



LE NESTO-MÈTRE

Novembre 2020

11 novembre 2020

Le 1er octobre 2020, suivant l'augmentation drastique du nombre de nouveaux cas d'infection à la COVID-19 dans les grands centres urbains, le gouvernement du Québec n'a eu d'autre choix que d'imposer un deuxième confinement. Le 9 octobre, malgré une réelle tentative d'éviter de ré-imposer des mesures drastiques à ses concitoyens et entreprises, l'Ontario a dû se résoudre lui aussi, au re-confinement. 28 jours de plus de travail à distance, de restaurants fermés et de distanciation sociale. Alors que les mesures gouvernementales ne sont pas nécessairement aussi restrictives dans toutes les provinces, un sentiment généralisé d'anxiété et d'incertitude s'installe à nouveau dans tout le pays. Et s'il y a bien une chose que les marchés financiers détestent, c'est l'incertitude!

Malgré l'imprévisibilité tangible, l'achat de propriétés est toujours en hausse chez nos utilisateurs. Avec les taux hypothécaires en baisse pour un 5e mois consécutif, il semble que, pour ceux qui peuvent se le permettre, la quantité d'argent économisé à long terme vaut amplement le risque.

Dans cette édition de novembre, vous retrouverez la mise à jour de notre analyse des 5 éléments clés suivants: Le degrés de volatilité et de variance des taux, le "timing" d'achat, les tendances en matières d'achat, de renouvellement et de refinancement, l'évolution du prix cible et de la mise de fonds ainsi que l'intention d'achat.

Dans la seconde partie de ce rapport, nous nous intéressons aux effets du second confinement, au type de propriété recherché ainsi qu'à l'augmentation du niveau d'endettement général de nos utilisateurs canadiens.

Tout ça, dans un seul rapport.

FAITS SAILLANTS

En octobre, on a eu droit à un seul changement de taux, la plus faible volatilité enregistrée en 2020.

Au Québec, pour un 5e mois consécutif, les taux hypothécaires sont à la baisse, atteignant des niveaux record.

Alors que les meilleurs taux nesto, fixes, 5 ans, sont en baisse depuis le mois de juillet 2020, le taux obligatoire de 5 ans, lui, n'a pratiquement pas fluctué de l'année.

Les demandes de refinancement sont à la hausse en octobre 2020, représentant 18,60% des demandes nesto, le pourcentage le plus élevé cette année.

Alors que nos utilisateurs québécois sont plutôt intéressés à l'achat d'une maison, en Ontario, l'intérêt pour les condos a augmenté significativement dans les dernières semaines.

L'augmentation des demandes de refinancement est directement liée à l'augmentation du niveau d'endettement des Canadiens.

#1

TAUX



A. Volatilité

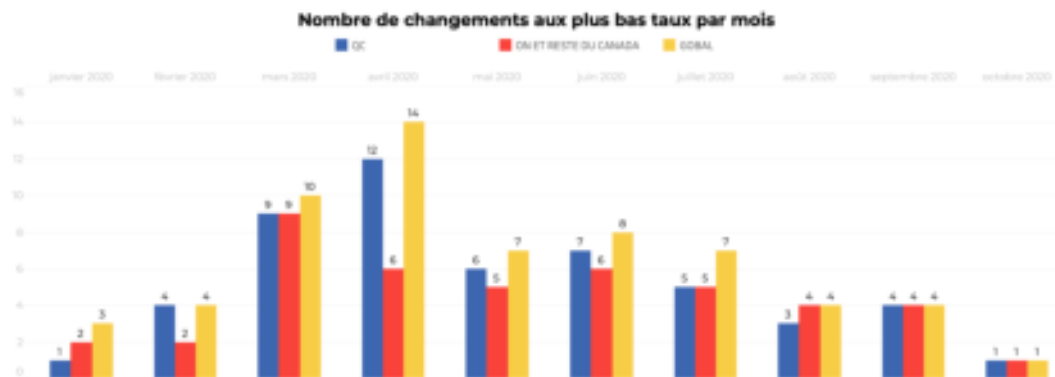


Fig. 1: Nombre de fois que le taux le plus bas offert par nesto a changé, par mois, d'une province à l'autre, entre Janvier et Octobre 2020. Les plus bas taux considérés étaient les taux fixes et variables assurés (5-19,99% de mise de fonds) ainsi que fixes et variables assurables (20%+ de mise de fonds) et correspondent aux plus bas taux que nesto pouvait offrir à ses clients à ce moment donné.

Tout d'abord, comme notre équipe le fait chaque mois, nous avons regardé l'ensemble de nos taux les plus bas pour les prêts hypothécaires assurés (5 à 19,99%) et assurables (20% et plus) avec terme de cinq ans, à la fois fixes et variables, de janvier à septembre 2020

Depuis janvier, les meilleurs taux nesto ont changé un total de 62 fois, soit une moyenne de 6,2 fois par mois, avec une augmentation marquée en avril dernier, conséquence de l'incertitude du marché. À l'opposé, en octobre, notre meilleur taux nesto a changé une seule fois en un mois, la plus faible volatilité enregistrée cette année. Il semble que les prêteurs demeurent confiants en leur habilité à financer des hypothèques de qualité, malgré les aléas du second confinement.

Volatilité - par type de taux

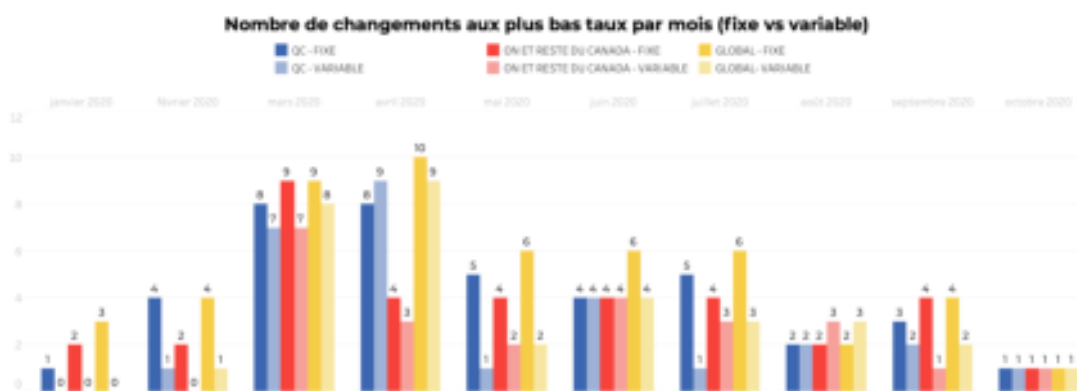


Fig. 2: Nombre de fois que le taux le plus bas offert par nesto a changé, par mois, d'une province à l'autre, entre Janvier et Octobre 2020 en comparant fixe vs variable. Les plus bas taux considérés étaient les taux fixes et variables assurés (5-19,99% de mise de fonds) ainsi que fixes et variables assurables (20%+ de mise de fonds).

En ce qui concerne le nombre de changements de taux par type, on remarque que nos taux les plus bas, fixes et variables, ont également changé une seule fois en octobre. Que ce soit en Ontario ou au Québec, la volatilité a atteint son niveau le plus bas depuis le début de la crise de la COVID-19. Le nombre de changements de taux par mois diminue de façon constante depuis avril 2020, avec un taux de volatilité toujours un peu plus élevé en Ontario, dû à un plus grand nombre de prêteurs, ce qui fait du mois d'octobre 2020 l'exception à la règle! Avec cet unique changement de taux, notre meilleur taux fixe assuré a légèrement baissé en octobre, pour atteindre 1,59%.

Volatilité : Les hauts et les bas

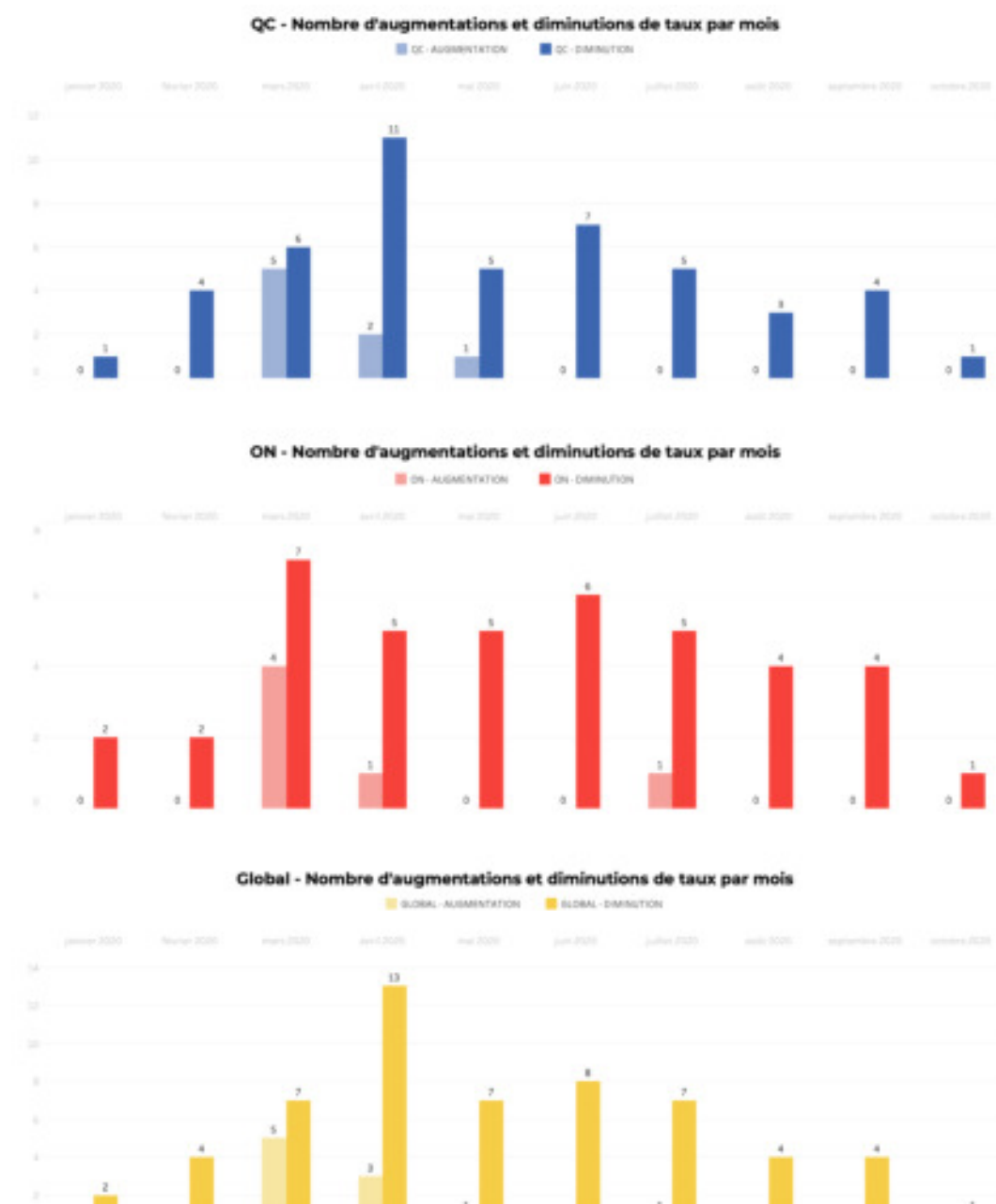


Fig. 3: Nombre de fois que le taux le plus bas offert par nesto a augmenté ou diminué, par mois, d'une province à l'autre, entre Janvier et Octobre 2020 en comparant fixe vs variable. Les plus bas taux considérés étaient les taux fixes et variables assurés (5-19,99% de mise de fonds) ainsi que fixes et variables assurables (20%+ de mise de fonds).

Les taux hypothécaires sont bas, très bas. Encore plus bas en octobre qu'ils l'étaient déjà en septembre 2020, notre meilleur taux fixe actuel se situant à 1,59%. Au Québec, il s'agit du 5e mois consécutif où les taux sont à la baisse, atteignant des niveaux record. En Ontario et dans les autres provinces, bien qu'une faible augmentation ait été enregistrée en juillet dernier, la tendance des derniers mois est aussi sur la pente descendante.

Le taux obligatoire de 5 ans, qui influence généralement la valeur du taux fixe, n'a pratiquement pas fluctué dans les 5 derniers mois, alors que nos taux fixes, 5 ans, ont connu une baisse constante depuis juillet 2020. C'est donc dire que, sans l'incertitude économique reliée à la COVID-19, les acheteurs auraient pu profiter des taux actuels 5 mois plus tôt, en juillet 2020.

B. Variation

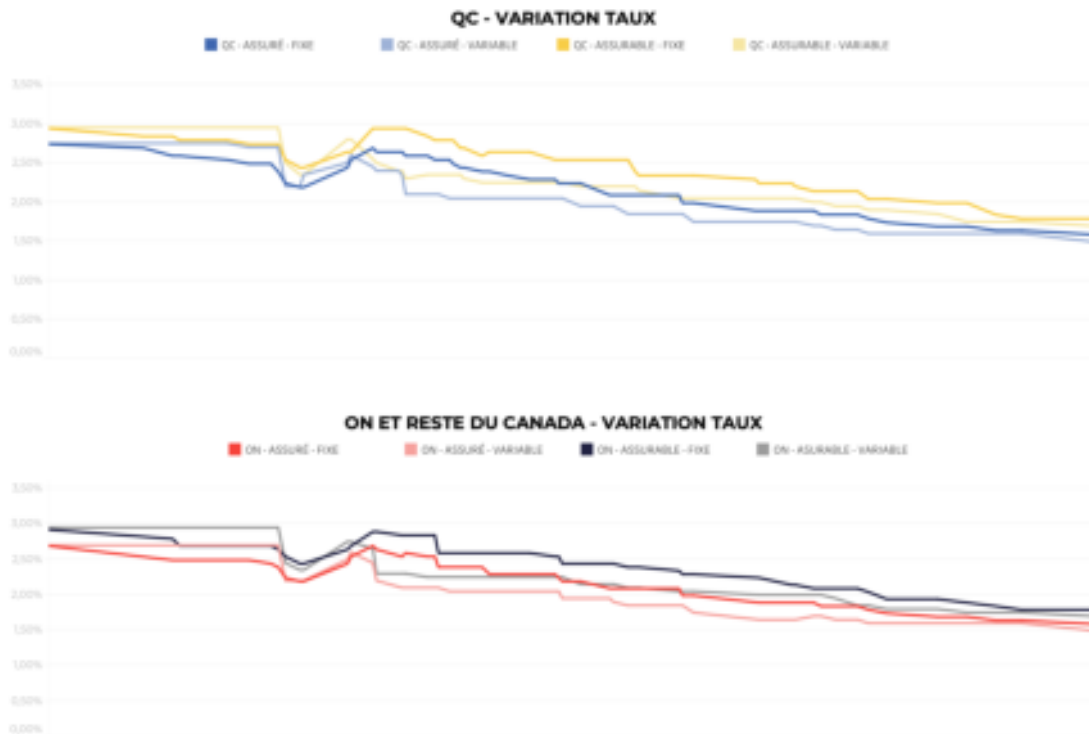



Fig. 4: Variation des taux fixes et variables les plus bas de nesto pour les hypothèques assurées et assurables par province entre janvier et octobre 2020.

Voyons maintenant à quel point nos taux les plus bas ont changé dans le dernier mois, tout en comparant les meilleurs taux actuels à ceux de janvier 2020. De 1,64% en septembre à 1,59% en octobre, notre meilleur taux fixe a uniquement diminué de 0,05% dans le dernier mois. Depuis janvier 2020 toutefois, ou, depuis l'avant-COVID, les meilleurs taux nesto ont changé de 1,10 à 1,20%, le taux assuré variable le plus élevé des derniers mois étant de 2,75% (en janvier) et le taux le plus bas, de 1,50%, un écart de 1,25%.

En septembre dernier, les valeurs des taux fixes et variables de la même catégorie, soit assurés ou assurables, s'étaient beaucoup rapprochés, pour atteindre un écart de seulement 0,04%. En octobre, il semble que la tendance se soit inversée. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une différence marquée, on parle maintenant d'un écart de 0,09% entre notre meilleur taux fixe et notre meilleur taux variable.



Différences plus haut et plus bas taux 2020

Propriété de 350 000\$
Mise de fonds de 10%
Amortissement sur 25 ans
Terme de 5 ans

	Plus bas taux	Plus haut taux	Différence
Taux	1,50%	2,75%	-1,25%
Paielements mensuels	\$1 298,00	\$1 469,00	-\$171,00
Paielements totaux	\$77 888,00	\$89 735,00	-\$11 847,00
Intérêt payé	\$22 263,00	\$41 215,00	-\$18 952,00
Capital payé	\$55 626,00	\$48 519,00	\$7 107,00
Argent économisé	\$11 847,00		
Balance restante	\$270 610,00	\$277 324,00	-\$7 107,00




Table 1: Variation des taux fixes et variables les plus bas de nesto pour les hypothèques assurées et assurables par province entre Janvier et Octobre 2020.

Il est toujours intéressant de comparer nos taux à partir d'un exemple concret pour démontrer tout l'impact qu'un écart de 1,25% peut avoir sur un terme de 5 ans!

Si vous aviez choisi de financer votre hypothèque à 2,75%, le taux variable assuré le plus élevé de 2020, pour un achat de 350 000\$, avec une mise de fonds de 10% et un amortissement de 25 ans, vous auriez remboursé, après 5 ans, 7 107\$ de moins que si vous aviez choisi de financer au taux variable le moins élevé, qui est présentement de 1,50%. Une différence 1,25% qui fait toute une...différence!

A decorative graphic in the bottom-left corner consisting of several overlapping, rounded rectangular shapes in yellow, white, blue, and red, arranged in a diagonal pattern.

#2

LE “TIMING”

Auriez-vous mieux fait
de prendre une hypothèque
en Janvier?

A. Taux fixes : janvier versus octobre 2020

Taux fixes janvier vs septembre		Janvier-octobre, 2020			
	Québec		ON et reste du Canada		
	Fixe		Fixe		
	Assuré	Assurable	Assuré	Assurable	
1er janvier	2,74%	2,94%	2,69%	2,92%	
13 octobre	1,59%	1,79%	1,59%	1,79%	
Différence	-1,15%	-1,15%	-1,10%	-1,13%	

Parlant d'exemples concrets, et si vous aviez choisi de prendre un taux fixe en janvier plutôt qu'en octobre 2020? Qu'il soit assuré ou assurable, votre taux aurait tout de même été de 1,10% à 1,15% plus élevé que le meilleur taux fixe nesto obtenu 10 mois plus tard, en octobre 2020.

Table 2: Taux fixes en Janvier vs octobre à travers les provinces. Les taux les plus bas de nesto ont baissé de -1,10% à -1,15%

Si vous aviez pris un taux en janvier		Propriété de 350 000\$ Mise de fonds de 10% Amortissement sur 25 ans Terme de 5 ans		
Fixe				
	Plus bas taux	Plus haut taux	Différence	
Taux (QC assurable)	1,79%	2,94%	-0,40%	
Paiements mensuels	\$1 343,00	\$1 527,00	-\$184,00	
Paiements totaux	\$80 552,00	\$91 617,00	-\$11 065,00	
Intérêt payé	\$26 630,00	\$44 123,00	-\$17 493,00	
Capital payé	\$53 922,00	\$47 494,00	\$6 428,00	
Argent économisé	\$11 065,00			
Balance restante	\$270 843,00	\$277 271,00	-\$6 428,00	

Concrètement, sur l'achat d'une propriété de 350 000\$, avec une mise de fonds de 10% et un amortissement de 25 ans, cet écart de 1.15% signifie que vous aurez payé \$6,428.00 de moins sur votre capital à la fin de votre terme de 5 ans. Encore une fois, c'est beaucoup d'argent!

Table 3: Effet d'un écart de taux de 1,15 % dans le temps (5 ans) pour un achat de 350 000 \$ avec une mise de fonds de 10 % et un amortissement de 25 ans.

B. Taux variables : janvier versus octobre 2020

Taux variables janvier vs octobre		Janvier-octobre, 2020			
	Québec		ON et reste du Canada		
	Variable		Variable		
	Assuré	Assurable	Assuré	Assurable	
Offre au 1er janvier	2,75% préférentiel -1,20%	2,95% préférentiel -1,00%	2,70% préférentiel -1,25%	2,95% préférentiel -1,00%	
Taux jan. en septembre	1,25%	1,45%	1,20%	1,45%	
Offre au 13 octobre	1,50% préférentiel -0,85%	1,70% préférentiel -0,70%	1,50% préférentiel -0,85%	1,70% préférentiel -0,70%	
Différence	0,25%	0,25%	0,30%	0,25%	

Table 4: Comparaison des taux variables en Janvier vs octobre entre les provinces

Maintenant, qu'en est-il des taux variables?

Basés sur la fluctuation du taux directeur, et du rabais accordé par le prêteur en fonction de ce taux, nous savons déjà qu'ils se comportent différemment des taux fixes.

Due à la baisse constante du taux directeur dans les derniers mois, les rabais accordés par les prêteurs sont beaucoup moins élevés aujourd'hui qu'en début d'année. En janvier, le rabais sur le taux directeur pour un taux variable assuré au Québec était de 1,20% alors qu'aujourd'hui, il est de 0,95%. En d'autres termes, si vous aviez choisi le meilleur taux assuré variable en janvier au Québec, votre taux serait toujours 0,25% plus bas que le meilleur taux variable offert aujourd'hui.

Si vous aviez pris un taux en janvier		Propriété de 350 000\$ Mise de fonds de 10% Amortissement sur 25 ans Terme de 5 ans	
	Variable		
	Plus bas taux	Plus haut taux	Différence
Taux (assurable)	1,20%	1,50%	-0,30%
Paiements mensuels	\$1 253,00	\$1 298,00	-\$45,00
Paiements totaux	\$75 188,00	\$77 888,00	-\$2 700,00
Intérêt payé	\$17 765,00	\$22 263,00	-\$4 498,00
Capital payé	\$57 423,00	\$55 626,00	\$1 797,00
Argent économisé	\$1 613,00		
Balance restante	\$267 342,00	\$269 139,00	-\$1 797,00

Table 5: Différence sur les paiements, intérêts, capital et montant restant d'une hypothèque sur 5 ans pour un taux de 1,20% vs 1,50%, un écart de -0,30%

En appliquant nos meilleurs taux variables disponibles en Ontario à une situation hypothécaire concrète, le fait de choisir notre meilleur taux variable en janvier plutôt qu'en octobre vous aurait fait économiser un total de 4 498\$ en frais d'intérêts sur 5 ans.



#3

TENDANCES

Achats versus Renouvellements

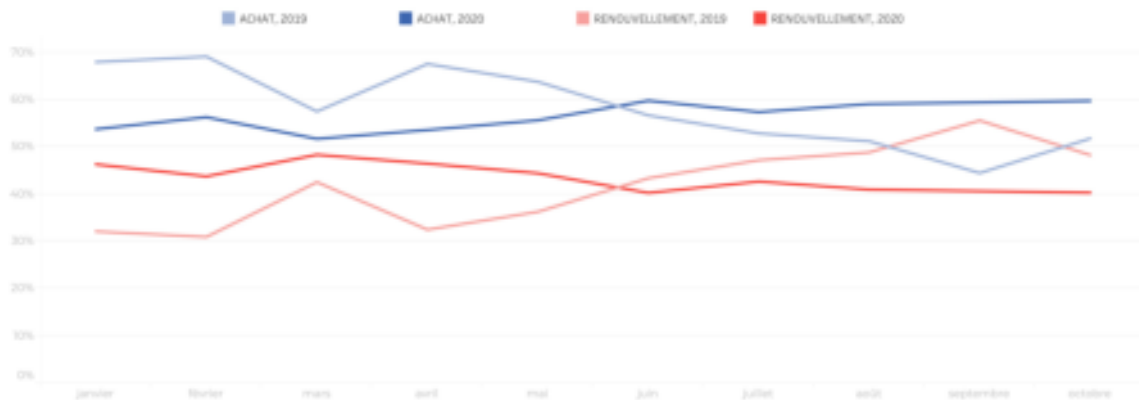


Fig.5: Tendances pour la proportion d'achats (nouvelles hypothèques) vs renouvellements de Janvier à Octobre en 2020 et 2019. Le total mensuel est de 100%

Au cours des derniers mois, nos analyses de données nous ont permis de constater qu'une plus forte proportion de nos utilisateurs avaient l'intention d'acheter une propriété que de renouveler une hypothèque existante. Une tendance maintenue en septembre, avec un écart encore plus marqué entre les achats et les renouvellements. En octobre 2020, bien que l'écart se soit amoindri, nos utilisateurs s'intéressent toujours davantage aux options d'achats qu'aux options de renouvellements.

Achats versus renouvellements versus refinancements

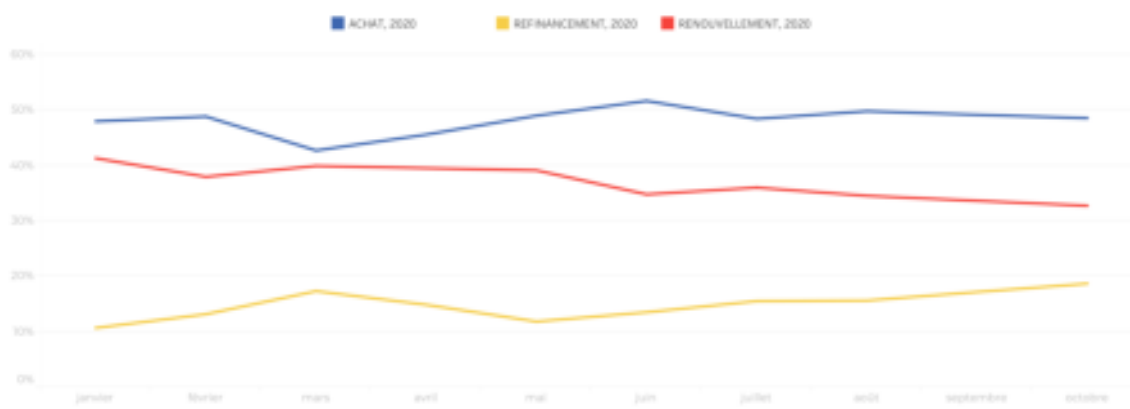


Fig. 6: Tendances pour la proportion d'achats (nouvelles hypothèques) vs renouvellements vs refinancements de Janvier à Octobre 2020. Le total mensuel est de 100%

En regardant le graphique ci-haut, on remarque qu'une seule des trois courbes est à la hausse. En effet, si les intentions de renouvellement sont en baisse depuis juillet, les demandes de refinancement, en revanche, gagnent du terrain en octobre, pour atteindre plus de 18.60% des intentions, le pourcentage le plus élevé en 2020.

Ainsi, le dernier quart de 2020 débute en confirmant la tendance constatée à la fin du troisième quart : Les refinancements prennent de plus en plus de place, alors que les demandes de renouvellement reculent tranquillement.

Parmi les explications potentielles à cette hausse des demandes de refinancement en octobre, notons le retrait de la plus-value d'une propriété pour payer ses dettes ou réinvestir.

Alors que les causes sous-jacentes de ce phénomène ne sont pas encore confirmées, elles tendent essentiellement vers l'allègement du niveau d'endettement chez nos utilisateurs.



#4

INTENTION RELATIVE AU MOMENT DE L'ACHAT

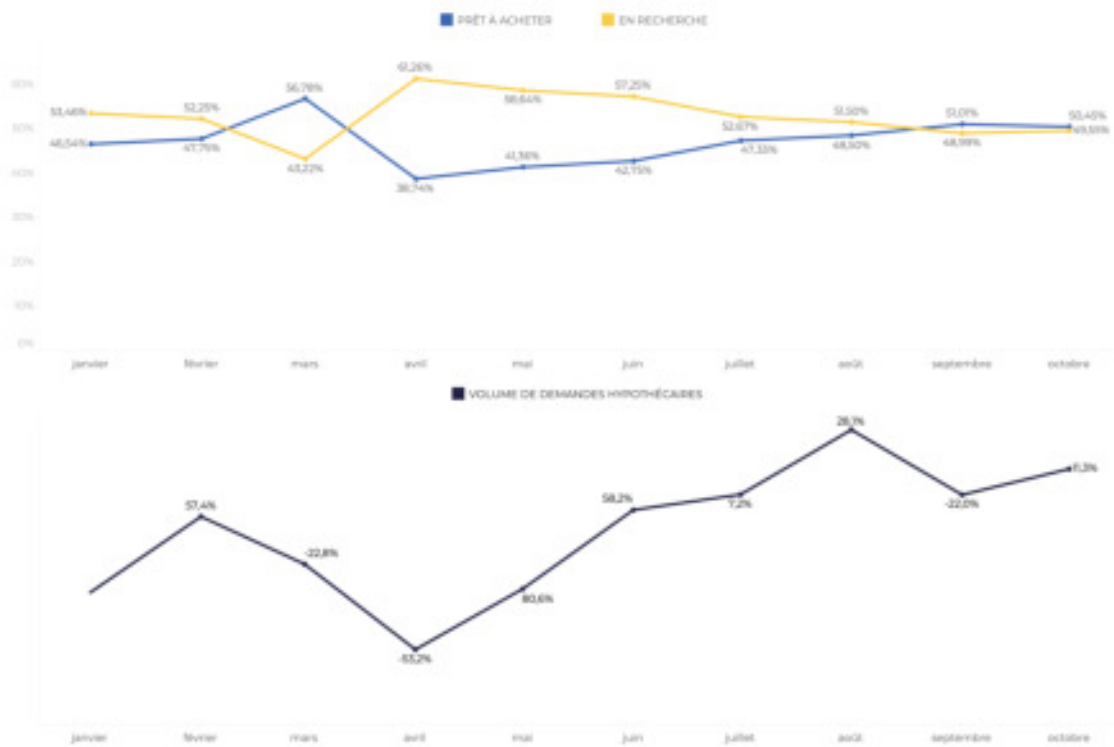


Fig. 7: Intention d'achat: proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » vs « en recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, mois par mois, de janvier à octobre 2020.

En début mars 2020, tout juste avant le premier confinement, une majorité de nos utilisateurs disaient avoir trouvé une propriété et être prêts à acheter. L'instabilité et l'incertitude économique des semaines suivantes ont forcé ces mêmes utilisateurs à revoir leurs intentions et leurs finances, jusqu'à ce que les marchés retrouvent une certaine stabilité et que nos utilisateurs retrouvent l'envie et le pouvoir d'achat, au mois d'août 2020. Une faible baisse a ensuite été enregistrée au mois de septembre, sans surprise, alors qu'il s'agit généralement d'une période de l'année plus tranquille pour le marché immobilier et hypothécaire.

En octobre, le nombre de personnes ayant trouvé une propriété a augmenté, tout juste au dessus du pourcentage de ceux qui se disaient "toujours à la recherche". Le volume de la demande était donc en hausse le mois dernier, malgré le 2e confinement en vigueur partout au pays. Les utilisateurs nesto sont-ils généralement moins affectés par l'incertitude économique actuelle qu'ils l'étaient lors du premier confinement? Ou encore, est-ce que le niveau historiquement bas des taux actuels compense le risque potentiel?

Par province

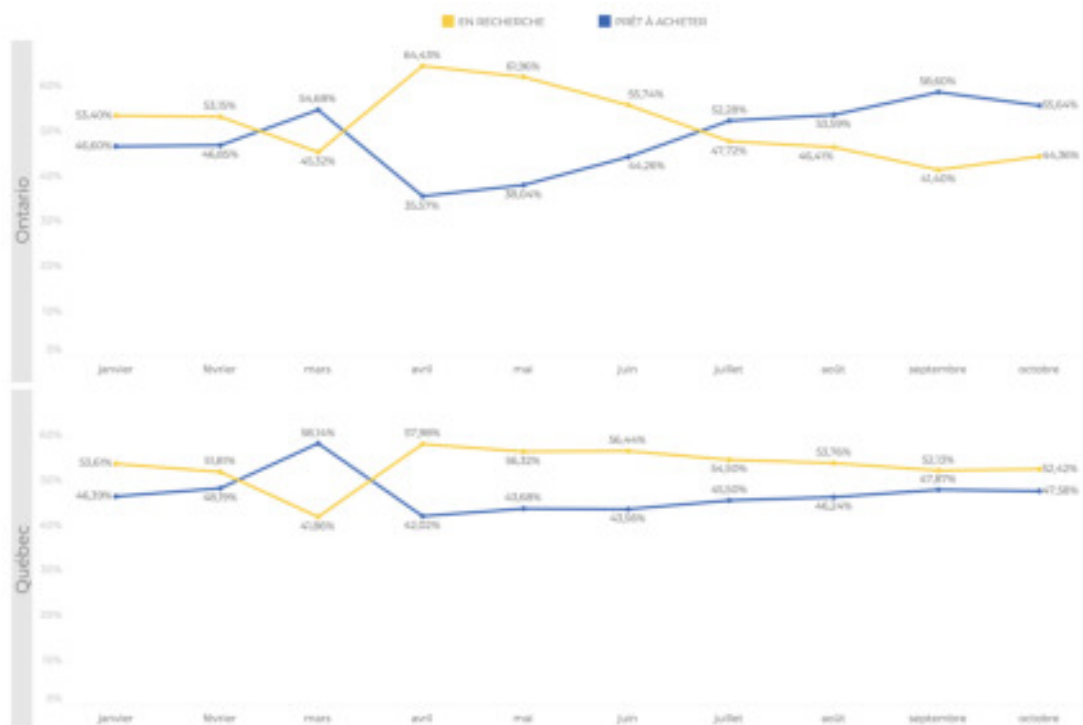


Fig. 8: Intention d'achat: proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » vs « en recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, de janvier à octobre 2020, en Ontario et au Québec. La période de confinement est mise en relief, de fin mars à juin 2020

En y regardant de plus près, et en divisant les données par province, on remarque un fait plutôt intéressant: alors que les deux "intentions" semblent s'être stabilisées au Québec (tendant de plus en plus près l'une de l'autre), en Ontario, c'est tout le contraire. En avril 2020, au plus fort de la pandémie, les ontariens "prêts à acheter" représentaient 35% des utilisateurs, contre 64% qui se disaient "à la recherche". À l'heure actuelle, c'est 55% de nos utilisateurs de l'Ontario qui sont "prêts à acheter", contre 45% qui se disent toujours "à la recherche".

Prix d'achat et mise de fonds : avant, pendant et après le confinement

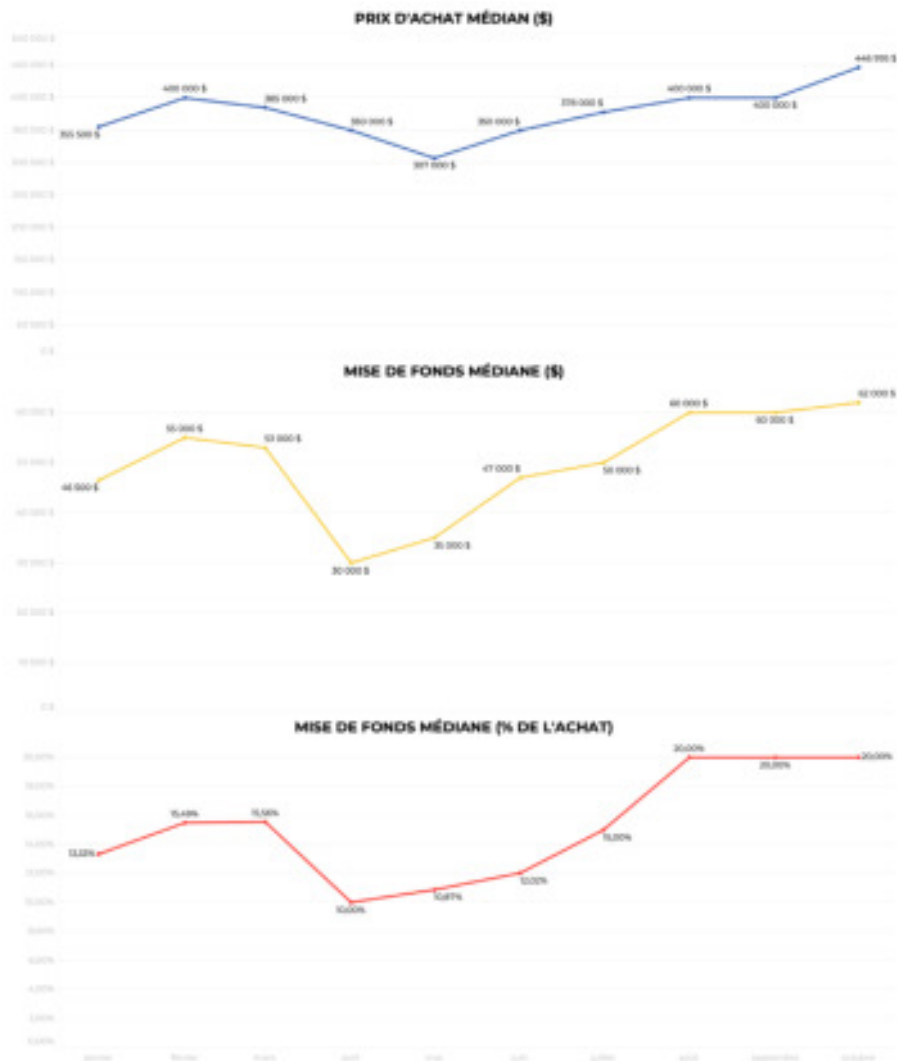


Fig. 9: Montant d'achat vs mise de fonds prévus de janvier à octobre 2020. La période de confinement est mise en relief, de fin mars à juin 2020.

Alors qu'autant la valeur de la propriété visée que la mise de fonds médianes sont demeurées inchangées pour 2 mois consécutifs (août et septembre 2020), en octobre, les montants médians, autant pour la mise de fond que le prix d'achat visé ont augmenté dans les différentes provinces canadiennes. Une hausse nécessaire avec la forte demande et le prix des maisons qui monte en flèche.

Avec les taux hypothécaires historiquement bas et l'offre qui peine à suivre l'augmentation de la demande pour toutes les catégories de propriétés, excepté les condos de petite taille, dans la grande majorité des marchés au pays, si vous êtes acheteur et souhaitez bénéficier des taux actuels, vous n'aurez d'autre choix que d'augmenter le prix de la propriété visée ainsi que le montant de votre mise de fonds. Si vous souhaitez absolument éviter de payer la prime SCHL en mettant 20% de mise de fonds, vous devrez nécessairement augmenter le montant prévu de cette mise de fonds vu le prix des maisons. Le marché canadiens actuel est définitivement à l'avantage du vendeur.

Par province

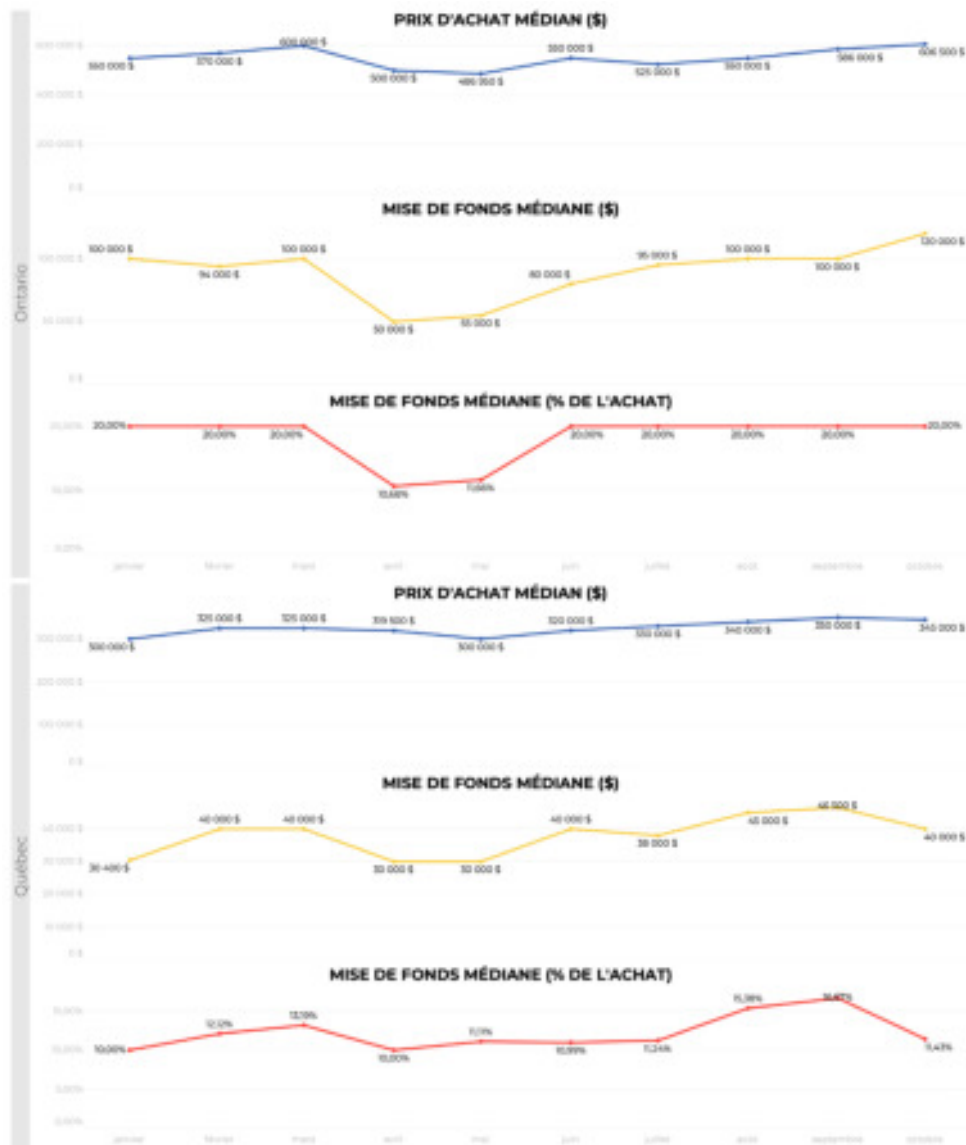


Fig. 10: Montant d'achat vs mise de fonds prévus de janvier à octobre 2020 en Ontario et au Québec.

En comparant le Québec à l'Ontario, on note 2 tendances opposées. Alors que nos voisins augmentent significativement leur prix d'achat visé ainsi que le montant de leur mise de fonds (une forte augmentation de 20 000\$ en un mois), au Québec, en octobre, ces mêmes montants sont tous à la baisse! Alors que le pourcentage médian de mise de fonds demeure à 20 % en Ontario, au Québec, il descend à 11% en octobre, une diminution de près de 5%, similaire aux pourcentages observés en mai dernier, lors de la première vague COVID-19. **Le second confinement frappe-t-il l'économie du Québec plus durement que celle de ses voisins?**

Si le confinement d'octobre a encouragé les québécois à retourner en mode "économies", il ne semble pas avoir affecté les intentions de nos utilisateurs ontariens en ce sens. Ce qu'on peut affirmer avec certitude, c'est qu'acheter une maison au Québec a définitivement été plus stressant qu'ailleurs au Canada dans les derniers mois, due au renforcement des mesures de protection aux consommateurs en temps de pandémie qui résultent en de plus longs délais de financement.

Malgré les retards qu'il occasionne, nous croyons toujours fermement que le processus d'attestation de financement obligatoire implanté au Québec fait partie des bonnes pratiques qui devraient être adoptées dans d'autres provinces pour protéger davantage les acheteurs.

LES CIBLES DU MOIS



1. Comparer les confinements

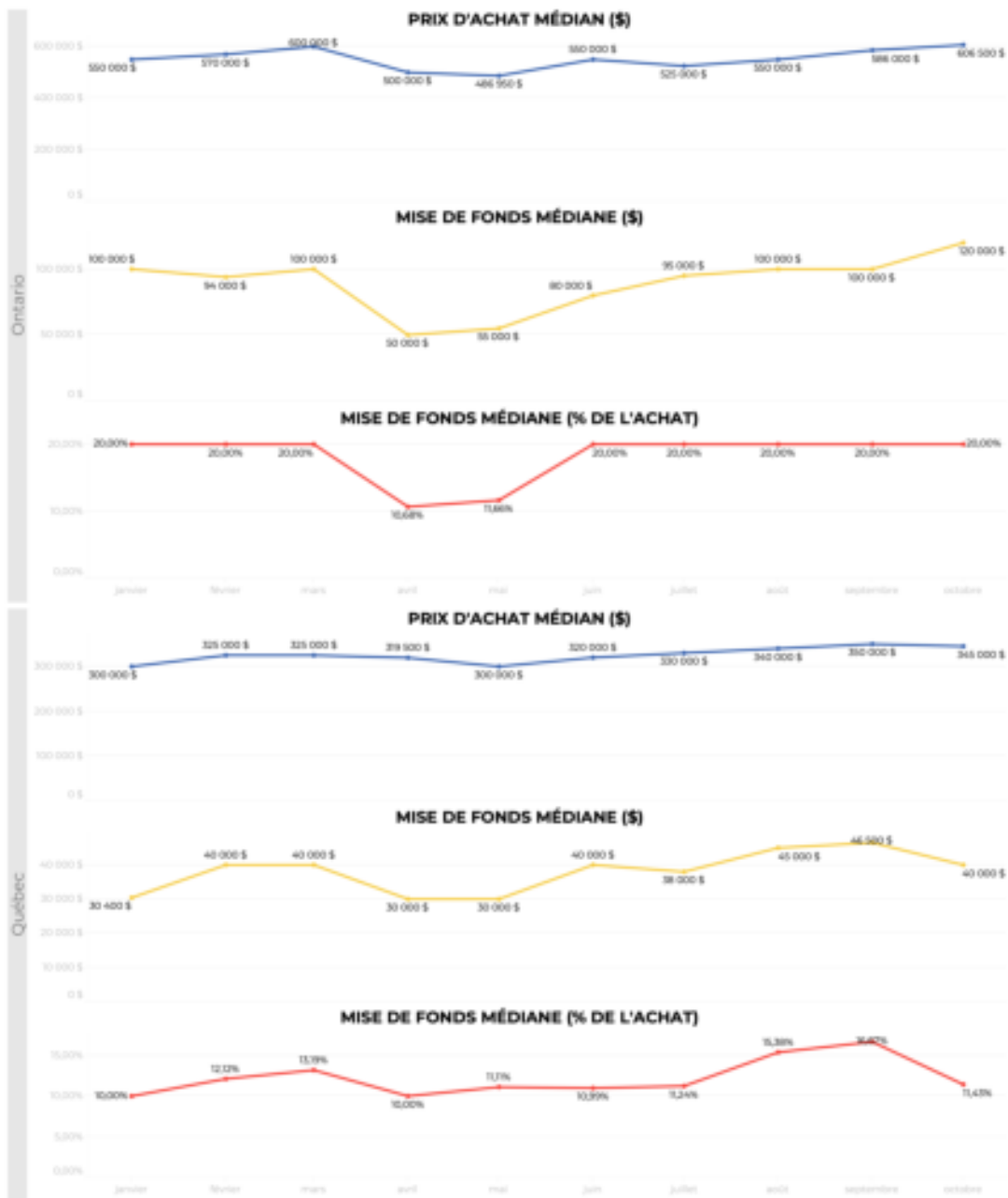


Fig. 10: Montant d'achat vs mise de fonds prévus de janvier à octobre 2020 en Ontario et au Québec.

Hypothèse 1

Le deuxième confinement, tant en Ontario qu'au Québec, aura moins d'impact sur l'industrie hypothécaire que le premier, en mars-avril. Les consommateurs sont non seulement plus familiers avec cette réalité, mais beaucoup moins d'industries sont aussi complètement "arrêtées".

Constats

Comparer le prix de la propriété visée et le montant de la mise de fonds planifiée pour les deux périodes de confinement (mars-avril 2020 et octobre 2020) est une bonne façon d'évaluer comment nos utilisateurs de chaque province réagissent à la crise actuelle. En Ontario, alors qu'on a très clairement vu une baisse du montant alloué à l'achat et à la mise de fonds au début de la première vague, cette fois-ci, c'est pratiquement comme si le confinement n'avait aucune incidence. À l'opposé de la situation en mars-avril, le marché immobilier actuel en Ontario va très bien, et la courbe est toujours ascendante, alors que nos utilisateurs sont prêts à acheter des propriétés plus dispendieuses et à augmenter le montant de leur mise de fonds.

Au Québec, encore une fois, la situation est différente. En comparant les deux périodes de confinement, on remarque qu'en octobre, nos données semblent indiquer un retour à des niveaux semblables à ceux de la première vague. Autant le prix d'achat visé que la mise de fonds prévue sont en baisse depuis septembre.

Il est toutefois important de souligner que le second confinement en Ontario a été initié environ 2 semaines après celui du Québec. Les mesures restrictives actuellement imposées chez nos voisins sont également moins strictes que celles du Québec.

2. Le type de propriété recherché

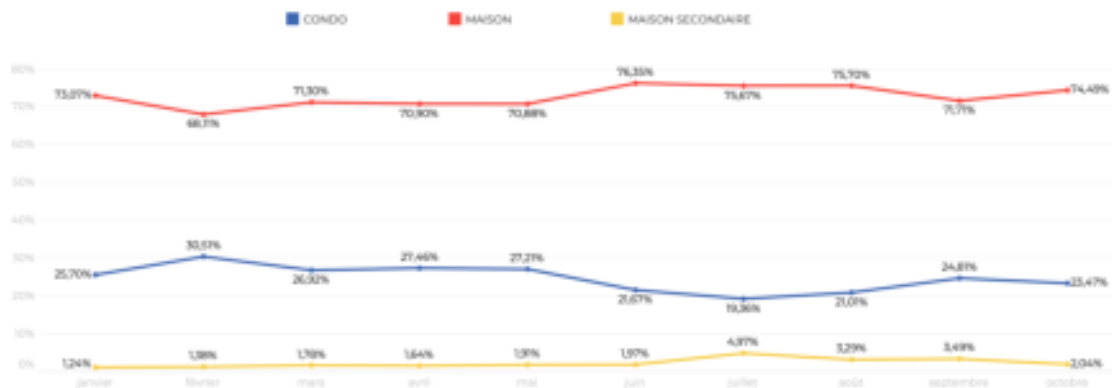


Fig. 11: La proportion générale d'intentions d'achats de condos versus maisons (résidence principale) versus résidences secondaires, de janvier à octobre 2020.

Hypothèse 2

Pour faire suite à notre analyse du mois dernier, les utilisateurs nesto préfèrent toujours investir dans une maison que dans un condo dans le contexte actuel.

Constats

Tel que démontré dans notre nesto-mètre du mois dernier, depuis mai 2020, on observe une hausse du nombre de nos utilisateurs intéressés à acheter une maison, alors que l'intérêt pour les condos a diminué de près de 10%. En octobre, la tendance se maintient.

De septembre à octobre 2020, l'intérêt général pour l'achat de maisons est en hausse de 3% chez nos utilisateurs, alors que l'intérêt pour l'achat de condos est en baisse de 1%.

En comparant octobre à janvier 2020, on réalise que les chiffres d'aujourd'hui sont sensiblement les mêmes que ceux enregistrés en début d'année 2020, avant la pandémie.

Récemment, on remarque aussi une baisse d'intérêt pour l'achat de résidences secondaires (-1,5%), qui pourrait être lié à l'augmentation drastique du prix des maisons et chalets à l'extérieur des grands centres urbains, conséquence, encore une fois, de la pandémie.

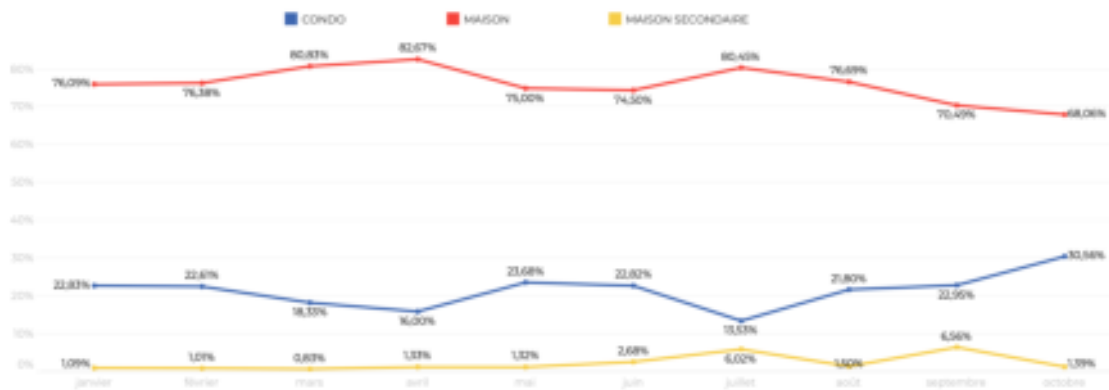


Fig. 12: La proportion générale d'intentions d'achats de condos versus maisons (résidence principale) versus résidences secondaires, en Ontario, de janvier à octobre 2020

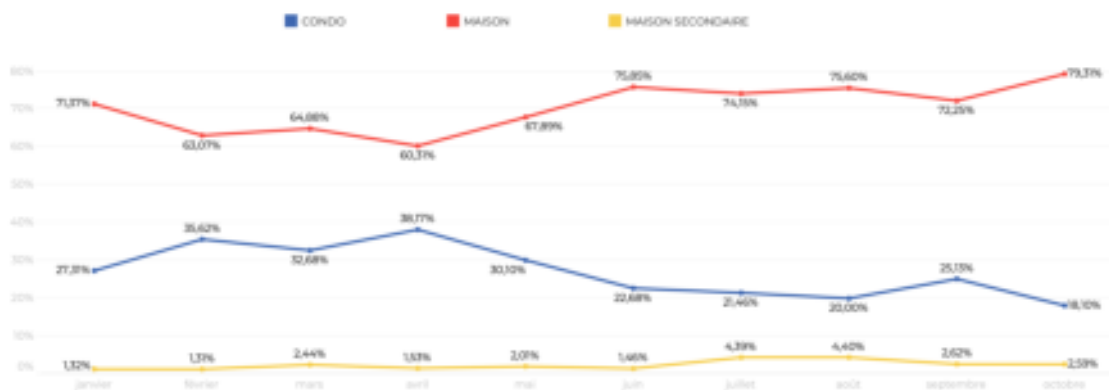


Fig. 13: La proportion générale d'intentions d'achats de condos versus maisons (résidence principale) versus résidences secondaires, au Québec, de janvier à octobre 2020

En Ontario, après une chute significative en juillet, l'intérêt pour l'achat de condos connaît un regain dernièrement, alors que l'intérêt pour l'achat de maisons est en baisse de 12%! Pourquoi les comportements de nos utilisateurs sont-ils si différents d'une province à l'autre?

Un phénomène qui est très certainement lié à l'influence du marché de Toronto. Tel qu'on peut le lire dans le tout dernier article immobilier de Better Dwelling, Toronto a récemment vu son marché inondé de condominiums à vendre. Ainsi, nous ne croyons pas nécessairement que les dernières données sont le reflet d'une baisse de l'intérêt pour l'achat de maisons, mais plutôt le résultat d'un regain d'intérêt pour l'achat de condos, plus abordables aujourd'hui qu'ils ne l'étaient avant la crise.

Au Québec, la courbe demeure toujours clairement en faveur de l'achat de maisons.

3. L'augmentation du niveau d'endettement

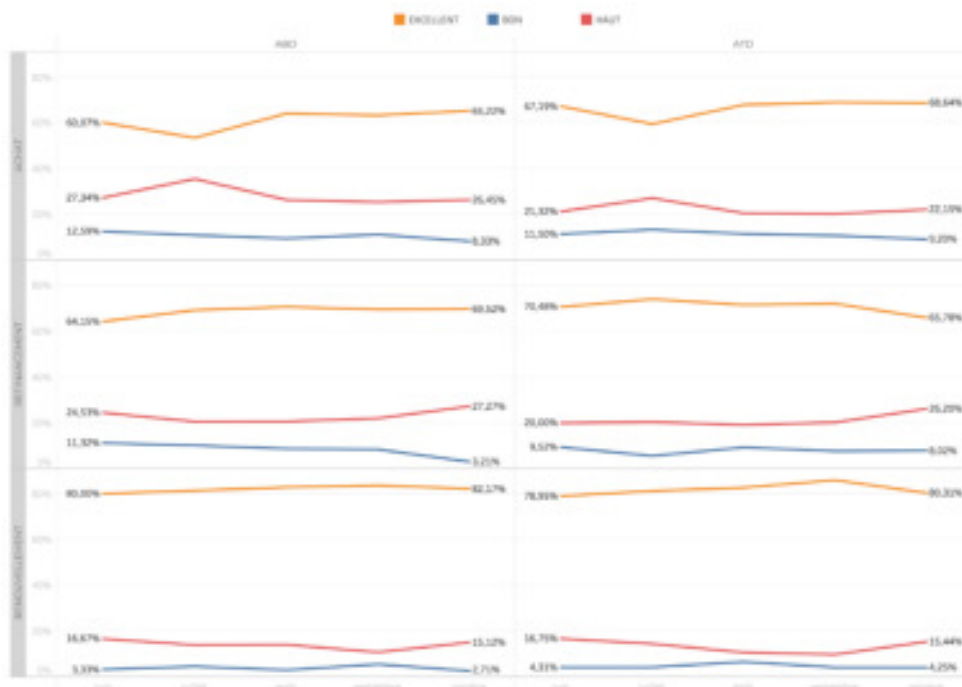


Fig 14: Proportion générale des ratios ABD/ATD de nos utilisateurs, par type d'hypothèque. Les utilisateurs dont le ratio est "élevé" risque de ne pas être en mesure d'obtenir les meilleurs produits ou taux hypothécaires en raison de leur niveau d'endettement élevé.

Hypothèse 3

L'augmentation des demandes de refinancement est directement liée à l'augmentation du niveau d'endettement de nos utilisateurs.

Constats

Selon un récent rapport d'Equifax Canada, repris par BNN, la dette totale du consommateur canadien a atteint 1 991 trillion de dollars au second quart de 2020, ce qui représente une hausse de 2,8% comparé au même quart l'an dernier.

Selon le graphique ci-haut, les ratios de nos utilisateurs qui visent l'achat d'une nouvelle propriété ne semblent pas montrer d'augmentation au fur et à mesure que l'année avance. Les ratios d'endettement de nos utilisateurs qui souhaitent renouveler ou refinancer leur hypothèque parcontre, tendent à augmenter au fil des mois.

Lorsqu'il est question d'acheter une propriété, le principal obstacle rencontré pour l'obtention du meilleur taux a toujours été le niveau d'endettement du demandeur. Au cours des derniers mois, on a vu cet "obstacle" affecté encore davantage nos utilisateurs, spécialement en ce qui concerne les demandes de refinancement, dont le principal objectif est bien souvent la consolidation de dettes. Il est de plus en plus commun de penser qu'un refinancement au taux le plus bas offert est impossible considérant la hausse du niveau d'endettement général des derniers mois.

Note: Le ratio ABD représente le pourcentage de votre revenu nécessaire pour payer tous les frais mensuels liés à votre résidence (le capital, les intérêts, les taxes, le chauffage), multiplié par cent. Le ratio ATD, l'amortissement total de la dette, est le pourcentage de votre revenu nécessaire pour couvrir toutes vos dettes.

CONCLUSION

Dans le dernier mois, un seul changement de taux a été observé, ce qui représente le plus faible taux de volatilité enregistré en 2020 et se traduit potentiellement par le retour vers une plus grande stabilité. Les taux sont toujours à leur niveau le plus bas depuis le début de l'année 2020, et bien que nos taux hypothécaires fixes, 5 ans, aient continuellement chuté depuis juillet 2020, le taux obligataire de 5 ans, lui, n'a pratiquement pas fluctué de l'année. Les demandes de refinancements ont atteint leur pourcentage le plus élevé cette année, ce qui coïncide avec l'augmentation générale du niveau d'endettement de nos utilisateurs.

À la lumière de cette nouvelle analyse, il est toujours un peu tôt pour déterminer si le second confinement aura une incidence similaire sur les marchés hypothécaires que la première vague COVID-19. Ce qui est certain, pour le moment, c'est que les effets de cette seconde vague semblent affecter davantage les comportements et intentions des Québécois que ceux de nos utilisateurs Ontariens.

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 du 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 aux fins d'analyse.

Les données présentées dans le cadre de nos segments "volatilité" et "variance" des taux 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.

Les ratios ABD/ATD présentés dans la section "Cible du mois" sont basés sur la déclaration de nos utilisateurs et non sur leurs rapports de crédit officiels.

Auteur: Chase Belair, Co-Fondateur et Courtier Principal nesto

Pour des demandes médias ou reliées à nos analyses, écrivez-nous à media@nesto.ca