



Le
nesto-mètre

Résumé du mois de mars



Tendances hypothécaires nesto mars 2023

01 Taux

En mars 2023, on a enregistré **le plus grand nombre de modifications du taux fixe le plus bas du nesto depuis octobre 2022.**

02 Tendances : Types de prêts hypothécaires

Compte tenu du maintien du taux directeur de la Banque du Canada, **les fluctuations des taux variables ont visiblement atteint un plateau, et nous pouvons noter une légère baisse des taux fixes dans l'ensemble du pays.**

03 Intention de achat

Entre septembre 2021 et mars 2023, on observe **une tendance à la hausse des renouvellements et une tendance à la baisse des nouveaux achats.**

04 Prix d'achat et mise de fonds

Le prix d'achat moyen et la mise de fonds moyenne en dollars et en pourcentage ont augmenté au même rythme pour la première fois depuis l'été 2022.



Dans la foulée du maintien par la Banque du Canada de son taux directeur à 4,50 %, nesto enregistre le plus grand nombre de modifications de son taux fixe le plus bas depuis octobre 2022.

Mars 2023

Le nesto-mètre de ce mois-ci comporte une nouvelle section sur l'abordabilité de l'immobilier, dans laquelle nous explorons l'abordabilité dans différentes provinces canadiennes en nous basant sur le prix moyen des propriétés et le revenu nécessaire pour acheter dans chacune de ces régions.

Le maintien du taux directeur de la Banque du Canada en mars 2023 a eu un impact sur les changements de taux de nesto, puisqu'aucun changement n'a été apporté au taux variable au cours du mois, mais le plus grand nombre de changements a été apporté au taux fixe depuis octobre 2022. C'est une bonne nouvelle pour les emprunteurs, qui attendent avec impatience les baisses de taux d'intérêt.

Bien que l'écart entre les taux fixes et les taux variables demeure, on peut noter que le taux variable atteint un plateau à 5,50 % depuis maintenant 3 mois, soit depuis janvier 2023.

On observe une tendance à la hausse des renouvellements, mais le nombre d'achats continue de baisser. Les nouveaux achats ont atteint un sommet en décembre 2021, représentant 62,61 % des demandes reçues, et se sont stabilisés aux alentours de 50 % pendant la majeure partie de l'année, descendant occasionnellement dans la fourchette supérieure de 40 %.

En conclusion, dans notre analyse approfondie, nous suivons l'évolution de la tendance des acheteurs qui passent du taux variable au taux fixe. Pendant la majeure partie de l'année 2021 et jusqu'au début de l'année 2022, le taux variable à 5 ans a dominé, en raison de son abordabilité. Mais depuis le début des hausses de taux, le scénario s'est complètement renversé - il y a un an, 83 % des acheteurs optaient pour le taux variable de 5 ans, tandis que seulement 16 % souhaitaient un taux fixe. En mars 2023, ces chiffres se sont inversés : 88% des clients de nesto ont opté pour un taux fixe de 5 ans, contre 10% pour un taux variable.

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



01

Taux

01



Abordabilité

Abordabilité en fonction du revenu au QC, ON, AB, and BC

Abordabilité en fonction du revenu avril 2023

Province	Prix moyen	Hypothèque avec une mise de fonds de 20 %	Versement hypothécaire mensuel	Versement hypothécaire annuel	Revenu nécessaire (terme de 25 ans)
Québec	458 792 \$	367 033 \$	2 122 \$	25 466 \$	97 052 \$
Ontario	812 338 \$	649 870 \$	3 757 \$	45 090 \$	163 221 \$
Alberta	429 496 \$	343 596 \$	1 986 \$	23 839 \$	89 069 \$
British Columbia	907 456 \$	725 964 \$	4 197 \$	50 369 \$	181 973 \$

Fig 1: Tableau indiquant l'abordabilité en fonction du revenu au Québec, en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique.

Données clés à connaître	En Résumé
<p>Selon le tableau ci-dessus, le Québec et l'Alberta sont les provinces les plus abordables pour l'achat d'une propriété, tandis que les chiffres de l'Ontario et de la Colombie-Britannique indiquent un marché moins abordable. Le prix des habitations au Québec et en Alberta est similaire - 458 792 \$ et 429 496 \$, respectivement - mais l'écart entre les revenus nécessaires est plus important. Cet écart peut être attribué aux impôts plus élevés au Québec qu'en Alberta.</p> <p>De plus, en comparant la province la plus abordable à la moins abordable, il est important de noter que les acheteurs de la Colombie-Britannique ont besoin d'un revenu annuel brut deux fois plus élevé que celui d'un acheteur de l'Alberta pour être en mesure de s'offrir une propriété. Cette donnée ne vous surprendra probablement pas, quand on sait que le prix moyen d'une propriété en Colombie-Britannique se rapproche du million de dollars.</p>	<p>Le Québec et l'Alberta sont plus abordables, tandis que l'Ontario et la Colombie-Britannique sont au bas de l'échelle de l'abordabilité parmi les provinces canadiennes. Le Québec et l'Alberta sont les plus abordables en raison de l'évaluation des propriétés la moins élevée de toutes les provinces, tandis que la Colombie-Britannique et l'Ontario demeurent les moins abordables selon cette même mesure.</p>



A. Volatilité

Nombre de changements aux plus bas taux par mois

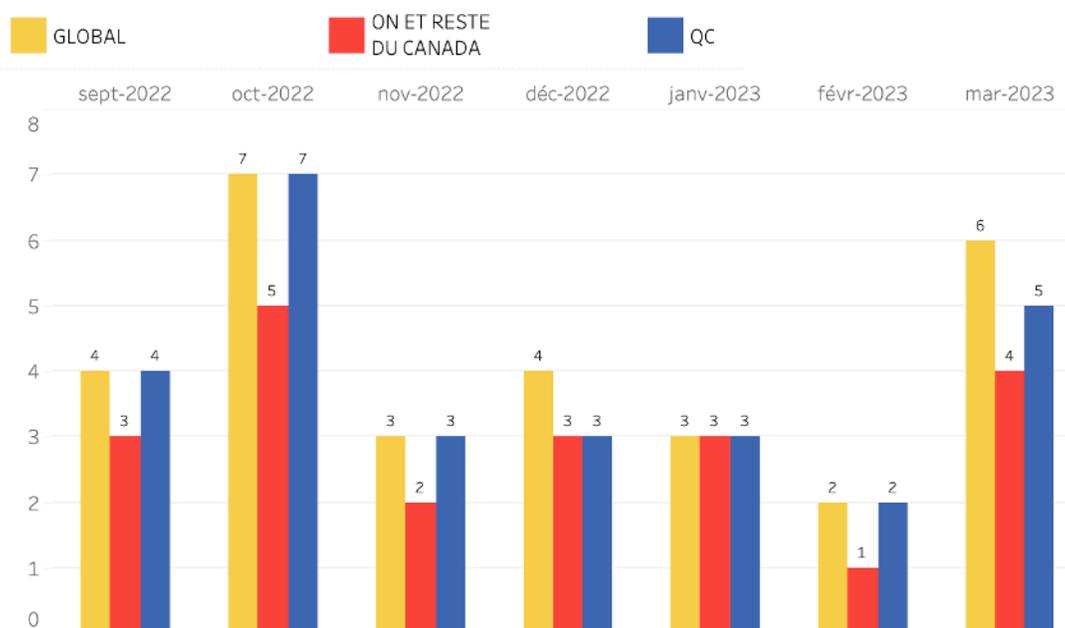


Fig. 2 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans les provinces entre septembre 2022 et mars 2023.

Données clés à connaître

Nous avons connu une forte augmentation des changements de taux, qui sont passés de 2 en février à 6 en mars 2023. Avec 5 changements de taux au Québec et 4 en Ontario et dans le reste du Canada, le nombre de changements de taux est le plus élevé que nous ayons observé depuis octobre 2022.

En résumé

C'est en mars 2023 que le taux le plus bas de nesto a été le plus souvent modifié depuis octobre 2022.



Volatilité

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

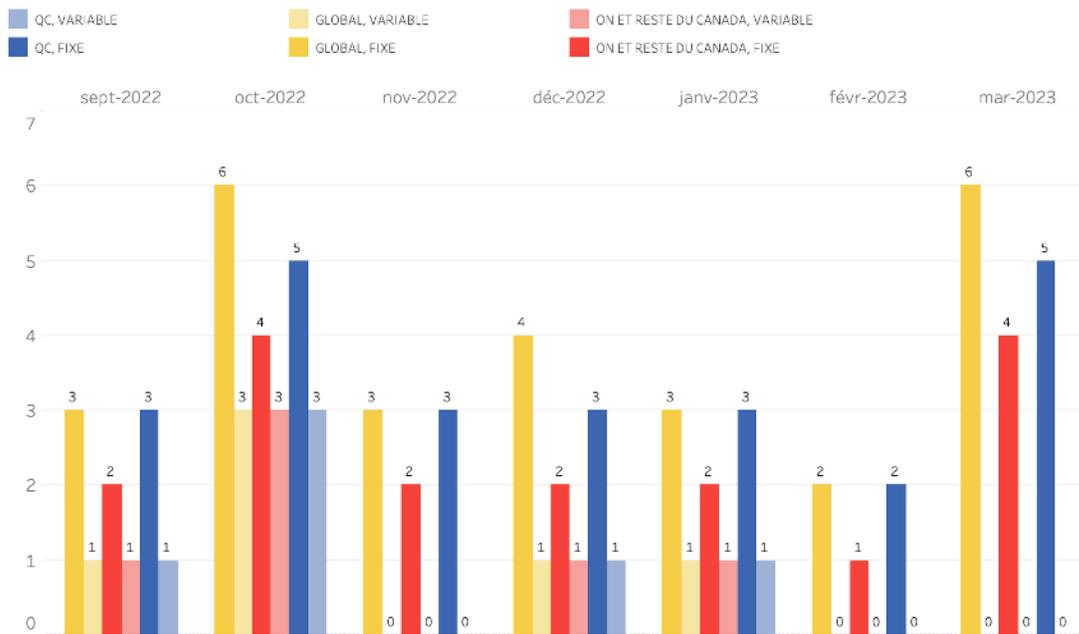


Fig. 3 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans les provinces entre septembre 2022 et mars 2023, en comparant les taux fixes aux taux variables.

Données clés à connaître

Comme mentionné ci-dessus, nous remarquons une augmentation soudaine des changements de taux fixe en mars 2023, le plus grand nombre de changements que nous ayons vu depuis octobre 2022. En revanche, le taux variable de nesto n'a pas été modifié ce mois-ci. L'augmentation des variations du taux fixe au Canada et l'absence de fluctuations du taux variable peuvent être attribuées à l'annonce du mois de mars par la Banque du Canada, qui a maintenu son taux directeur pour la première fois depuis mars 2022. Face à un taux variable inchangé, les changements du taux fixe sont une bonne nouvelle!

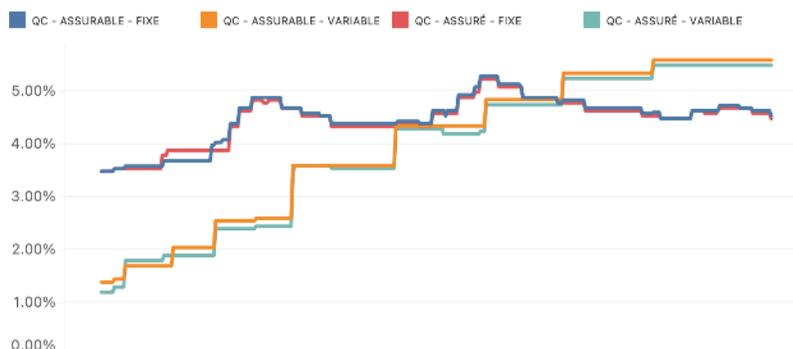
En résumé

Les fluctuations du taux fixe ont augmenté en mars 2023, ce qui n'était pas arrivé depuis octobre 2022.



B. VARIATION : LES PLUS BAS TAUX

QC - VARIATION TAUX



ON - VARIATION TAUX



Fig. 4 : 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 variance! Le mois dernier, les taux variables ont dépassé les taux fixes de 100 points de base, et nous avons constaté en février que cet écart est resté constant, ce qui contraste fortement avec ce que nous avons enregistré au cours de l'été. Cependant, le maintien du taux directeur par la Banque du Canada se traduit par de légers changements dans la variance en mars 2023, où les taux variables atteignent visiblement un plateau et où l'on constate une légère diminution des taux fixes dans l'ensemble du pays.</p>	<p>Compte tenu du maintien du taux directeur de la Banque du Canada, les taux variables se stabilisent, et nous pouvons noter une légère baisse des taux fixes dans l'ensemble du pays.</p>



02

Tendances : Types de prêts hypothécaires

02



Achat V.S. Renouvellement V.S. Refinancement

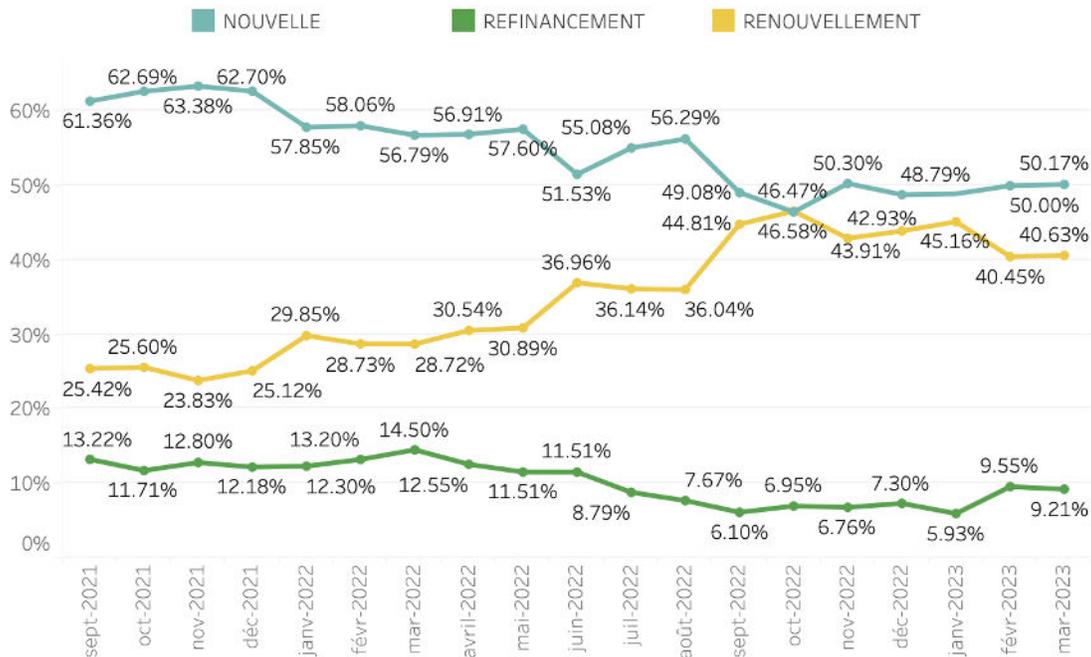


Fig. 5 : Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires) vs renouvellements vs refinancements de septembre 2021 à mars 2023.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Avec le recul, on constate que les achats ont pris le pas sur les renouvellements de septembre 2021 à octobre 2022, date à laquelle une inversion s'est produite. En suivant cette évolution, la tendance devient évidente - les nouveaux achats sont en baisse constante depuis leur niveau record en 2021 et début 2022 (60 % des demandes) en raison d'une augmentation des taux préférentiels; tandis que les renouvellements ont légèrement augmenté (50,17 % des demandes contre 25,42 % en 2021) en raison de la précipitation des propriétaires à bloquer des taux bas avant d'autres augmentations du taux préférentiel.</p>	<p>Depuis septembre 2021, on note une tendance à la hausse des renouvellements et une tendance à la baisse des nouveaux achats.</p>



03

Intention d'achat

03



Intention d'achat

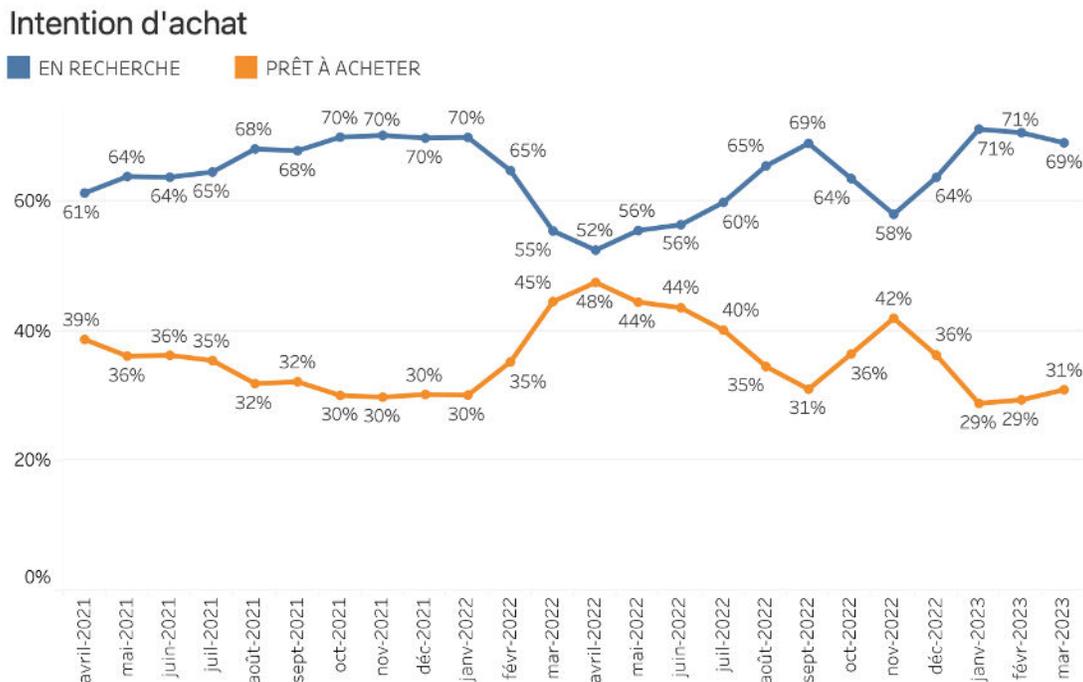


Fig. 6 : Intention d'achat : proportion d'utilisateurs prêts à acheter par rapport à ceux seulement en recherche dans leur parcours hypothécaire avec nesto, illustré sur les deux dernières années, d'avril 2021 à mars 2023.

Données clés à connaître

L'intention d'achat de nos clients en mars 2023 réitère l'hésitation des acheteurs que l'on remarque depuis l'été 2022. Le mois de janvier 2023 présente la plus forte dispersion des intentions d'achat depuis décembre 2021, avec 70 % de clients seulement en recherche et 30 % de clients prêts à acheter; les mois de février et mars 2023 conservent les mêmes données. Bien que nous recevions plus de demandes d'achat que de demandes de renouvellement, il semble toujours que les acheteurs recherchent le meilleur taux avant de se lancer.

Bien que le nombre de demandeurs prêts à acheter soit encore relativement faible, grâce à la fonction de blocage des taux de nesto, ceux qui renouvellent leur hypothèque peuvent bloquer leur taux avec nous pendant 150 jours pour éviter la prochaine hausse des taux.

En résumé

En mars 2023, **l'écart entre les intentions d'achat est le même qu'en décembre 2021, avec 69 % des clients qui ne font que regarder et 29 % qui sont prêts à acheter.**



Intention d'achat - Par province

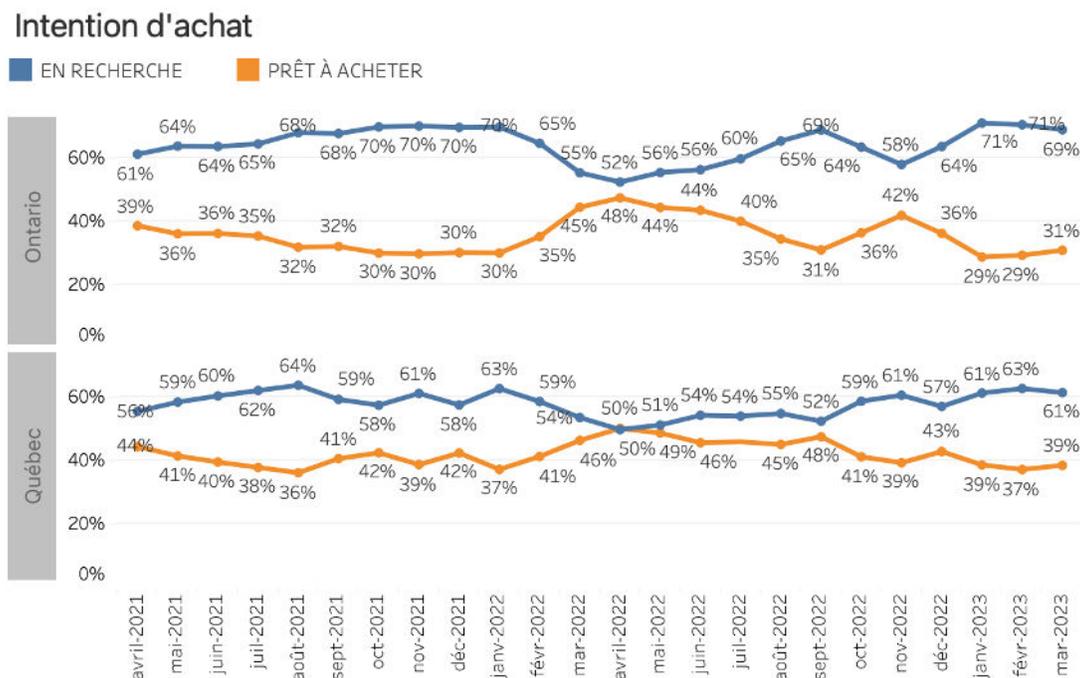


Fig. 7 : Proportion de l'intention d'achat de ceux qui sont prêts à acheter par rapport à ceux qui sont juste en recherche dans le processus hypothécaire de nesto d'avril 2021 à mars 2023 au Québec et en Ontario.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Conformément aux données nationales ci-dessus, la proportion d'utilisateurs de l'Ontario qui sont juste en recherche a atteint 69 % en mars 2023, tandis que la proportion de ceux qui sont prêts à acheter s'élève à 31 %. Au Québec, les utilisateurs qui ne font que regarder sont également majoritaires (61 %), mais l'écart n'est pas aussi important que dans le reste du pays. Cette différence peut être attribuée à un prix d'achat moyen plus bas au Québec qu'en Ontario, comme l'illustrent les données ci-dessous.</p>	<p>L'écart important entre les utilisateurs qui sont juste en recherche et ceux qui sont prêts à acheter reste constant à la fois en Ontario et au Québec.</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. 8 : Ce graphique montre un léger changement dans le marché immobilier, avec un prix d'achat moyen en hausse de 20 000 \$.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En mars 2023, les prix de l'immobilier ont augmenté pour le troisième mois consécutif. Cette fois-ci, la hausse est la plus forte des six derniers mois. La mise de fonds moyenne, tant en dollars qu'en pourcentage, a augmenté dans les mêmes proportions. En revanche, les mises de fonds ont baissé lors du dernier pic de l'été 2022. Il s'agit du pourcentage de mise de fonds le plus élevé que nous ayons observé depuis avril 2022. Non seulement les clients achètent des propriétés plus chères, mais ils versent également des mises de fonds plus importantes.</p>	<p>En mars 2023, le prix d'achat moyen et la mise de fonds moyenne, en dollars et en pourcentage, ont augmenté au même rythme pour la première fois depuis l'été 2022.</p>



Par province

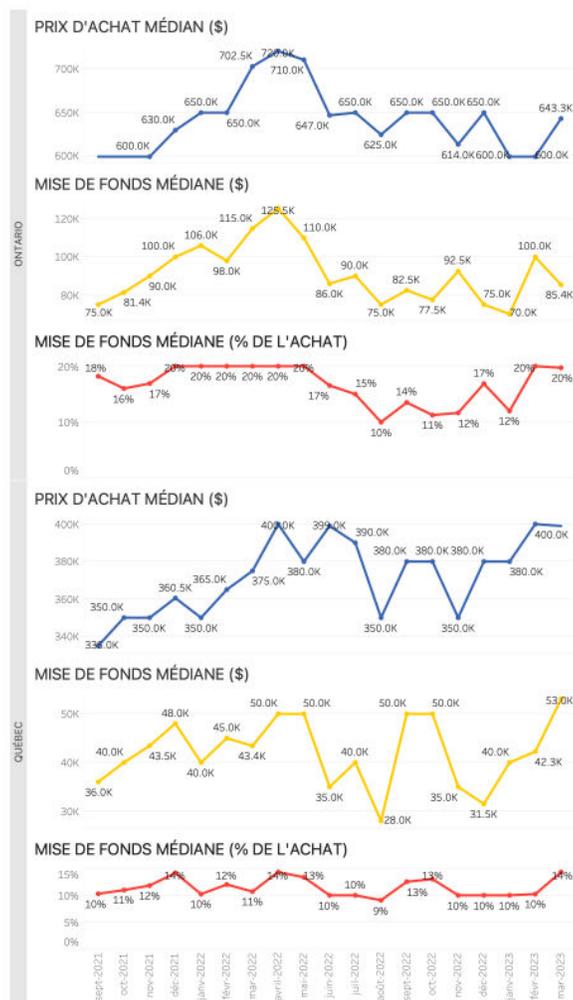


Fig. 9 : Graphique des prix d'achat envisagés par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de septembre 2021 à mars 2023 en Ontario, au Québec et en Alberta.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En mars 2023, après plusieurs mois de baisse, le prix des propriétés a augmenté, en particulier au Québec, où les prix ont atteint les 400 000 \$ après avoir été plus près de 350 000 \$. De même, les prix en Ontario se sont redressés après une courte baisse de deux mois et sont revenus dans la fourchette des 650 000 \$. Le prix des habitations n'a pas atteint de tels sommets depuis avril 2022, lorsque l'impact des hausses de taux d'intérêt s'est fait le plus sentir.</p> <p>Comme indiqué précédemment, il est également intéressant de constater que les mises de fonds moyennes, tant en dollars qu'en pourcentage, augmentent en fonction de la hausse des prix de l'immobilier.</p>	<p>En Ontario et au Québec, le prix des propriétés a atteint des valeurs que l'on avait connues en avril 2022, lorsque l'impact des hausses de taux s'est fait sentir le plus fortement.</p>



Par province : ON [1/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

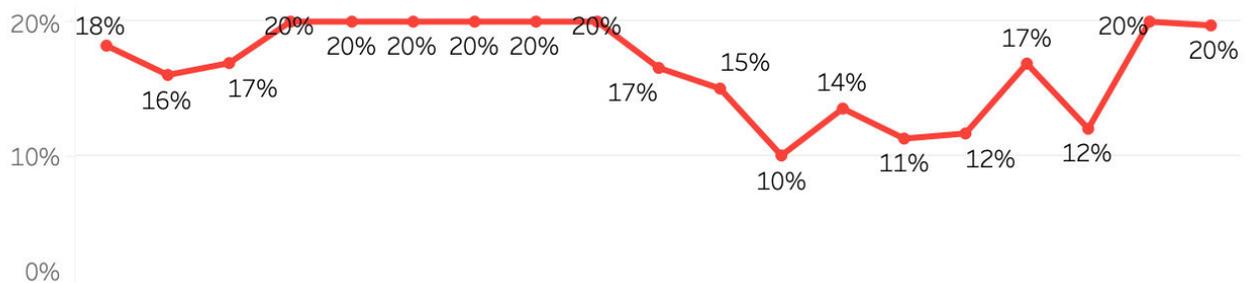
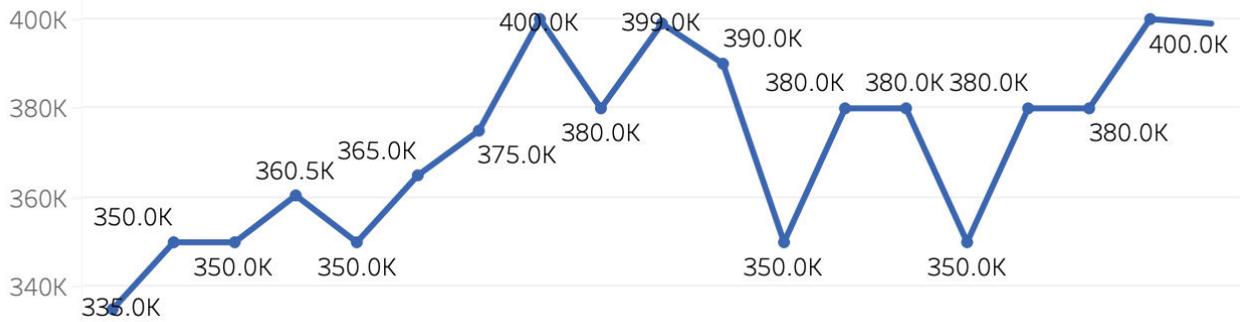


Fig. 8.1 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de septembre 2021 à mars 2023 en Ontario

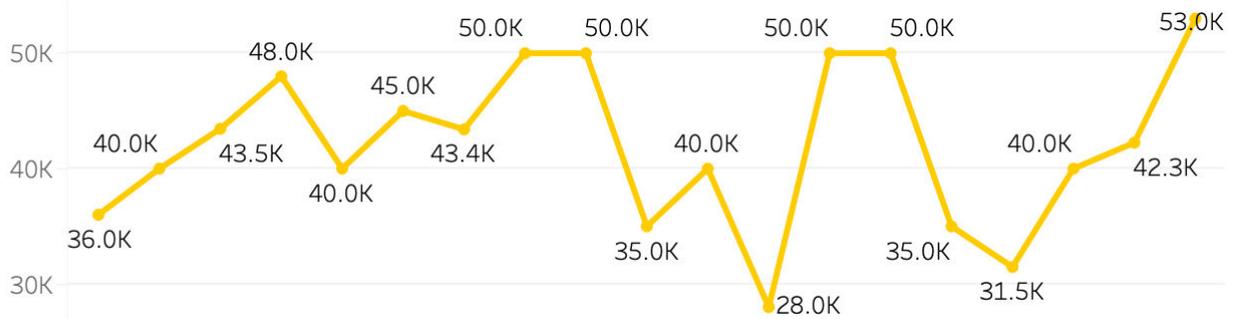


Par province : QC [2/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

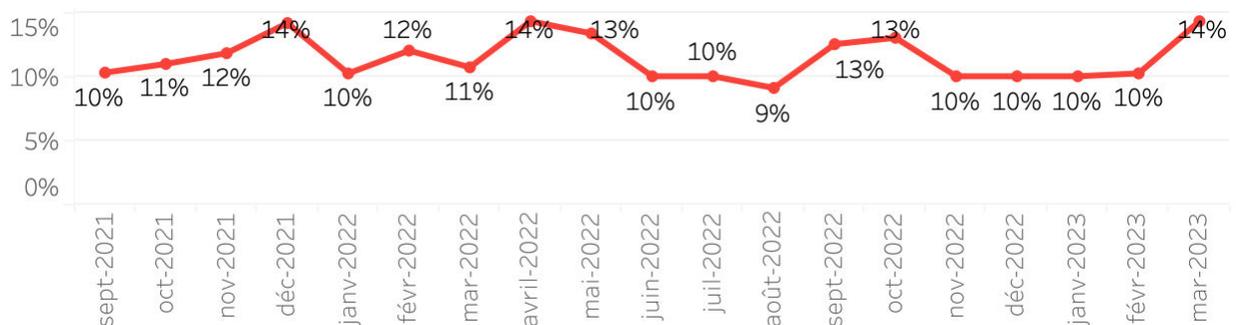


Fig. 8.2 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de septembre 2021 à mars 2023 au Québec.

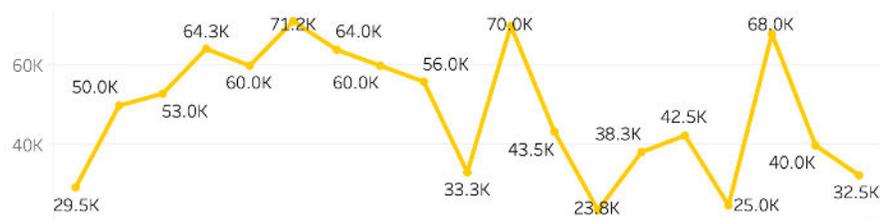


Par province : AB [3/3]

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) de septembre 2021 à mars 2023 en Alberta.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En revanche, en Alberta, le prix des propriétés et la mise de fonds moyenne ont diminué de manière significative en mars 2023, la mise de fonds moyenne chutant de 50 %.</p>	<p>En mars 2023, la mise de fonds moyenne en Alberta ont diminué de manière significative en mars 2023, la mise de fonds moyenne chutant de 50 %.</p>



Les cibles du mois





Les données sur 24 mois révèlent que les prix des logements sont toujours orientés à la hausse, malgré les récentes baisses.

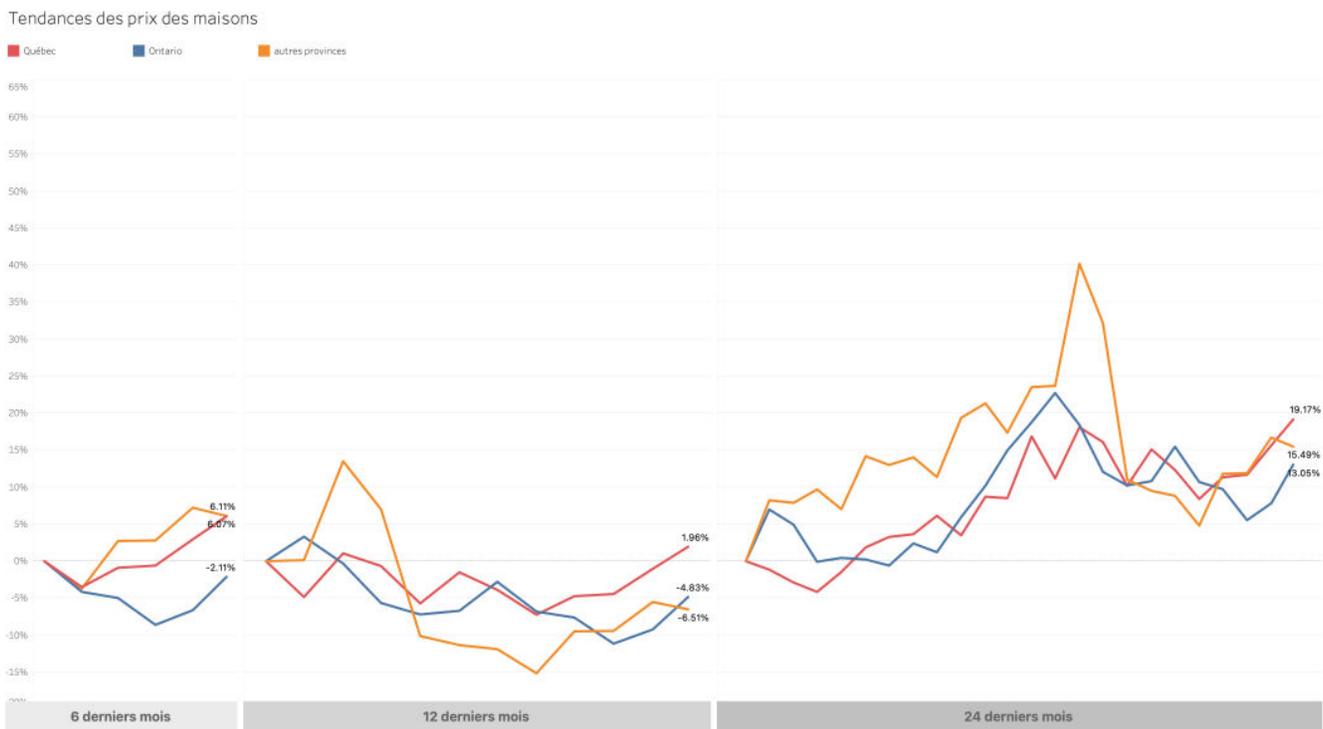


Fig. 10 : Graphique comparant l'évolution du prix des propriétés au Québec, en Ontario et dans les autres provinces au cours des six derniers mois, des douze derniers mois et des vingt-quatre derniers mois.

En commençant par un examen plus ciblé des tendances en matière de prix des habitations, un portrait des 12 derniers mois révèle l'impact des hausses de taux de la Banque du Canada (BDC) sur l'achat de propriétés, en particulier par rapport aux 6 et 24 derniers mois. En isolant la période entre mars 2022 (lorsque les hausses de taux ont commencé) et mars 2023, on constate que les hausses de taux ont fait chuter le prix des propriétés dans l'ensemble du pays.

Toutefois, un examen plus approfondi des tendances du prix des propriétés au cours des 24 derniers mois révèle que celui-ci a été orienté à la hausse, en dépit de ce que des portraits plus sélectifs dans le temps pourraient laisser supposer. Même avec l'avènement des hausses de taux de la Banque du Canada en mars 2022, le prix des habitations a augmenté de 15,5 % au Québec, de 13 % en Ontario et de 19 % dans le reste du Canada au cours des deux dernières années. Cette tendance est également confirmée par l'évolution sur six mois, où le prix des propriétés s'est lentement redressé à mesure que la Banque du Canada modérait ses hausses de taux.



La préférence des acheteurs pour les taux d'intérêt à court terme change depuis nov-déc 2022.

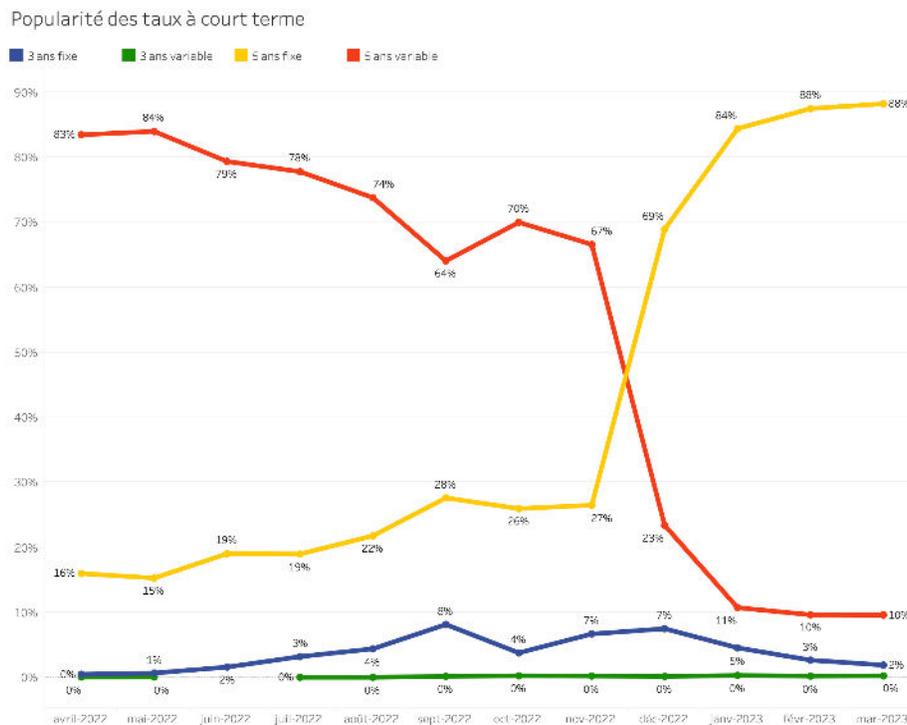


Fig. 11 : Graphique illustrant la popularité de différents taux à court terme chez les clients de nesto entre août 2022 et mars 2023.

La première chose que l'on remarque dans ce graphique est le changement radical entre le taux fixe de 5 ans et le taux variable de 5 ans entre novembre et décembre 2022. De manière plus générale, ce graphique montre l'impact des préférences et de l'état d'esprit des acheteurs entre le début des hausses de taux de la Banque du Canada en mars 2022 et mars 2023. On observe une diminution de la popularité du taux variable de 5 ans au fur et à mesure que le taux directeur de la Banque du Canada continue d'augmenter mois après mois. Cette trajectoire descendante s'achève en novembre 2022, lorsque le taux variable de 5 ans rattrape et dépasse le taux fixe de 5 ans.

Un autre point intéressant, et moins évident, représenté sur ce graphique, est la légère augmentation du taux fixe à 3 ans, habituellement moins populaire, au cours de l'automne 2022. Ces augmentations peuvent être attribuées au fait que les acheteurs et les propriétaires, ne voyant pas de pause ou de changement dans les hausses de taux de la Banque du Canada, ont opté pour un taux fixe plus bas sur une période plus courte dans l'espoir que les taux variables diminuent prochainement afin qu'ils puissent profiter d'économies au moment de leur renouvellement.

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 du 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.