

Le
nesto-mètre

Résumé du mois de décembre



Tendances hypothécaires nesto décembre 2022

01 Taux

Le nombre de changements de taux le plus bas offerts par nesto est passé de 3 en novembre à 4 en décembre, à l'exception du Québec qui a connu 3 changements.

02 Tendances : Types de prêts hypothécaires

Les taux variables sont nettement plus élevés que les taux fixes, ce qui élimine la possibilité de bénéficier d'un montant hypothécaire plus élevé grâce à un taux de qualification plus bas.

03 Intention de'achat

À la lumière de la hausse des taux de la Banque du Canada du 12 juillet, la proportion d'utilisateurs « en recherche » a augmenté à 65 %, tandis que la proportion de ceux qui sont « prêts à acheter » a diminué à 35 %.

04 Prix d'achat et mise de fonds

On observe une tendance générale à la baisse pour la mise de fonds moyenne en dollars en Ontario et au Québec, qui revient aux valeurs de juillet 2021, tandis que le pourcentage de la mise de fonds moyenne atteint un plateau.



Risque de dévaluation dû à l'inflation : Les emprunteurs avisés renouvellent leurs prêts avant que la hausse des taux ne fasse baisser davantage la valeur de leur propriété.

Décembre 2022

En raison de la hausse des taux de la Banque du Canada en 2022 le 7 décembre, les taux variables de nesto ont dépassé les taux fixes au Québec et en Ontario. Les taux variables les plus bas offerts aux clients de nesto ont changé une fois ce mois-ci après n'avoir connu aucun changement en novembre.

Dans une perspective plus large, une augmentation de 20 % des renouvellements au cours de l'année 2022 illustre la forte demande de prêts hypothécaires dans un contexte de hausse continue des taux. Ne voyant aucune fin en vue pour les hausses de taux, les clients de nesto préfèrent renouveler et bloquer un taux plus bas avant que le taux préférentiel n'augmente encore plus au cours de la nouvelle année.

Enfin, les données globales sur les achats de propriétés en Ontario, au Québec et en Alberta renforcent notre opinion selon laquelle l'année 2023 offrira un marché plus équilibré pour les acheteurs et les vendeurs.

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

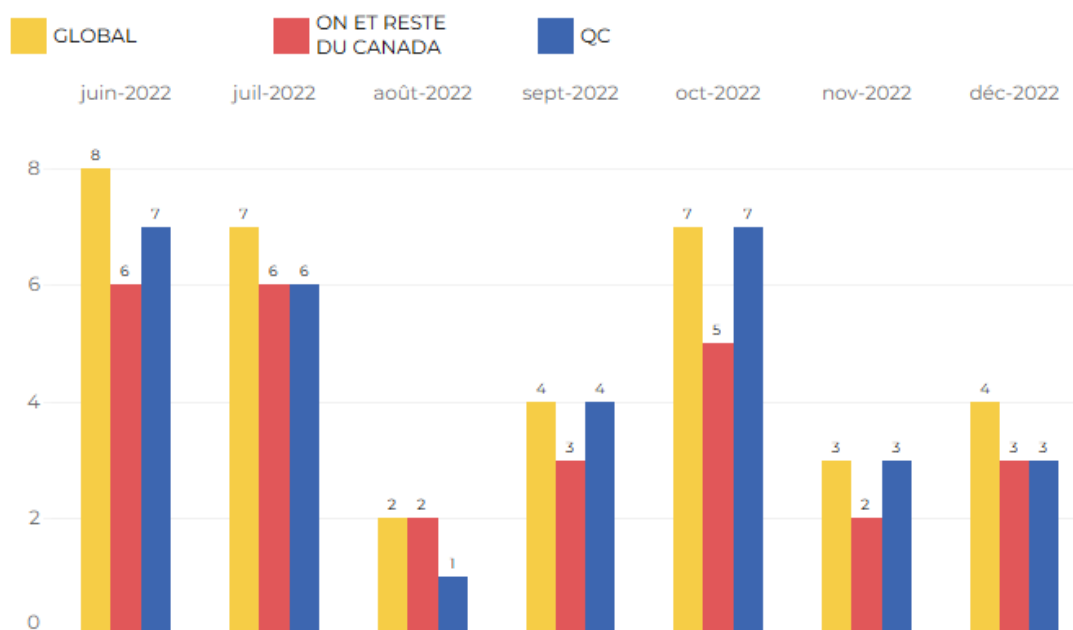


Fig. 1 : Nombre de fois où les taux les plus bas proposés par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans toutes les provinces entre juin 2022 et décembre 2022.

Données clés à connaître

En examinant les changements de taux de juin à décembre 2022, on constate que la hausse du taux préférentiel a clairement un impact sur les taux offerts aux clients de nesto figurant dans notre base de données. La hausse du taux de la Banque du Canada le 7 décembre a entraîné davantage de changements de taux offerts aux clients de nesto en décembre 2022. Les changements de taux ont été plus fréquents en décembre, avec 4 changements contre 3 en novembre. Il est intéressant de noter qu'il y a eu le même nombre de changements de taux au Québec en décembre et en novembre (3), alors que l'Ontario a connu un changement de taux supplémentaire en décembre.

En résumé

Le nombre de changements de taux le plus bas proposés par nesto a augmenté, passant de 3 en novembre à 4 en décembre, à l'exception du QC qui a connu 3 changements de taux au cours de ces deux mois.



Volatilité

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

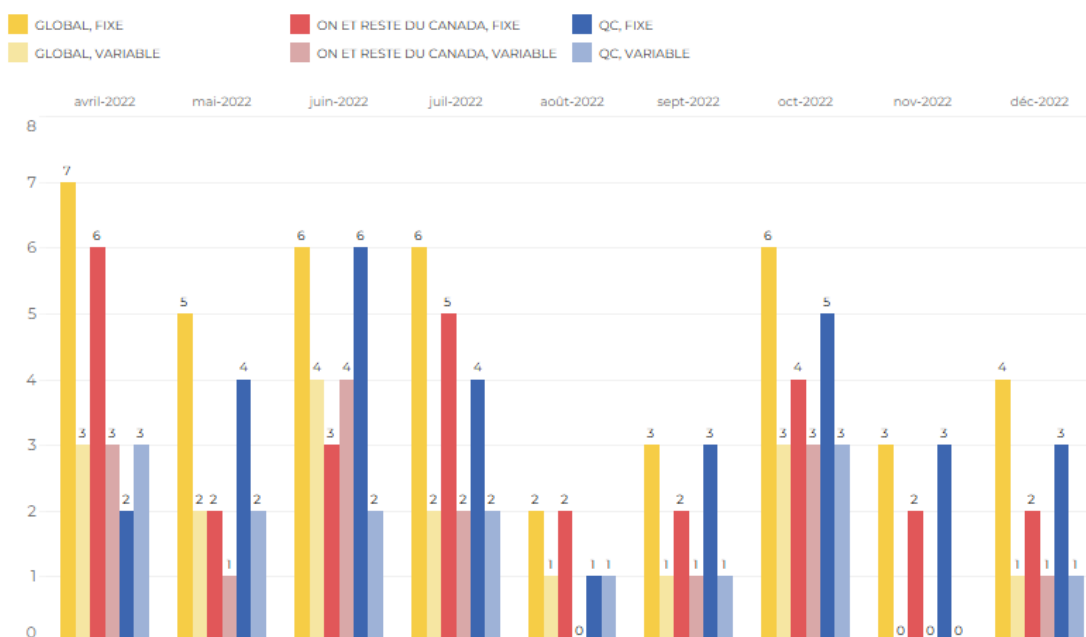


Fig. 2 : Nombre de fois où les taux les plus bas proposés par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans toutes les provinces entre avril 2022 et décembre 2022 en comparant les taux fixes aux taux variables.

Données clés à connaître

En examinant l'année 2022 dans son ensemble, nous remarquons que le nombre de modifications de taux a diminué par rapport au sommet atteint en mars 2022, lorsque les hausses de taux ont commencé. Nous pouvons également noter une tendance dans la façon dont les poussées de changements de taux s'alignent sur les annonces de hausses de taux de la BDC, et correspondent aux changements sur les marchés obligataires qui prédisent les prévisions de la BDC.

En décembre 2022, le nombre de changements de taux fixes a légèrement augmenté, passant à 4 contre 3 en novembre. Les changements de taux variables ont également augmenté, alors qu'aucun changement n'avait été enregistré le mois précédent et qu'un changement de taux a été enregistré dans tout le Canada en décembre. Comme les taux variables sont déterminés sur la base du taux préférentiel, cela peut être attribué à la hausse des taux de la Banque du Canada plus tôt dans le mois.

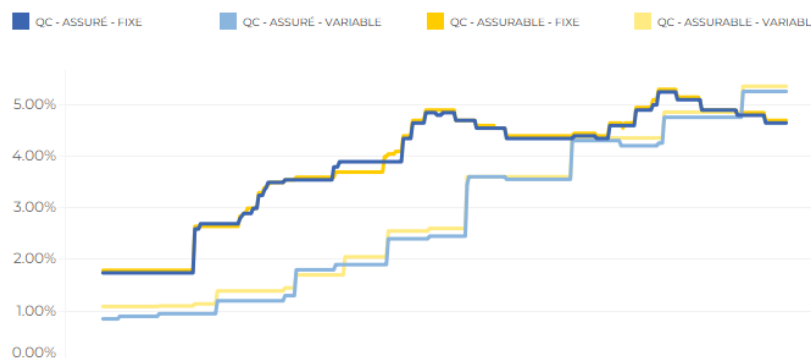
En résumé

Il y a eu une modification de plus des taux fixes et variables en décembre 2022 par rapport à novembre 2022.



B. VARIATION : LES PLUS BAS TAUX

QC - VARIATION TAUX



ON - VARIATION TAUX

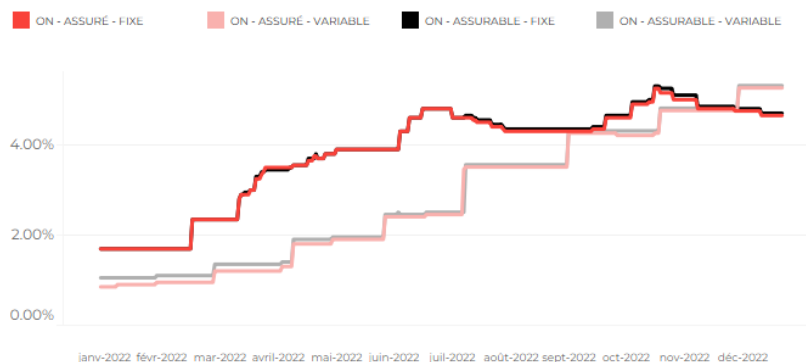


Fig. 3 : Ces graphiques montrent la variance des taux au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Données clés à connaître	En résumé
Parlons maintenant de la variance! Plus tôt cette année, nous avons vu les taux fixes augmenter et supplanter les taux variables de manière significative. Cet écart a commencé à se creuser à partir de mars 2022 (> 5,0 % pour les fixes et < 5,0 % pour les variables), ce qui est attribué aux hausses de taux d'intérêt de la Banque du Canada. Nous avons vu l'écart croître entre les taux fixes et variables jusqu'à l'été 2022. Cependant, avec les annonces de hausses de taux d'intérêt qui se sont poursuivies au fil de l'année, l'écart entre les taux fixes et les taux variables s'est réduit, puis a convergé jusqu'en novembre 2022! Les taux variables ont dépassé les taux fixes en décembre, ce qui constitue un fort contraste par rapport à ce que nous observions durant l'été.	Les taux variables ont dépassé les taux fixes, un fort contraste avec ce que nous avons observé pendant l'été.



02

Tendances : Types de prêts hypothécaires

02



Achat V.S. Renouvellement V.S. Refinancement

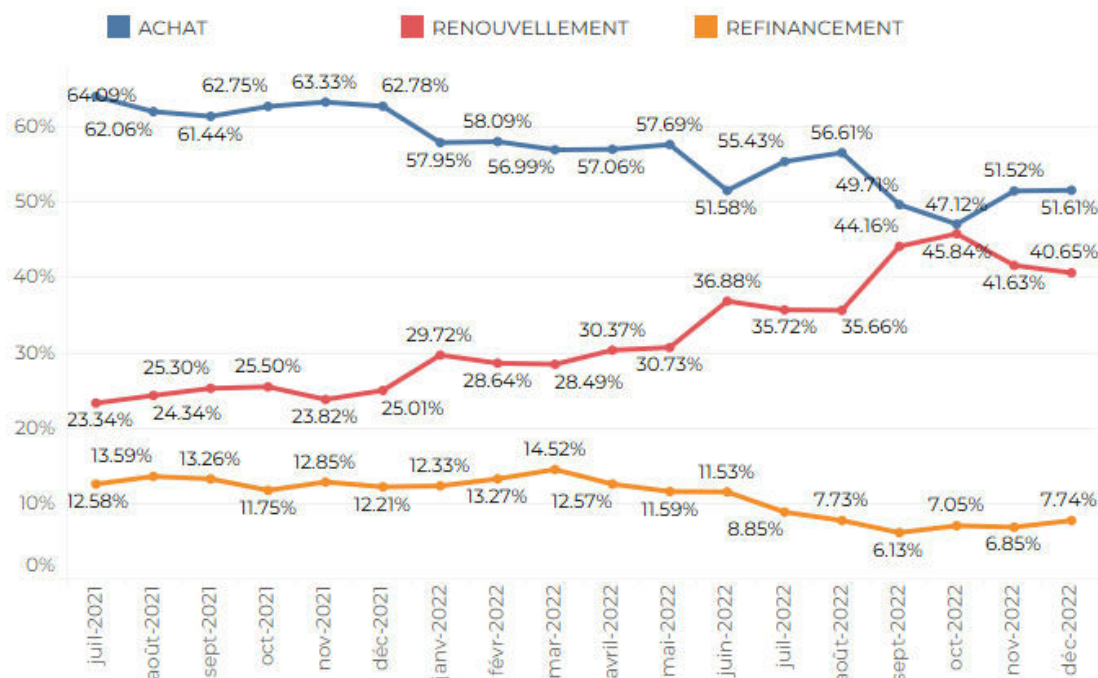


Fig. 4 : Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires), de renouvellements et de refinancements de juin 2021 à décembre 2022.

Données clés à connaître

En décembre 2022, nous avons enregistré une très légère augmentation du nombre de nouvelles transactions, tandis que les renouvellements ont légèrement diminué et que les refinancements ont continué à plafonner. Toutefois, d'un point de vue plus général, il est intéressant de noter que si les taux d'intérêt n'ont commencé à augmenter qu'au printemps 2021, le nombre de renouvellements a augmenté d'environ 20 %. On peut supposer que les propriétaires, estimant que la BDC continuera à hausser ses taux, ont décidé d'agir plus tôt et de bloquer un taux plus bas maintenant au lieu d'attendre. Cela peut également expliquer la tendance à la baisse des nouveaux achats, qui ont chuté de 20 % depuis juillet 2021. Nous verrons au printemps, la saison des prêts, si un revirement significatif se produira.

En résumé

Nous observons une tendance à la hausse de 20 % du nombre de renouvellements depuis juillet 2021, alors que les propriétaires réagissent de manière proactive pour bloquer un taux plus bas en prévision d'autres hausses de taux de la Banque centrale.



03

Intention d'achat

03



Intention d'achat

Intention d'achat

■ EN RECHERCHE ■ PRÊT À ACHETER

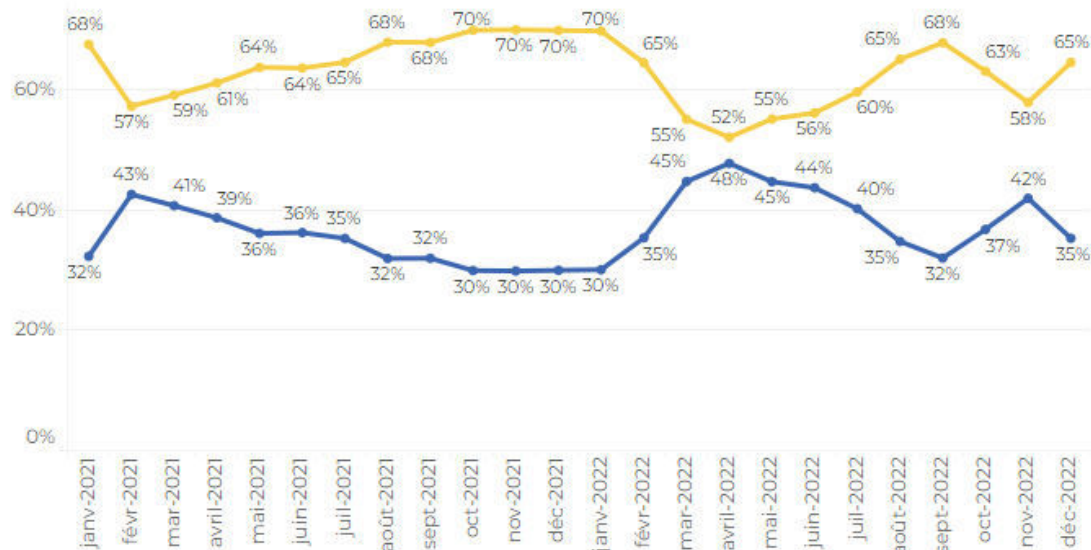


Fig. 5 : Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires), de renouvellements et de refinancements de janvier 2021 à décembre 2022.

Données clés à connaître	En résumé
En examinant les intentions d'achat de nos clients en décembre 2022, on constate que la prudence est restée la même depuis l'été. La montée de l'hésitation des acheteurs en décembre 2022 est en phase avec l'annonce des taux de la BDC du 7 décembre. Alors que les hausses de taux persistent, les acheteurs « en recherche » continuent d'être majoritaires, passant de 58 % en novembre 2022 à 65 % en décembre 2022. Ainsi, la part des utilisateurs qui sont « prêts à acheter » est tombée à 35 % en décembre 2022, comparativement à 42 % en novembre 2022. L'impact des hausses de taux est également illustré par les données de novembre 2022, où nous avons constaté une légère augmentation des utilisateurs qui étaient « prêts à acheter » et une légère diminution de ceux « en recherche ». Cela pourrait s'expliquer par le fait qu'il n'y a pas eu de hausse de taux en novembre. Bien que le nombre de demandeurs prêts à acheter soit encore relativement faible, grâce au blocage de taux de nesto, les personnes qui renouvellent leur contrat peuvent bloquer leur taux avec nous pendant 150 jours pour éviter de subir la prochaine hausse de taux.	Après la hausse du taux d'intérêt de la Banque du Canada le 7 décembre, la proportion d'utilisateurs « en recherche » est passée à 65 %, tandis que la proportion de ceux qui sont « prêts à acheter » est tombée à 35 %.



Intention d'achat -

Par province

Intention d'achat

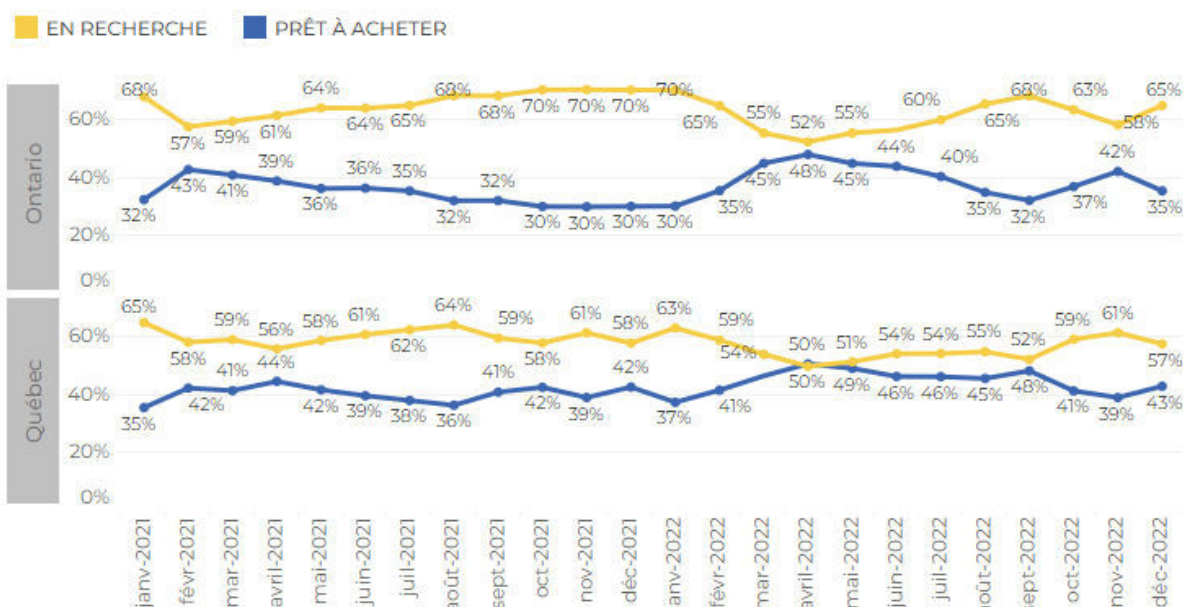


Fig. 6 : Proportion de demandeurs « prêts à acheter » par rapport à ceux « en recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, de janvier 2021 à décembre 2022 au Québec et en Ontario.

Données clés à connaître

Contrairement aux données de novembre, la proportion d'utilisateurs ontariens « en recherche » a augmenté de 58 % à 65 % en décembre, tandis que la proportion de ceux qui sont « prêts à acheter » a diminué de 42 % à 35 %. Comme nous l'avons mentionné plus haut, ces légers changements peuvent être expliqués par l'annonce de la hausse du taux de la Banque du Canada le 7 décembre.

Parallèlement, la proportion d'utilisateurs québécois « en recherche » a connu une légère baisse, passant de 61 % à 57 %, tandis que la proportion de ceux qui sont « prêts à acheter » a connu une légère augmentation, passant de 39 % à 43 %. Cependant, les clients « en recherche » sont toujours majoritaires dans la province.

En résumé

En Ontario, un plus grand nombre de propriétaires potentiels sont « en recherche », soit 65 %, en hausse par rapport aux 58 % documentés le mois dernier. Malgré une légère hausse des clients qui sont « prêts à acheter » au Québec, les clients « en recherche » continuent d'être majoritaires.



04

Prix d'achat et mise de fonds

04

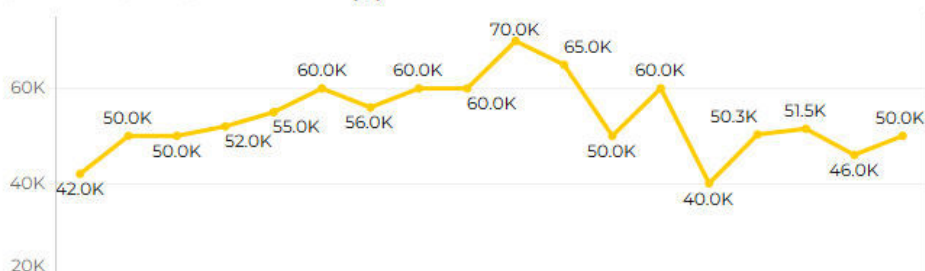


VALEUR DES PROPRIÉTÉS

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 20 000 \$.

Données clés à connaître	En résumé
En décembre 2022, nous avons constaté une légère augmentation du prix d'achat moyen et de la mise de fonds moyenne. Le prix d'achat moyen est passé de 430 000 \$ à 450 000 \$ et, parallèlement, la mise de fonds moyenne est passée de 46 000 \$ à 50 000 \$. Malgré une faible augmentation de ces chiffres ce mois-ci, ces fluctuations sont négligeables et restent en phase avec le refroidissement du marché. De plus, on note que les mises de fonds ont tendance à augmenter pour compenser l'augmentation des taux sur la même période.	En décembre, on a observé une hausse négligeable du prix d'achat moyen et de la mise de fonds moyenne par rapport au mois précédent.



Par province

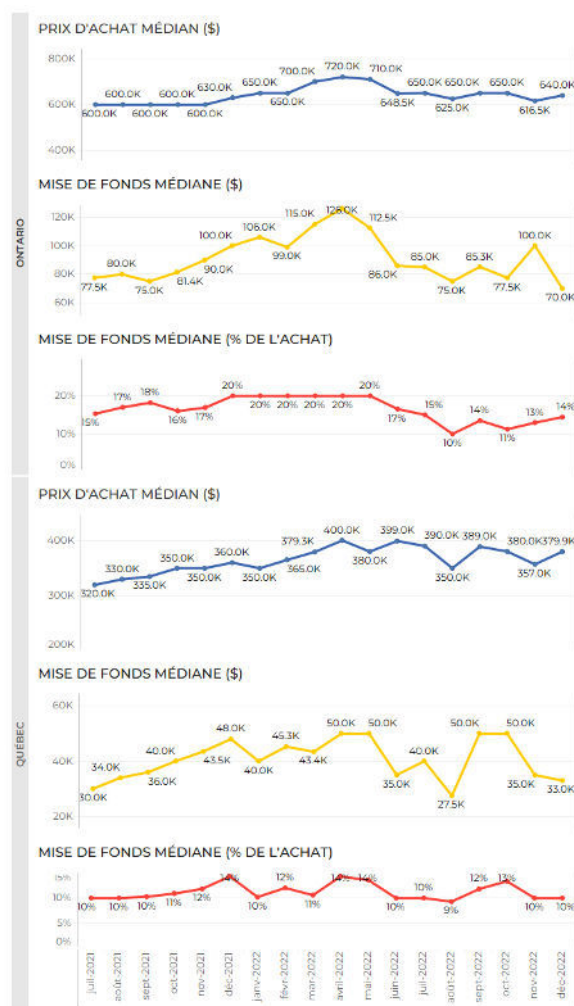


Fig. 8 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de juillet 2021 à décembre 2022 en Ontario et au Québec.

Données clés à connaître

Après avoir atteint un sommet annuel record en octobre 2022, la mise de fonds moyenne au Québec continue d'être en baisse, passant de 35 000 \$ à 33 000 \$ en décembre 2022. Cela dit, le pourcentage de la mise de fonds moyenne s'est maintenu à 10 %, malgré l'augmentation du prix d'achat moyen. Cela illustre dans l'ensemble une tendance à la baisse, avec un retour aux chiffres de juillet 2021. Les données de l'Ontario présentent un tableau similaire, où la mise de fonds moyenne a diminué de 100 000 \$ à 70 000 \$, tandis que le pourcentage de la mise de fonds moyenne reste relativement stable malgré une légère augmentation du prix d'achat moyen. À noter également : En Ontario, le prix moyen des propriétés a diminué de 11,1 % entre l'été et l'hiver 2022. Cela corrobore notre prévision selon laquelle le marché sera plus équilibré en 2023.

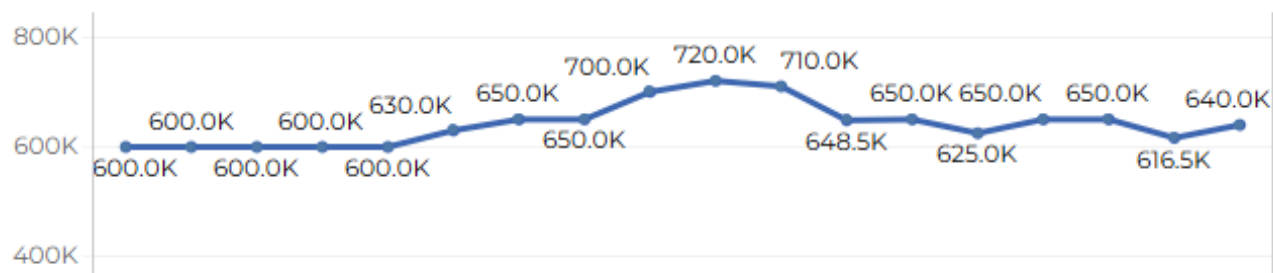
En résumé

La mise de fonds moyenne en dollars connaît une tendance générale à la baisse en Ontario et au Québec, revenant aux chiffres de juillet 2021, tandis que le pourcentage de la mise de fonds moyenne plafonne.



Par province : ON [1/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

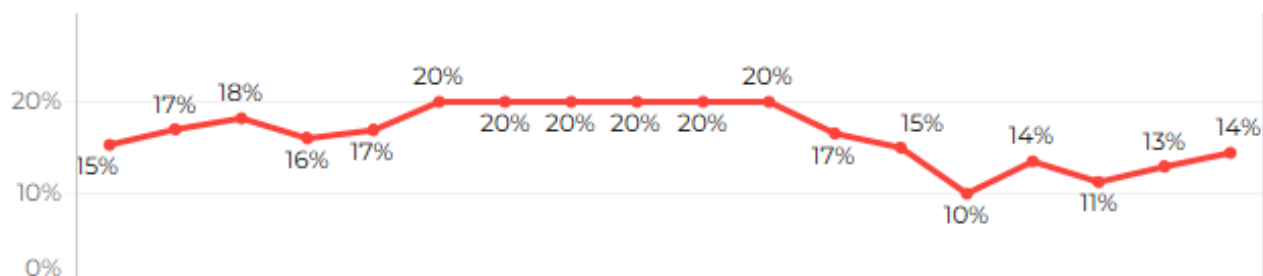
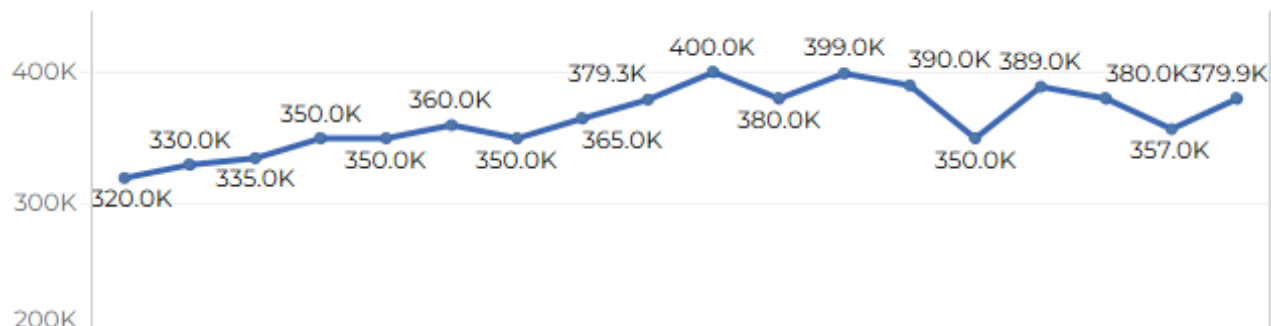


Fig. 8.1 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du juillet 2021 à décembre 2022 en Ontario.

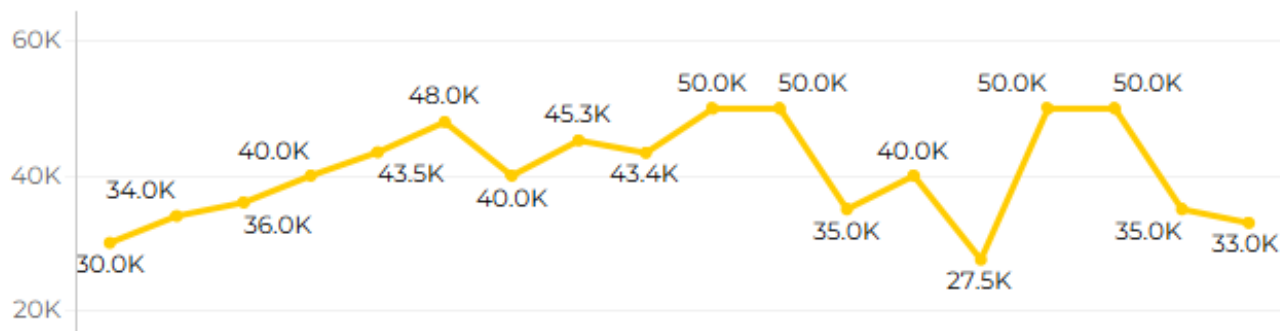


Par province : QC [2/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

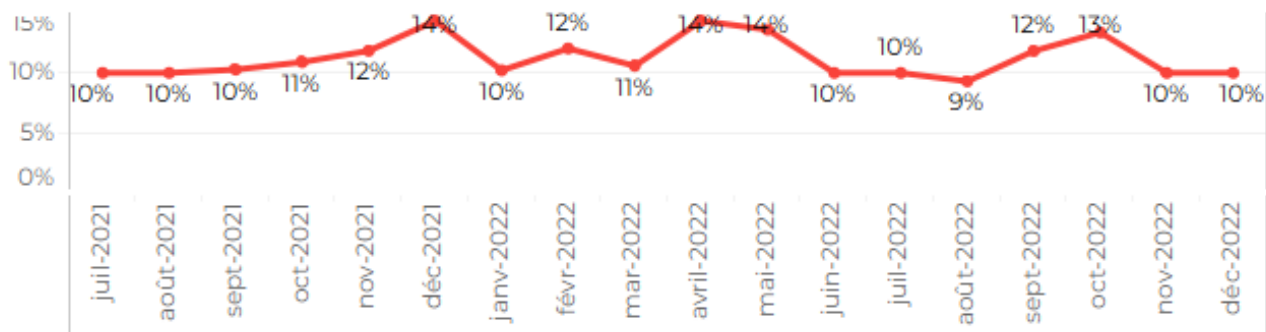
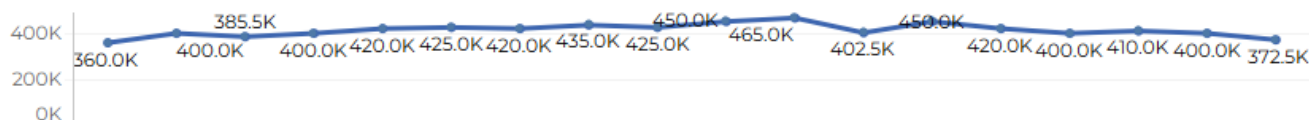


Fig. 8.2 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du juillet 2022 à décembre 2022 au Québec.



Par province : AB [3/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

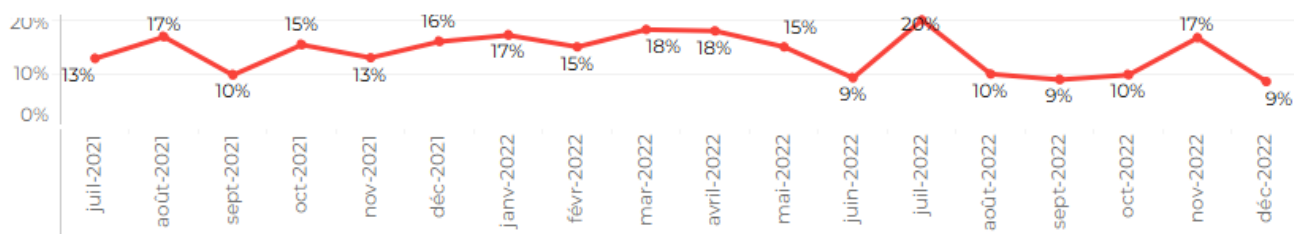


Fig. 8.3 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du juillet 2021 à décembre 2022 en Alberta.

Données clés à connaître	En résumé
Pour ce qui est de l'Alberta, le prix d'achat moyen a légèrement diminué, mais reste globalement stable depuis août 2022. Cela dit, les mises de fonds moyennes ont diminué en dollars et en pourcentage - de 45 000 \$ à 25 000 \$ et de 17 % à 9 %, respectivement.	La mise de fonds moyenne en dollars connaît une tendance générale à la baisse en Ontario et au Québec, revenant aux chiffres de juillet 2021, tandis que le pourcentage de la mise de fonds moyenne plafonne.



Les cibles du mois





Comment les achats de maisons ont-ils évolué au cours de l'année 2022? Pour quels types de prêts hypothécaires et de mises de fonds les acheteurs optent-ils maintenant?

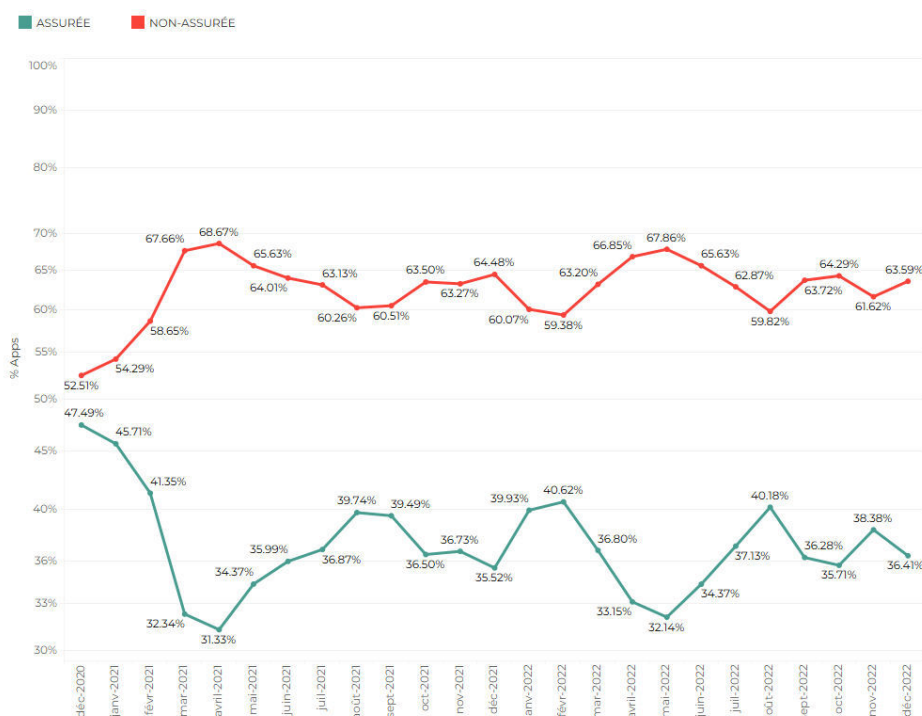


Fig. 9 : Graphique comparant la part des demandes de prêts hypothécaires conventionnels par rapport aux prêts hypothécaires assurés d'octobre 2020 à décembre 2022.

Les données précédentes sur les mises de fonds nous ont permis de constater une tendance générale à la baisse des montants des mises de fonds, tant en dollars qu'en pourcentage, depuis mars 2022, date à laquelle les hausses de taux ont commencé. Il est logique de conclure qu'avec la hausse des taux affectant le coût de la vie, les acheteurs contribuaient moins à leur mise de fonds. Toutefois, un examen plus approfondi des prêts hypothécaires conventionnels par rapport aux prêts hypothécaires assurés permet de mieux comprendre ce phénomène.

En concordance avec le début des hausses de taux, on observe une baisse de la proportion de demandes de prêts hypothécaires conventionnels et une augmentation équivalente de la proportion de demandes de prêts hypothécaires assurés entre avril 2022 et août 2022. Cela étant dit, les prêts hypothécaires conventionnels continuent d'avoir la part du lion dans les demandes; la plupart des acheteurs versent toujours une mise de fonds de 20 % du prix d'achat. Cependant, comme nous l'avons noté dans notre rapport précédent, cela peut être attribuable au fait que les acheteurs qui magasinaient auparavant des propriétés d'une valeur supérieure à un million de dollars se sont rabattus sur des propriétés de moins d'un million de dollars, dans la mesure où les propriétés se dévaluent en raison des pressions inflationnistes.



Comment les achats de maisons ont-ils évolué au cours de l'année 2022? Pour quels types de prêts hypothécaires et de mises de fonds les acheteurs optent-ils maintenant?

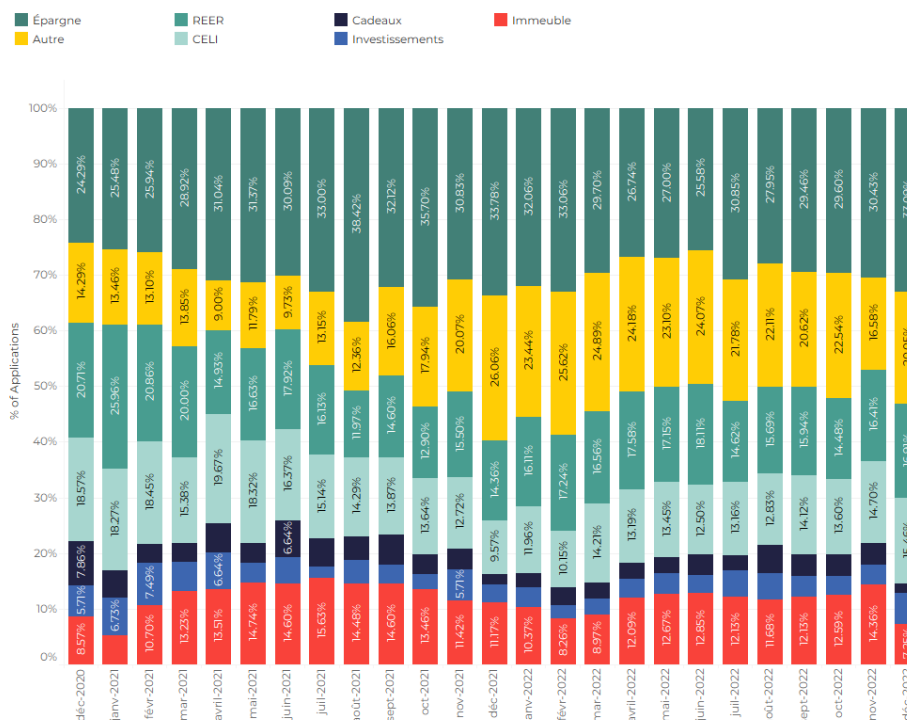


Fig. 10 : Graphique représentant la part des demandes selon la source de la mise de fonds entre décembre 2020 et décembre 2022.

Grâce au Régime d'accèsion à la propriété du Canada, qui permet aux acheteurs d'une première propriété de retirer jusqu'à 35 000 \$ de leur REER pour contribuer à leur mise de fonds, il se peut que les premiers acheteurs occupent une place importante dans ce graphique. Le fait que la part d'épargne et de CELI soient aussi importante et qu'on enregistre une baisse dans les catégories Investissements et Immeuble expliquent également cette théorie. Les nouveaux acquéreurs n'ont pas de propriété à vendre ou de capital liquide à injecter dans leur achat. Ils sont beaucoup plus susceptibles de puiser dans les investissements (REER, CELI, épargne, etc.). Cela correspond également aux données du graphique ci-dessous, dans la mesure où les hausses répétées des taux créent une hésitation chez ceux qui veulent investir dans l'immobilier ou vendre leur propriété.



Comment les achats de maisons ont-ils évolué au cours de l'année 2022? Pour quels types de prêts hypothécaires et de mises de fonds les acheteurs optent-ils maintenant?

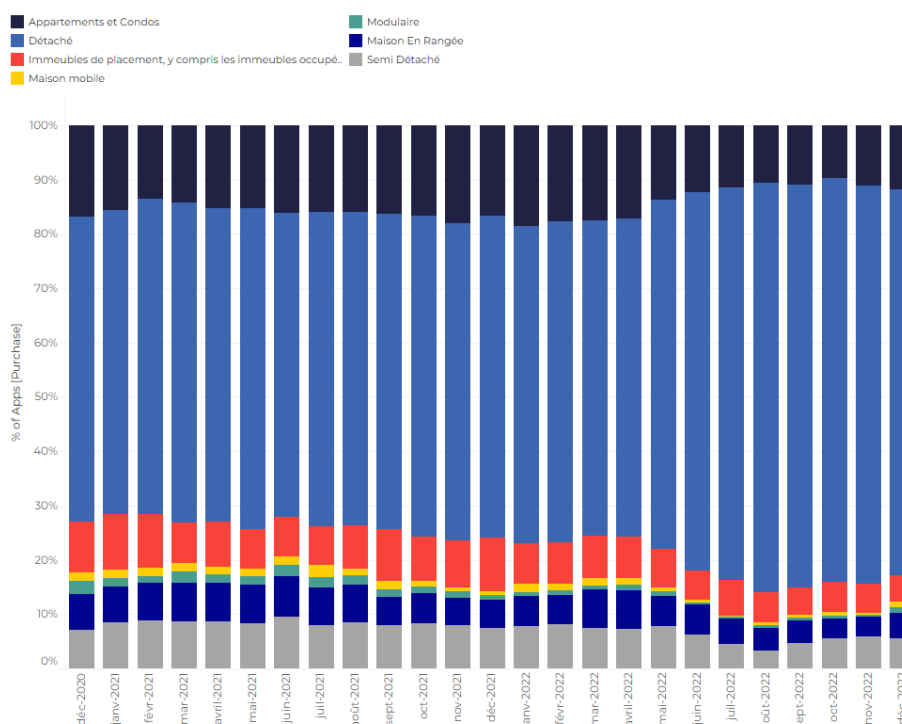


Fig. 11 : Graphique représentant les achats par type de propriété entre décembre 2020 et décembre 2022.

Bien que les maisons unifamiliales représentent toujours la part la plus importante des achats de propriétés, nous observons une hausse de cette part à partir de mai 2022. Au cours des deux dernières années, il semble que la proportion de maisons unifamiliales ait augmenté par rapport aux condos. De plus, dans la foulée du ralentissement du marché et des hausses de taux de la Banque du Canada, on observe une baisse du nombre de propriétés d'investissement, les investisseurs s'étant retirés au cours des deux dernières années. Il est à noter que ces deux tendances sont conformes aux dévaluations des propriétés dues aux pressions inflationnistes.

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.