médianes ont connu des hauts et des bas depuis le début de 2023 dans les trois provinces. Actuellement, les mises de fonds médianes en dollars et en pourcentage ont diminué en Ontario. Cependant, ils ont augmenté en Alberta, tout en restant relativement stables au Québec. Ces différences sont révélatrices de l'accessibilité au logement dans chaque province, où les taux plus élevés, associés à des prix immobiliers comparativement plus élevés, ont frappé l'Ontario le plus durement.

En résumé

Ces différences sont révélatrices de l'accessibilité au logement dans chaque province.

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.