



Le nesto-mètre

Mai 2021

11 mai 2021

Dire que les 12 derniers mois ont été mouvementés serait un euphémisme. Alors que le secteur hypothécaire connaît généralement des hauts et des bas, on pourrait comparer la dernière année à une véritable montagne russe de perturbations, qui semble tout juste gagner en stabilité.

En mai 2020, il y a un an, on observait 7 changements de taux en l'espace d'un mois et alors qu'on les croyait déjà très bas, les taux ont poursuivi leur chute pendant encore plusieurs mois pour atteindre leur niveau plancher en janvier 2021, à 1,39 % fixe et 1,25 % variable. En février 2021, nos taux fixes ont commencé à remonter, atteignant 1,84 % en mars 2021, tandis que nos meilleurs taux variables chutaient à nouveau, à 1,20 % (taux préférentiel -1,25 %). Enfin, pour la première fois depuis plus d'un an, aucun changement de taux, aucune volatilité n'a été observée en avril 2021. Serait-ce le signe d'un nouvel équilibre, ou simplement le calme... avant une autre tempête?

Dans cette édition de mai 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 de 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 examiné l'évolution des retards d'approbation au Québec et avons choisi d'aborder de nouveau la question des taux fixes et variables, en comparant le choix initial de nos utilisateurs à leur décision finale après avoir parlé à un conseiller nesto.

FAITS SAILLANTS

Depuis avril 2020, nos taux les plus bas ont changé 55 fois au total, pour une moyenne de 4,23 fois par mois.

Pour la première fois depuis plus d'un an, nos meilleurs taux n'ont connu aucun changement en avril 2021.

En avril 2021, le marché immobilier est encore chaud et les nouveaux achats représentent toujours un peu plus de 50 % de notre demande globale.

En avril 2021, chez nesto, les demandes de renouvellement sont à la hausse, et les refinancements, à la baisse.

En avril 2021, on note une augmentation de 31 % du volume de la demande hypothécaire globale par rapport à mars 2021.

Québec: les délais d'approbation pour les nouveaux achats se sont considérablement améliorés en raison de l'introduction d'un nouveau partenaire prêteur dans la province.

En avril 2021, c'est la première fois depuis la création de nesto qu'un aussi grand nombre de nos utilisateurs optent, au final, pour un prêt hypothécaire à taux variable de 5 ans.

#1
Taux



A. Volatilité

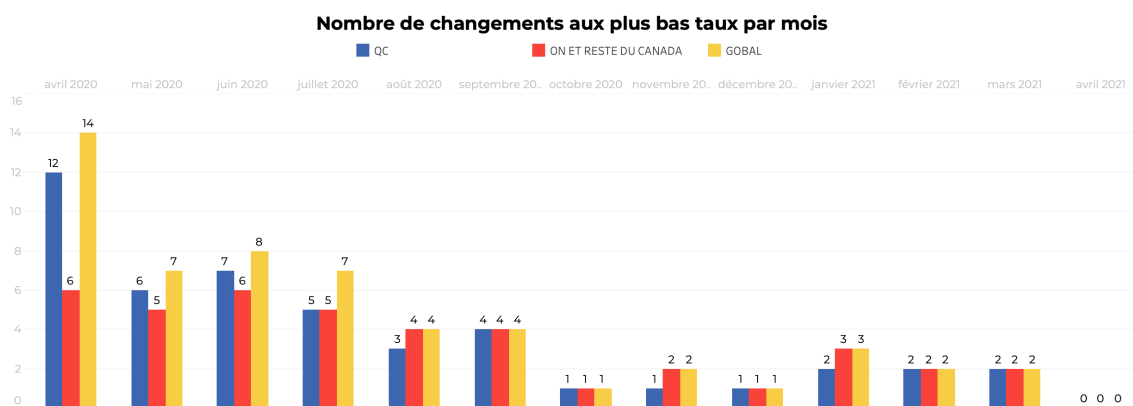


Fig. 1: Nombre de fois que les tarifs les plus bas offerts par nesto à ses utilisateurs ont changé par mois entre le 1er mars 2020 et le 1er mai 2021. Les taux les plus bas examinés étaient les taux fixes et variables assurés (mise de fonds de 5 à 19,99 %) ainsi que les taux fixes et variables assurables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

Tout d'abord, regardons le portrait global de la situation. Sur le plan de la volatilité, depuis avril 2020, nos taux les plus bas pour les prêts hypothécaires assurés (mise de fonds de 5 à 19,99 %) et les prêts hypothécaires assurables (mise de fonds de 20 %+), à taux fixe et variable de 5 ans, ont changé un total de 55 fois, pour une moyenne de 4,23 fois par mois.

Le fait de comparer les six derniers mois à ce que nous avons vu au début de la pandémie, alors que les taux changeaient plusieurs fois par semaine, aide aussi à expliquer pourquoi notre moyenne mensuelle de variation des taux diminue chaque mois, suivant une tendance plus stable.

Pour la première fois en plus d'un an, aucun changement n'a été apporté à nos taux les plus bas en avril 2021.

Volatilité - par type de taux

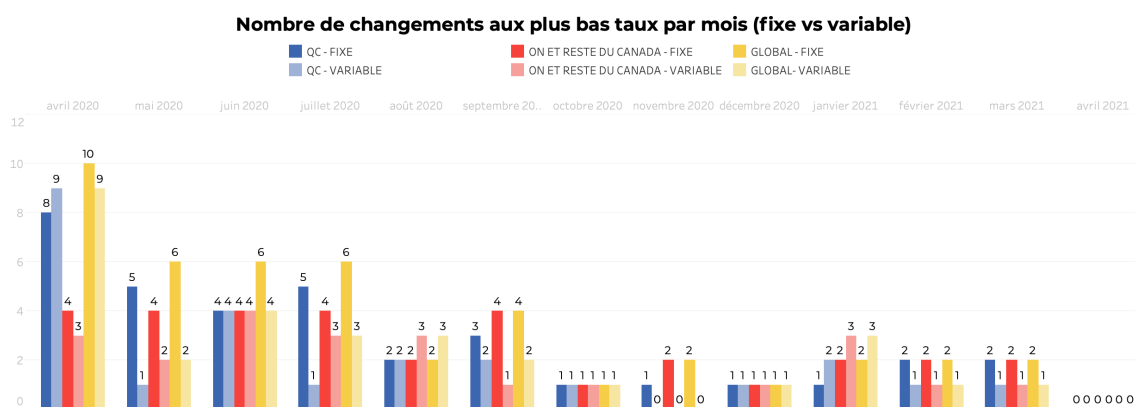


Fig. 2: Nombre de fois que les taux les plus bas offerts par nesto à ses utilisateurs ont changé par mois dans les provinces entre le 1er avril 2020 et le 1er mai 2021 et en comparant les taux fixes aux taux variables. Les taux les plus bas examinés étaient les taux fixes et variables assurés (mise de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

Tel que mentionné précédemment, comme il n’y a eu aucune variation de taux au cours du dernier mois, la volatilité des taux fixes et variables demeure la même.

Les deux derniers changements de taux ont eu lieu en mars 2021, alors que nous avons constaté deux changements de taux fixes, à la hausse, tandis que les taux variables n’ont connu qu’un seul changement, diminuant à nouveau par rapport à février 2021, grâce à un rabais plus important apporté au taux préférentiel. Depuis, nos taux les plus bas sont demeurés stables, tant au Québec que dans le reste du Canada.

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



Si vous aviez pris un taux en avril : 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)	1,84%	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

nesto
Cabinet de courtage
hypothécaire

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.

Encore une fois, aucun changement de taux au cours du dernier mois signifie également que la différence entre notre taux assuré fixe le plus bas et notre taux assuré le plus élevé au Canada demeure la même.

Étant donné que les taux fixes ont augmenté en février et mars 2021, nous avons décidé de comparer nos taux fixes assurés les plus élevés à nos taux fixes assurés les plus bas de février 2020 à mai 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 en 2020. Tant mieux pour vous! Vous finirez par économiser près de 7000 \$ en frais d'intérêt sur une période de 5 ans par rapport au meilleur taux actuel!

Scénario 2 : Vous avez récemment signé un prêt hypothécaire à 1,84 %, notre taux fixe assuré le plus élevé à ce jour en 2021. C'est toujours un très bon taux, mais à une différence de 0,45 %, vous finirez par dépenser un peu plus de 4000 \$ de plus en paiements totaux sur 5 ans!

B. Variation : les taux les plus bas

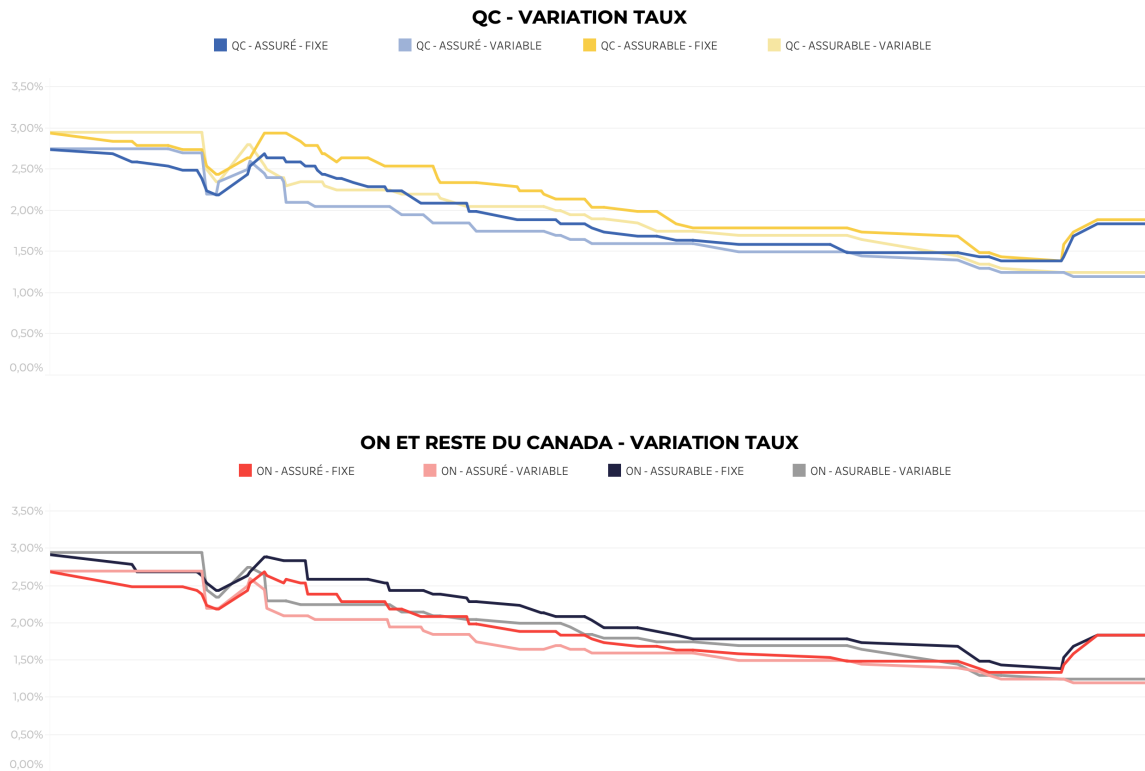


Fig. 3: Ces graphiques montrent l'écart des taux entre le 1er janvier 2020 et le 1er mai 2021 au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Au cours des 16 derniers mois, soit 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, s'éloignant toujours de leurs équivalents variables, qui ont à nouveau chuté en mars, à 1,20 % (taux préférentiel -1,25 %).

Tout au long du mois d'avril 2021, les meilleurs taux de nesto n'ont connu aucune variation, montrant des signes réels de stabilité pour la première fois en plus d'un an.



Si vous aviez pris
un taux en avril :
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%
Paielements mensuels	\$1 261,00	\$1 529,00	-\$268,00
Paielements 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



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.

Comme il n'y a eu aucun changement de taux en avril 2021, le tableau de ce mois-ci présente exactement la même différence de taux que nous avons observée pour les deux derniers mois, en février et en mars 2021! Il 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 un amortissement de 25 ans après une période de 5 ans.

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 ferait 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'intérêt sur une période de seulement cinq ans!



#2

Tendances: Types de prêts hypothécaires

Achat vs renouvellement vs refinancement

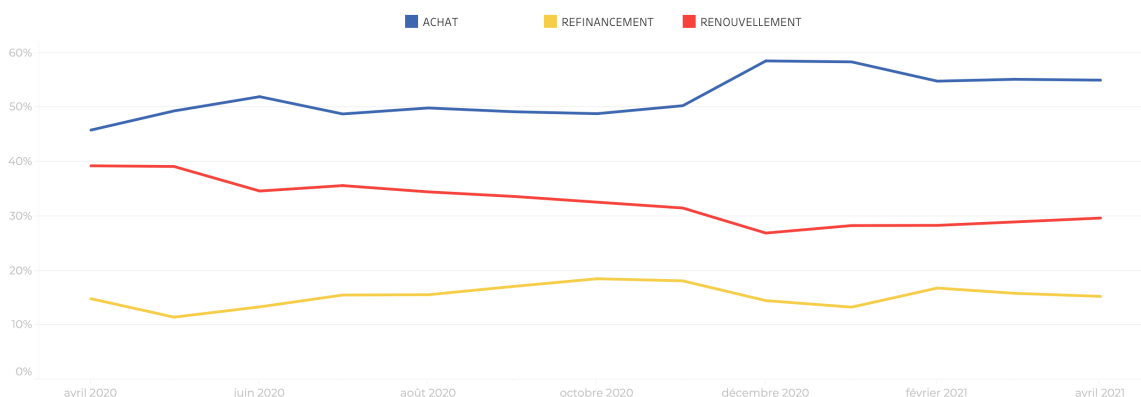


Fig. 4: Tendances pour la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires) par rapport aux renouvellements et aux refinancements du 1er avril 2020 au 1er mai 2021. Le montant est de 100 % pour chaque mois.

En avril 2021, le marché de l'immobilier est encore chaud, et bien que le volume de demandes de nouveaux achats représente toujours un peu plus de 50 % de notre demande globale, nous constatons également un peu plus de renouvellements que de refinancements, suivant la tendance déjà observée en mars par rapport à février 2021.



#3

**INTENTION
RELATIVE AU
MOMENT DE
L'ACHAT**

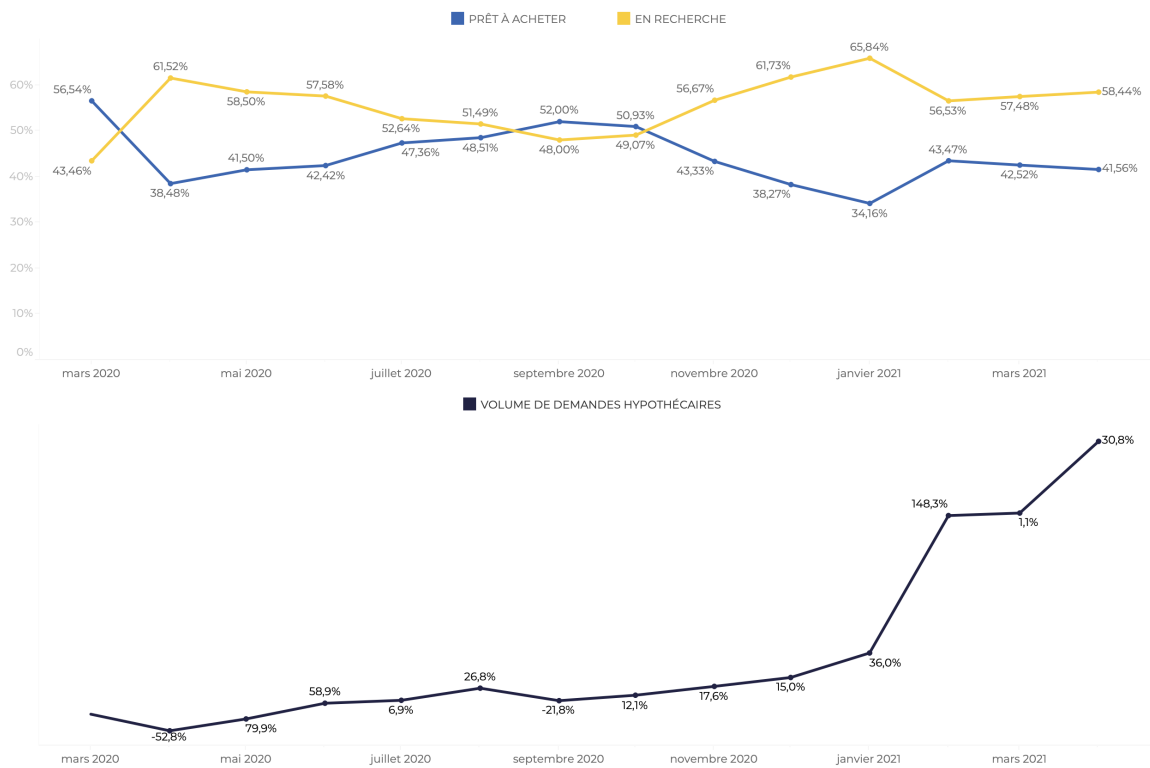


Fig. 5: Intention d'achat : proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » par rapport à « en recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, mois par mois, du 1er avril 2020 au 1er mai 2021.

En comparant la tendance d'avril 2021 à mars 2021, l'intention d'achat de nos utilisateurs canadiens semble demeurer assez stable par rapport à ce que nous avons vu en février et en mars 2021, tandis que le pourcentage de ceux qui sont « en recherche » n'a augmenté que de 1 % au cours du dernier mois.

Toutefois, en ce qui concerne le volume total de demandes au Canada, nous constatons une forte hausse en avril par rapport à mars 2021, avec une augmentation de 31 % de la demande globale! Bien que cette hausse importante puisse être liée, en partie, aux efforts de marketing supplémentaire et à la saisonnalité du marché immobilier, nous pensons qu'elle est amplifiée par un changement de mentalité des consommateurs, notamment, sur le plan de la confiance qu'ils accordent à la bannière ou l'agence avec laquelle ils transigent pour leurs produits financiers et les conseils qui leur sont fournis.

Aussi loin que l'on se souvienne, nos parents étaient, jusqu'à récemment, une source principale de sagesse financière et de références professionnelles pour le financement hypothécaire. Aujourd'hui, alors que les consommateurs s'informent davantage en ligne, les entreprises axées sur la technologie comme nesto deviennent rapidement une source fiable d'information, en assurant aux utilisateurs une expérience hypothécaire sécurisée, responsabilisante et transparente.

Il est clair pour nous que les Canadiens recherchent une opinion impartiale où ils sont assurés, et non pas simplement informés, que la commission ou le chèque de paie du courtier hypothécaire n'interférera ou n'influencera en rien les conseils reçus.

Par province:

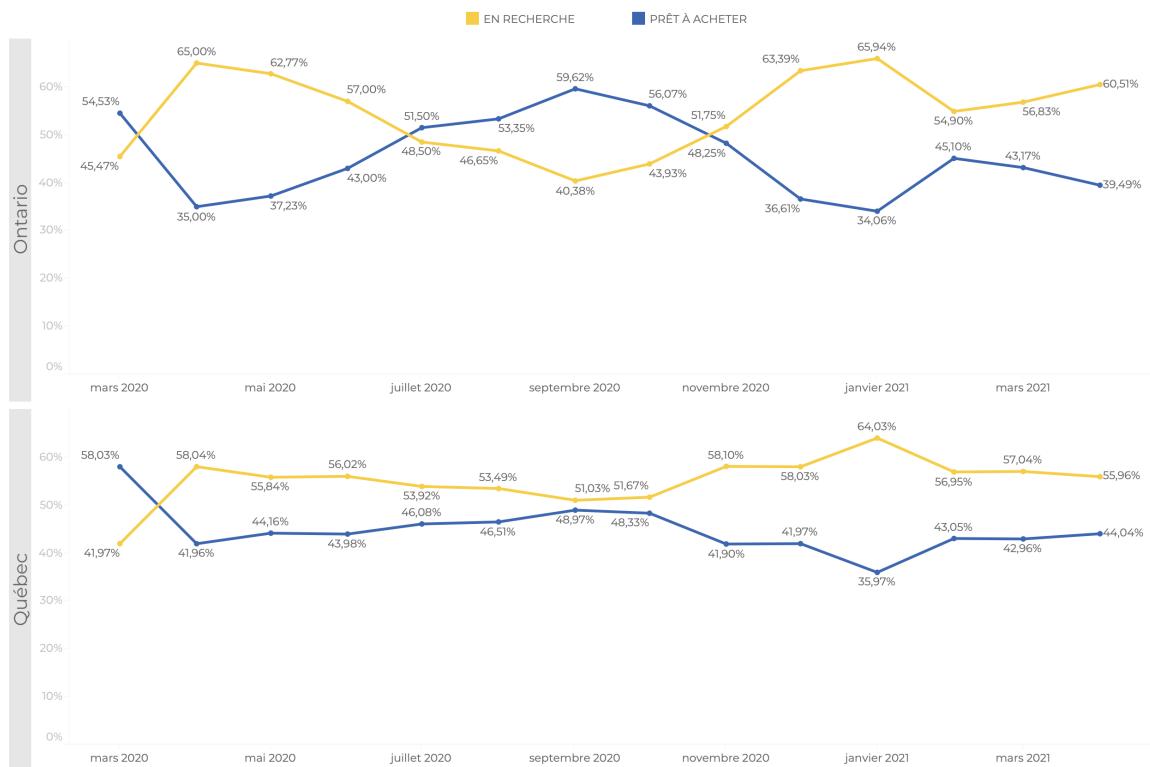


Fig. 6: Proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » par rapport à « en recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, du 1er avril 2020 au 1er mai 2021 au Québec et en Ontario.

En regardant maintenant nos résultats par province, on remarque que la tendance générale de l'intention d'achat semble se refléter au Québec et en Ontario. Le pourcentage de nos utilisateurs "à la recherche" a augmenté au cours du dernier mois, en particulier en Ontario, d'un peu moins de 10% depuis février 2021, ce qui coïncide avec notre première augmentation de taux en plus d'un an. Alors que les taux ont poursuivi leur hausse au cours des mois suivants, le pourcentage de ceux «prêts à acheter» a continué de diminuer.

Suivant la tendance de 2020, nous nous attendions à voir beaucoup plus de nos utilisateurs "à la recherche" évoluer vers le statut de «prêts à acheter», mais au lieu de cela, le nombre de pré-approbations et d'utilisateurs simplement curieux est demeuré stable en avril 2021, probablement liés à la difficulté de bon nombre d'entres-eux à trouver une maison abordable dans ce marché de vendeur.

#4

Prix d'achat et mise de fonds



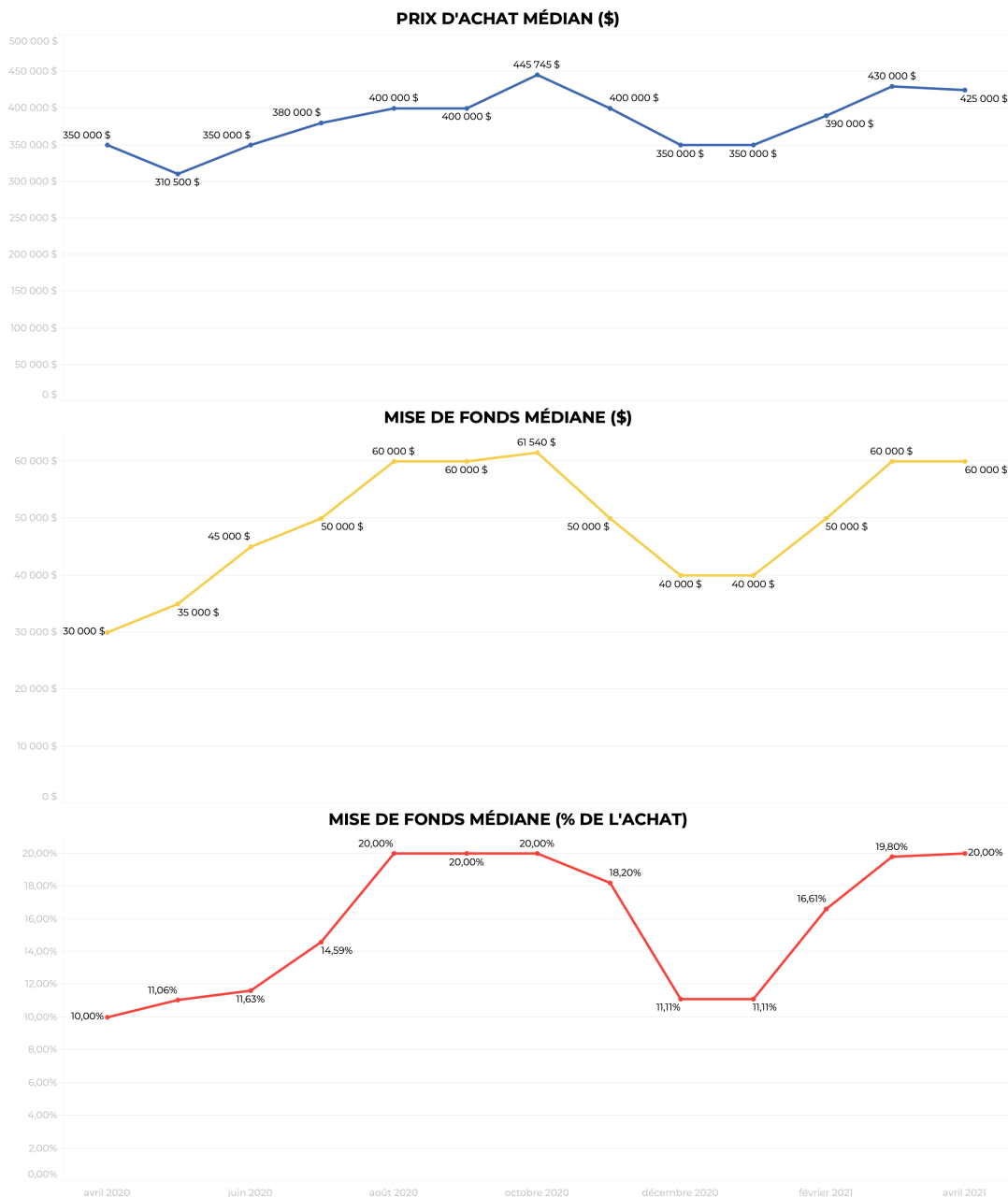


Fig. 7: Graphique du prix d'achat prévu par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du 1er avril 2020 au 1er mai 2021.

Tout comme nous avons vu une forte baisse de la mise de fonds médiane et du prix d'achat d'octobre à décembre 2020, puis, à nouveau, une forte hausse de janvier à février 2021, ce que nos données nous montrent maintenant, en avril 2021, c'est la stabilité.

Alors que le marché immobilier actuel reste très chaud, ceux qui envisagent toujours d'acheter une maison dans un avenir proche n'ont d'autre choix que de suivre les tendances du marché et, le plus souvent, de mettre plus d'argent sur la table qu'ils ne l'avaient prévu.

Après une forte hausse de février à mars 2021, la mise de fonds médiane et le prix d'achat sont demeurés à peu près les mêmes au cours des deux derniers mois. Notre prix d'achat médian pour le Canada est maintenant de 425 000 \$, alors que notre mise de fonds médiane est toujours à 20 %.

Par province

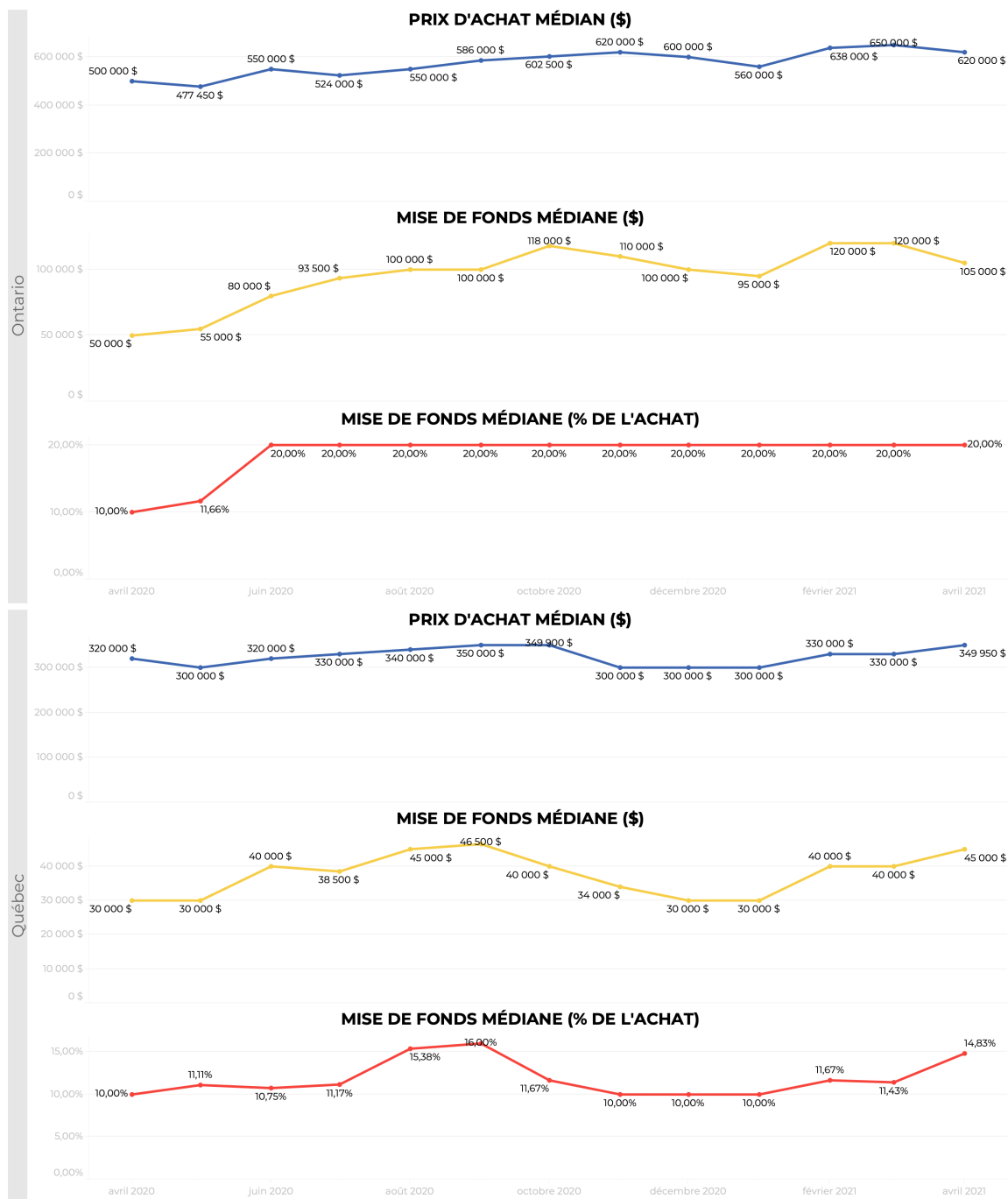


Fig. 8: Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du 1er avril 2020 au 1er mai 2021 en Ontario et au Québec.

Maintenant, changeons de perspective et regardons les mêmes résultats à l'échelle provinciale. Bien que notre mise de fonds médiane ontarienne demeure à 20 % pour le onzième mois consécutif, au Québec, elle augmente de près de 4 %, passant de 11,5 % à environ 15 % entre mars et avril 2021.

En ce qui concerne le prix d'achat médian, les chiffres du Québec ont légèrement augmenté par rapport au mois dernier, maintenant à 350 000 \$, tandis que ceux de l'Ontario ont diminué de 30 000 \$, passant de 650 000 \$ à 620 000 \$ en avril 2021.

LES CIBLES DU MOIS



1. DÉLAIS D'APPROBATION - QUÉBEC

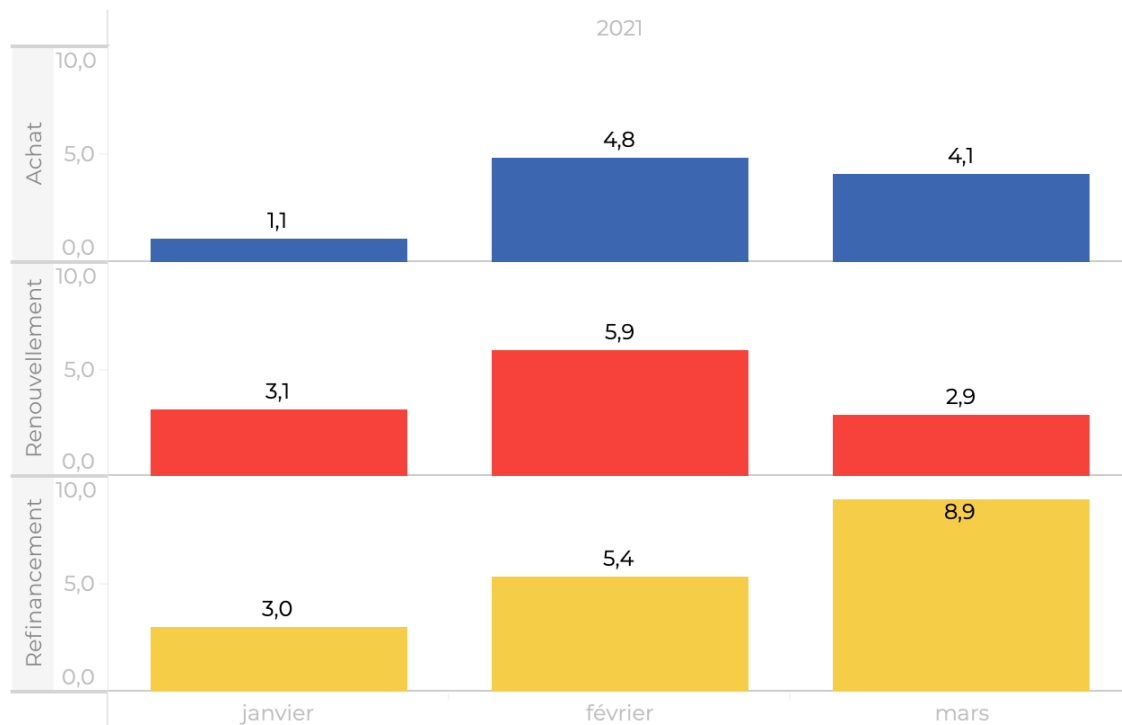


Fig 9a: Délais d'approbation enregistrés au Québec en date du 1er avril 2021

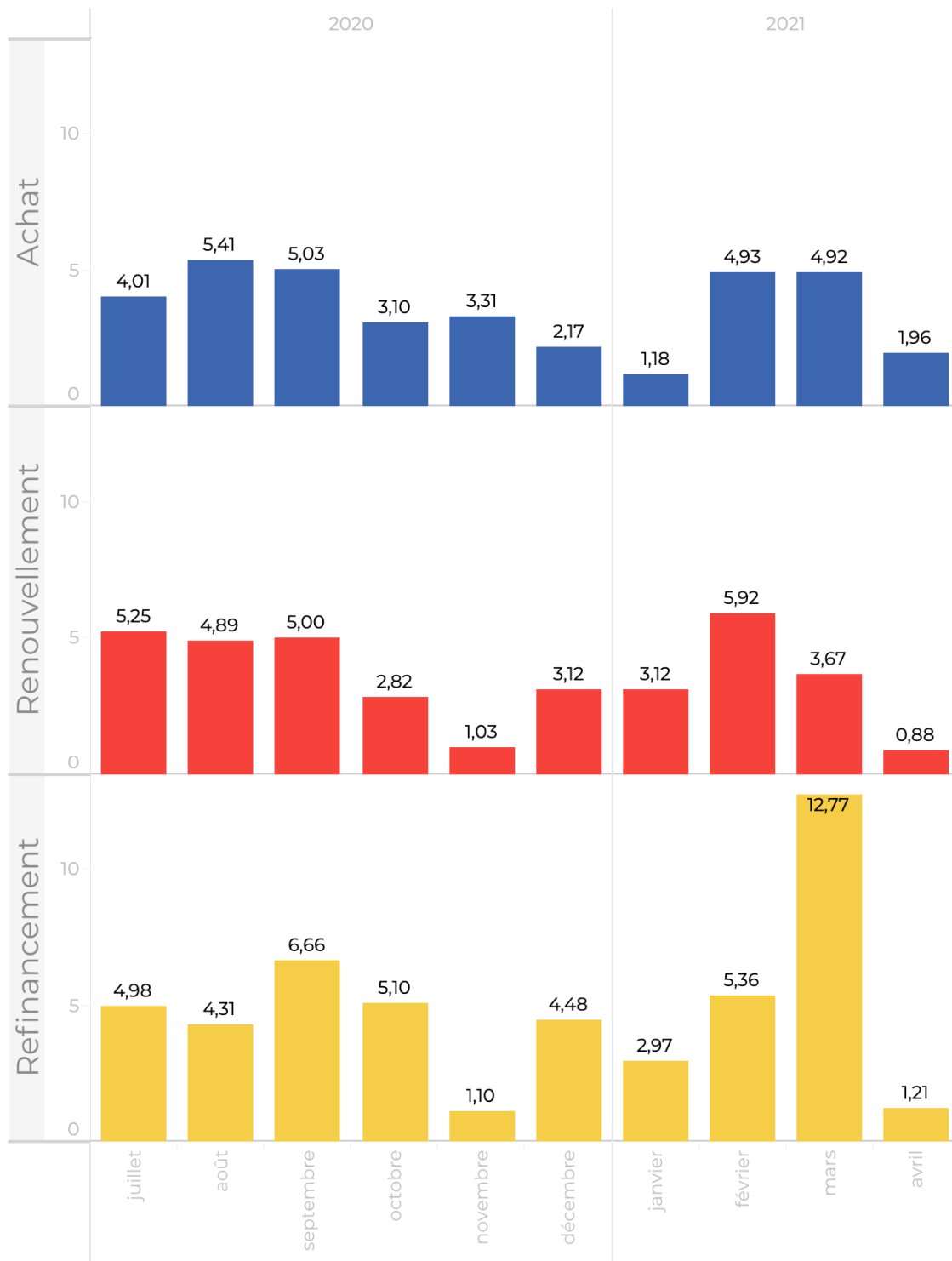


Fig 9b: Délais d'approbation enregistrés au Québec en date du 1er mai 2021

En mettant l'accent sur le Québec, nous avons décidé de revoir nos délais d'approbation depuis juillet 2020 et de diviser nos données par type de prêt hypothécaire (nouvel achat, renouvellement, refinancement).

Lors du dernier rapport, en date du 1er avril 2021, les délais d'approbation pour les demandes de refinancement soumises en mars étaient d'environ 5,4 jours. À mesure que les demandes de ces mêmes utilisateurs arrivaient à maturité tout au long du mois, le délai moyen pour obtenir une approbation en avril approchait plutôt 13 jours, notamment en raison du fait que les prêteurs donnent la priorité aux achats et aux renouvellements avec des délais plus strictes que les refinancements, et du manque de disponibilité des évaluateurs.

- Nous prévoyons la même tendance pour le mois d'avril au Québec que celle observée en mars, puisque plusieurs des demandes de refinancement faites en avril continueront d'être traitées en mai.
- Au Québec, les délais d'approbation pour les nouveaux achats se sont considérablement améliorés en raison d'un effort conjoint avec nos partenaires prêteurs existants ainsi que de l'introduction d'un nouveau partenaire prêteur dans la province.

2. DÉLAIS D'APPROBATION: GÉNÉRAL

Pour la majeure partie de 2020, tout délai lié à l'approbation de votre demande hypothécaire pouvait être expliqué par un grand nombre de facteurs en lien, ou non, avec la COVID-19 et toutes les mesures spéciales prises au cours de la pandémie. Alors que 2021 a démontré la capacité d'adaptation de nos prêteurs ainsi que leur résilience face à l'incertitude économique, 2021 a également révélé un nouveau goulot d'étranglement pour les emprunteurs canadiens qui n'a pas encore été résolu: les évaluations immobilières.

En raison de la hausse récente des taux fixes, des opportunités financières actuelles et d'autres facteurs, nous avons constaté une augmentation importante du nombre de demandes de refinancement.

D'un point de vue prêteurs, un refinancement comporte plus de risques qu'un achat ou un renouvellement et, par conséquent, une évaluation est requise presque 100 % du temps. Ajoutez à cette utilisation accrue des évaluateurs un autre problème : les données générales sur les ventes de comparables ne concordent pas avec les prix de vente actuels. Afin d'éviter une évaluation, un prêteur devrait être en mesure de confirmer la valeur marchande par d'autres moyens, comme la méthode d'évaluation automatisée (MVA). Les prix de vente record dans l'ensemble du pays rendent cette validation des données presque impossible et se traduisent par un recours accru aux évaluations, qui doivent être effectuées en personne par un inspecteur certifié.

3. FIXE VS VARIABLE

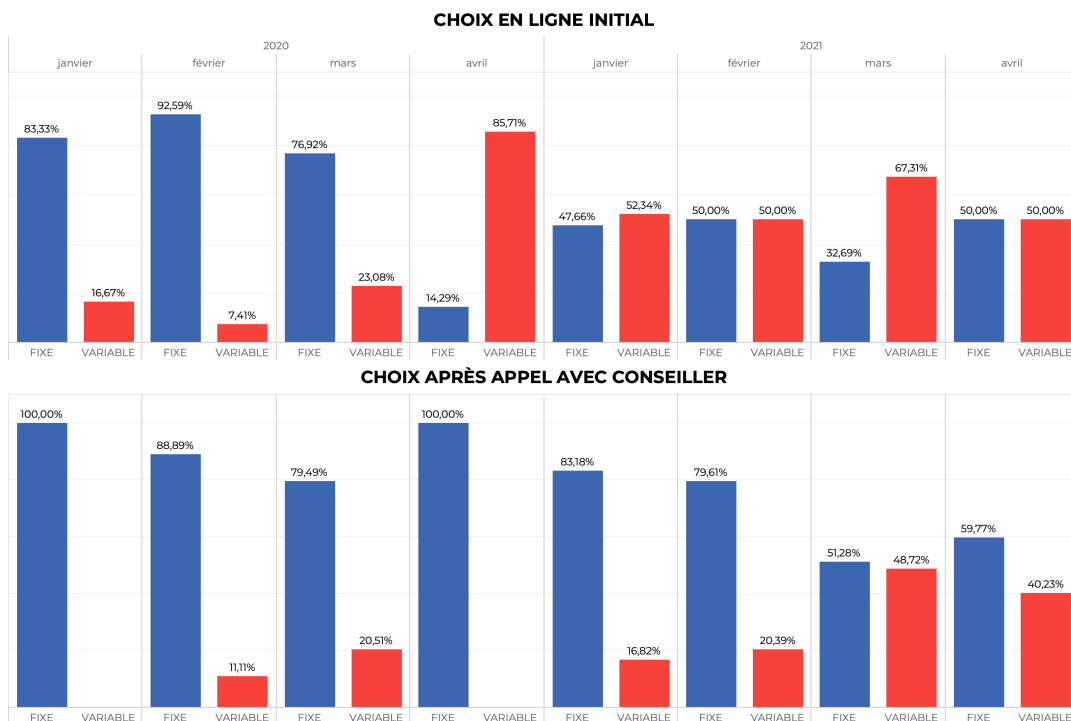


Fig 10: Ce tableau présente le choix initial et final de nos utilisateurs, entre un taux fixe et variable, en comparant les périodes de janvier à avril 2020 et 2021.

Aperçu de l'évolution de l'intérêt initial de nos utilisateurs versus leur choix final entre taux fixe et variable:

- En avril 2020, la hausse importante des taux fixes liée à la COVID-19 a fait passer l'intérêt initial pour les taux variables de 23 % à 90 % chez nos utilisateurs. Même si l'intérêt était là, ceux-ci ont tout de même opté pour la « sécurité » du taux fixe au moment de procéder au choix final.
- En avril 2021 et depuis janvier 2021, l'intérêt initial entre le taux fixe et le taux variable demeure relativement égal (avec un écart d'environ 0.60 %), signalant l'arrivée d'une nouvelle tendance jamais observée depuis l'instauration des mesures pandémiques.

En avril 2021, c'est la première fois depuis la création de nesto qu'un aussi grand nombre de nos utilisateurs optent, au final, pour un prêt hypothécaire à taux variable de 5 ans.

Cette tendance est le résultat d'un écart grandissant entre la valeur de nos meilleurs taux fixe et variables, en plus du sentiment de sécurité lié à la faible pénalité associée au taux variable (par opposition au risque d'une forte pénalité en cas de bris de contrat avant terme pour une hypothèque à taux fixe). Ajoutez ce qui précède à l'hypothèse selon laquelle la Banque du Canada adoptera une stratégie de reprise économique semblable à celle adoptée lors de la crise financière de 2008 (c'est-à-dire, une reprise lente et douce): les emprunteurs ont l'impression que pour réaliser un maximum d'économies, et profiter des meilleures opportunités financières, si le besoin se présente, ils doivent absolument opter pour le taux variable. L'avis nesto: présentement, la vie pour beaucoup est plus variable aujourd'hui qu'elle ne l'a jamais été, et nous pensons que le taux variable est le choix approprié pour ceux qui peuvent se permettre le risque de voir augmenter leurs paiements hypothécaires au cours de leur terme de 5 ans en échange d'une exposition à beaucoup moins de pénalités en cas de bris de contrat avant terme.

À titre d'information, une augmentation de 0,25 % du taux préférentiel équivaut à une augmentation d'environ 12,50 \$ par mois pour chaque tranche de 100 000 \$ emprunté, si l'amortissement restant est de 25 ans.

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.