



Le  
**nesto-mètre**

Résumé du mois de janvier



# Tendances hypothécaires nesto décembre 2022

## 01 Taux

**3 changements** ont été apportés aux taux offerts par nesto pour le Québec, l'Ontario et le reste du Canada en janvier.

## 02 Tendances : Types de prêts hypothécaires

Les taux variables sont maintenant **100 pb** plus élevés que les taux fixes, un contraste énorme avec ce que nous avons vu pendant l'été. La demande pour les prêts à taux variable a atteint son plus bas niveau, soit **19 %** de nos demandes.

## 03 Intention de achat

On observe un **écart de 40 %** dans les intentions d'achat entre les clients en recherche et ceux qui sont prêts à acheter en janvier 2023, le plus grand écart depuis décembre 2021.

## 04 Prix d'achat et mise de fonds

Le prix d'achat moyen en Ontario a **baissé de 50 000 \$** depuis le mois dernier, mais reste relativement stable au Québec et en Alberta.



---

# **Les emprunteurs s'intéressent de moins en moins aux prêts hypothécaires à taux variable, dont le taux dépasse maintenant le taux fixe de 100 points de base.**

## **Janvier 2023**

La Banque du Canada a entamé le premier mois de l'année avec une nouvelle hausse des taux de 0,25 pb. En conséquence, l'écart entre les taux variables et les taux fixes s'est encore creusé, tandis que les demandes de clients pour des prêts hypothécaires à taux variable ont diminué. Sans surprise, l'hésitation des acheteurs persiste. En effet, la proportion des utilisateurs de nesto qui ne sont qu'en recherche reste majoritaire par rapport à ceux qui sont « prêts à acheter ».

Du côté de l'achat de propriétés, le prix d'achat moyen et la mise de fonds moyenne en Ontario ont tous deux connu une légère baisse ce mois-ci. Les prix au Québec et en Alberta sont restés stables et la mise de fonds moyenne a connu une augmentation dans les deux provinces.

Enfin, notre étude approfondie de ce mois-ci fournit une comparaison entre les prêts hypothécaires à taux variable et les prêts hypothécaires à taux ajustable en période de hausse des taux. Les données révèlent les avantages d'un ARM dans un contexte de taux d'intérêt élevés. Nous abordons également les ratios moyens entre le revenu et le prêt hypothécaire des acheteurs au Québec, en Ontario et dans le reste du Canada.

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



---

01

# Taux

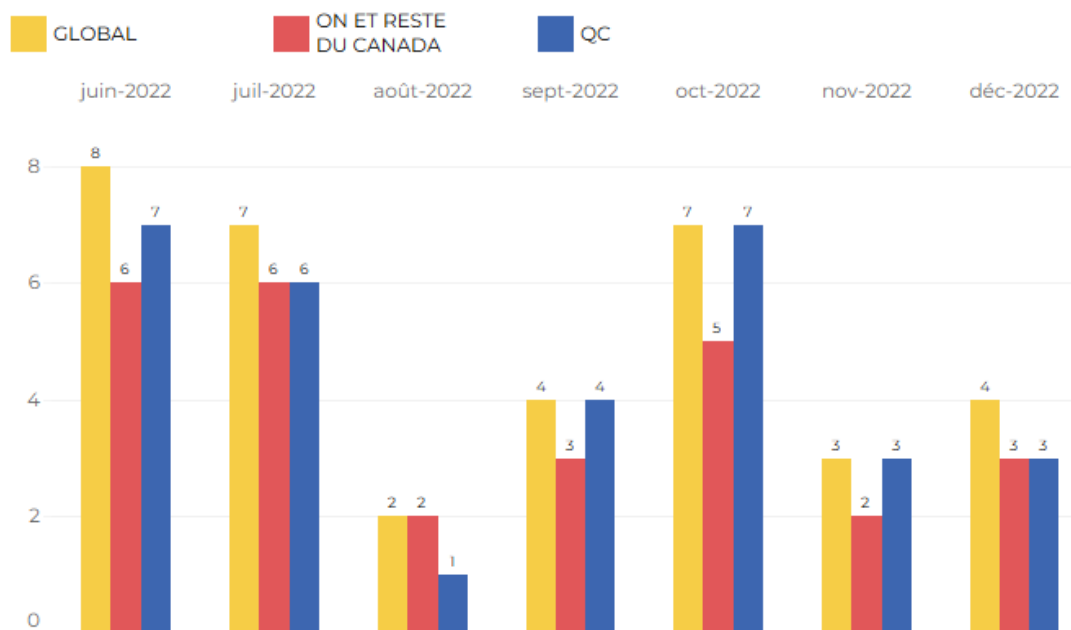
---

01



# A. Volatilité

## Nombre de changements aux plus bas taux par mois



**Fig. 1 :** Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans les provinces entre juillet 2022 et janvier 2023.

### Données clés à connaître

En examinant les changements de taux de juillet 2022 à janvier 2023, on remarque que la hausse du taux préférentiel a un impact clair sur les taux offerts aux clients de nesto dans notre base de données. Le nombre de changements de taux au Québec reste stable pour un troisième mois consécutif à 3 changements.

L'Ontario et le reste du Canada ont également enregistré un total de 3 changements du taux le plus bas offert par nesto, soit une moyenne de 3 changements de taux dans l'ensemble du pays pour le mois de janvier, une légère diminution par rapport à la moyenne de 4 changements de taux en décembre.

### En résumé

**Le nombre de changements de taux le plus bas offert par nesto reste à 3** pour le Québec, l'Ontario et le reste du Canada en janvier.



# Volatilité

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

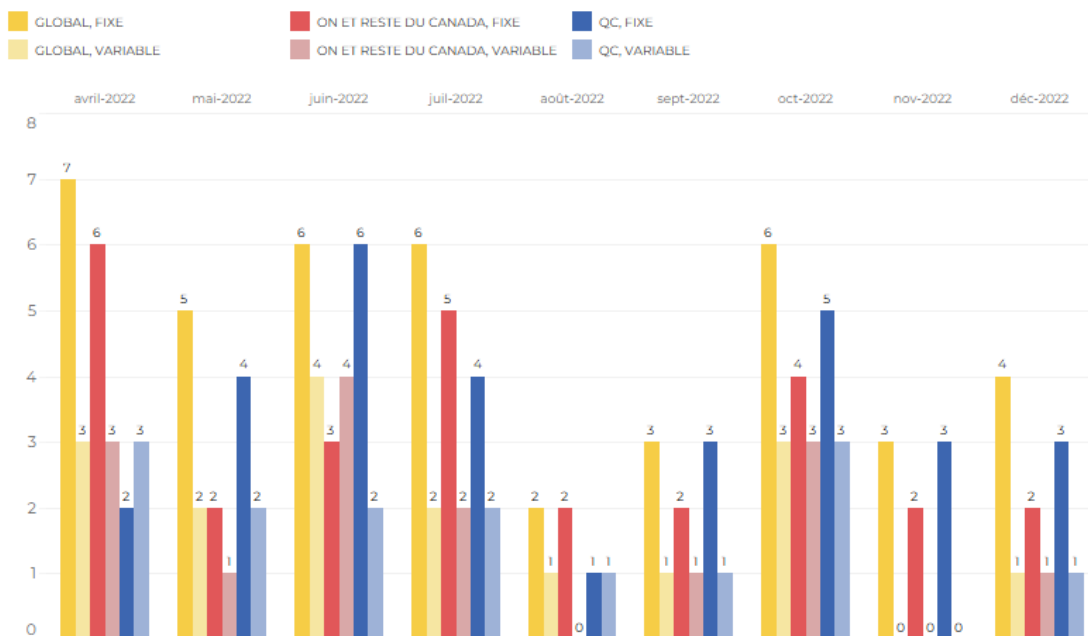


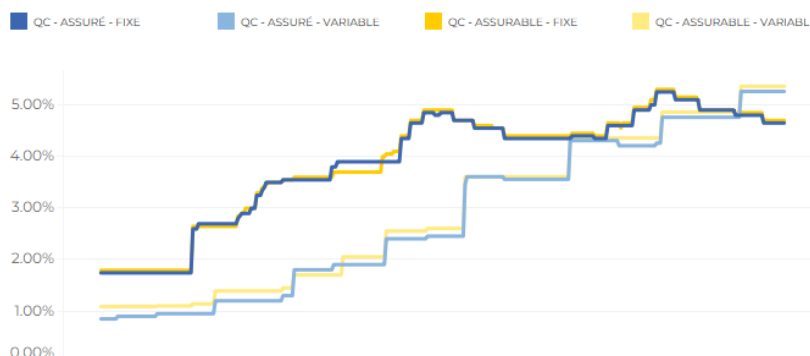
Fig. 2 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans toutes les provinces entre mai 2022 et janvier 2023, en comparant les taux fixes aux taux variables.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En regardant la situation sous un angle plus large, nous remarquons que les changements de taux ont diminué par rapport au sommet atteint au printemps 2022, au moment où les taux ont commencé à grimper. Nous notons également une tendance dans la façon dont les pointes de changements de taux correspondent aux annonces de hausses de taux de la BDC, ce qui correspond aux changements sur les marchés obligataires qui prédisent les attentes de la BDC.</p> <p>Comme mentionné ci-dessus, janvier 2023 a enregistré une légère diminution du nombre de changements de taux fixe, passant de 4 changements de taux fixe en décembre à 3. Le nombre de changements du taux variable est resté inchangé par rapport au mois précédent, avec 1 changement de taux. Ce changement est attribuable à la hausse des taux de la BDC le 25 janvier.</p>	<p><b>Il y a eu 1 changement de moins dans les taux fixes</b> en janvier 2023 par rapport à décembre 2022.</p>



# B. VARIATION : LES PLUS BAS TAUX

## QC - VARIATION TAUX



## ON - VARIATION TAUX

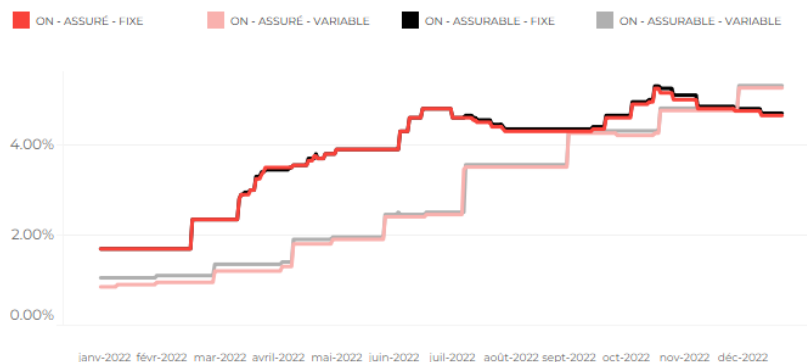


Fig. 3 : Ces graphiques montrent la variance des taux au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Parlons maintenant de la variance! L'année dernière, nous avons vu les taux fixes augmenter et dépasser les taux variables de manière significative. Cet écart s'est creusé de mars 2022 à l'été (&gt; 5,0 % pour les fixes et &lt; 5,0 % pour les variables), en raison des hausses de taux d'intérêt de la Banque du Canada. Cependant, avec les annonces de hausses de taux d'intérêt qui se sont poursuivies au cours de l'année, l'écart entre les taux fixes et variables s'est rétréci, a convergé, puis s'est inversé en décembre! Aujourd'hui, en janvier 2023, les taux variables ont dépassé les taux fixes de 100 points de base, un contraste énorme par rapport à ce que nous avons vu au cours de l'été.</p>	<p><b>Les taux variables sont maintenant 100 points de base plus élevés que les taux fixes</b>, un contraste énorme avec ce que nous avons vu au cours de l'été.</p>



---

02

# Tendances : Types de prêts hypothécaires

---

02





# Achat V.S. Renouvellement V.S. Refinancement

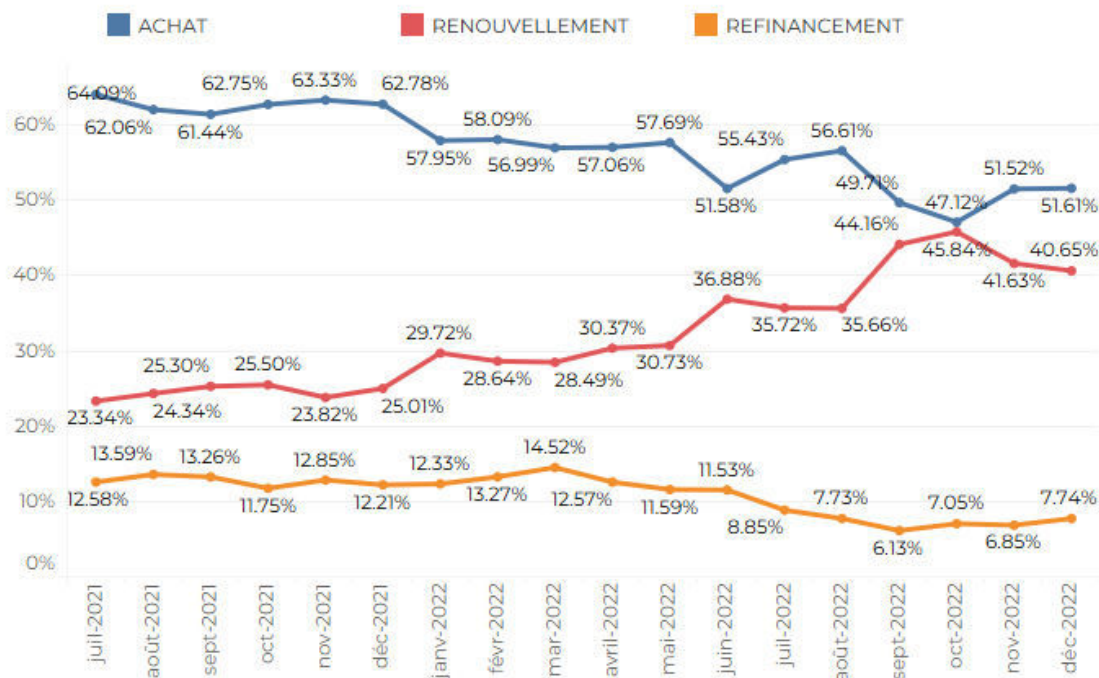


Fig. 4 : Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires), de renouvellements et de refinancements d'août 2021 à janvier 2023.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Après un équilibre presque parfait entre les renouvellements et les achats en octobre, nous constatons aujourd'hui, trois mois plus tard, que les achats prennent le dessus. Cela pourrait indiquer que le refroidissement du marché immobilier crée à nouveau de la demande, grâce à la légère baisse des taux d'intérêt fixes, au ralentissement de la hausse des taux de la Banque centrale et à la chute des prix des propriétés dans les régions clés.</p>	<p><b>Les nouveaux achats continuent de grimper</b> en raison de la baisse des taux d'intérêt fixes, de la chute des prix des propriétés et d'un ralentissement potentiel des hausses de taux de la Banque du Canada.</p>



---

03

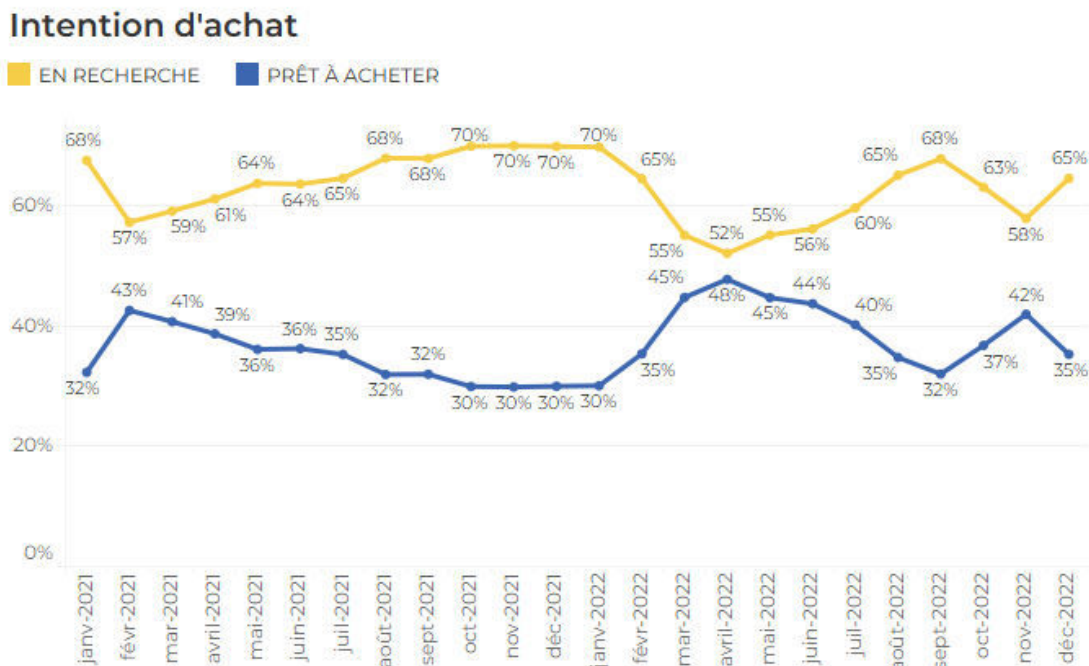
# **Intention d'achat**

---

**03**



# Intention d'achat



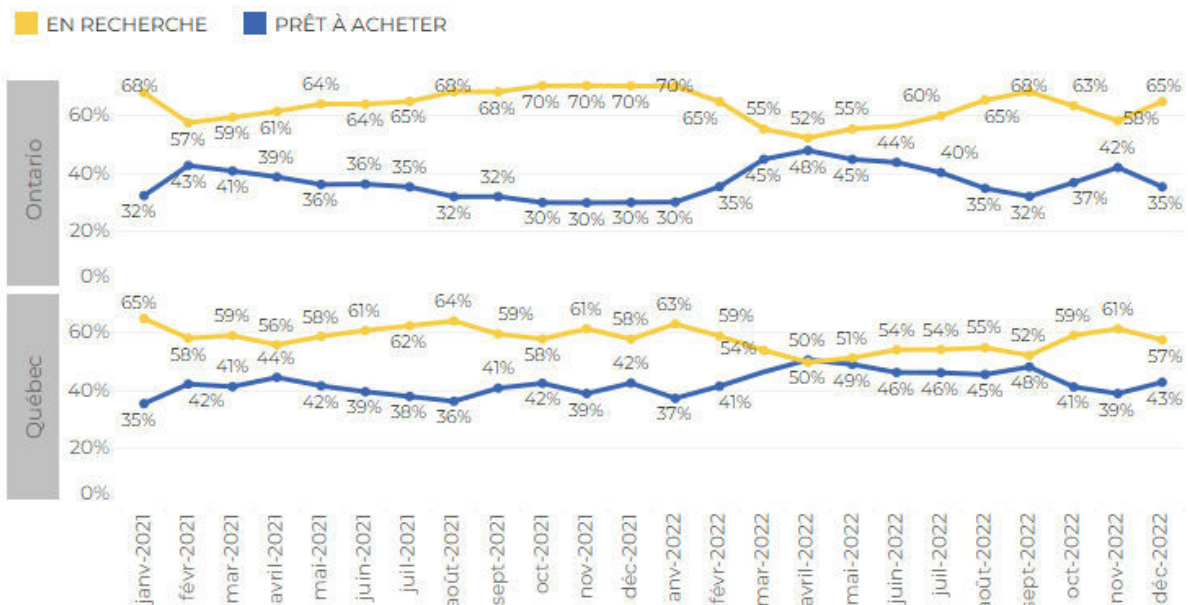
**Fig. 5 :** Proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » par rapport à ceux « en recherche » dans leur démarche hypothécaire avec nesto, illustrée sur les deux dernières années de février 2021 à janvier 2023.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Les intentions d'achat de nos clients en janvier 2023 confirment l'hésitation des acheteurs que nous constatons depuis l'été. Avec la dernière hausse des taux le 25 janvier, les acheteurs continuent de faire preuve de prudence. Les intentions d'achat en janvier 2023 sont les plus divergentes depuis décembre 2021, avec 70 % des clients qui sont « en recherche » contre 30 % qui sont « prêts à acheter ». Bien que nous recevions davantage de demandes d'achat que de demandes de renouvellement, il semble que les acheteurs cherchent à obtenir le meilleur taux avant de se lancer.</p> <p>Bien que le nombre de demandeurs prêts à acheter soit encore relativement faible, les personnes qui renouvellent leur prêt peuvent bloquer leur taux avec nesto pendant 150 jours afin de devancer la prochaine hausse des taux.</p>	<p><b>Les intentions d'achat en janvier 2023 sont les plus divergentes depuis décembre 2021</b>, avec 70 % des clients qui sont « en recherche » et 30 % qui sont « prêts à acheter ».</p>



# Intention d'achat - Par province

## Intention d'achat



**Fig. 6 :** Proportion des clients « prêts à acheter » par rapport à ceux qui sont « en recherche » dans le processus hypothécaire de nesto de février 2021 à janvier 2023 au Québec et en Ontario.

Données clés à connaître	En résumé
<p>À l'instar des données nationales ci-dessus, la proportion d'utilisateurs de l'Ontario qui sont « en recherche » a atteint 70 % en janvier 2023, tandis que la proportion de ceux qui sont « prêts à acheter » a diminué à 30 %. Au Québec, les utilisateurs qui sont « en recherche » sont également majoritaires (61 %), mais l'écart n'est pas aussi important que dans le reste du pays. Cette différence peut être attribuée au prix d'achat moyen plus bas au Québec qu'en Ontario, comme l'illustrent les données ci-dessus.</p>	<p><b>L'écart entre les utilisateurs qui sont « en recherche » et ceux qui sont « prêts à acheter » continue de se creuser, tant en Ontario qu'au Québec.</b></p>



04

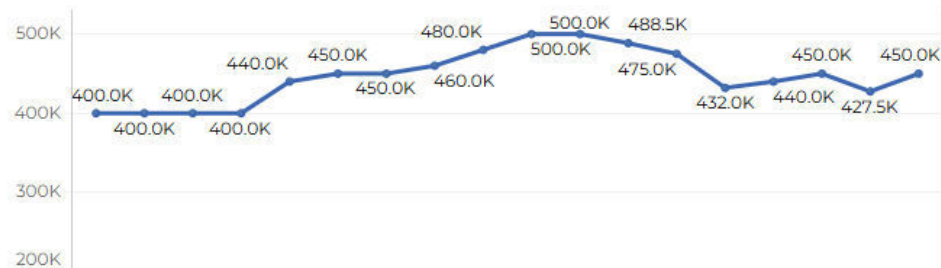
# Prix d'achat et mise de fonds

04

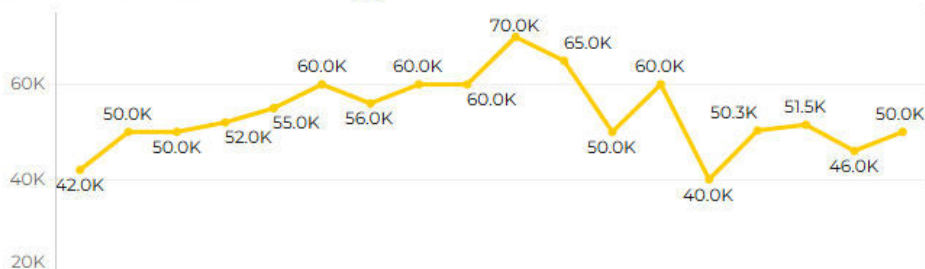


# VALEUR DES PROPRIÉTÉS

PRIX D'ACHAT MÉDIAN (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (% DE L'ACHAT)



**Fig. 7 :** Ce graphique montre une légère évolution dans le marché en refroidissement récent, le prix d'achat moyen ayant augmenté de 20 000 \$.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En janvier 2023, nous avons constaté une légère augmentation du prix d'achat moyen et de la mise de fonds moyenne. Le prix d'achat est passé de 449 000 \$ à 450 000 \$ et, parallèlement, la mise de fonds est passée de 47 000 \$ à 50 000 \$. Malgré cette légère augmentation, ces fluctuations sont négligeables et conformes au refroidissement du marché. De plus, les mises de fonds ont tendance à augmenter pour compenser l'augmentation des taux sur la même période.</p>	<p><b>En janvier 2023, on enregistre une hausse négligeable du prix d'achat moyen et de la mise de fonds moyenne par rapport au mois précédent.</b></p>



# Par province

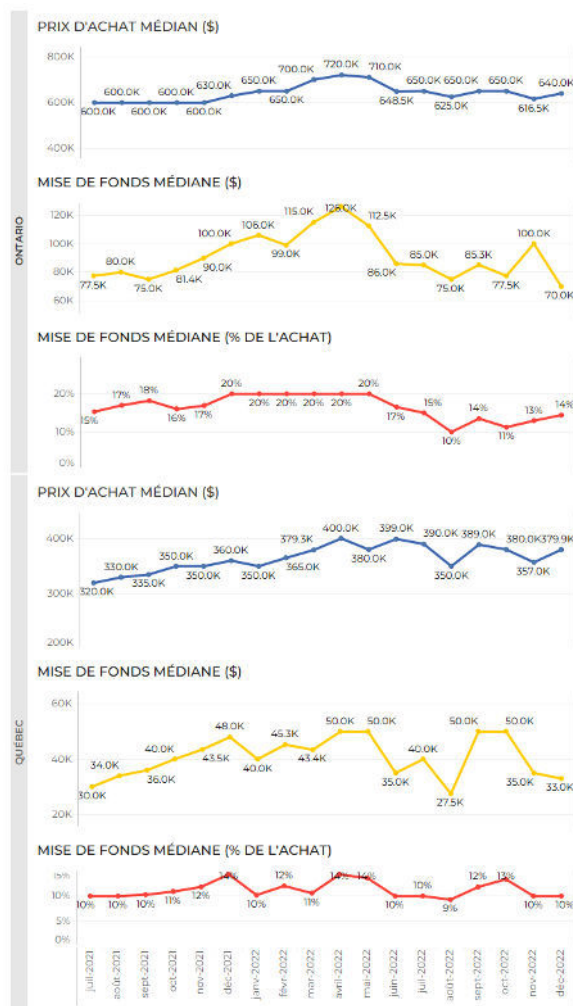


Fig. 8 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) d'août 2021 à janvier 2023 en Ontario et au Québec.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En janvier 2023, la mise de fonds moyenne au Québec a connu une première hausse après avoir baissé pendant quelques mois, passant de 32 500 \$ à 40 000 \$. Cela dit, le pourcentage de la mise de fonds moyenne est resté à 10 %, malgré l'augmentation du prix d'achat moyen.</p> <p>La tendance à la baisse se poursuit en Ontario, où la mise de fonds moyenne est passée de 80 000 \$ à 74 800 \$ et où le pourcentage de la mise de fonds moyenne est passé de 19 % à 12 %. Notons également qu'en Ontario, le prix moyen des maisons a baissé de 11,1 % entre l'été et l'hiver 2022.</p>	<p><b>La tendance à la baisse se poursuit en Ontario,</b> où la mise de fonds moyenne est passée de 80 000 \$ à 74 800 \$ et où le pourcentage de la mise de fonds moyenne est passé de 19 % à 12 %.</p>



# Par province : ON [1/3]

## Prix d'achat médian (\$)



## Mise de fonds médiane (\$)



## Mise de fonds médiane (% de l'achat)

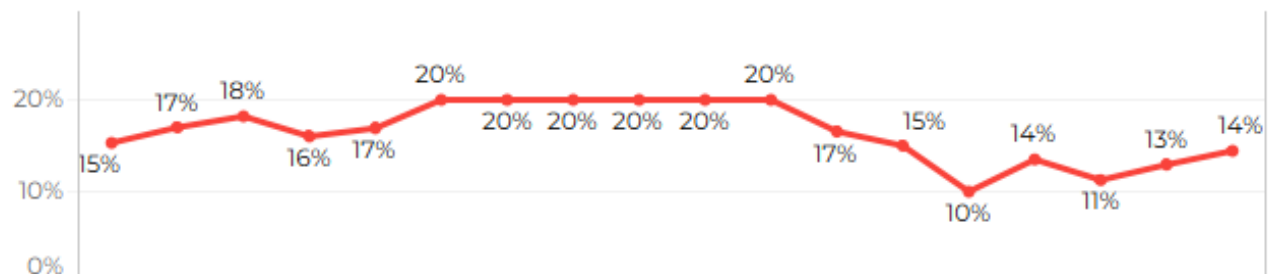


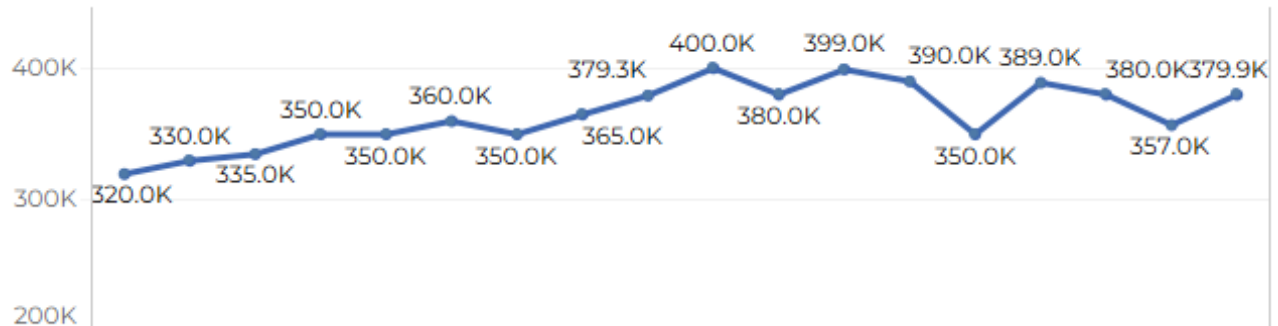
Fig. 8.1 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) d'août 2021 à janvier 2023 en Ontario



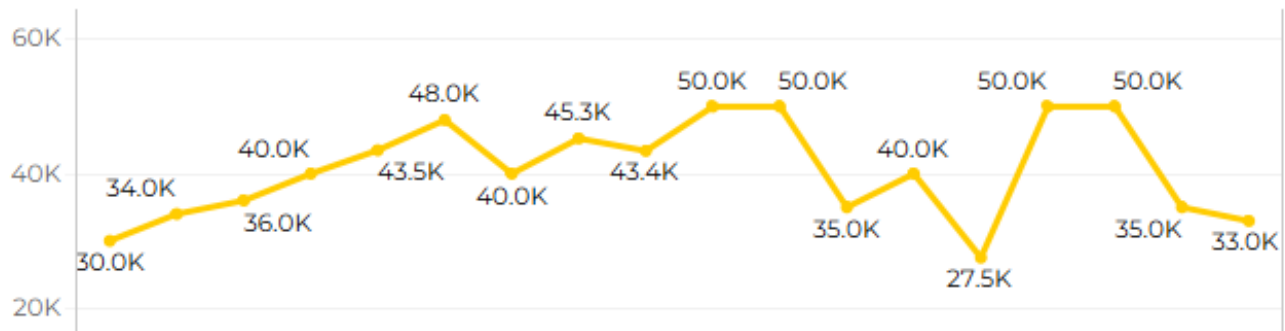


# Par province : QC [2/3]

## Prix d'achat médian (\$)



## Mise de fonds médiane (\$)



## Mise de fonds médiane (% de l'achat)

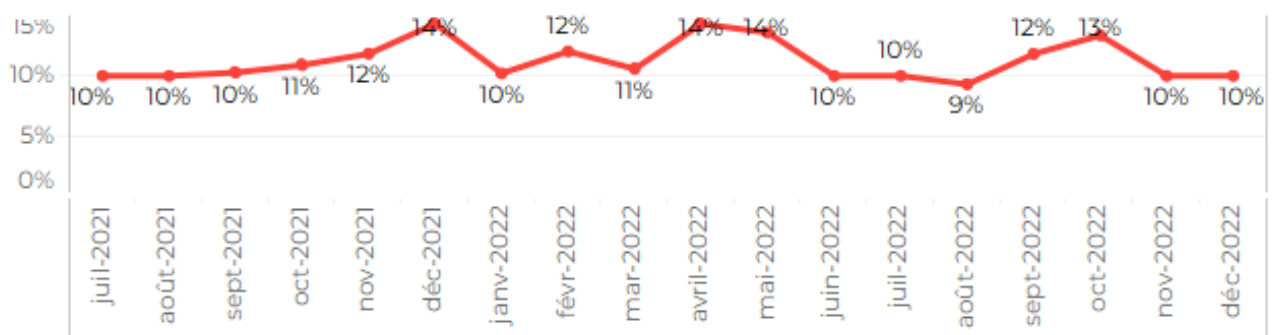
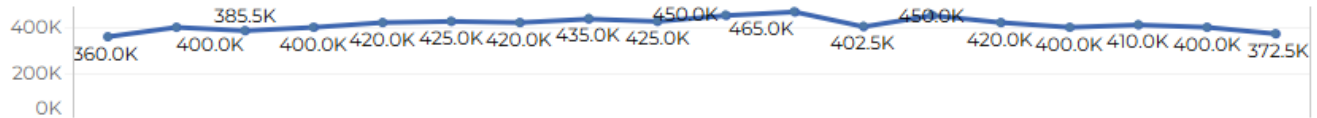


Fig. 8.2 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) d'août 2021 à janvier 2023 au Québec.

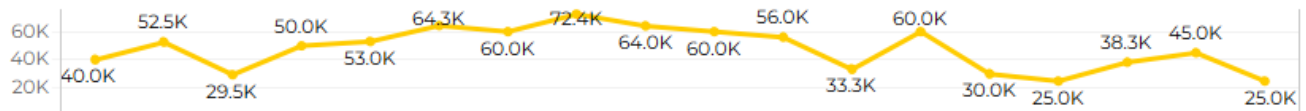


# Par province : AB [3/3]

## Prix d'achat médian (\$)



## Mise de fonds médiane (\$)



## Mise de fonds médiane (% de l'achat)

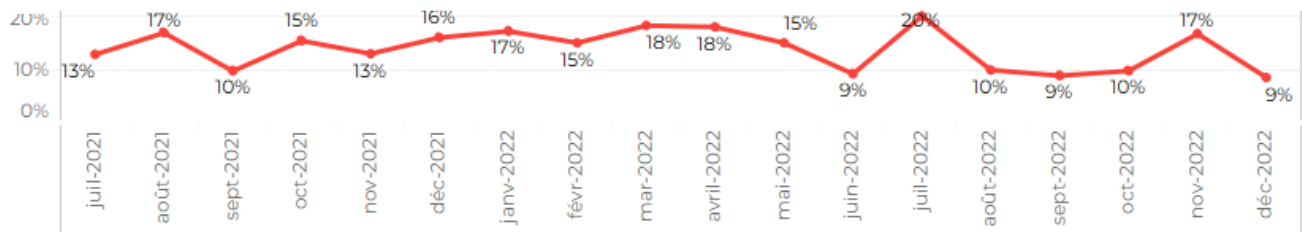


Fig. 8.3 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du juillet 2021 à décembre 2022 en Alberta.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Quant à l'Alberta, le prix d'achat moyen a atteint un plateau depuis août 2022. Cela dit, la mise de fonds moyenne en dollars et en pourcentage a connu une augmentation importante en janvier 2023 - de 20 500 \$ à 75 000 \$ et de 8 % à 16 %, respectivement.</p>	<p><b>La mise de fonds moyenne en dollars et en pourcentage a connu une augmentation importante</b> en Alberta en janvier 2023.</p>



---

# Les cibles du mois

---





# Comment les hausses de taux de la Banque du Canada influent-elles sur les taux ajustables vs. les taux variables?

Hypothèque à taux ajustable depuis le premier changement du taux préférentiel, mars 2022

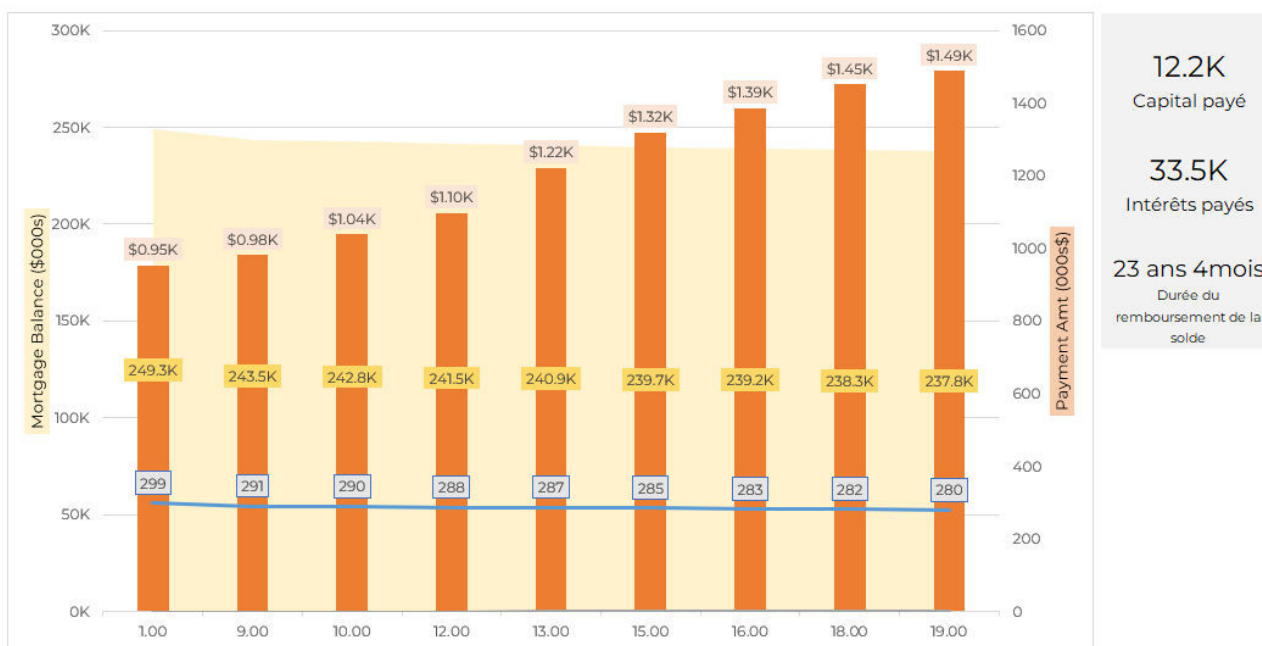


Fig. 9 : Graphique représentant l'augmentation des paiements mensuels avec un prêt hypothécaire à taux ajustable (ARM) depuis le premier changement de taux de la Banque du Canada.

Les deux graphiques (fig. 9 et fig. 10) comparent l'évolution des paiements mensuels d'un prêt hypothécaire à taux variable par rapport à un prêt hypothécaire à taux ajustable\*, en fonction des hausses de taux de la Banque du Canada. Les clients de nesto détenant des ARM ont subi une augmentation graduelle de leurs paiements hypothécaires mensuels. Les paiements d'un ARM s'ajustent en fonction de l'évolution des taux d'intérêt, de manière à ce que les emprunteurs puissent rembourser leur prêt hypothécaire dans la période d'amortissement prévue. Ainsi, les détenteurs d'un ARM ne courent pas le risque d'atteindre un seuil de déclenchement.

Ce qui n'est pas le cas pour les VRM. Comme le montre le graphique, les détenteurs de VRM risquent de subir des chocs de paiement, car leurs paiements mensuels augmentent très soudainement en raison des hausses de taux de la BDC. De plus, dans un contexte de taux d'intérêt élevés, les détenteurs de VRM courent le risque d'atteindre leur seuil de déclenchement et de mettre beaucoup plus de temps à rembourser leur prêt hypothécaire.

\*Remarque : Comme nesto n'offre que des prêts ARM, le graphique VRM ci-dessus représente des données simulées.



# Comment les hausses de taux de la Banque du Canada influent-elles sur les taux ajustables vs. les taux variables?

Hypothèque à taux variable depuis le premier changement du taux préférentiel, mars 2022

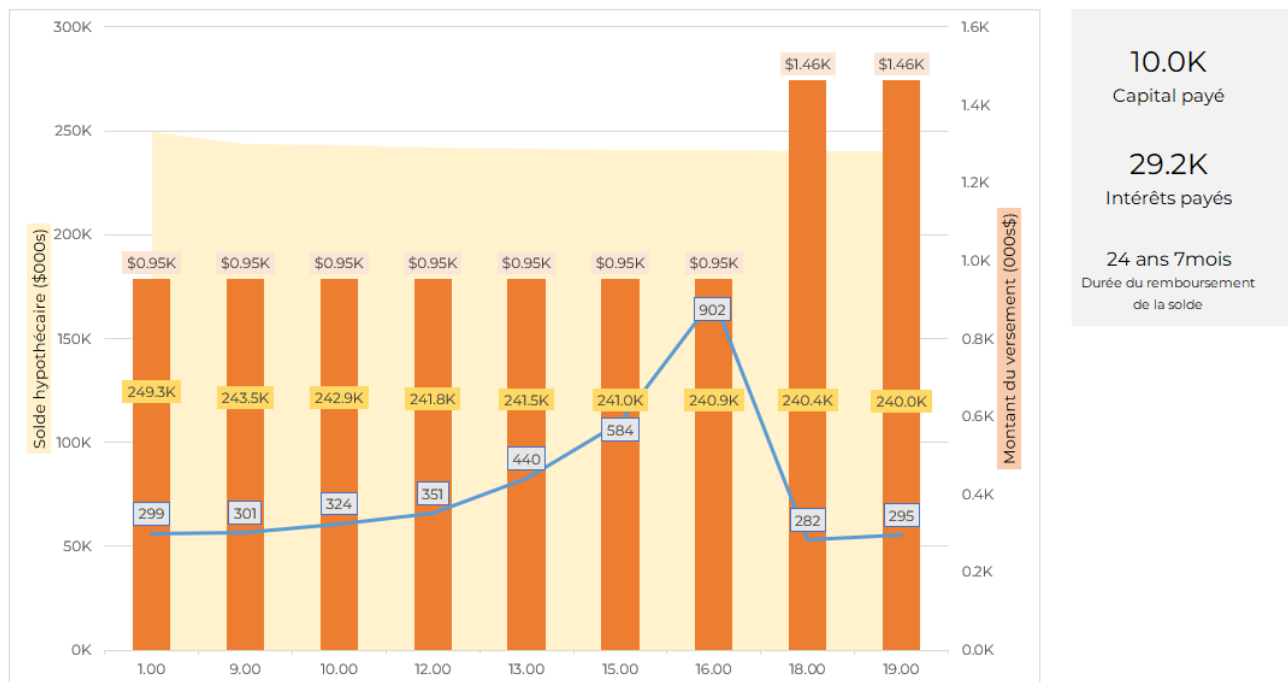


Fig. 10 : Graphique représentant la part des demandes selon la source de la mise de fonds entre décembre 2020 et décembre 2022.



# Qu'est-ce que le revenu moyen et le prix d'achat nous apprennent sur les acheteurs de maison?

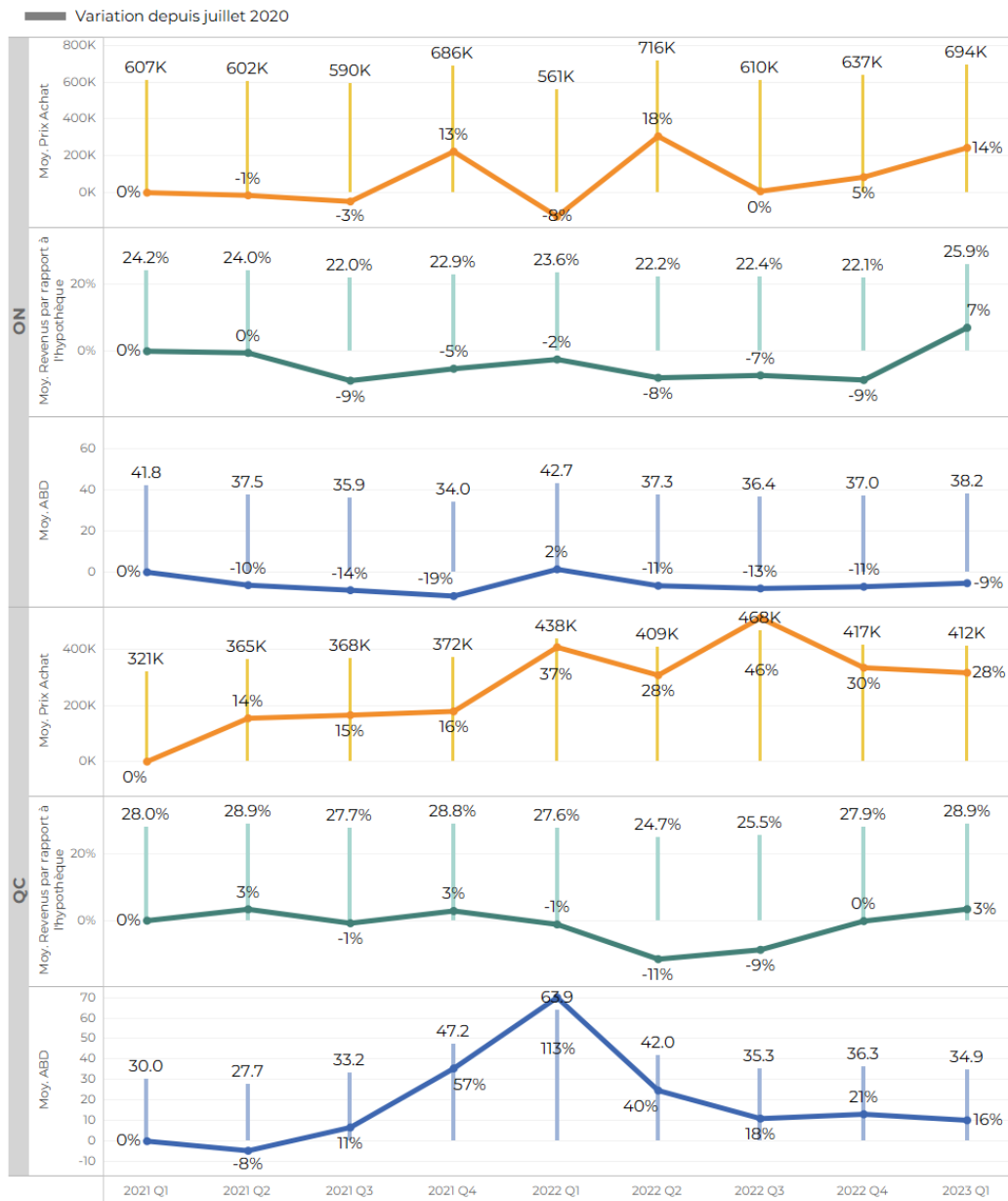
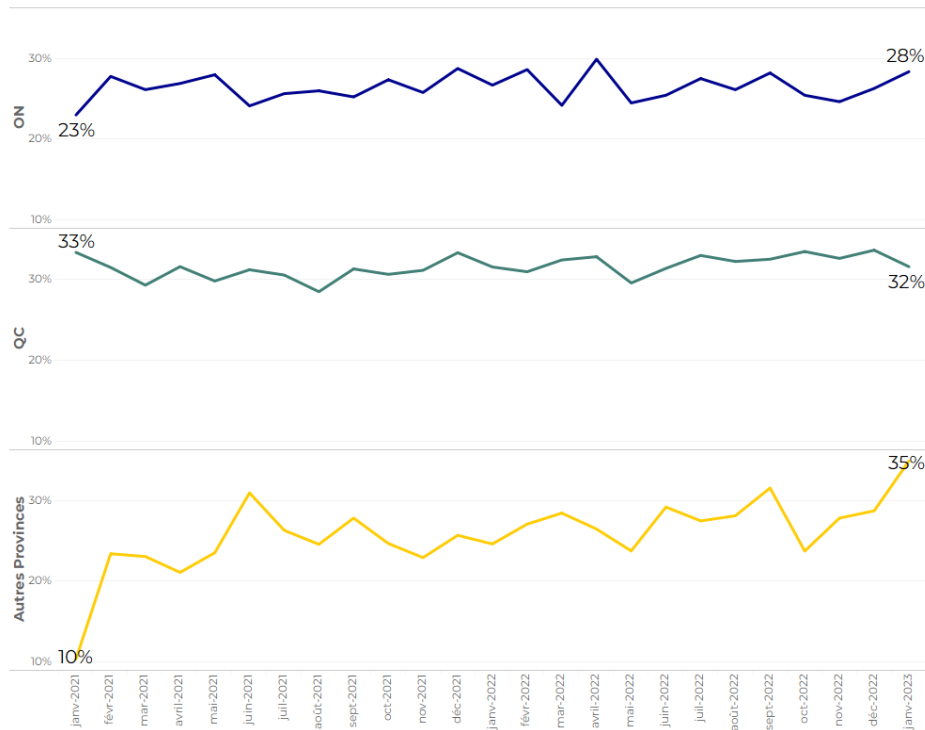


Fig. 11 : Graphique représentant le prix d'achat moyen, le ratio revenu/prêt hypothécaire et le ratio ATD en Ontario et au Québec de janvier 2021 à janvier 2023.



# Qu'est-ce que le revenu moyen et le prix d'achat nous apprennent sur les acheteurs de maison?



**Fig. 12 :** Graphique représentant le ratio revenu moyen/prêt hypothécaire en Ontario, au Québec et dans le reste du pays, de janvier 2021 à janvier 2023.

En Ontario et au Québec, nous pouvons constater une augmentation générale du prix d'achat moyen des propriétés au cours des deux dernières années. Le ratio revenu moyen/prêt hypothécaire, quant à lui, est resté relativement stable. Fait intéressant, on observe une augmentation significative du ratio revenu moyen/prêt hypothécaire ailleurs au pays, qui passe de 10 % en janvier 2021 à 35 % en janvier 2023. Plusieurs facteurs peuvent être à l'origine de cette évolution.

Tout d'abord, il est possible que les habitants des grandes villes du Québec et de l'Ontario ne soient pas admissibles à des prêts hypothécaires plus importants en raison de la hausse des taux d'intérêt et qu'ils versent donc des mises de fonds plus importantes. Cela pourrait expliquer la stabilité relative du ratio revenu/prêt hypothécaire dans ces provinces, malgré la hausse des taux. On peut également expliquer cela par le fait que les propriétaires prolongent leurs périodes d'amortissement pour atténuer l'augmentation des paiements hypothécaires mensuels.

# 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).