



# Le nesto-mètre

Juin 2021

## **16 juin, 2021**

Les journées d'été sont arrivées, et le beau temps n'a certainement pas ralenti les clients canadiens dans leur recherche de la maison parfaite! En fait, ils sont aujourd'hui plus nombreux à remplir une demande en ligne avec nesto, montrant un intérêt accru pour les nouveaux achats, au détriment des refinancements et des renouvellements.

Alors que nos meilleurs taux hypothécaires, à la fois fixes et variables, sont encore très bas, la crise de la COVID-19 tirant à sa fin et l'ensemble du pays se déconfinant peu à peu pourraient également être à l'origine de cette augmentation marquée de la demande globale.

Certains affirment également que la mise en vigueur du nouveau "test de stress", prévue le 1er juin 2021, aurait entraîné certains acheteurs à précipiter leur processus de financement afin de clore leur transaction plus tôt que prévu.

Dans le cadre de notre analyse mensuelle, notre équipe s'est intéressée à la démographie des utilisateurs nesto, en évaluant les différentes tranches d'âge en fonction de divers éléments tels que le type de demande, la cote de crédit, le type de propriété recherchée, etc.. Nous avons également ré-examiné l'évolution des délais d'approbation au Québec, qui se sont légèrement améliorés au cours des dernières semaines.

# FAITS SAILLANTS

Au cours du dernier mois, seuls nos meilleurs taux fixes ont changé, diminuant une fois au Québec et deux fois dans le reste du Canada, tandis que les taux variables sont demeurés stables, à 1,20 % (taux préférentiel de -1,25 %)

En mai 2021, nous avons constaté une augmentation de l'intérêt pour les nouveaux achats, ainsi qu'une diminution des refinancements et des renouvellements, avec une baisse d'environ 4 % par rapport au mois dernier.

Suivant la tendance d'avril 2021, la demande globale a continué d'augmenter en mai, avec un bond plus faible mais tout de même significatif de 17 %.

Entre 35 et 39 ans, 50 % de nos utilisateurs sont encore des premiers acheteurs.

La proportion de nos utilisateurs qui ne connaissent pas leur cote de crédit augmente avec l'âge

Les délais d'approbation se sont nettement améliorés pour les nouveaux achats au Québec, passant d'une médiane de 2,4 à 1,9 jours.

#1  
**Taux**



# A. Volatilité

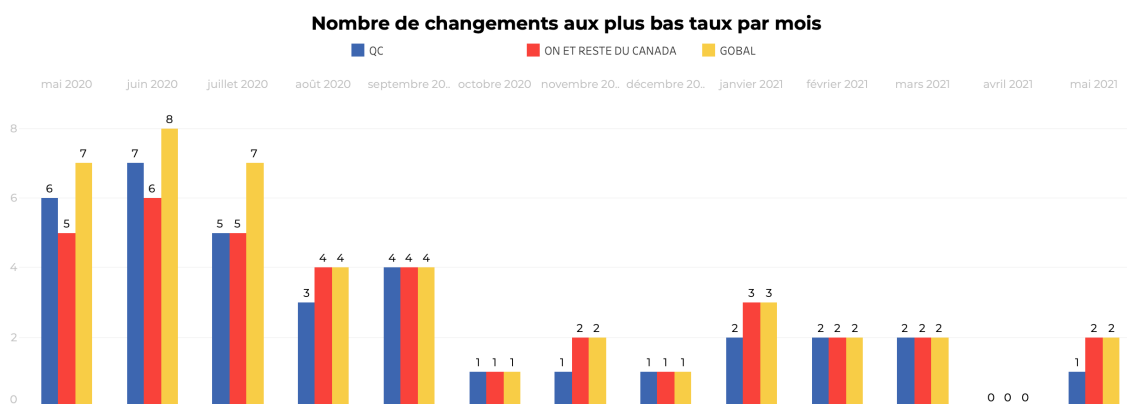


Fig. 1: Nombre de fois que les taux les plus bas offerts par nesto à ses utilisateurs ont changé par mois entre le 1er mai 2020 et le 1er juin 2021. Les taux les plus bas examinés étaient les taux fixes et variables assurés (mise de fonds de 5 à 19,99 %) ainsi que les taux fixes et variables assurables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

Entre le 1er mai 2020 et le 1er juin 2021, 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 43 fois au total, pour une moyenne de 3,3 fois par mois. Ce dernier chiffre était en baisse depuis quelques mois maintenant, puisque le nombre de changements de taux par mois a beaucoup diminué par rapport à ce que nous avons vu au début de la pandémie.

Au cours du dernier mois, nos meilleurs taux ont changé une fois au Québec et deux fois dans le reste du Canada.

## Volatilité - par type de taux

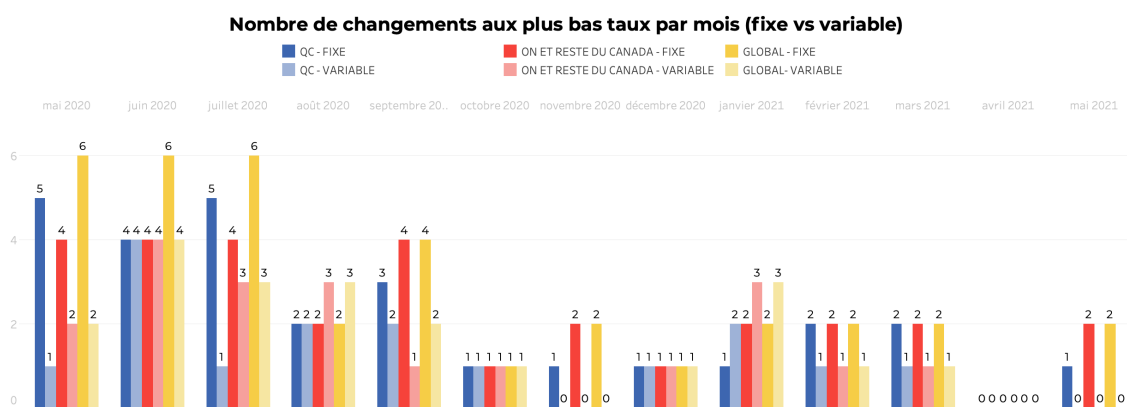


Fig. 2: Nombre de fois que les taux les plus bas offerts par nesto à ses utilisateurs ont changé par mois dans les provinces entre le 1er mai 2020 et le 1er juin 2021 et en comparant les taux fixes aux taux variables. Les taux les plus bas examinés étaient les taux fixes et variables assurés (mise de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

Après être demeurés inchangés pendant deux mois consécutifs, les taux fixes ont repris du mouvement en mai 2021, avec un changement de taux au Québec et deux changements de taux dans le reste du Canada. Cette fois, seuls les taux fixes ont varié, diminuant dans toutes les provinces, tandis que les taux variables sont demeurés stables, à 1,20 % (taux préférentiel de -1,25 %). Nous sommes certes très loin de la volatilité observée en mai 2020!

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



Si vous aviez pris un taux en mai : 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)	1,69%	1,39%	0,30%
Paielements mensuels	\$1 327,00	\$1 282,00	\$45,00
Paielements totaux	\$79 628,00	\$76 892,00	\$2 736,00
Intérêt payé	\$25 122,00	\$20 611,00	\$4 511,00
Capital payé	\$54 506,00	\$56 281,00	-\$1 775,00
Argent économisé	-\$2 736,00		
Balance restante	<b>\$270 259,00</b>	<b>\$268 484,00</b>	<b>\$7 775,00</b>



Tableau 1: Ce tableau représente l'effet d'une différence de taux de 0,30% 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.

Avec deux autres changements de taux en mai 2021, notre meilleur taux fixe en date d'aujourd'hui est de 1,69% dans l'ensemble du Canada, ce qui représente une différence de 0,30% par rapport à notre taux fixe le plus bas de 2021.

Le tableau ci-dessus représente l'effet de cette différence de taux de 0,30% sur un achat de 350 000 \$, avec une mise de fonds de 10 % et un amortissement de 25 ans après une période de 5 ans.

**Scenario 1:** Vous avez signé un prêt hypothécaire à 1,39 %, notre taux fixe assuré le plus bas depuis février 2021. Bonne nouvelle! Vous finirez par économiser 4500 \$ en frais d'intérêt sur une période de 5 ans par rapport au meilleur taux actuel!

**Scenario 2:** Vous avez récemment signé un prêt hypothécaire à 1,69 %, notre meilleur taux fixe assuré actuel. C'est toujours un très bon taux, mais avec une différence de 0,30% par rapport au taux le plus bas de l'année, vous finirez par dépenser environ 2 700 \$ de plus en paiements totaux sur cinq ans que si vous avez immobilisé un taux en février 2021.

## B. Variation : les taux les plus bas

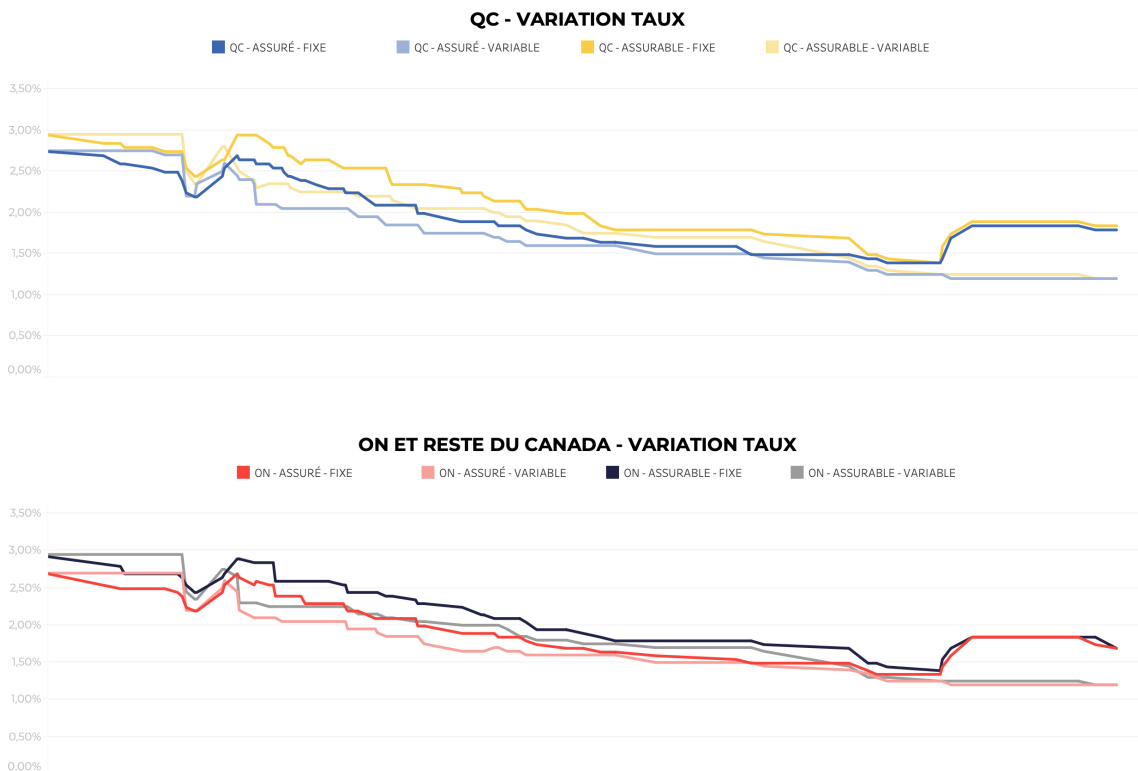


Fig. 3: Ces graphiques montrent l'écart des taux entre le 1er janvier 2020 et le 1er juin 2021 au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

En ce qui concerne l'écart entre nos meilleurs taux variables depuis janvier 2020, ils ont changé de 1,35 à 1,75 %, notre taux variable assurable le plus élevé était de 2,95 %, tandis que le taux le plus bas était de 1,20 %, ce qui fait une différence de 1,75 %.

Alors que notre meilleur taux variable était encore très bas début du mois de février 2021, il a rapidement remonté au cours des semaines suivantes, pour redescendre un peu en mai 2021, à 1,20% (taux préférentiel -1,25%)





Si vous aviez pris  
un taux en mai :  
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)	1,20%	2,95%	-1,75%
Paiements mensuels	\$1 253,00	\$1 529,00	-\$276,00
Paiements totaux	\$75 188,00	\$91 717,00	-\$16 529,00
Intérêt payé	\$17 766,00	\$44 276,00	-\$26 510,00
Capital payé	\$57 423,00	\$47 441,00	\$9 982,00
Argent économisé	\$16 529,00		
Balance restante	<b>\$267 342,00</b>	<b>\$277 324,00</b>	<b>-\$9 982,00</b>



Tableau 2: Ce tableau représente l'effet d'une différence de taux de 1,75 % 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 illustre l'effet de cette différence de taux de 1,75 % sur un scénario typique : une maison de 350 000, avec une mise de fonds de 10 % et un amortissement de 25 ans après une période de 5 ans. Combien pouvez-vous économiser sur 5 ans en sécurisant le taux variable le plus bas?

**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 plus de 16 000 \$ de plus en versements hypothécaires mensuels sur 5 ans!

**Scénario 2:** Vous avez récemment signé un prêt hypothécaire à 1,20 %, notre taux variable assurable le plus bas depuis 14 mois. Dans cette situation, vous économiserez plus de 26 000 \$ en frais d'intérêt sur une période de seulement cinq ans! C'est ... énorme!



#2

# **Tendances: Types de prêts hypothécaires**

# Achat vs renouvellement vs refinancement

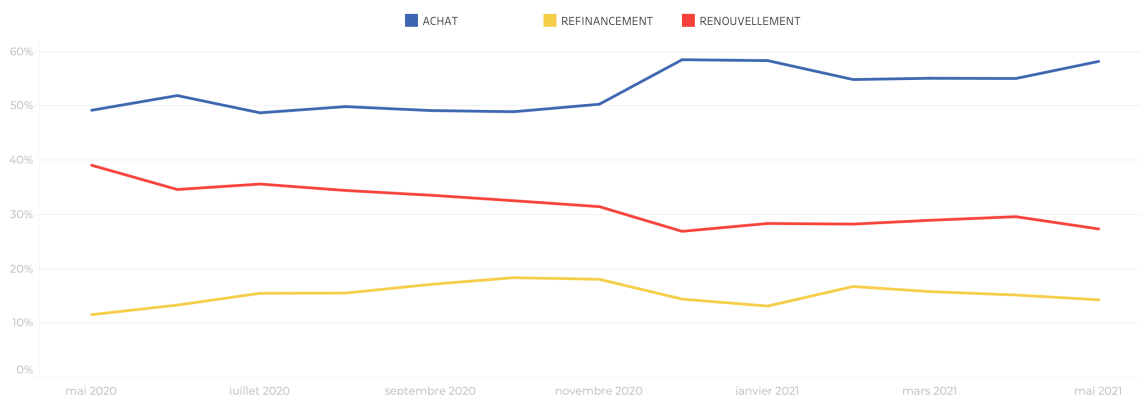


Fig. 4: Tendances pour la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires) par rapport aux renouvellements et aux refinancements du 1er mai 2020 au 1er juin 2021. Le total est de 100 % pour chaque mois.

Le mois de mai est habituellement un mois chargé dans le monde hypothécaire et immobilier. Qu'il s'agisse de la saisonnalité ou des faibles taux ayant fait remonter la courbe au cours des dernières semaines, 2021 ne fait pas exception à la règle.

Au cours des 31 derniers jours, nous avons constaté une augmentation de l'intérêt pour les nouveaux achats, au détriment des refinancements et, en particulier, des renouvellements, en baisse d'environ 4 % par rapport au mois dernier.



#3

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

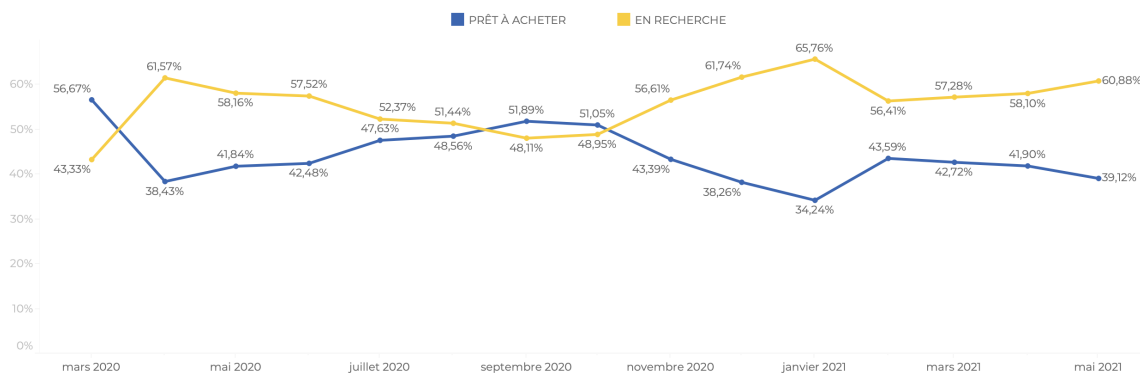


Fig. 5: Intention d'achat : proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » par rapport à « en recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, mois par mois, du 1er mai 2020 au 1er juin 2021.

En mai 2021, l'intention d'achat de nos utilisateurs était très semblable à ce que nous avons observé au cours des mois précédents, avec une légère augmentation de 2 % de la proportion de nos utilisateurs « à la recherche » versus « prêts à acheter ».

Après avoir constaté une hausse de 31 % de notre volume total de demandes de prêts hypothécaires au Canada en avril, la demande a continué son ascension en mai, avec une hausse plus faible mais tout de même significative de 17 %.

Pour faire suite aux constatations du mois dernier, 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.

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

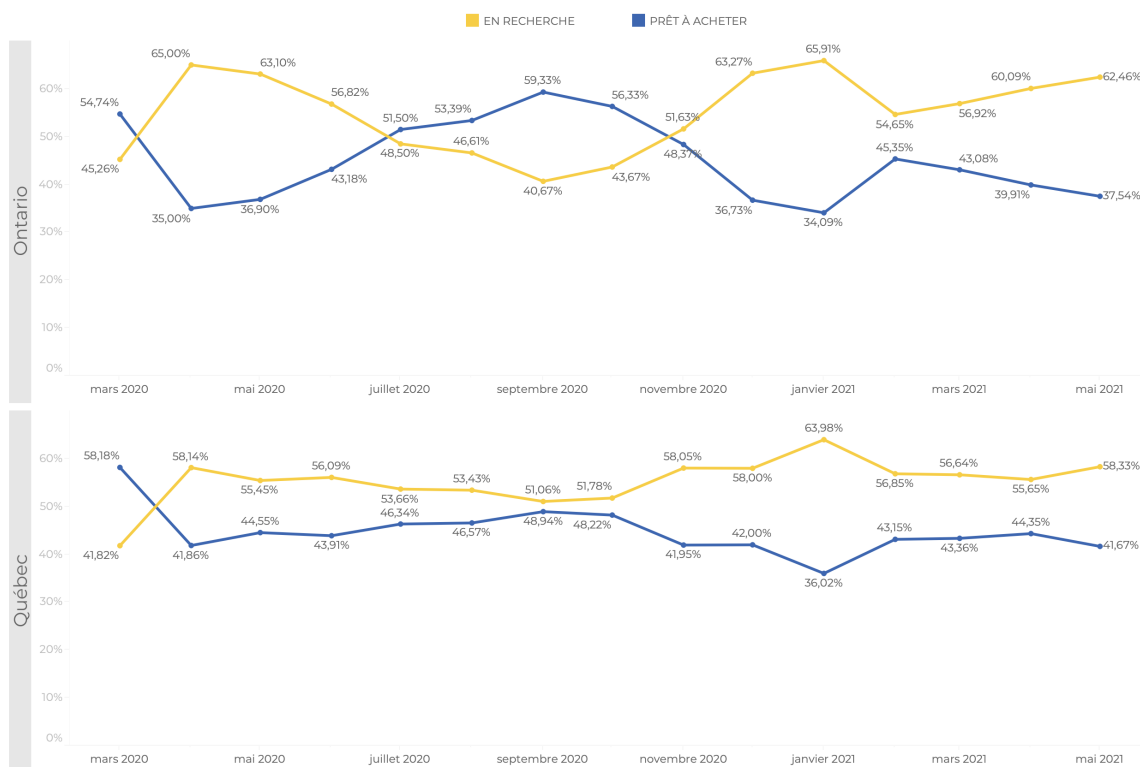


Fig. 6: Proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » par rapport à « en recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, du 1er avril 2020 au 1er juin 2021 au Québec et en Ontario.

En analysant nos données d'une province à l'autre, la même tendance se reflète autant au Québec qu'en Ontario: plus d'utilisateurs se disent "à la recherche" que "prêt à faire un achat".

En mai 2021, nos meilleurs taux fixes ont baissé à nouveau, ce qui a suscité plus d'intérêt envers la possibilité d'acheter une maison, sans toutefois passer directement à l'action. Alors que nous attendions à ce que les « transactions en cours » d'avril se concrétisent officiellement en mai, c'est plutôt le nombre de préapprobations hypothécaires ainsi que d'utilisateurs simplement curieux qui a augmenté.

Être sur le marché pour l'achat d'une propriété en ce moment signifie également être prêt à faire des offres sans condition sur des maisons que l'on a techniquement visité pour un maximum de 15 minutes, ce qui est extrêmement restrictif pour beaucoup d'acheteurs, surtout pour ceux et celles qui achètent une maison pour la première fois. Avec la surchauffe actuelle du marché immobilier, et l'offre insuffisante par rapport à la demande, il peut également s'avérer beaucoup plus difficile pour nos utilisateurs de trouver une maison dans le quartier recherché mais surtout, dans la gamme de prix visée.

Il est également important de noter que les partenaires nesto ont une influence de plus en plus importante sur nos données, en fonction des différentes industries et régions canadiennes. Alors que certains de nos partenaires font affaire avec une majorité d'utilisateurs en plein processus d'achat, d'autres comptent une majorité d'utilisateurs qui commencent tout juste à explorer l'accession à la propriété, ce qui a une incidence sur leur intention au moment de remplir l'application nesto.

#4

# Prix d'achat et mise de fonds



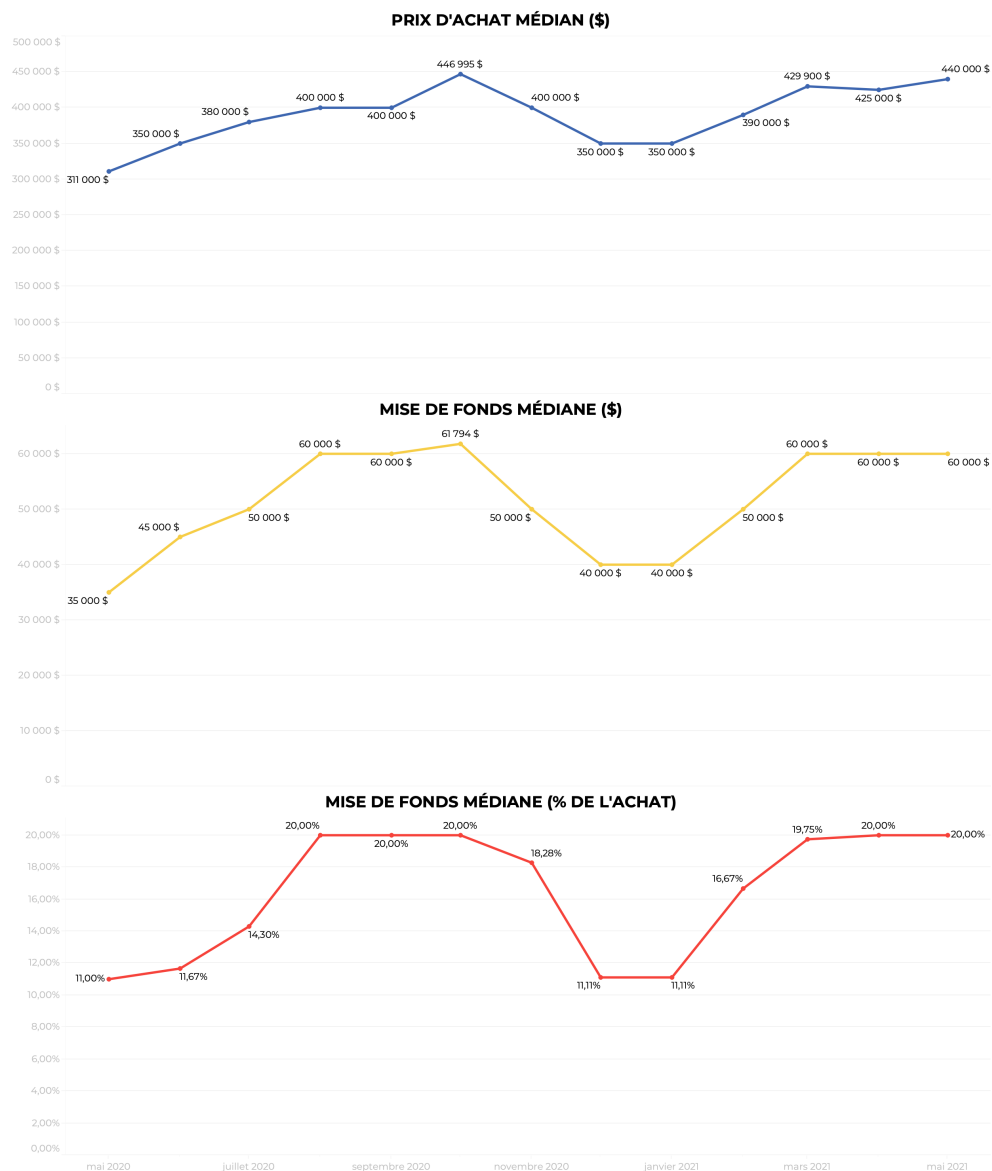


Fig. 7: Graphique du prix d'achat prévu par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du 1er mai 2020 au 1er juin 2021.

Si l'on examine la valeur médiane de propriétés recherchées ainsi que la mise de fonds prévue au cours de la dernière année, on constate deux grands plateaux : le premier d'août à octobre et le second, dernièrement, d'avril à aujourd'hui. Pour le troisième mois consécutif, ce que nos données de mai 2021 pour le Canada révèlent, c'est une certaine stabilité, notre mise de fonds médiane demeurant à 20 % ou 60 000 \$.

Pour ce qui est du prix d'achat médian, on note une légère augmentation de 15 000 \$ d'avril à juin 2021, pour atteindre maintenant 440 000 \$. Bien que le marché immobilier actuel demeure très chaud, ceux qui cherchent à acheter une maison dans un proche avenir doivent absolument augmenter leur prix d'achat souhaité pour atteindre les prix « réels » du marché.

En augmentant le pourcentage d'évaluation du "test de stress", le gouvernement espère réduire le nombre d'acheteurs potentiels pour une maison, réduisant ainsi la demande et la hausse des prix en même temps.



# Par province

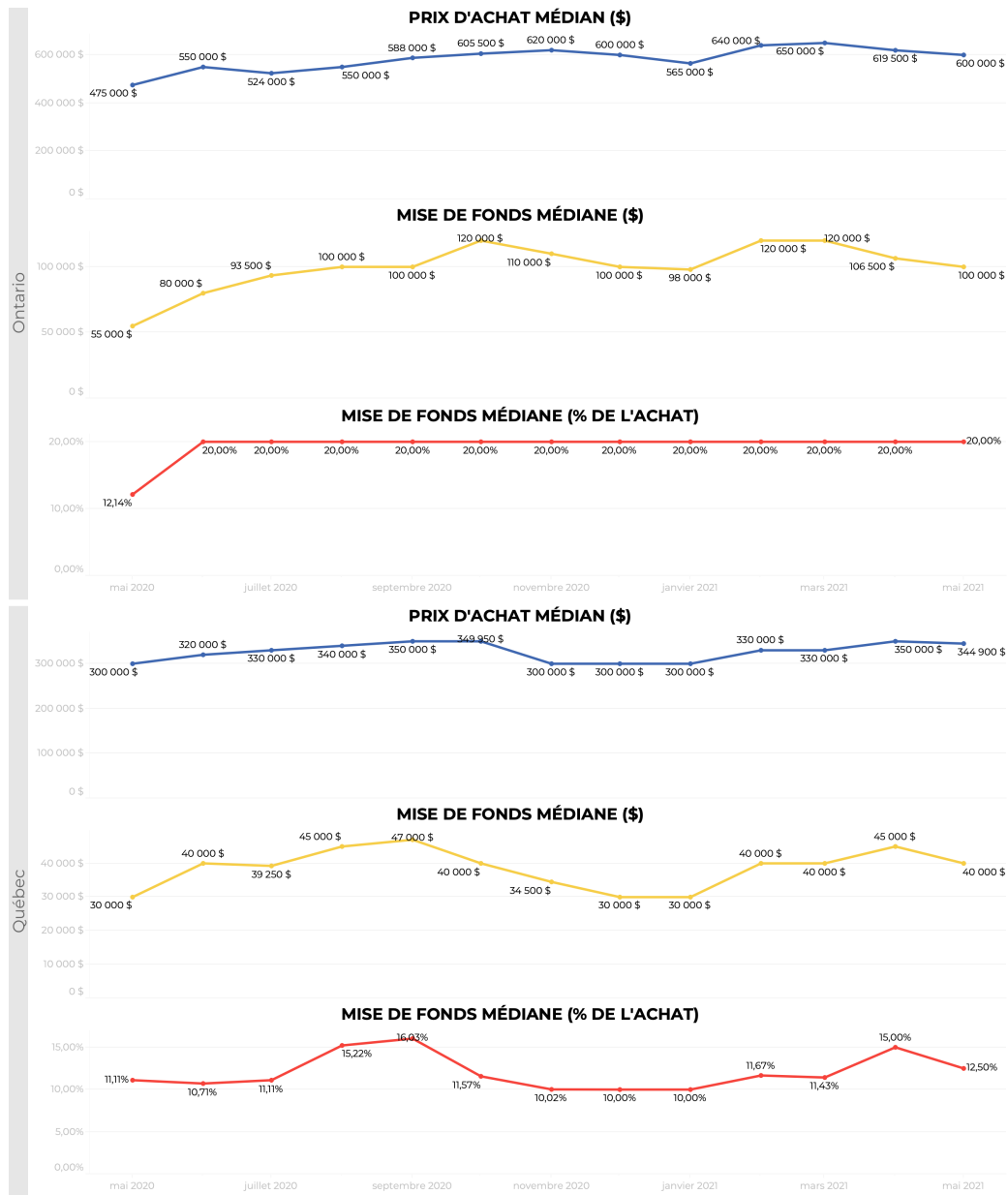


Fig. 8: Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du 1er avril 2020 au 1er juin 2021 en Ontario et au Québec.

En comparant nos données par province, nous remarquons que bien que la mise de fonds médiane de l'Ontario demeure à 20 %, le prix d'achat médian et le montant de la mise de fonds médian sont tous les deux en baisse, se situant respectivement à 600 000 \$ et à 100 000 \$.

Au Québec, on observe également une baisse similaire du montant médian de la mise de fonds, maintenant à 40 000 \$, ce qui se traduit également par une baisse du pourcentage de la mise de fonds, pour une médiane de 12,5 %, alors que le prix d'achat médian, lui, demeure élevé.

Le prix d'achat n'a pas baissé autant au Québec, ce qui signifie que, avec des prix d'achat aussi élevés, les acheteurs doivent soit réunir plus de fonds, soit accepter un pourcentage réduit de la mise de fonds qu'ils prévoyaient initialement mettre sur leur nouvelle maison.

# LES CIBLES DU MOIS



# 1. Tranches d'âge par rapport à diverses données

## A. Type de demande

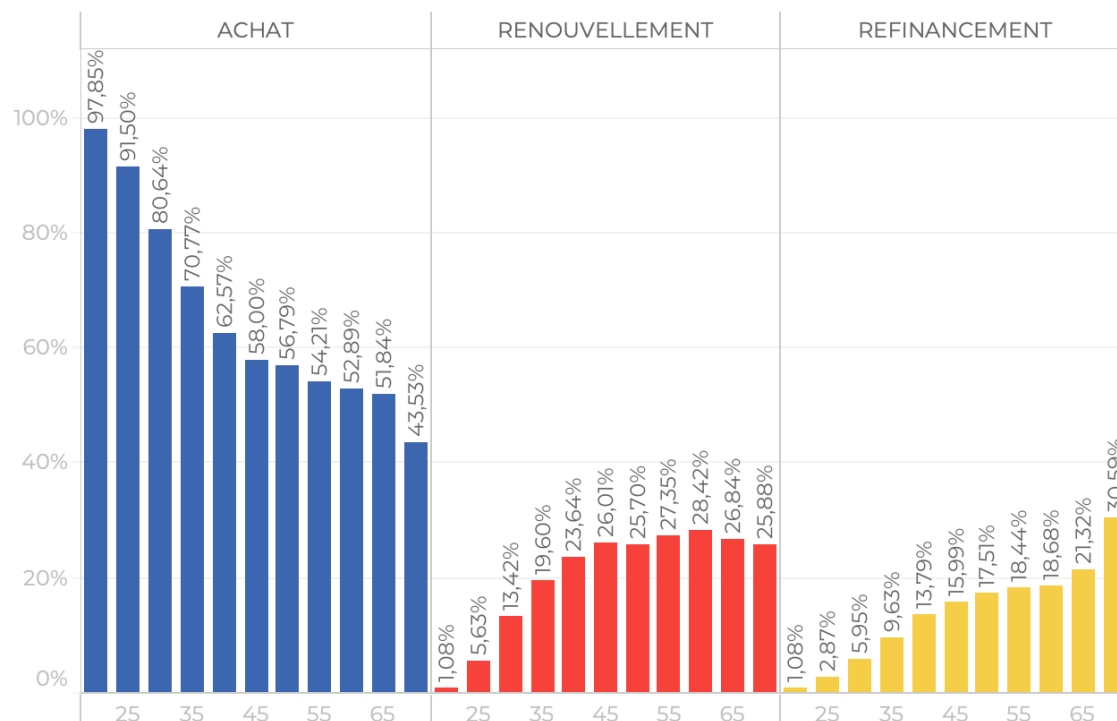


Fig 9: Type d'application le plus populaire par tranche d'âge

Notre premier élément d'analyse ne surprend pas : basé sur ce graphique, plus nos utilisateurs sont jeunes, plus ils sont intéressés par un nouvel achat. Par la distribution de ces données, on peut aussi déduire que la tranche d'âge où l'intérêt pour un nouvel achat est le plus élevé se situe entre 20 et 35 ans.

Quant aux renouvellements et aux refinancements, ils augmentent avec l'âge, là aussi, sans surprise. Ce qui est intéressant à surveiller, c'est le nombre de propriétaires âgés (70 ans et plus) cherchant à refinancer leur maison existante par rapport aux autres tranches d'âge. Une augmentation de 10% pour les 70 ans et plus est alarmante à première vue et nécessite une analyse plus approfondie. Nous avons l'intention d'apporter plus d'informations sur cette nouvelle donnée à une date ultérieure.

## B. Acheteurs d'une première maison

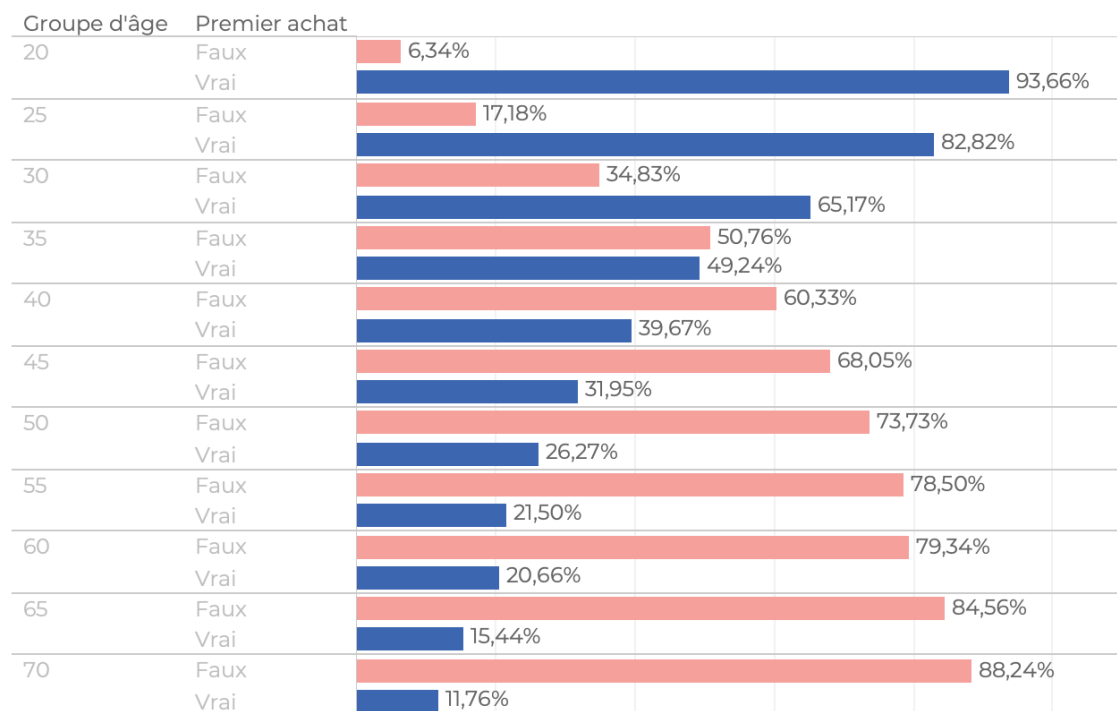


Fig 10: Pourcentage de premiers acheteurs en fonction de la tranche d'âge

Maintenant, si l'on considère la proportion de nos utilisateurs qui achètent une première maison, il semble, sans surprise, que les pourcentages s'inversent avec le temps. Il est toujours intéressant de constater que 40% de nos utilisateurs âgés de 40 à 45 ans songent à devenir propriétaires pour la toute première fois! Ce pourcentage se situe d'ailleurs toujours à 50% entre 35 et 39 ans.

## C. Cote de crédit

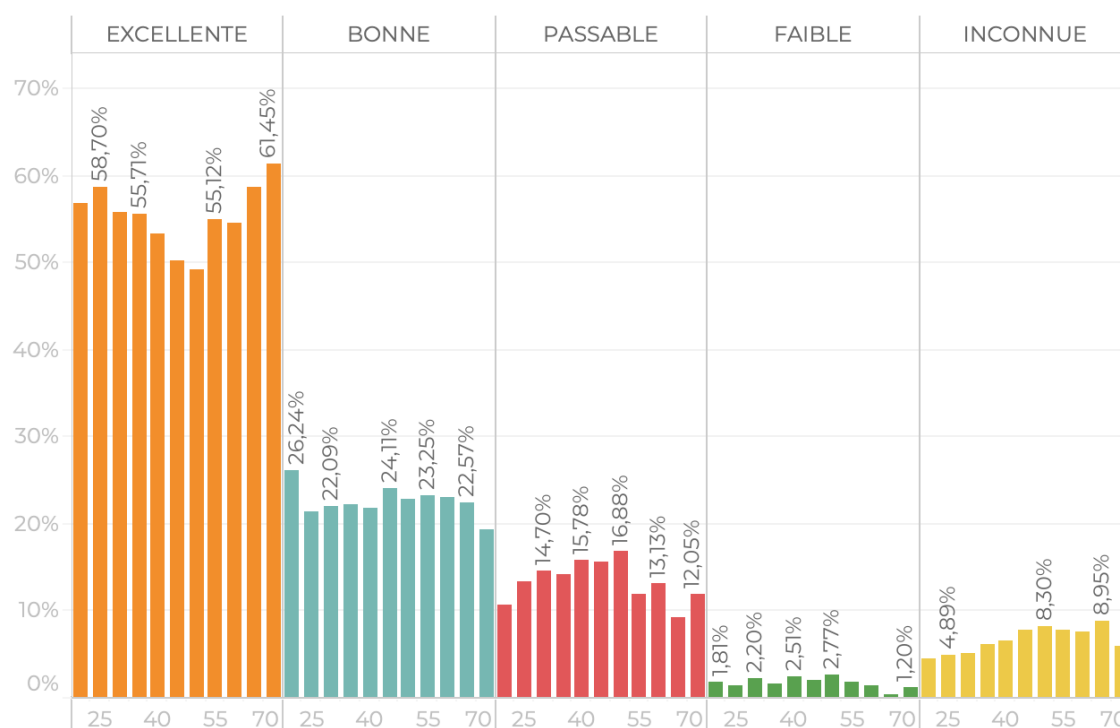


Fig 11: Cote de crédit déclarée par catégorie d'âge

Nos gagnants dans la catégorie de la meilleure cote de crédit sont les 65 ans et plus!

Non loin derrière, nos jeunes utilisateurs, âgés de 30 ans et moins, ont également sélectionné « J'ai un excellent crédit » à une forte proportion. Ce pourcentage tombe à 49 % lorsque l'utilisateur approche la cinquantaine, puis augmente à nouveau vers le 60% chez les 60 ans et plus.

La proportion de nos utilisateurs qui ne connaissent pas leur cote de crédit augmente avec l'âge, ce qui correspond à la tendance actuelle selon laquelle les jeunes utilisateurs seraient plus susceptibles de connaître leur cote de crédit et les outils numériques disponibles pour la surveiller (exemple : Credit Karma, Borrowell, Equifax)

## D. Type de propriété

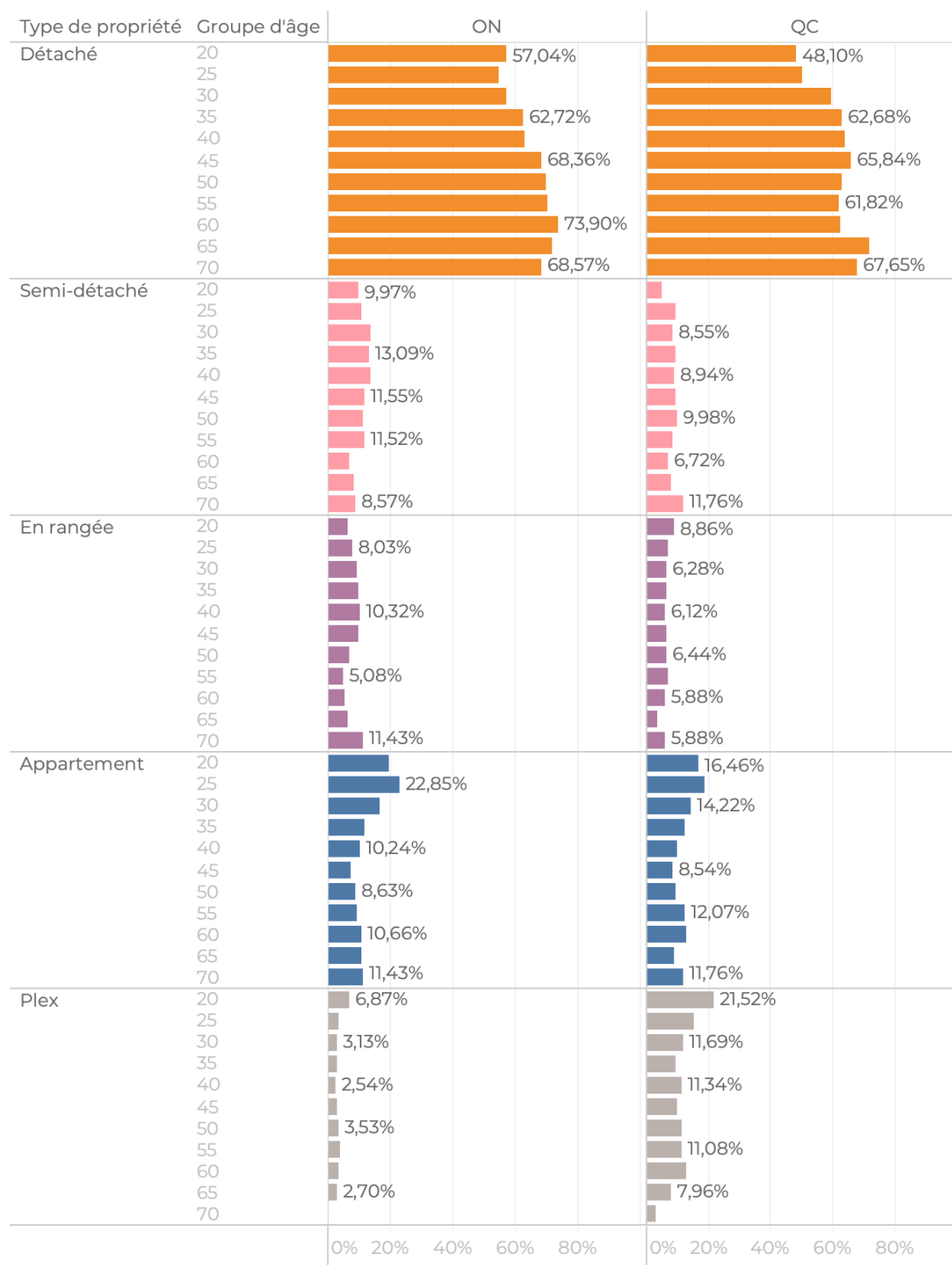


Fig 12: Type de propriété le plus populaire en fonction du groupe d'âge et de la province.

Quels sont les types de propriétés qui intéressent le plus nos utilisateurs par groupe d'âge et par province?

Une grande proportion de nos utilisateurs, tant au Québec qu'en Ontario, sont plus intéressés par les maisons unifamiliales, comportant une adresse unique et surtout, une cour privée. Les conséquences de la COVID-19 laissent peu de surprise à cette statistique, mais nous sommes impatients de voir ce graphique mûrir au fil du temps et du déconfinement, alors que la majeure partie du pays sera vaccinée et retournera au travail.

Comparativement au Québec, nos utilisateurs de l'Ontario sont plus susceptibles de choisir un appartement de type condo, qui comprend les immeubles de petite et grande taille ainsi que les condos superposés, tandis que l'intérêt pour les plex est beaucoup plus élevé dans l'ensemble du Québec que chez nos voisins ontariens.

Très probablement lié au prix d'achat actuel ainsi qu'au pouvoir d'achat, l'intérêt pour les condos est plus élevé chez nos jeunes utilisateurs. On le voit diminuer entre 35 et 60 ans, puis augmenter à nouveau pour les générations plus âgées.

Il est intéressant de constater que l'intérêt pour les Plex est également beaucoup plus élevé chez nos jeunes acheteurs, autant au Québec qu'en Ontario. Cela pourrait-il s'expliquer par le fait que l'achat d'un immeuble résidentiel à logements multiples permette aux emprunteurs d'accroître leur pouvoir d'achat puisqu'il comprend une source de revenus?

Dans les groupes d'âge plus avancé, même si nous présumons qu'il y aurait plus d'intérêt pour les propriétés de type condos, l'intérêt pour les maisons individuelles atteint toujours près de 70 % du volume total de la demande totale chez les 70 ans et plus. Quelles que soient les influences mentionnées ci-haut, les Canadiens veulent définitivement plus d'espace, qu'il s'agisse d'un espace de vie ou extérieur.

## E. État matrimonial et cosignataire

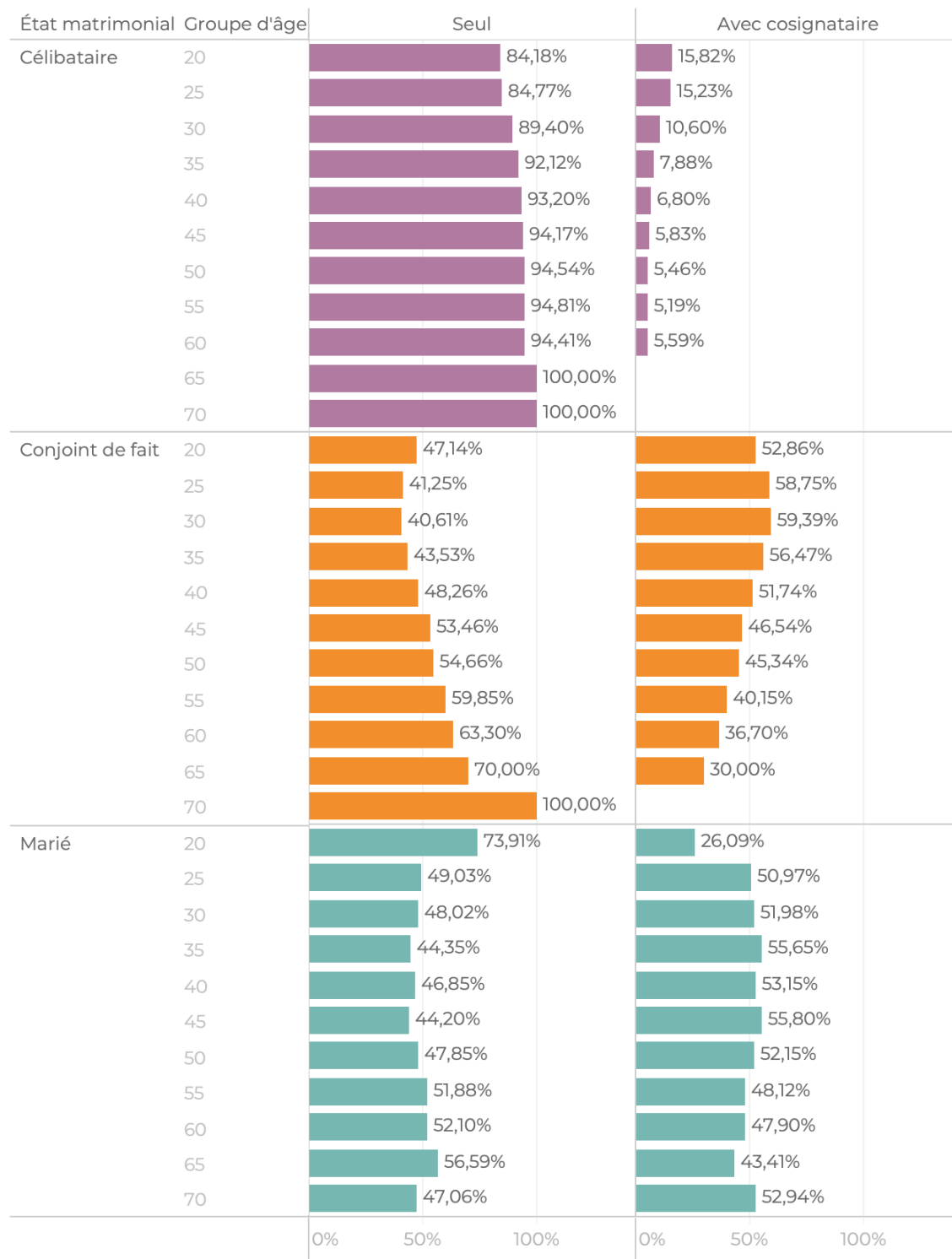


Fig 13: Tableau présentant le pourcentage d'utilisateurs nesto faisant appel à un cosignataire en fonction de leur âge ainsi que de leur état matrimonial.



Pour notre dernier sujet, nous souhaitons déterminer s'il existait une corrélation entre l'âge et l'état matrimonial de nos utilisateurs ainsi que le fait qu'ils aient recours à un cosignataire ou non.

Pour nos utilisateurs célibataires, il y a beaucoup plus souvent de cosignataires lorsque ceux-ci sont âgés de moins de 25 ans, c'est-à-dire au moment où ils ont besoin de davantage de soutien financier pour être admissibles à un prêt hypothécaire. Dans certains cas, l'emprunteur principal subvenait également aux besoins d'un ami ou d'un membre de la famille, en achetant par exemple la maison d'un parent pour lui permettre de vivre de réduire son espace de vie, tout en demeurant cosignataire de la propriété.

Étonnamment, les emprunteurs mariés et les emprunteurs en union de fait ont des cosignataires seulement 60 % du temps, et cette proportion diminue à mesure qu'ils vieillissent.

De plus, les jeunes emprunteurs mariés (20 à 24 ans) n'ont pas de cosignataire dans près de 75 % des cas.

- + Veuillez noter qu'il est possible que les emprunteurs ajoutent un cosignataire plus tard dans le processus, au besoin, sans en faire mention à l'étape où nous avons récupéré les données.
- ++ Les données excluent les utilisateurs séparés, divorcés et veufs.

# 2. Délais d'approbation

## QUÉBEC

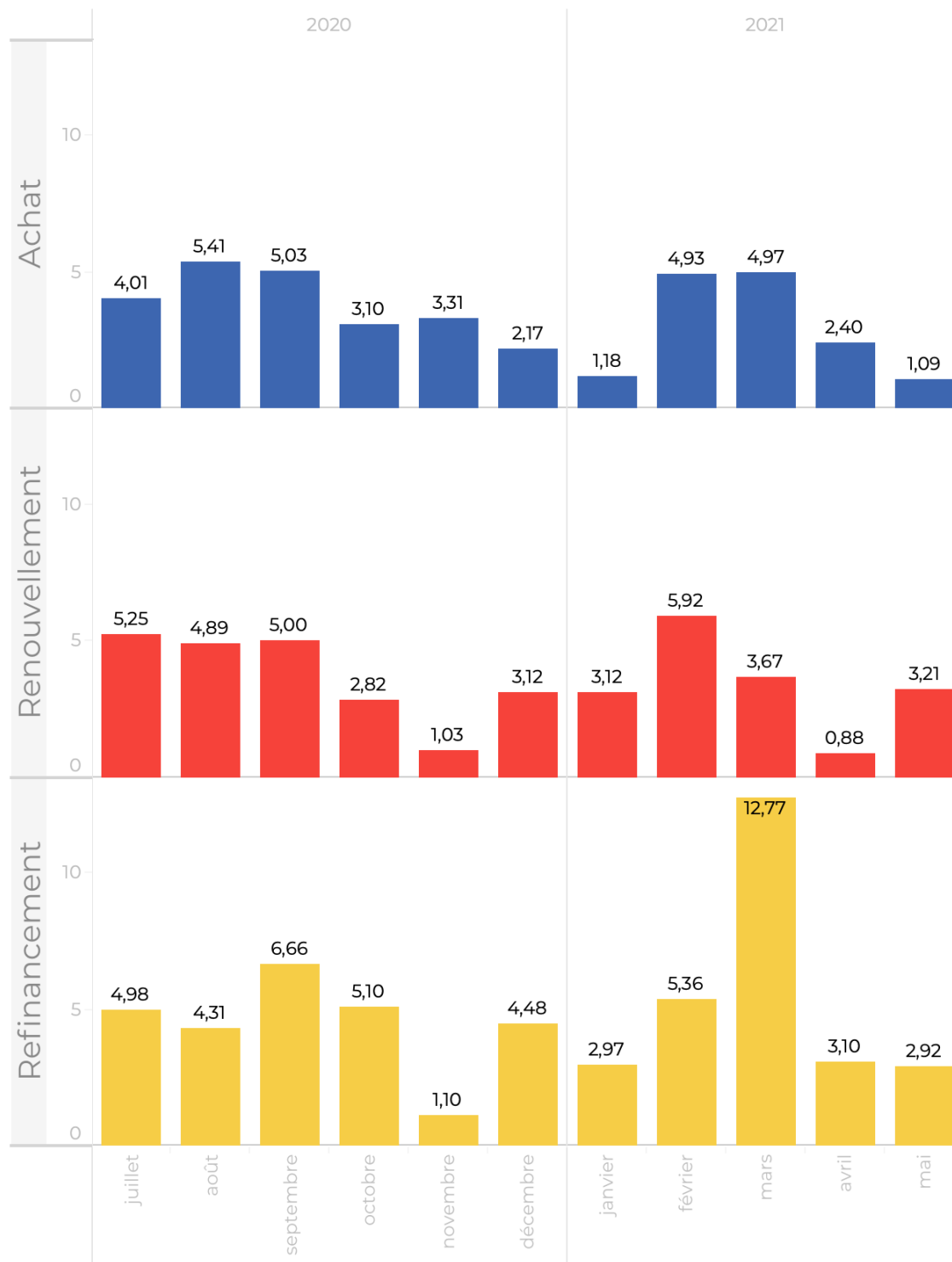


Fig 14: Délais d'approbation hypothécaire au Québec en date du 1er juin 2021 (données de Juillet 2020 à Juin 2021)

En comparant les données de Mai 2021 à celles du mois dernier pour le Québec, on remarque d'abord que les délais d'approbation demeurent stables au niveau des refinancements, alors qu'ils se sont améliorés pour nos nouveaux achats, passant d'une médiane de 2,4 à 1,9 jours.

Les délais pour les renouvellements sont quant à eux de retour au niveau observé en Mars 2021, avec une augmentation d'environ 2 jours par rapport au mois d'Avril 2021. C'est le seul type de transaction qui semble subir cette augmentation des délais de traitement, puisque les nouveaux achats, dont l'approbation dépend d'un délai précis, sont certainement priorités par les prêteurs, au détriment de ce type de transaction.

# MÉTHODOLOGIE

Les données utilisées dans le cadre de la présente étude proviennent du formulaire d'application en ligne nesto et se basent uniquement sur l'expérience des utilisateurs de nesto.ca, et non sur l'ensemble Àdu marché canadien.

Les données sont recueillies auprès de milliers d'utilisateurs qui expriment, chaque mois, leur intention ou qui remplissent des demandes en ligne, partout au Canada. Les données sont anonymisées et regroupées à des fins d'analyse.

Les données présentées dans le cadre de nos segments "volatilité" et "variance" se réfèrent au meilleur taux nesto en vigueur au moment de l'écriture du rapport. Les meilleurs taux nesto proviennent de l'un des nombreux partenaires prêteurs de nesto.

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

**Pour toute demande média en lien  
avec cette analyse,**  
écrivez-nous à [media@nesto.ca](mailto:media@nesto.ca).