



LE NESTO-MÈTRE

Avril 2021

12 Avril 2021,

Dans le monde hypothécaire et immobilier, mars 2021 se termine sur une note plutôt tendue. Alors que [plusieurs économistes s'inquiètent de la "bulle immobilière" Canadienne](#), prédisant une crise économique causée par la folie du marché immobilier actuel, la demande pour l'achat de nouvelles propriétés est toujours à la hausse, faisant non-seulement augmenter la rareté des habitations disponibles sur le marché mais également, le prix de celles-ci.

Les taux fixes ont augmenté au cours des deux derniers mois, montrant les premiers signes d'un changement tandis que le niveau des taux variables est demeuré très bas, diminuant une fois de plus en mars 2021.

Dans cette édition d'avril 2021, qui couvre les données de janvier 2020 à aujourd'hui, vous trouverez des statistiques mises à jour sur nos quatre principales mesures mensuelles : la volatilité et l'écart des taux, les tendances des types de prêts hypothécaires, le prix d'achat par rapport à la mise de fonds et l'intention d'achat.

Pour notre analyse mensuelle, nous avons décidé d'aborder trois des sujets de conversation les plus populaires des derniers mois : les délais d'approbation hypothécaire, les variations du prix d'achat et de la mise de fonds au Canada ainsi que la différence entre l'intention de nos utilisateurs et leur transaction finale.

FAITS SAILLANTS

Depuis mars 2020, nos meilleurs taux ont changé 66 fois, soit en moyenne 5,08 fois par mois.

En mars 2021, nous avons observé deux changements dans les taux fixes, qui ont continué d'augmenter, tandis que les taux variables n'ont connu qu'un seul changement, diminuant encore une fois.

C'est la toute première fois qu'on observe un écart de près de 1% entre nos meilleurs taux fixes et variables depuis l'annonce du 1er confinement.

Alors que les prix des maisons sont toujours à la hausse, les nouveaux achats restent notre demande la plus populaire, à 55%!

Au cours du dernier mois, notre prix d'achat médian a augmenté de 40 000 \$, s'établissant maintenant à 430 000 \$, alors que notre mise de fonds médiane est maintenant de 60 000 \$.

En mars 2021, les délais pour l'approbation d'un dossier hypothécaire sont toujours beaucoup plus longs au Québec qu'en Ontario.

En mars 2021, alors que 58% de nos utilisateurs manifestent l'intention d'acheter une nouvelle propriété au départ, cette proportion tombe à 41% lorsque vient le temps de compléter le processus.

#1

Taux



A. Volatilité

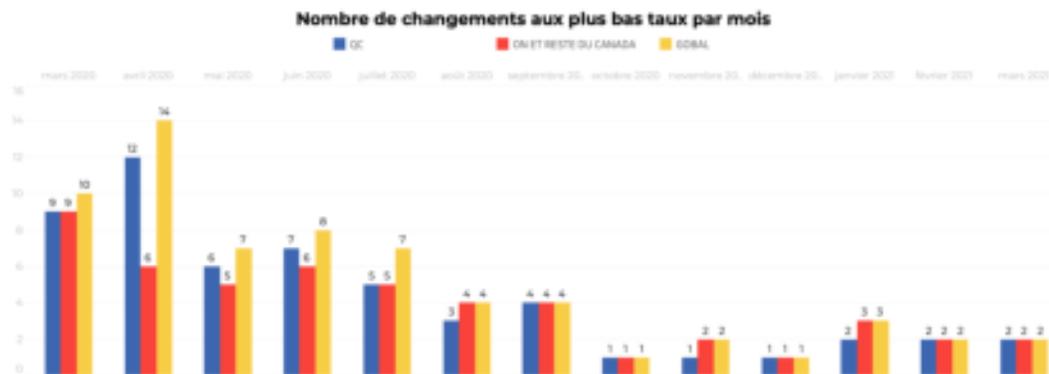


Fig. 1: Nombre de fois que les taux les plus bas offerts par nesto à ses utilisateurs ont changé par mois entre le 1er mars 2020 et le 1er avril 2021. Les taux les plus bas examinés étaient les taux fixes et variables assurés (mise de fonds de 5 à 19,99 %) ainsi que les taux fixes et variables assurables (mise de fonds de 20 % et plus) et correspondent au taux le plus bas que nesto pouvait offrir à ses clients à l'époque.

« Un an plus tard », c'est-à-dire près d'un an après l'annonce du premier confinement mondial, comment se présente la volatilité de nos taux? Les marchés sont-ils plus stables?

Comme chaque mois, nous avons examiné nos taux les plus bas pour les prêts hypothécaires assurés (mise de fonds de 5 à 19,99 %) et assurables (mise de fonds de 20 %+), à taux fixe et variable de 5 ans. Depuis mars 2020, ces taux ont changé 66 fois, soit en moyenne 5,08 fois par mois.

Bien que mars 2021 soit demeuré semblable à février 2021, avec de multiples augmentations de taux fixes, il est encore beaucoup plus stable par rapport à mars 2020, lorsque nous avons vu jusqu'à 10 changements de taux globaux en l'espace d'un mois seulement!

Volatilité - par type de taux

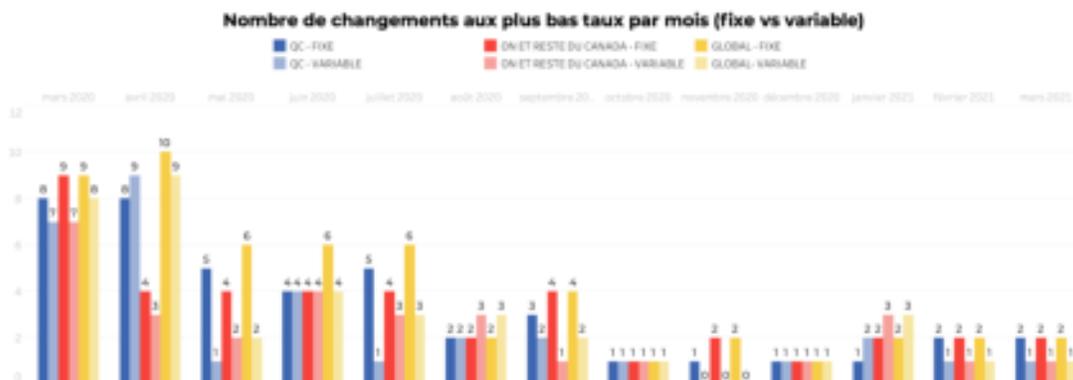


Fig. 2: Nombre de fois que les taux les plus bas offerts par nesto à ses utilisateurs ont changé par mois dans les provinces entre le 1er mars 2020 et le 1er avril 2021 et en comparant les taux fixes aux taux variables. Les taux les plus bas examinés étaient les taux fixes et variables assurés (mise de fonds de 5 à 19,99 %) ainsi que les taux fixes et variables assurables (mise de fonds de 20 % et plus).

En mars 2021, comme ce fut le cas en février 2021, les taux fixes ont changé 2 fois, tout en continuant d'augmenter, tandis que les taux variables n'ont connu qu'une seule variation et ont baissé encore plus bas, grâce à un rabais plus important sur le taux préférentiel.

La comparaison des taux du Québec avec ceux du reste du Canada donne exactement les mêmes résultats : les taux fixes augmentent deux fois, les taux variables baissent une seule fois.

Volatilité - Les hauts et les bas : différence due à la hausse des taux fixes

Si vous aviez pris un taux en mars : 2020 vs 2021		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 (ROC fixe assuré)	1,89%	1,39%	0,45%
Paielements mensuels	\$1 350,00	\$1 282,00	\$68,00
Paielements totaux	\$81 017,00	\$76 892,00	\$4 125,00
Intérêt payé	\$27 385,00	\$20 611,00	\$6 774,00
Capital payé	\$53 631,00	\$56 281,00	-\$2 650,00
Argent économisé	-\$4 125,00		
Balance restante	\$271 134,00	\$277 324,00	-\$6 190,00

Tableau 1: Ce tableau représente l'effet d'une différence de taux de 0,45 % sur une maison de 350 000 \$, avec une mise de fonds de 10 % et un amortissement de 25 ans après une période de 5 ans.

Comme les taux fixes ont augmenté au cours des deux derniers mois, nous avons décidé de comparer nos taux les plus élevés à nos taux fixes assurés les plus bas entre février 2020 et mars 2021 et de démontrer l'effet de cette différence de taux de 0,45 % sur une maison de 350 000 \$ avec une mise de fonds de 10% et un amortissement de 25 ans après une durée de 5 ans.

Scénario 1 : Vous avez signé un prêt hypothécaire à 1,39 %, notre taux fixe assuré le plus bas de 2020. Bonne nouvelle! Vous économiserez près de 7000 \$ en frais d'intérêts sur une période de 5 ans!

Scénario 2 : Vous avez récemment signé un prêt hypothécaire à 1,84 %, notre taux le plus élevé de 2021 jusqu'à maintenant. C'est toujours un très bon taux, mais n'oubliez pas que cette différence de taux de 0,45 % vous coûtera un peu plus de 4000 \$ de plus en paiements totaux sur 5 ans comparé à notre meilleur taux de 2020!

B. Variation : les taux les plus bas

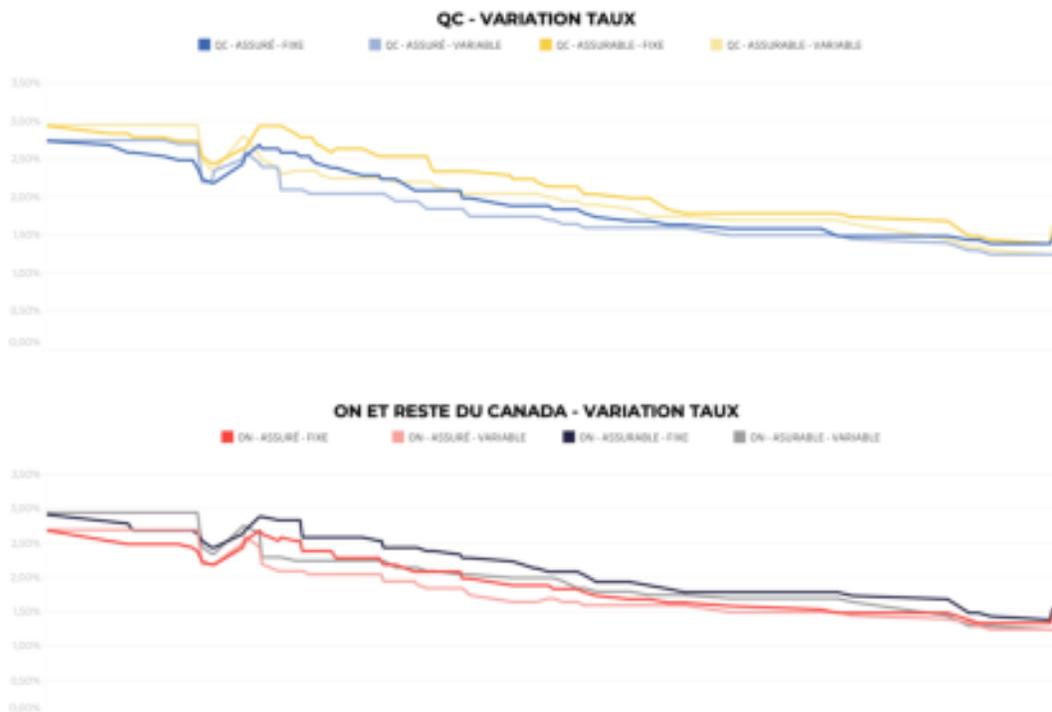


Fig. 3: Ces graphiques montrent l'écart des taux entre le 1er janvier 2020 et le 1er avril 2021 au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Depuis janvier 2020, nos meilleurs taux ont changé de 1,35 % à 1,70 % - le taux variable assurable le plus élevé était de 2,95 %, tandis que le taux le plus bas était de 1,25 %, ce qui fait une différence de 1,70 %.

Alors qu'ils étaient en baisse depuis avril 2020, les taux fixes ont commencé à remonter en février 2021. Ils ont continué à augmenter en mars 2021 et s'éloignent toujours de leurs équivalents variables qui ont encore chuté ce mois-ci, à 1,20 % (taux préférentiel moins 1,25 %)

C'est la toute première fois qu'on observe un écart de prêt de 1% entre nos meilleurs taux fixes et variables depuis l'annonce du 1er confinement.



Si vous aviez pris
un taux en mars :
2020 vs 2021

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 (ROC variable assuré)	1,25%	2,95%	-1,70%
Paiements mensuels	\$1 261,00	\$1 529,00	-\$268,00
Paiements totaux	\$75 634,00	\$91 717,00	-\$16 083,00
Intérêt payé	\$18 513,00	\$44 276,00	-\$25 763,00
Capital payé	\$57 121,00	\$47 441,00	\$9 680,00
Argent économisé	\$16 083,00		
Balance restante	\$267 644,00	\$277 324,00	-\$9 680,00


L'avenir de votre
hypothèque

Tableau 2: Ce tableau représente l'effet d'une différence de taux de 1,70 % sur une maison de 350 000 \$, avec une mise de fonds de 10 % et une période d'amortissement de 25 ans après une période de 5 ans.

Ce tableau représente l'effet d'une différence de taux de 1,70 % sur une propriété de 350 000 \$, avec une mise de fonds de 10 % et un amortissement de 25 ans après une période de 5 ans. C'est exactement la même différence de taux que nous avons observée le mois dernier, en février 2021! Nos taux ont donc augmenté deux fois en mars 2021, soit de 0,40 % au total, mais la différence entre notre taux variable assurable le plus élevé et notre taux variable assurable le plus bas depuis janvier 2020 est demeurée la même.

Scénario 1 : Vous avez signé un prêt hypothécaire à 2,95 %, notre taux variable assurable le plus élevé depuis plus d'un an. Cette différence de taux de 1,70 % vous fera payer 16 000 \$ de plus en versements hypothécaires mensuels sur 5 ans!

Scénario 2 : Vous avez signé un prêt hypothécaire à 1,25 %, notre taux variable assurable le plus bas depuis 13 mois. Dans cette situation, vous économiserez plus de 25 000 \$ en frais d'intérêts sur une période de seulement cinq ans!



#2

Tendances: Types de prêts hypothécaires

Achat vs renouvellement vs refinancement

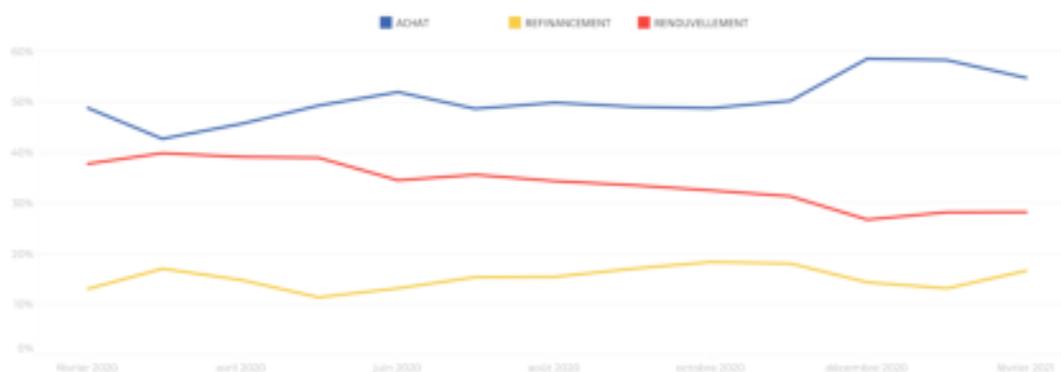
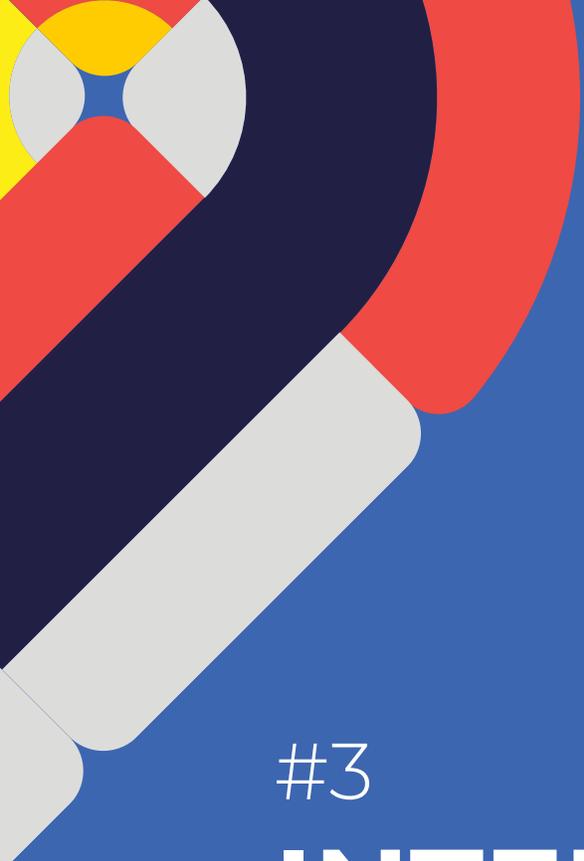


Fig. 4: Tendances pour la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires) par rapport aux renouvellements et aux refinancements du 1er mars 2020 au 1er avril 2021. Le montant est de 100 % pour chaque mois.

Après une légère baisse en début d'année, les refinancements ont affiché une hausse en février 2021, absorbant une partie de notre volume de nouveaux achats et atteignant les sommets observés en octobre et novembre 2020, à près de 20 % des intentions de nos utilisateurs.

En mars 2021, les intentions de nos utilisateurs sont demeurées stables, avec un peu plus de renouvellements que de refinancements. Alors que les prix des maisons sont toujours à la hausse, les nouveaux achats ne montrent aucun signe de ralentissement, demeurant la demande la plus populaire chez nos utilisateurs, à 55%!



#3

INTENTION RELATIVE AU MOMENT DE L'ACHAT

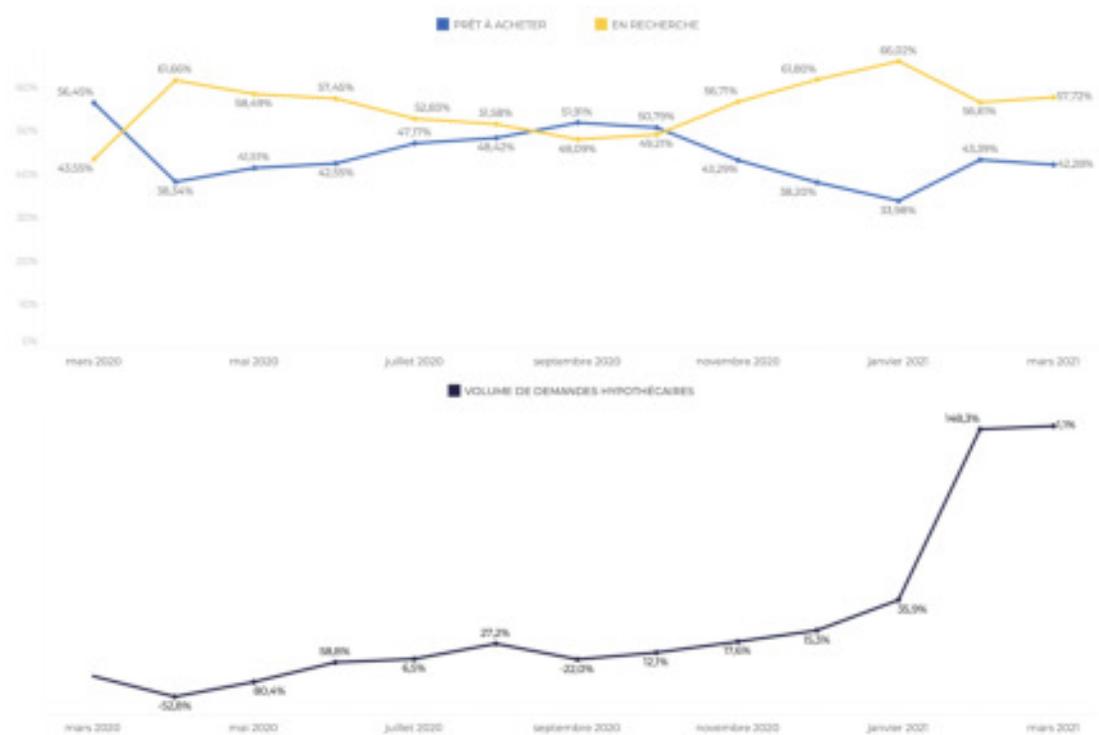


Fig. 5 : Intention d'achat : proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » par rapport à « en recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, mois par mois, du 1er mars 2020 au 1er avril 2021.

Pour ce qui est de l'intention d'achat, nos données de mars 2021 montrent à peu près les mêmes chiffres qu'en février 2021.

Après une hausse drastique en début d'année (janvier 2021) chez nos utilisateurs « prêts à acheter », les 2 tendances sont demeurées assez stables depuis 2 mois. Entre février et mars 2021, le nombre d'utilisateurs nesto « en recherche » a augmenté de 1 %, tandis que le nombre de nos utilisateurs « prêts à acheter » a diminué du même pourcentage.

Il en va de même pour notre volume global de demandes de prêts hypothécaires. Après une hausse de 148 % en janvier 2021, le volume de la demande n'a augmenté que de 1 % entre février et mars 2021.

Par province



Fig. 6 : Proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » par rapport à « en recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, du 1er mars 2020 au 1er avril 2021 au Québec et en Ontario.

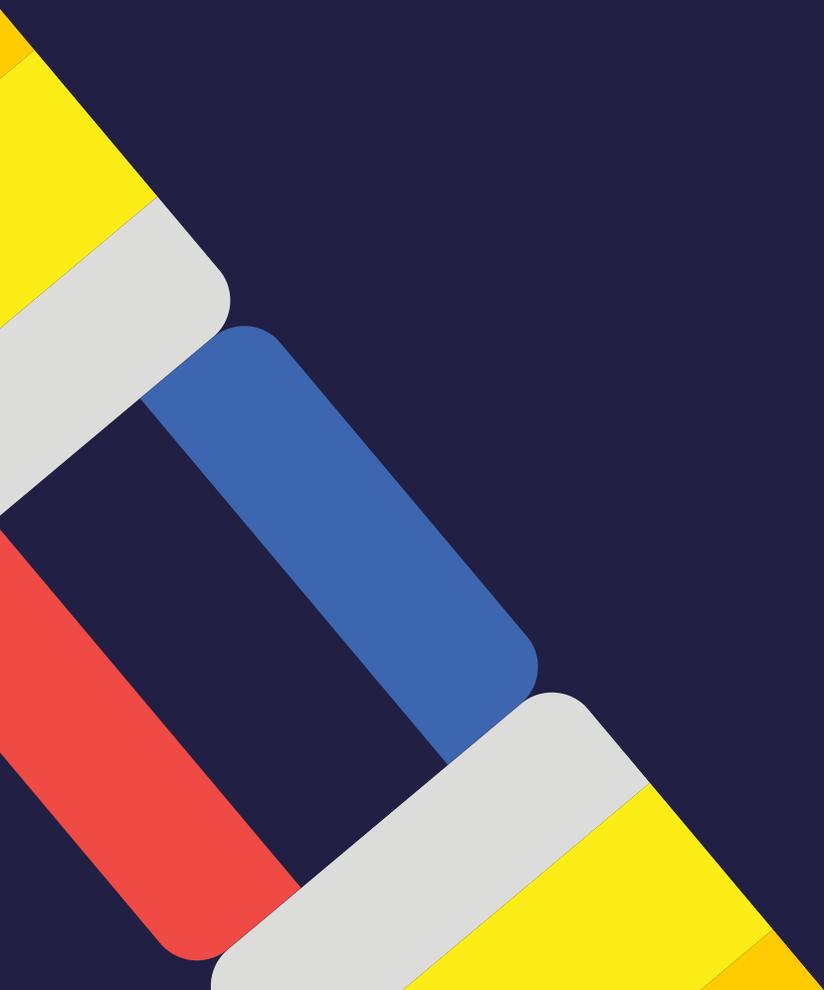
La comparaison des intentions d'achat de nos utilisateurs du Québec à l'Ontario donne également des résultats très similaires.

Dans la foulée de la tendance de 2020, nous nous attendions à ce qu'un nombre beaucoup plus élevé de nos utilisateurs « en recherche » évoluent vers de véritables transactions ou « prêts à acheter », mais au lieu de cela, le nombre de pré approbations et d'utilisateurs simplement curieux sont demeurés à la hausse en mars 2021.

L'une des raisons pour lesquelles bon nombre de nos utilisateurs "en recherche" n'ont pas atteint la prochaine étape du processus de financement hypothécaire est étroitement liée au manque de confiance des futurs acheteurs face au marché actuel, la folie des prix et la surenchère. Certains acheteurs moins expérimentés sont certainement moins enclins à faire des offres sans conditions ou encore à offrir plusieurs milliers de dollars au-dessus du prix demandé (et de leur budget!) sans une quelconque garantie que le stress de l'expérience en vaudra le coup, et qu'ils obtiendront la maison.

#4

Prix d'achat et mise de fonds



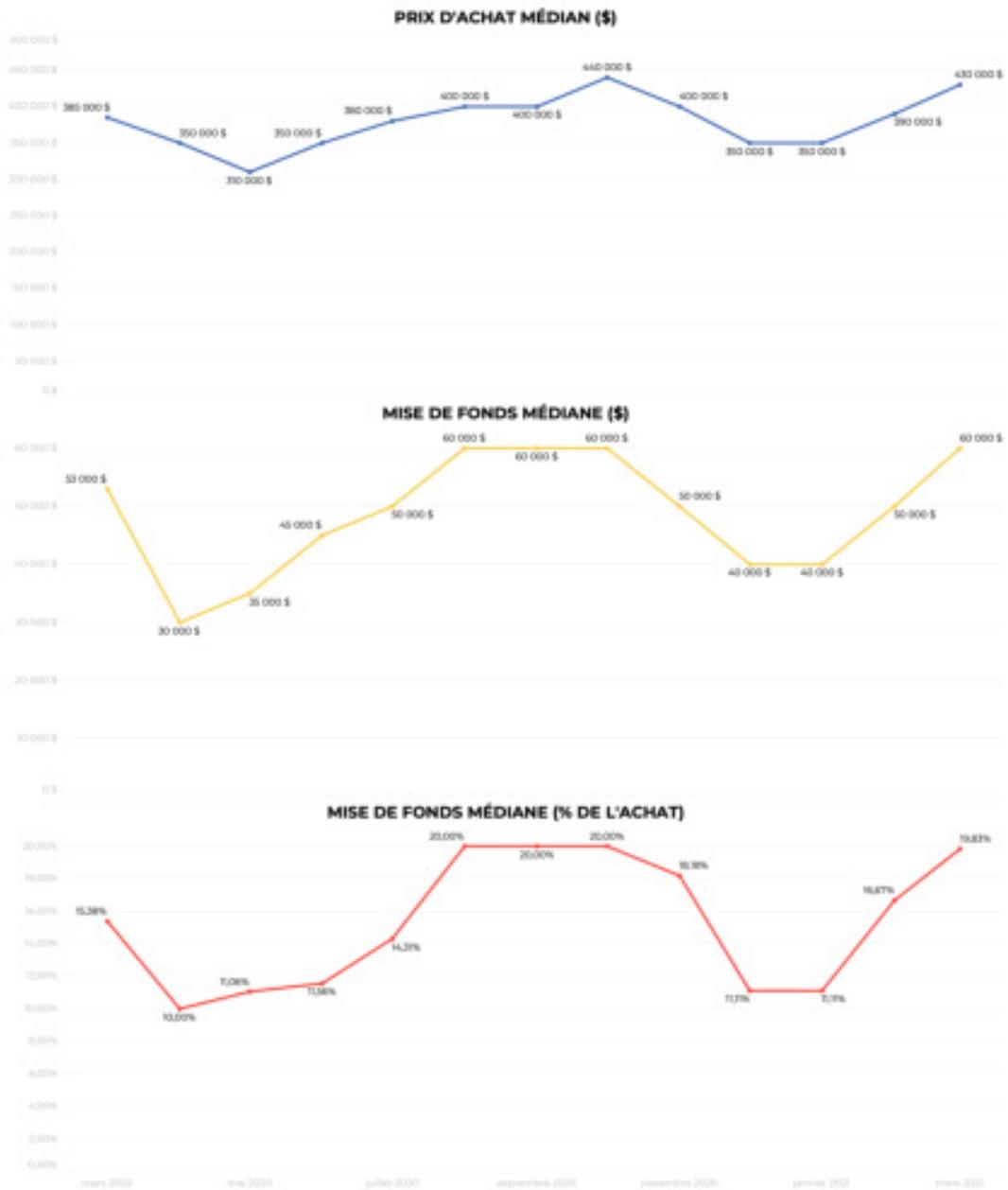


Fig. 7 : Graphique du prix d'achat prévu par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du 1er mars 2020 au 1er avril 2021.

De janvier à février 2021, nous avons constaté une forte hausse du prix d'achat médian et de la mise de fonds médiane. Puisque l'offre demeure très basse en mars 2021, ceux qui envisagent toujours acheter une maison n'ont d'autre choix que d'augmenter le prix d'achat visé ainsi que leur mise de fonds s'ils veulent avoir une petite chance d'avoir accès à l'une des rares propriétés encore disponibles sur le marché.

Au cours du dernier mois, notre prix d'achat médian a augmenté de 40 000 \$, s'établissant maintenant à 430 000 \$, alors que notre mise de fonds médiane est maintenant de 60 000 \$, soit 10 000 \$ de plus qu'il y a un mois.

Il y a à peine un mois, la mise de fonds médiane de nos utilisateurs représentait environ 16 % du prix d'achat. Maintenant, elle est presque à 20 %.

Par province

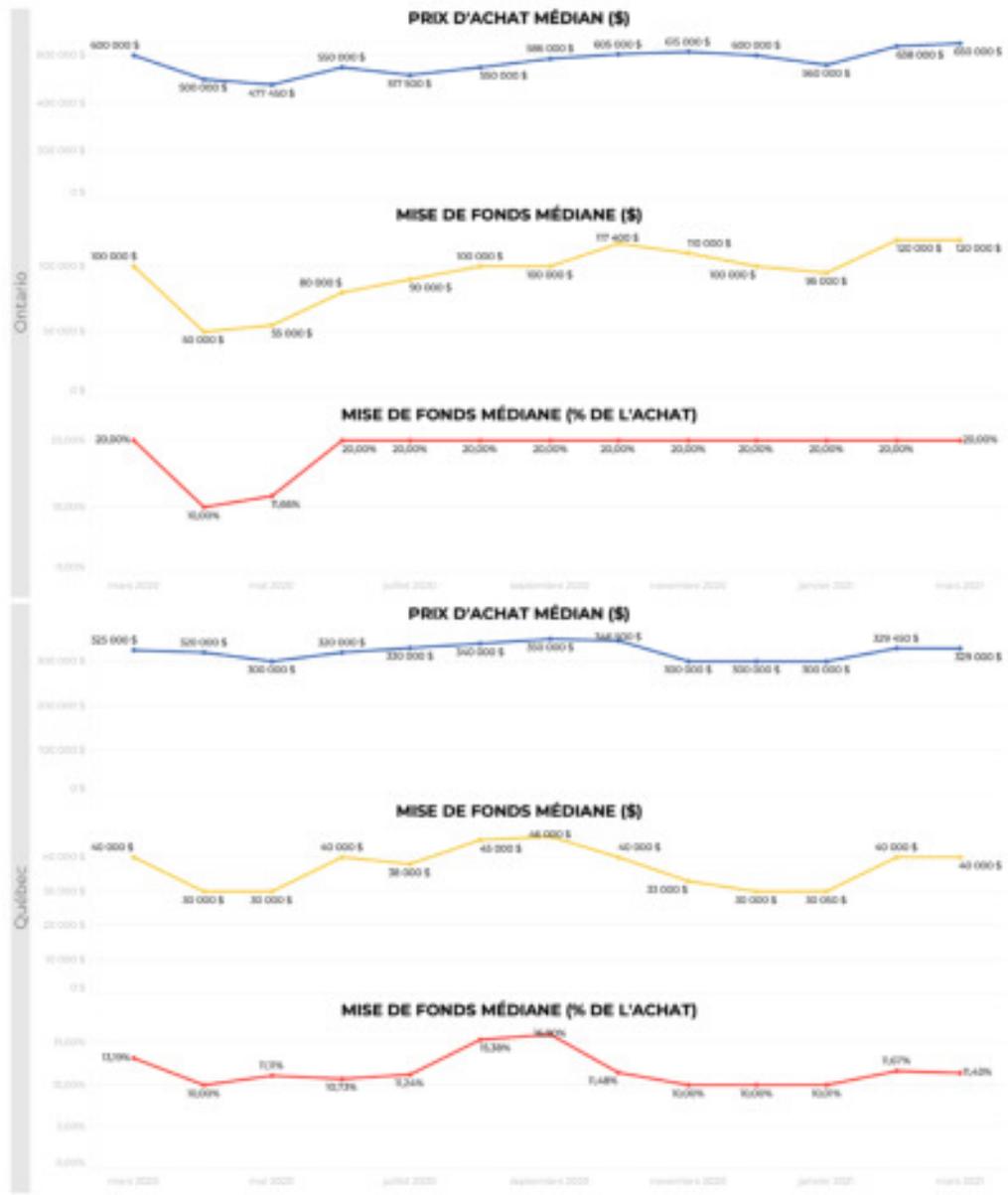


Fig. 8 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du 1er mars 2020 au 1er avril 2021 en Ontario et au Québec.

d'une province à l'autre. Bien que notre mise de fonds médiane en Ontario demeure à 20 %, au Québec, elle diminue de moins de 1 %. Pour ce qui est du prix d'achat médian, les deux provinces sont encore très éloignées l'une de l'autre. Le prix médian des maisons en Ontario est de 650 000 \$, soit près du double du prix d'achat médian du Québec, maintenant à 329 900 \$!

Dans l'ensemble, ce que nous voyons de février à mars 2021, c'est de la stabilité.

LES CIBLES DU MOIS



Délais d'approbation

La première partie de notre analyse mensuelle couvre un sujet dont nous avons discuté mais surtout observé depuis un certain temps maintenant, mois après mois. D'abord en lien direct avec la pandémie, obligeant tous les prêteurs à adapter rapidement leur routine quotidienne à un nouveau service 100% en ligne, les retards d'approbation restent un sujet brûlant, près d'un an plus tard. Pourquoi? Parce que les délais au Québec sont toujours beaucoup plus élevés que ceux enregistrés en Ontario pour la même période.



Fig. 9: Ce graphique montre le délai d'approbation médian (en jours) par type de prêt hypothécaire du 1er juillet 2020 au 1er avril 2021, divisé par province.

À compter du 1er juillet 2020, et en examinant de nouveau les retards d'approbation, cette fois-ci en divisant nos données par type de prêt hypothécaire (nouvel achat, renouvellement, refinancement) et par province, nous remarquons des tendances très différentes, surtout au cours du dernier mois où les délais médians au Québec ont encore augmenté de manière drastique.

Par exemple, tous les refinancements connaissent des retards plus longs qu'à l'habitude, car les prêteurs accordent la priorité aux achats et aux renouvellements dont les délais sont plus serrés.

En mettant les biais et opinions de côté, quand il n'y a aucun risque financier à faire une offre sur une propriété, dans un marché où les prix augmentent jour après jour, il est tout à fait normal que des consommateurs qui souhaitent acheter une maison mais en sont incapables financièrement, cherchent tout de même à déposer une offre d'achat.

En Ontario, toute offre d'achat est attachée à un dépôt. Le marché fait en sorte qu'aucun dépôt n'est protégé, puisque qu'aucune offre conditionnelle n'est actuellement acceptée. Résultat: les futurs acheteurs ontariens doivent mesurer les risques de perdre leur dépôt avant de déposer une offre d'achat sur une maison, ce qui amenuise le travail des prêteurs sur les dossiers de consommateurs dans l'incapacité d'acheter.

Au Québec, le futur acheteur (et son dépôt) ne peuvent être liés de façon permanente à une offre d'achat, à moins de l'une des conditions suivantes:

- 1. La confirmation écrite que le futur acheteur est en mesure de payer la totalité de la propriété en argent comptant.**
- 2. Une lettre de confirmation finale du prêteur attestant que la transaction hypothécaire est complète, incluant l'inspection (si nécessaire)**

Résultat: nos partenaires prêteurs québécois passent plus de temps que leurs équivalents canadiens à travailler sur des dossiers qui n'obtiendront jamais de financement puisqu'au Québec, rien n'empêche ou ne pénalise un consommateur non-qualifié de faire une offre d'achat.

Ceci pourrait également être l'une des raisons pour lesquelles les prêteurs opérant au Canada hésitent à ouvrir des succursales au Québec.

Variations du prix d'achat et de la mise de fonds

Comme ce sujet a également été au centre de multiples conversations dernièrement, nous avons décidé d'approfondir et d'analyser nos données concernant les variations du prix d'achat et de la mise de fonds prévus entre janvier 2020 et aujourd'hui.

Nous avons choisi de comparer le prix d'achat et la mise de fonds prévue de nos utilisateurs au moment d'entamer leur application avec nesto versus le prix d'achat et la mise de fonds réelle nécessaire au moment de finaliser leur transaction hypothécaire, à la fin du processus.

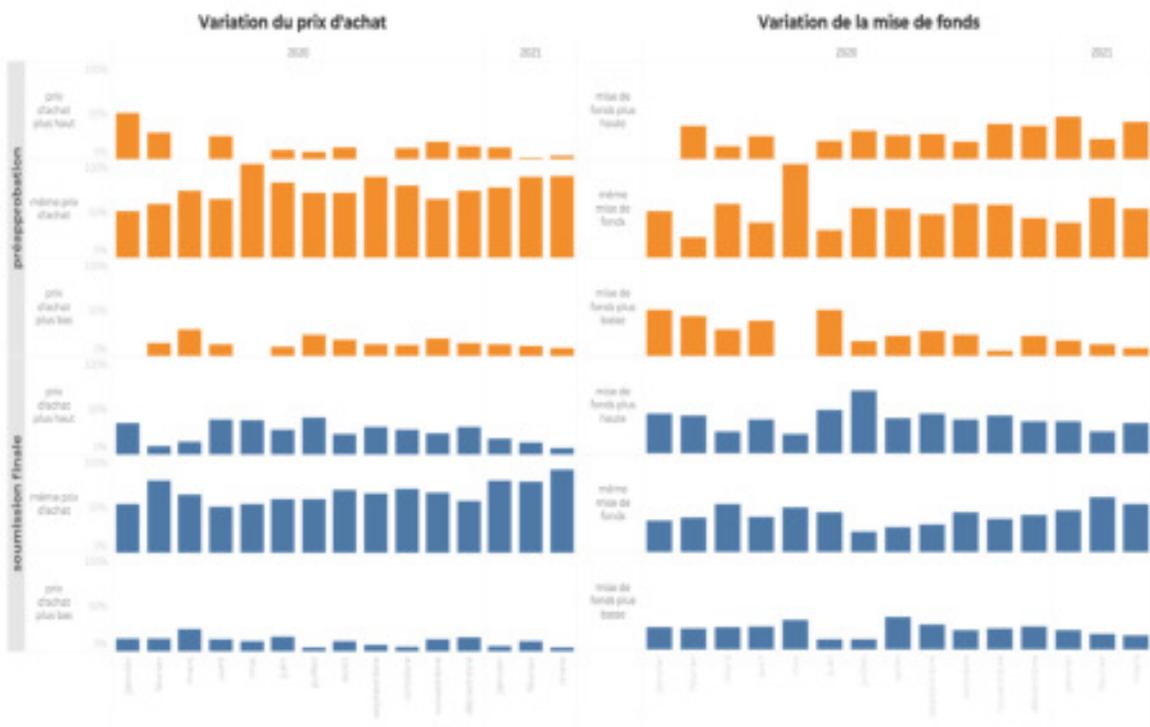


Fig 10: Variations du prix d'achat et de la mise de fonds entre la préapprobation et l'achat final vs le montant initial prévu, entre Janvier 2020 et mars 2021.

Selon les données du graphique ci-haut, il est évident qu'il existe un écart plutôt marqué entre la mise de fonds prévue au départ et la mise de fonds finale.

L'un des principaux facteurs qui influence ces données est certainement l'état du marché hypothécaire ontarien actuel, obligeant les futurs acheteurs à faire une offre sans conditions financières pour une chance de voir leur offre d'achat acceptée. Il n'y a aucune manière "sécuritaire" de faire une offre d'achat sans conditions, mais le minimum requis serait une mise de fonds équivalente à 20% de la valeur de la propriété, assurant que le futur acheteur soit en mesure d'accéder à des options de financement alternatif advenant le cas où un prêteur ne serait pas satisfait avec la propriété ou la transaction.

Si les futurs acheteurs ne répondent pas aux exigences de la convention d'achat avant la date limite (date d'achat de la propriété), ils perdront non seulement leur dépôt mais risqueront également de devoir déboursier davantage si le vendeur essuie d'autres pertes financières en lien avec l'incapacité du futur acheteur d'honorer son contrat initial.

Au Québec, les règles sont complètement différentes. La capacité de financement du futur acheteur est une exigence légale qui doit être confirmée par une lettre d'attestation finale de la banque ou du prêteur, ou encore une preuve des fonds nécessaires permettant d'acheter la propriété en argent comptant. Le résultat de cette absence de risque pour les futurs acheteurs? Une série d'obstacles complètement différente, autant pour les acheteurs que l'industrie hypothécaire québécoise.

Intentions vs Soumissions finales

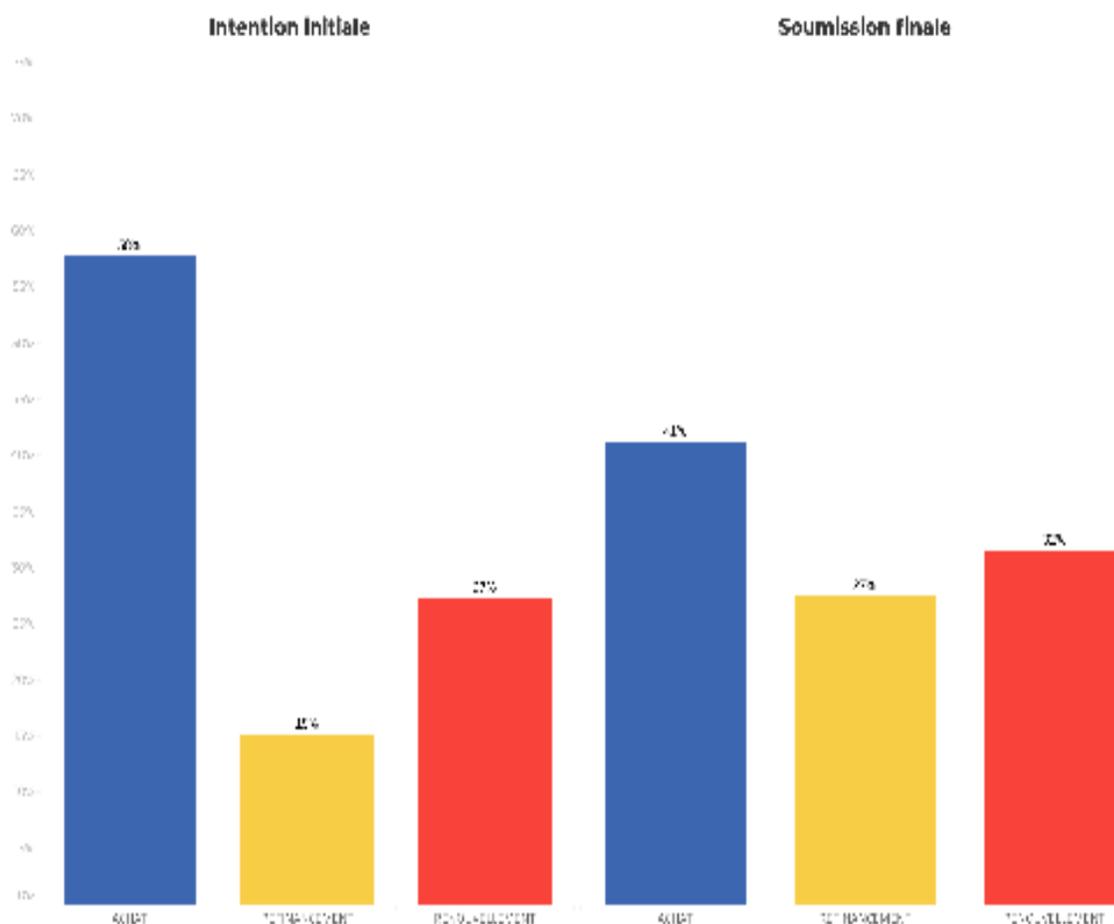


Fig 11: Proportion des demandes d'achats, renouvellements et refinancements initiales (en entrant sur la plateforme nesto) vs les soumissions finales en March 2021

La grande disparité des intentions de nos utilisateurs à leur arrivée sur la plateforme nesto parle d'elle-même: alors que ceux-ci cherchent d'abord, en grande majorité, à acheter une nouvelle propriété, plusieurs changent leur fusil d'épaule en cours de route et optent plutôt pour un renouvellement. En effet, lorsque vient le temps de trouver une maison, ou d'obtenir une offre d'achat acceptée, plusieurs facteurs viennent brouiller les cartes, notamment, l'intensité du marché actuel qui limite le nombre de propriétaires en devenir qui atteindront finalement l'étape du financement hypothécaire.

La situation demeure complètement différente pour ce qui est des refinancements et des renouvellements, puisque les facteurs d'influence ici concerne la valeur de la propriété et l'appétit des prêteurs, tous deux très élevés présentement. L'augmentation de la demande de refinancements, telle qu'attendue, coïncide avec la récente augmentation des taux fixes qui encourage les propriétaires à sécuriser un nouveau taux rapidement avant que celui-ci n'augmente encore davantage.

CONCLUSION

En mars 2021, alors que nos meilleurs taux fixes continuent d'augmenter, l'intérêt pour les nouveaux achats est toujours à la hausse. Nos utilisateurs, même s'ils doivent augmenter leur budget d'achat de propriété de 40000 \$, veulent toujours acheter une maison. Il semble que les circonstances inhabituelles actuelles ainsi que la pénurie de logements créent et incitent plus que jamais un besoin, au lieu du contraire.

Dans le même temps, les taux variables restent très bas, diminuant une fois de plus en mars 2021, à 1,20 % (taux préférentiel -1,25 %), influençant le choix de nos utilisateurs.

En ce qui concerne les retards d'approbation, nos données montrent qu'un an après le début du premier confinement, il y a encore une grande disparité entre le Québec et l'Ontario en ce qui concerne le nombre de jours avant l'approbation, principalement en raison du manque de diversité des prêteurs au Québec comparativement aux autres provinces canadiennes.

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 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