



Le
nesto-mètre

Résumé du mois de septembre



Tendances hypothécaires nesto septembre 2022

01 Taux

Après l'annonce de la hausse des taux le 9 juillet, nous avons vu le coût d'un prêt hypothécaire à taux variable augmenter en moyenne de 43 \$ par mois pour chaque tranche de 100 000 \$ empruntée.

02 Tendances : Types de prêts hypothécaires

En septembre, nesto a réalisé le plus grand nombre de renouvellements par rapport aux autres mois de 2022.

03 Intention d'achat

On observe une tendance à la hausse entre les individus « en recherche » (67 %) par rapport à ceux « prêt à acheter » (33 %). Nous estimons que cette divergence continue montre une forte division du marché due aux baisses de prix et aux emprunteurs qui restent sur la touche.

04 Prix d'achat et mise de fonds

En Alberta, on observe une tendance à la baisse des mises de fonds et des prix d'achat médians.



Les prêts à court terme gagnent en popularité ; Les renouvellements atteignent un niveau record en septembre.

Septembre 2022

Les feuilles ne sont pas la seule chose qui tombe cette saison - il semble que le nombre de propriétaires potentiels prêts à acheter et leur intérêt pour des prêts hypothécaires de plus de 2 ou 3 ans le soient aussi.

Dans notre dernier rapport nesto-mètre, nous avons prévu que les hausses de taux d'intérêt entraîneraient une baisse des prix des maisons, une plus grande hésitation auprès des acheteurs et une hausse potentielle des renouvellements. Tous ces facteurs semblent s'être vérifiés.

Ce que nous n'avions pas prévu, mais que nous constatons être en augmentation, c'est le nombre d'achat d'une première maison et de renouvellements qui cherchent des hypothèques à taux fixe plutôt que variable pour la première fois en deux ans.

Lisez la suite pour connaître la trajectoire que prend le secteur hypothécaire.



01

Taux

01



A. Volatilité

Nombre de changements aux plus bas taux par mois

Nombre de changements aux plus bas taux par mois

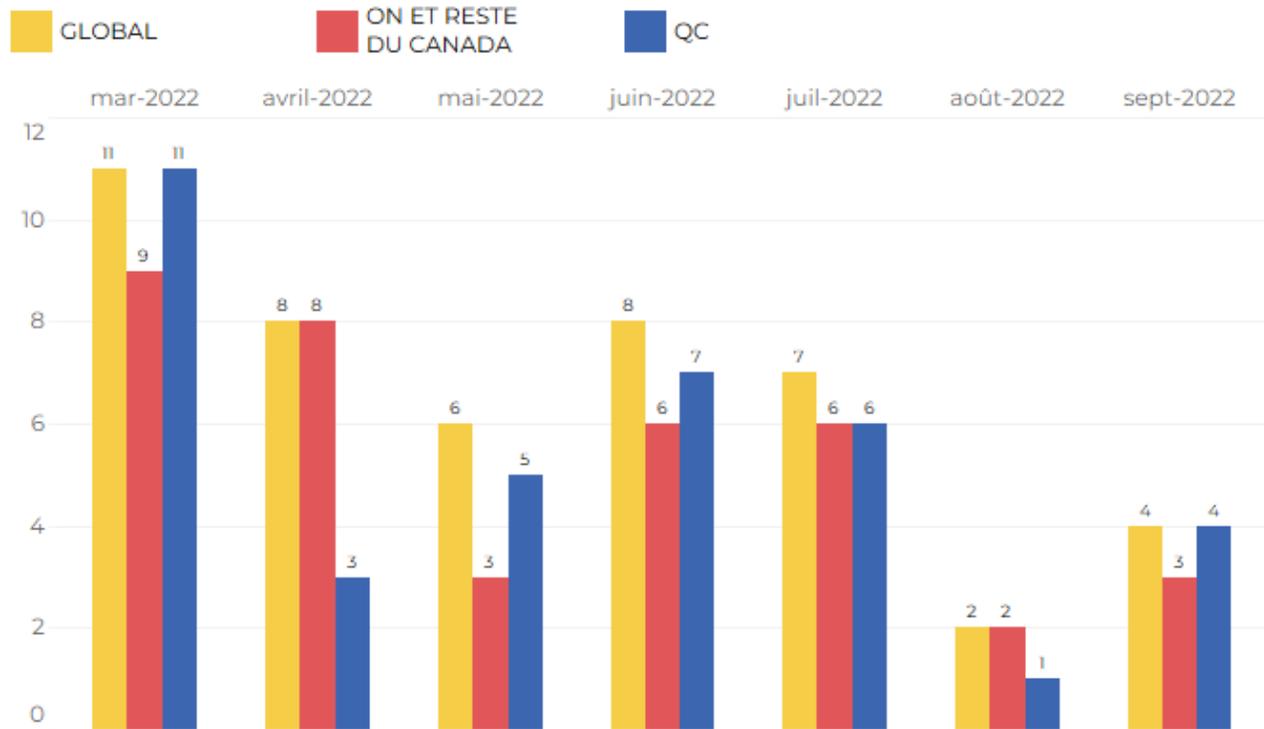


Fig. 1 : Nombre de fois où les taux les plus bas proposés par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans toutes les provinces entre février 2022 et septembre 2022.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En regardant les changements de taux de février 2022 à septembre 2022, un taux préférentiel en hausse a un impact évident sur les taux offerts aux clients de nesto dans notre base de données. Comme indiqué dans notre dernier rapport, il est intéressant de voir que, par rapport à juillet 2022, nous avons vu au mois d'août le nombre de changements de taux chuter radicalement par rapport à ce qu'il était au début de 2022. Il n'y a eu que deux changements dans l'ensemble, dont un concernant le Québec. Pourtant, ce scénario ne s'est pas maintenu : en septembre 2022, les changements de taux ont encore doublé pour atteindre une moyenne de 3,5.</p>	<p>Le mois de septembre 2022 a connu une moyenne de 3,5 changements de taux.</p>



Volatilité - par type

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

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

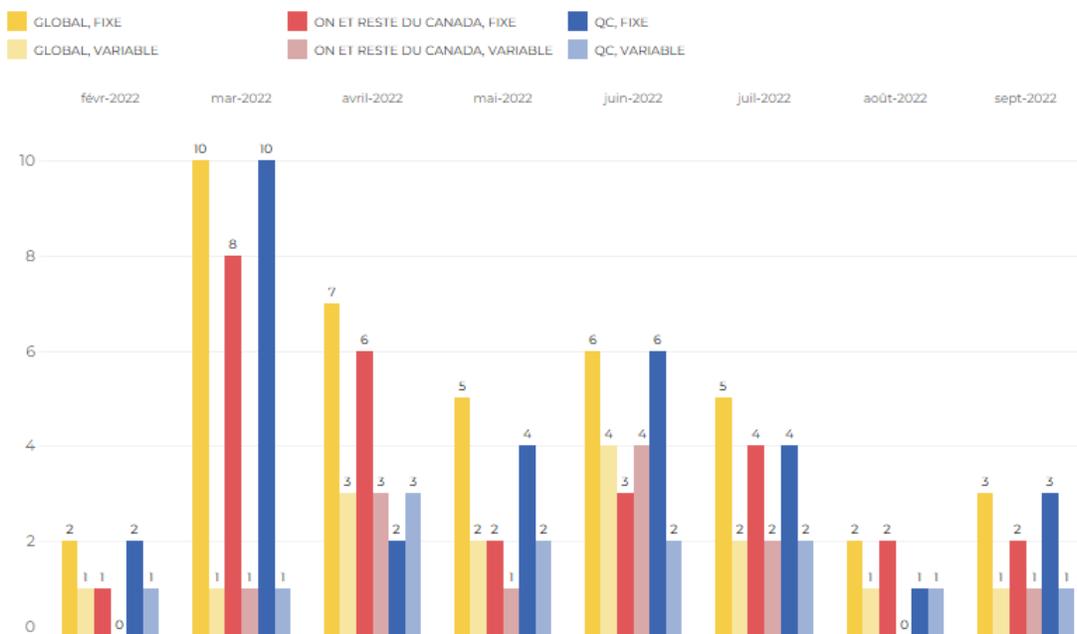


Fig. 2 : Nombre de fois où les taux les plus bas proposés par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans toutes les provinces entre janvier 2022 et septembre 2022 en comparant les taux fixes aux taux variables. Septembre 2022 a montré une augmentation supplémentaire des changements de taux fixes par rapport à août 2022.

Données clés à connaître

Dans l'ensemble, le graphique montre ce que de nombreux acteurs du secteur savent déjà : les taux fixes sont censés augmenter continuellement, tandis que les taux variables mettront beaucoup plus de temps à atteindre des niveaux aussi élevés. Oui, les deux augmentent, mais pas à la même vitesse. Alors que le mois d'août 2022 a montré un rythme plus lent pour les changements de taux, les augmentations de septembre sont retournées à la norme avec 2 ou 3 augmentations pour les taux fixes et une seule augmentation pour les taux variables.

En résumé

C'est en septembre 2022 qu'il y a eu le moins de changements de taux **sur les prêts hypothécaires à taux variable**.



B. VARIATION : LES PLUS BAS TAUX

QC et ON - Variation de taux

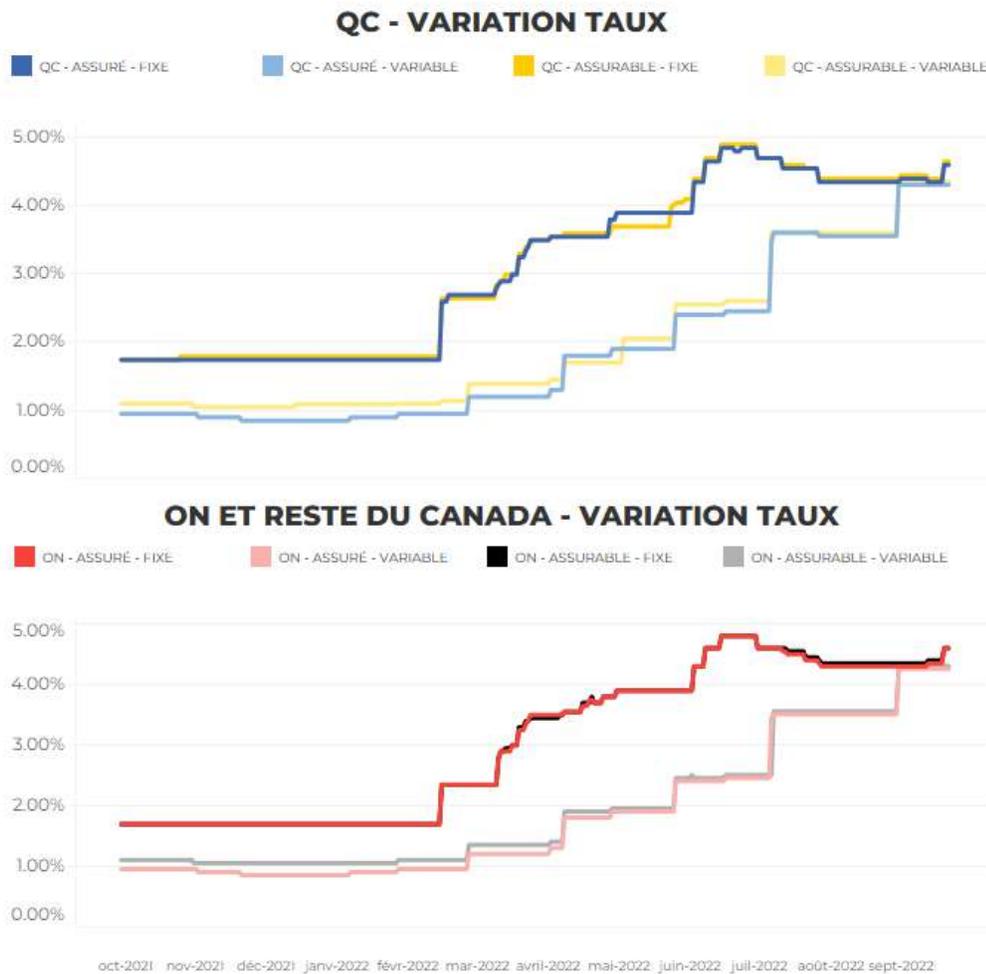


Fig. 3 : Ces graphiques montrent la variance des taux au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Parlons maintenant de la variation! Les taux fixes continuent d'augmenter à un rythme plus rapide que les variables. Cet écart s'est creusé à partir de mars 2022 (> 4,0 % pour les fixes et < 4,0 % pour les variables), ce qui est attribué aux hausses de taux d'intérêt de la Banque du Canada.</p>	<p>Les taux fixes continuent d'augmenter à un rythme plus rapide que les variables.</p>



02

Tendances : Types de prêts hypothécaires

02



Achat vs. renouvellement vs. Refinancement

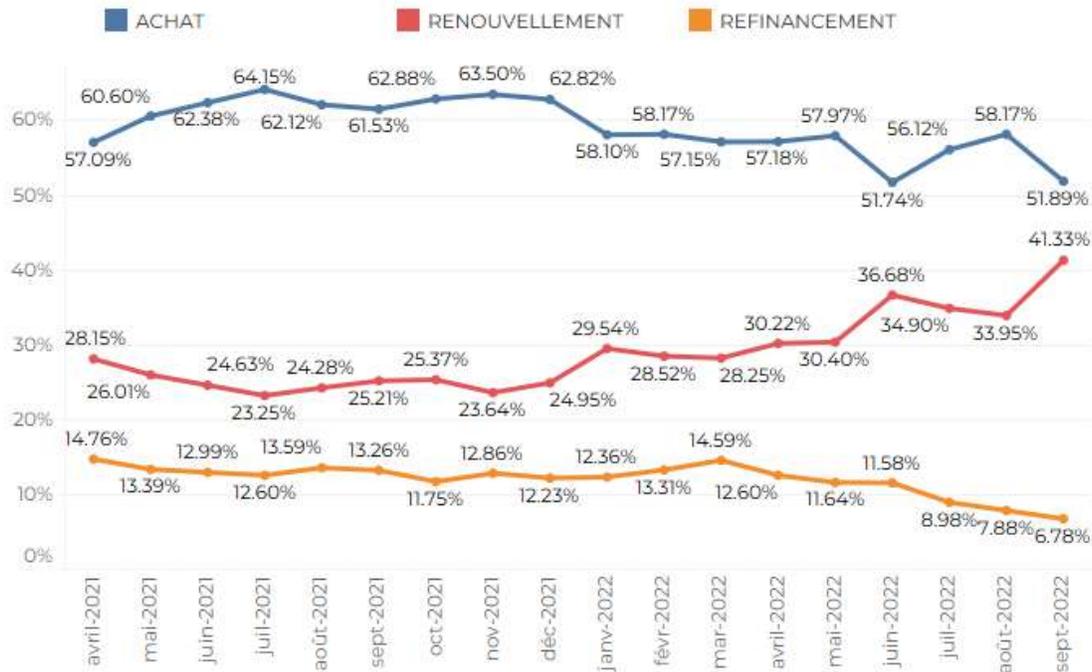


Fig. 4 : Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires), de renouvellements et de refinancements de mars 2021 à septembre 2022.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En septembre 2022, un autre changement notable s'est produit. Alors que les nouveaux achats ont continué à augmenter en juillet, avec une hausse supplémentaire de 2,78 %, les renouvellements ont diminué de 1,83 %. En septembre 2022, soit un mois plus tard, les nouveaux achats ont diminué à 51,89 % et les renouvellements ont atteint un niveau record de 41,33 % en 2022. Nos points de données s'alignent sur un sentiment commun que nous voyons chez les clients : avec une nouvelle hausse des taux en septembre, les nouveaux acheteurs hésitent à poursuivre cette voie. Cependant, ceux qui possèdent une maison se rendent compte que les hausses de taux ne font qu'augmenter et qu'ils devraient renouveler leur contrat plus tôt pour faire des économies.</p>	<p>Les renouvellements sont actuellement à leur niveau le plus élevé en 2022, soit 41,33 %.</p>



03

Intention d'achat

03



Intention d'achat

Intention d'achat

■ EN RECHERCHE ■ PRÊT À ACHETER

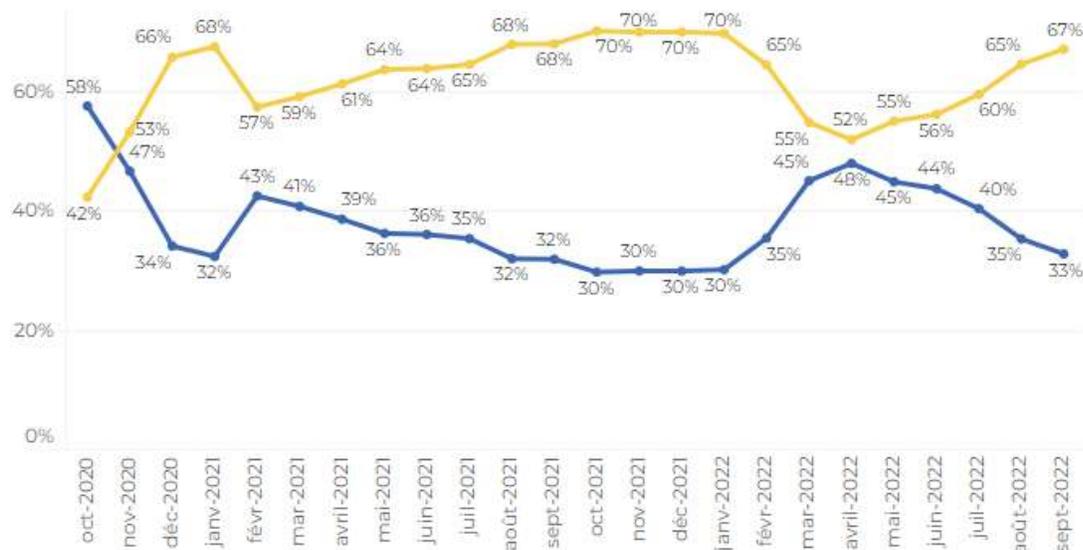


Fig. 5: Intention d'achat : proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » par rapport à ceux « en recherche » au fil de leur parcours hypothécaire avec nesto, de mars 2021 à septembre 2022.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En examinant l'intention de nos clients en septembre 2022, l'alignement sur la prudence des acheteurs est très similaire à ce que nous avons vu tout l'été. Étant donné que les prix des maisons sont encore relativement élevés sur les principaux marchés et que les taux d'intérêt hypothécaires sont au plus haut depuis la pré-pandémie, il est logique de constater que les personnes qui ne font que chercher continuent d'être majoritaires, avec 67 % des demandeurs, contre 33 % qui sont "prêts à acheter". Le nombre de demandeurs qui sont moins prêts à acheter continue d'augmenter. Avec l'annonce du taux d'intérêt le 9/7/2022, il n'est pas surprenant que ce soit le résultat. Cependant, avec le lancement de l'hypothèque nesto à 1 % de remise en argent, notre objectif est d'aider les clients à lutter contre l'inflation tout en accédant à la propriété.</p>	<p>67% des utilisateurs de nesto sont "en recherche", contre 33% qui sont "prêts à acheter".</p>



Intention d'achat - Par province

Intention d'achat

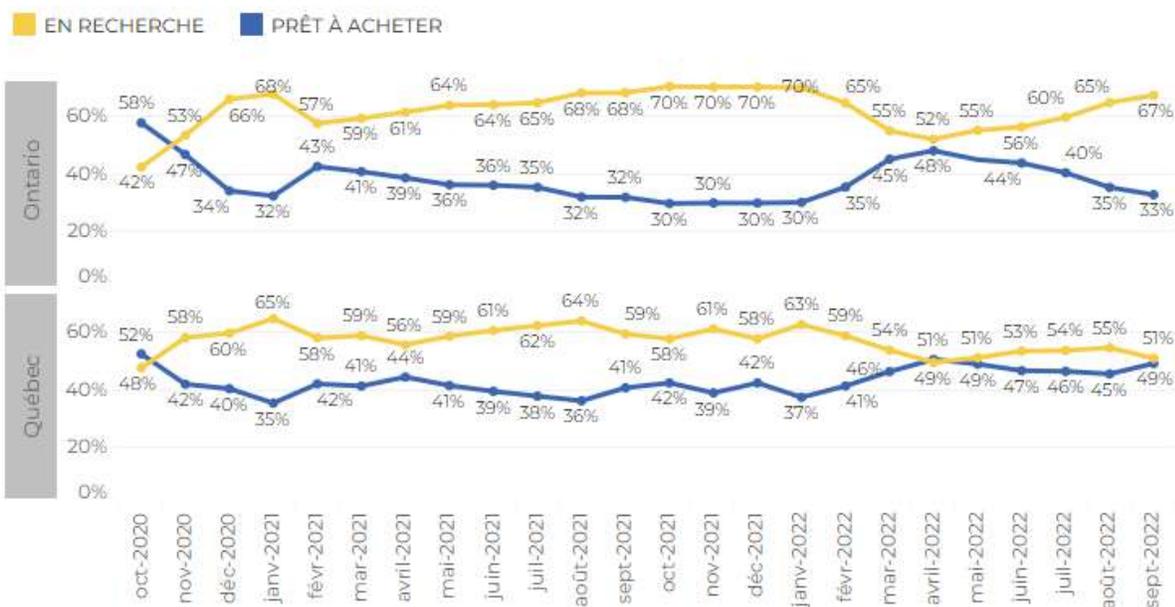


Fig. 6 : Proportion d'utilisateurs "prêts à acheter" vs. "juste à la recherche" dans le processus hypothécaire de nesto, de septembre 2020 à septembre 2022 au Québec et en Ontario.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Comme on peut constater ci-dessus, en Ontario, les acheteurs potentiels sont plus hésitants que leurs homologues du Québec - 67 % d'entre eux étant " juste à la recherche " (Ontario), contre 51 % (Québec). De plus, alors que seulement 33 % sont présumés " prêts à acheter " en Ontario, 51 % le sont au Québec. Cette différence pourrait découler des prix d'achat médians plus élevés et du coût de la vie en Ontario. Le prix médian des maisons en Ontario est supérieur d'environ 300 000 \$ à celui du Québec.</p>	<p>Au QC, un plus grand nombre de propriétaires potentiels sont passés au stade de " en recherche ", soit 51 %, en baisse par rapport à 55 % le mois dernier, mais toujours plus élevé qu'en Ontario.</p>



04

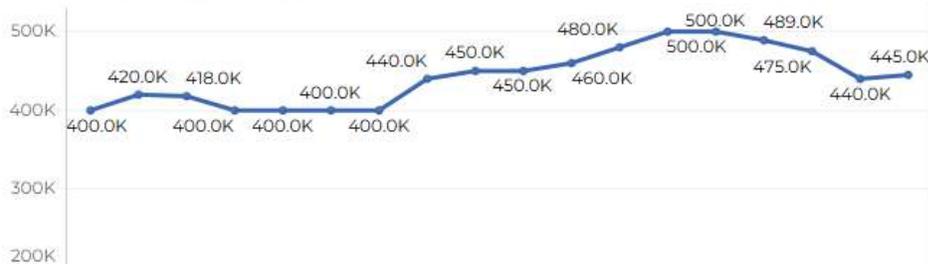
Prix d'achat et mise de fonds

04

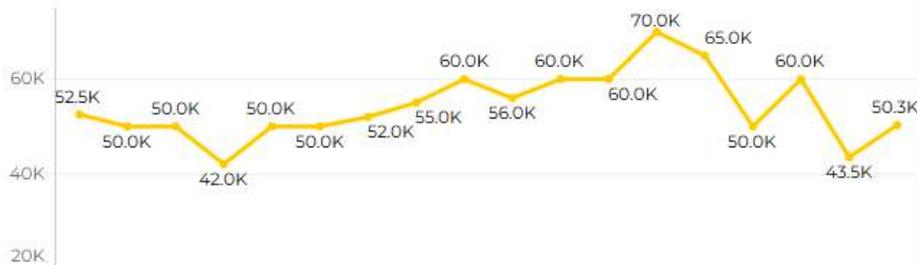


VALEUR DES PROPRIÉTÉS

PRIX D'ACHAT MÉDIAN (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (% DE L'ACHAT)

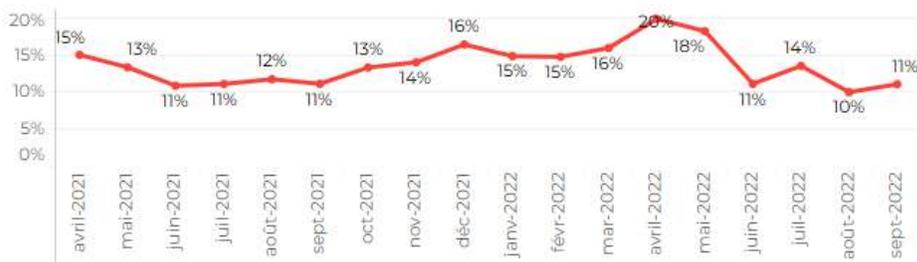


Fig. 7 : Ce graphique montre un léger changement dans le récent refroidissement du marché, le prix d'achat médian ayant augmenté de 5 000 \$.

Données clés à connaître

En août 2022, les versements médians (en dollars et en pourcentage) ont tous deux diminué - de 63 000 \$ à 43 500 \$, et de 13 % à 10 % respectivement - et le prix d'achat médian a continué de baisser, passant de 475 000 \$ à 440 000 \$. En septembre 2022, nous constatons une légère augmentation de ces chiffres. Le prix d'achat médian est passé à 445 000 \$ et la mise de fonds est passée à 50 300 \$. Les fluctuations mensuelles sont normales et puisque ces chiffres sont toujours inférieurs de plus de 20 000 \$ aux sommets annuels, un marché en refroidissement est toujours indiqué.

En résumé

En septembre, les mises de fonds médianes ont augmenté de **6,800 \$**.



Par province

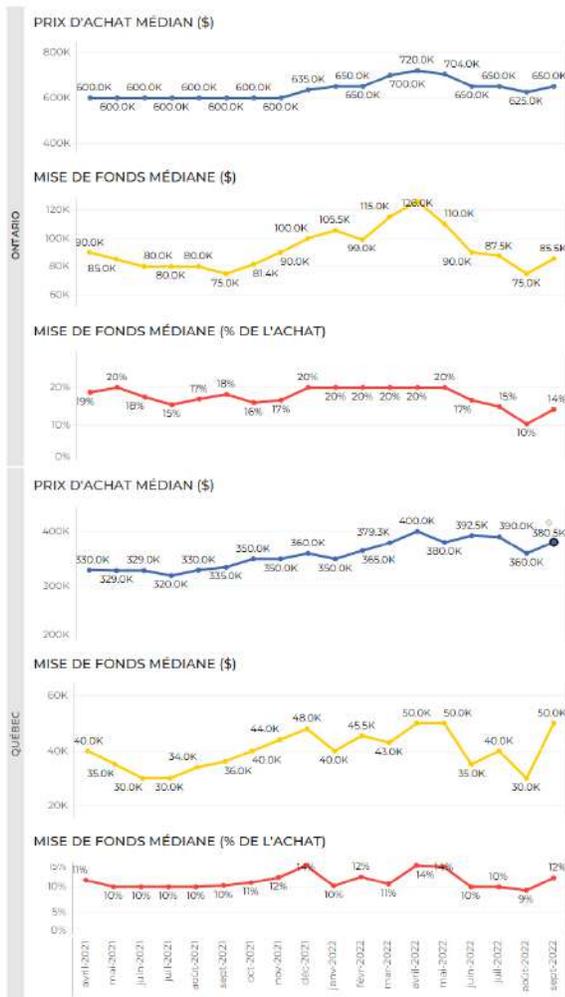


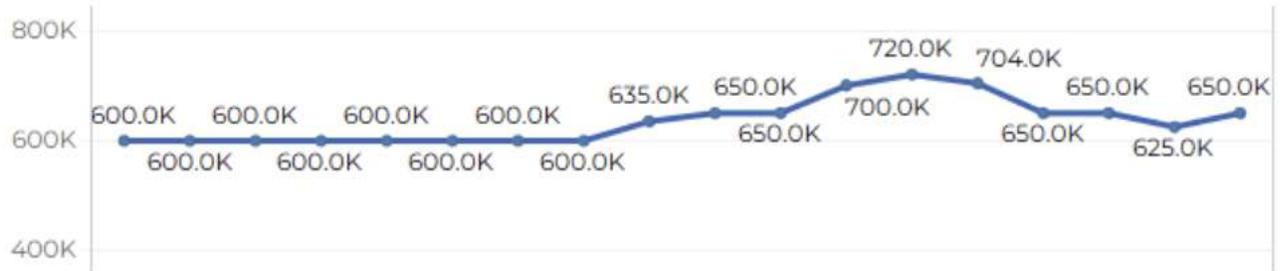
Fig. 8 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage).

Données clés à connaître	En résumé
<p>Comme le montrent les graphiques, en Ontario et au Québec, les prix d'achat et les mises de fonds médians ont augmenté en septembre 2022. En Ontario, le pourcentage de la mise de fonds était de 14 % et de 12 % au Québec. Ces deux pourcentages sont plus élevés que les ~10 % des derniers mois. Comme l'indique le tableau des données générales, les fluctuations mensuelles sont un instantané normal dans le temps. Dans l'ensemble, le marché est à la portée des acheteurs en raison des baisses de prix générales sur une base annuelle.</p>	<p>Le prix d'achat médian a augmenté de 20 000\$ au Québec,</p>



Par province : ON [2/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

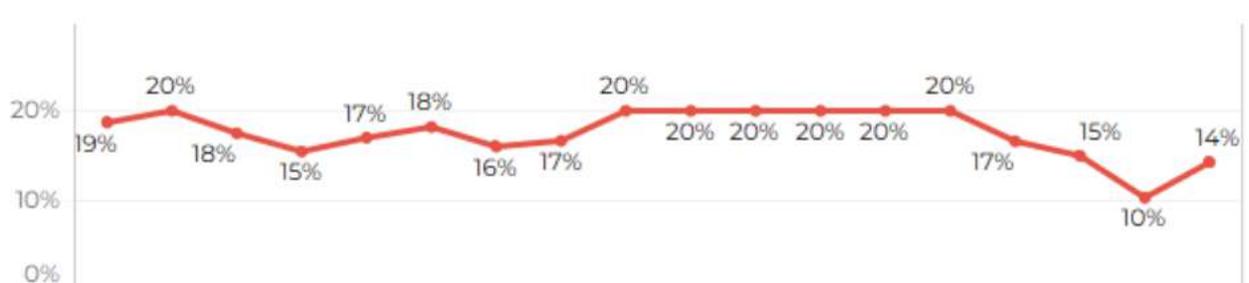
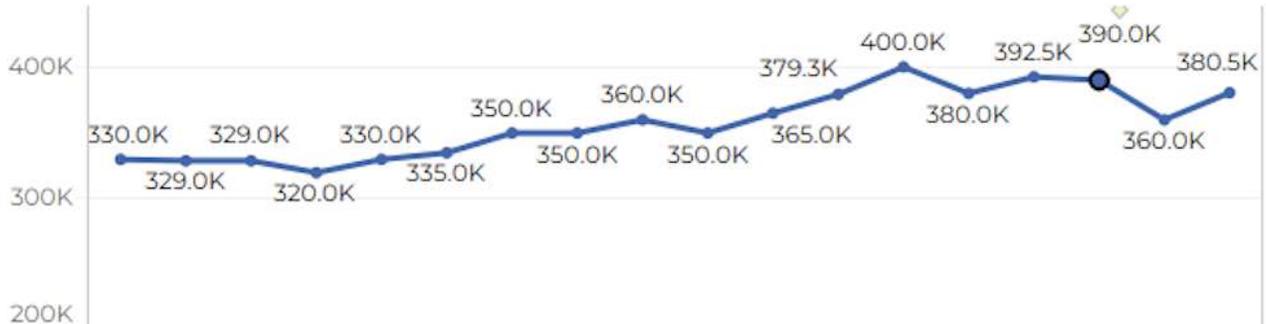


Fig. 8 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) d'avril 2021 à septembre 2022 en Ontario.

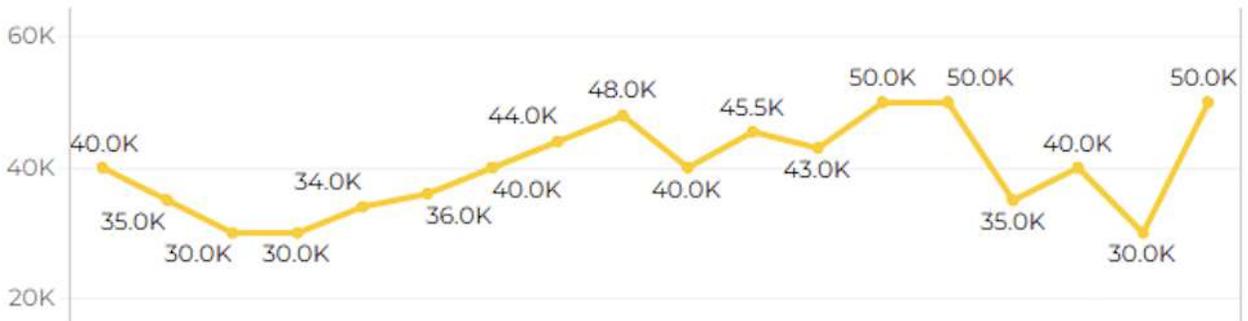


Par province : QC [2/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

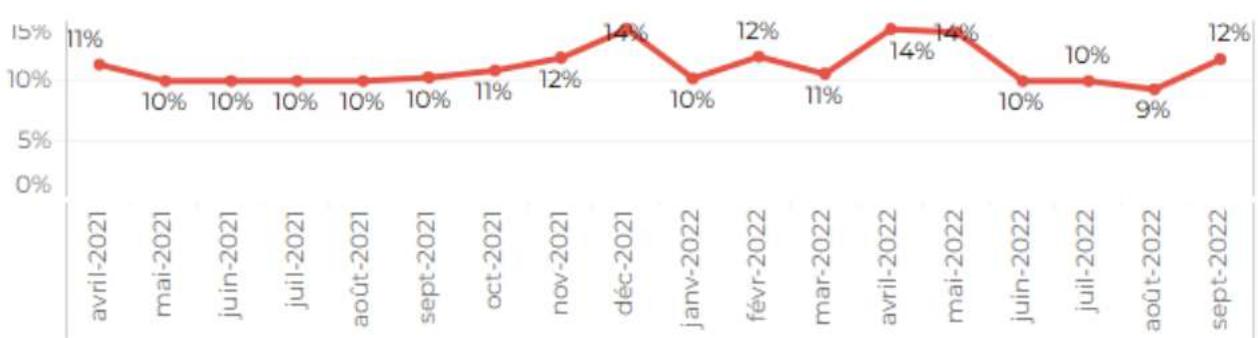


Fig. 8 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) d'avril 2021 à septembre 2022 au Québec.



Par province : AB [3/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

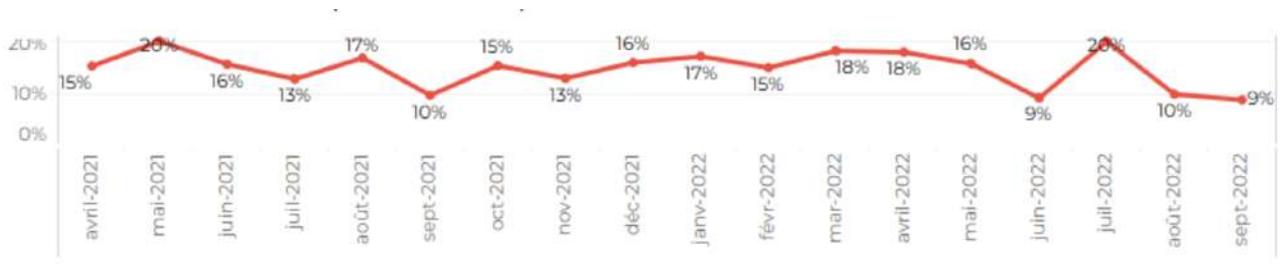


Fig. 8: Graph of intended purchase prices vs down payment (in dollars and percentage) from April 2021 through September 2022 in Alberta.



Les cibles du mois





Quelle est la tendance pour la durée des prêts hypothécaires?

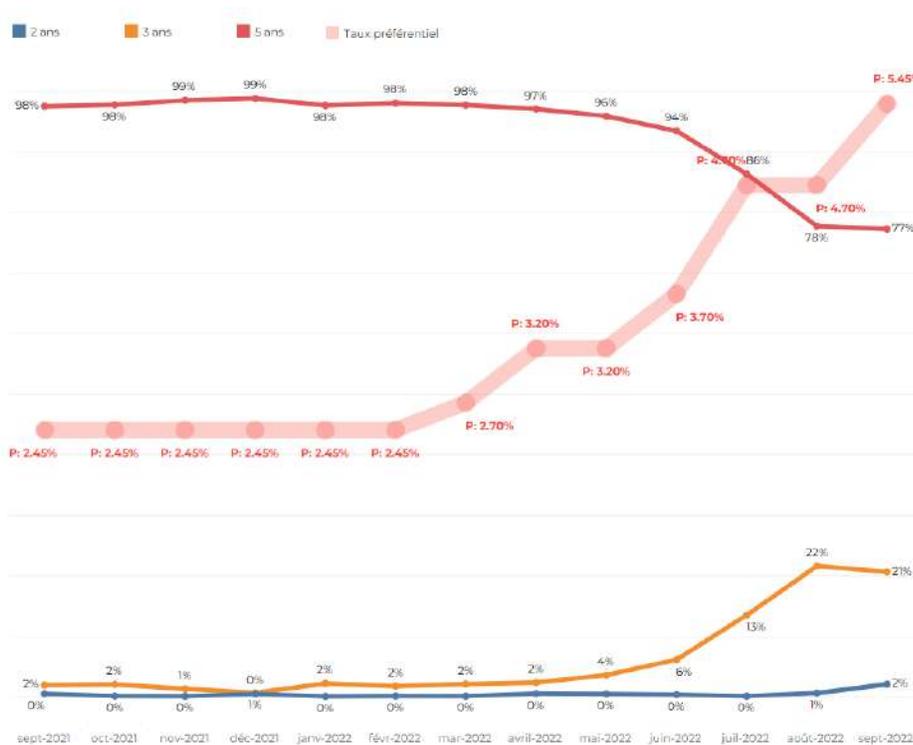


Fig. 9 : Les graphiques ci-dessus illustrent la préférence des emprunteurs de nesto pour les prêts hypothécaires de 2 ans, 3 ans et 5 ans.

Bien que nesto n'ait que récemment introduit un prêt hypothécaire à court terme (2 ans et 3 ans), on peut constater qu'il existe une relation inverse entre le prêt de 5 ans, autrefois populaire, et les nouveaux prêts hypothécaires à court terme. Cela se remarque à l'augmentation rapide de nos prêts à 2 et 3 ans depuis leur introduction récente.

Il est logique que les clients de nesto soient plus nombreux à vouloir contracter une hypothèque à taux fixe en ce moment. Mais pourquoi cette demande accrue de durées plus courtes ? Les taux d'intérêt sont les plus élevés que la plupart ont connus ces dernières années. Ce scénario leur donne le meilleur des deux mondes : la possibilité d'avoir des paiements hypothécaires mensuels constants, bien qu'avec une proportion plus élevée d'intérêts, avec la possibilité de renouveler après 2 ou 3 ans avec un taux plus bas.



Quelle est la tendance pour les types d'hypothèques?

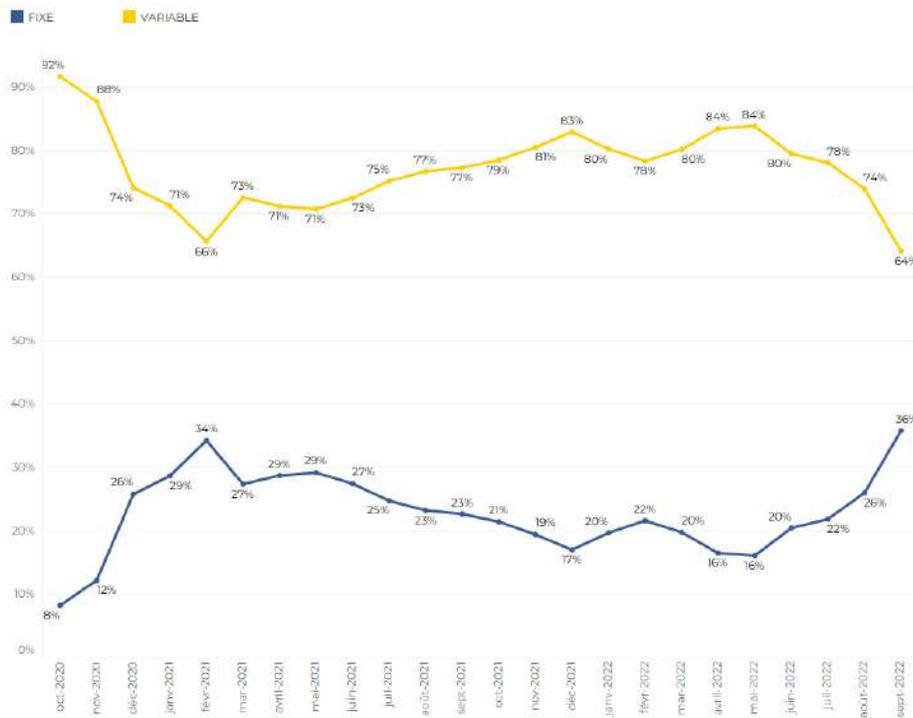


Fig. 10. : Une mesure de ceux qui optent pour un prêt hypothécaire fixe par rapport à un prêt hypothécaire variable entre octobre 2020 et septembre 2022.

Les hauts et les bas des graphiques des prêts hypothécaires variables et fixes ci-dessus sont assez révélateurs de ce que les emprunteurs moyens de nesto privilégient actuellement. Alors que les taux variables ont pris la tête en 2020-2021, avec une moyenne d'environ 80 % des demandes soumises, les taux fixes gagnent du terrain en 2022. On constate une constance dans l'augmentation mensuelle du taux fixe. En septembre 2022, nous avons observé le taux le plus élevé de prêts hypothécaires à taux fixe depuis décembre 2020 - 36 %.



Quels sont les types de prêts choisis pour les premières achats de maison et les renouvellements?

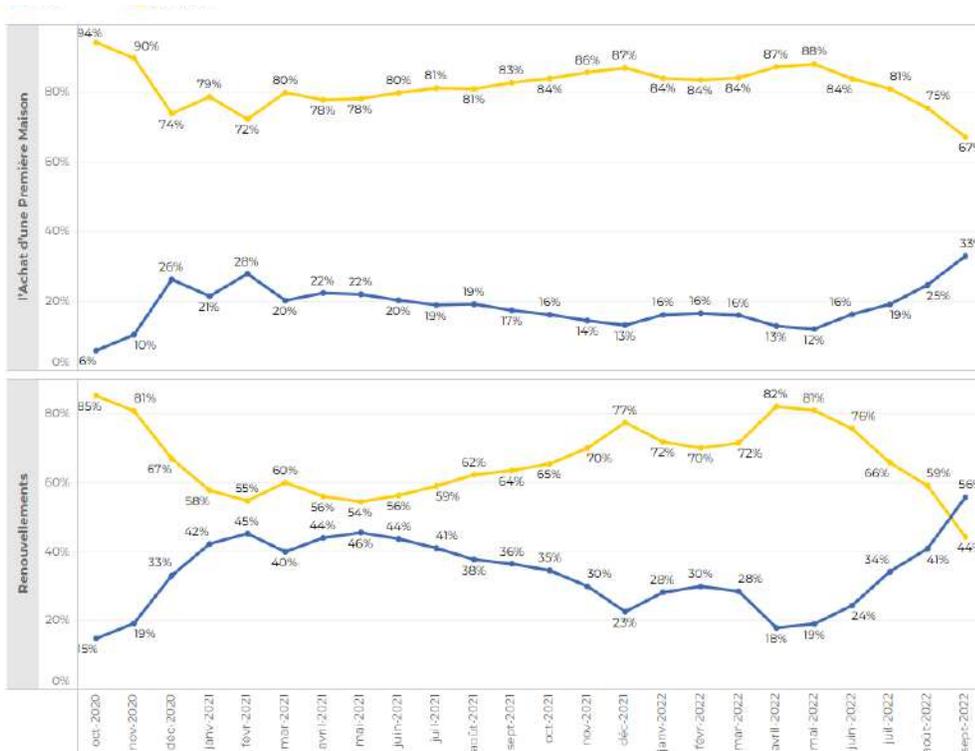


Fig. 11 : Le graphique ci-dessus illustre les préférences pour un prêt hypothécaire à taux fixe ou variable parmi les acheteurs d'une première maison et les renouvellements d'octobre 2020 et septembre 2022.

Entrons maintenant dans les détails de chaque segment et de leurs préférences pour un prêt hypothécaire à taux fixe ou variable.

Les acheteurs d'une première maison se dirigent davantage vers les prêts hypothécaires à taux fixe, ce qui est surprenant car ils ont choisi avantagement un prêt hypothécaire à taux variable au cours des deux dernières années. Avec des taux d'intérêt qui augmentent si rapidement, il est logique que les clients cherchent à protéger leur paiement hypothécaire avec un paiement prévisible et fixe. Le marché actuel et nos données sont alignés comme on le voit actuellement dans le sentiment des clients.

Les renouvellements sont à un point de passage : le taux fixe prend maintenant le dessus sur les prêts hypothécaires à taux variable. Qu'est-ce que cela signifie pour nous? Les propriétaires qui avaient un prêt hypothécaire à taux variable ces dernières années craignent maintenant les augmentations de taux d'intérêt et leur capacité à payer leur prêt. Les consommateurs bloquent leur prêt hypothécaire à taux fixe pour avoir l'esprit tranquille, avoir un budget plus prévisible et éviter les futures hausses de taux de la Banque du Canada à court terme.

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.