



Le
nesto-mètre

Résumé du mois de juin



Tendances hypothécaires nesto juin 2023

01 Taux

Après des mois de relative stabilité, les taux fixes augmentent en Ontario, au Québec et dans le reste du Canada.

02 Tendances : Types de prêts hypothécaires

Les refinancements, bien qu'au ralenti, restent en hausse constante depuis septembre 2022.

03 Intention de l'achat

L'écart important entre les utilisateurs qui sont seulement en recherche et ceux qui sont prêts à acheter demeure constant en Ontario et au Québec, s'alignant très étroitement sur les données nationales (61 % contre 39 %).

04 Prix d'achat et mise de fonds

Les acheteurs versent des mises de fonds plus importantes pour des propriétés moins chères. Cela peut indiquer une baisse du prix moyen des propriétés, et la prudence des acheteurs qui magasinent à des prix inférieurs en raison des pressions inflationnistes.



Les acheteurs canadiens versent des mises de fonds plus importantes pour des propriétés moins chères

Juin 2023

Le mois de juin 2023 a été marqué par une augmentation soudaine du taux fixe de nesto. Après des mois de stabilité avec peu ou pas de changements, le taux fixe est passé de X % en mai 2023 à X %. Quant à notre taux variable, il n'a pas bougé entre mai et juin, mais il continue à augmenter progressivement vers les 6 % en juillet.

En ce qui concerne les tendances hypothécaires, les nouveaux achats restent majoritaires par rapport aux renouvellements et aux refinancements. Ces derniers ont toutefois commencé à remonter progressivement depuis le début de l'année, passant de 5,9 % des demandes en janvier 2023 à 13,4 % en juin 2023. Le nombre de refinancements commence à revenir aux valeurs observées en janvier 2022, il y a plus d'un an et demi, ce qui pourrait être dû en partie aux récentes hausses de taux de la Banque du Canada.

Parlant de la Banque du Canada, notre équipe a analysé l'impact des 10 dernières hausses de taux sur une propriété de 300 000 \$, avec un taux fixe de 5 ans et une période d'amortissement de 25 ans. Les résultats parlent d'eux-mêmes :

Achat d'une propriété au prix de 300 000 \$ avec une mise de fonds de 5 % en mars 2022 par rapport à juillet 2023

- En mars 2022, les versements hypothécaires étaient répartis de façon égale, 661 \$ étant consacrés au capital et 661 \$ à l'intérêt, soit un versement mensuel total de 1 322 \$, et le revenu permettant d'obtenir ce prêt hypothécaire était beaucoup plus faible, à savoir 80 100 \$.
- En juillet 2023, sur un versement hypothécaire de 1 710 \$, seuls 463 \$ sont affectés au remboursement du capital, le reste étant consacré à l'intérêt. Il faudrait également disposer d'un revenu de 94 800 \$ pour obtenir une hypothèque pour l'achat d'une propriété de 300 000 \$. Cela représente une différence de 14 700 \$ pour obtenir le même montant d'hypothèque.

En utilisant le [calculateur d'inflation](#) de la Banque du Canada, nous observons qu'au cours de ces 15 mois, l'inflation aurait été de 6,98 %, ce qui nous donne un prix d'achat corrigé de l'inflation de 320 000 \$ seulement 15 mois plus tard.

Vous voulez en savoir plus? Consultez les données ci-dessous



ABORDABILITÉ EN FONCTION DU REVENU

Province	Revenu nécessaire		Variation du revenu nécessaire entre Juin 2023 et 2022	Prix moyen des maisons		Variation du prix des maisons entre Juin 2023 et 2022
	Jun 2022 Test de résistance : 6,34 % Taux hypothécaire : 4,34 %	Jun 2023 Test de résistance : 7,14 % Taux hypothécaire : 5,14 %		Jun 2022	Jun 2023	
C.-B.	220 086 \$	201 362 \$	↓ 18 724 \$	1 040 000 \$	993 400 \$	↓ 46 600 \$
AB	96 480 \$	100 987 \$	↑ 4 507 \$	477 300 \$	481 700 \$	↑ 4 400 \$
SK	70 322 \$	72 328 \$	↑ 2 006 \$	334 000 \$	331 500 \$	↓ 2 500 \$
MB	93 598 \$	93 022 \$	↓ 576 \$	360 900 \$	348 100 \$	↓ 12 800 \$
ON	191 222 \$	190 569 \$	↑ 553 \$	966 500 \$	927 100 \$	↓ 39 400 \$
QC	100 546 \$	100 404 \$	↓ 142 \$	486 600 \$	468 200 \$	↓ 18 400 \$
N.-B.	72 227 \$	71 816 \$	↓ 411 \$	297 600 \$	286 500 \$	↓ 11 100 \$
N.-É.	80 992 \$	84 156 \$	↑ 3 164 \$	399 200 \$	399 900 \$	↑ 700 \$
Î.-P.-É.	79 316 \$	80 619 \$	↑ 1 303 \$	363 400 \$	357 200 \$	↓ 6 200 \$
T.-N.-L.	57 202 \$	60 309 \$	↑ 3 107 \$	281 000 \$	285 900 \$	↑ 4 900 \$

Fig 1 : Évolution de l'abordabilité du logement dans les dix provinces canadiennes en fonction du revenu moyen requis et des prix de l'immobilier entre juin 2022 et juin 2023.

Key Data To Know	TL;DR
<p>En examinant ces données d'une année sur l'autre, nous remarquons que la majorité des provinces ont connu des baisses du prix moyen des propriétés. Plus particulièrement, les prix des logements ont diminué de 4,48 % en Colombie-Britannique et de 4,07 % en Ontario. Il s'agit de provinces où les prix des logements sont notoirement élevés et en hausse.</p> <p>Il est toutefois évident que le marché de l'immobilier a subi l'impact négatif de la dernière hausse des taux de la Banque du Canada, le 12 juillet. Celle-ci a porté le taux préférentiel à 5,0 %, et le meilleur taux fixe à 5 ans du prêteur s'élève aujourd'hui à 5,04 %, contre 4,64 % en juin 2022.</p>	<p>Ainsi, malgré une baisse notable des prix de l'immobilier dans 7 des 10 provinces, l'abordabilité en fonction du revenu ne s'est améliorée que dans 4 des 10 provinces, en raison de l'augmentation des taux d'intérêt hypothécaires.</p>



01

Taux

01



A. Volatilité

Nombre de changements aux plus bas taux par mois

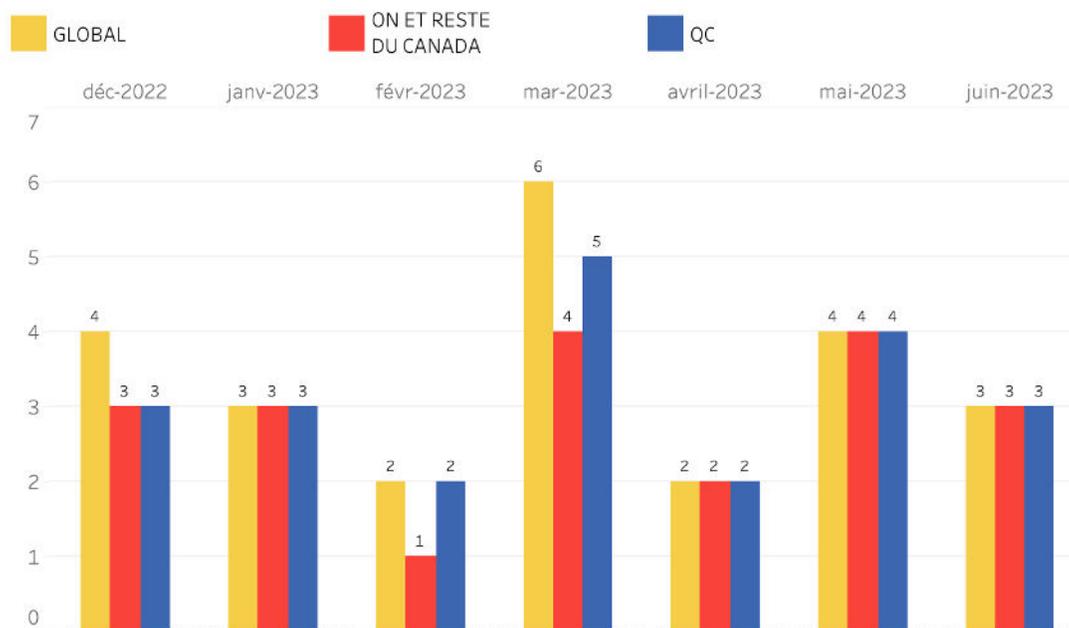


Fig. 2 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois à travers les provinces entre décembre 2022 et juin 2023.

Données clés à connaître

En juin 2023, nous avons vu le nombre de changements du taux le plus bas de nesto passer à 3 changements dans l'ensemble du Canada, contre 4 en mai. Malgré l'annonce du taux de la BDC en juin, le nombre de changements de taux a diminué, ce qui n'est généralement pas le cas lorsque la BDC augmente ou maintient son taux.

En résumé

En juin 2023, nous avons vu le nombre de changements du taux le plus bas de la BDC diminuer à 3 changements à travers le Canada.



Volatilité

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



Fig. 3 : Nombre de fois où le taux le plus bas offert par nesto à ses emprunteurs a changé par mois à travers les provinces entre décembre 2022 et juin 2023, en comparant les taux fixes aux taux variables.

Données clés à connaître

En juin 2023, on observe une diminution du nombre de changements du taux le plus bas de nesto; 1 changement du taux fixe et aucun changement du taux variable. Il est intéressant de noter qu'au cours des trois derniers mois, les changements de taux ont été les mêmes au Québec qu'en Ontario et dans le reste du Canada.

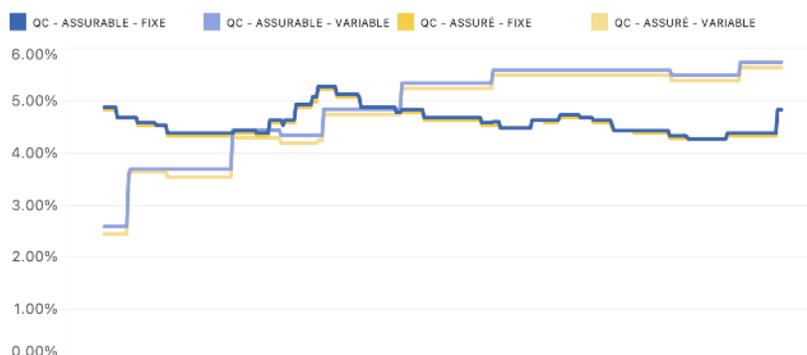
En résumé

Le nombre de changements du taux fixe de nesto a diminué de 1, tandis que le nombre de changements du taux variable est resté à 1.



B. VARIATION : LES PLUS BAS TAUX

QC - VARIATION TAUX



ON - VARIATION TAUX

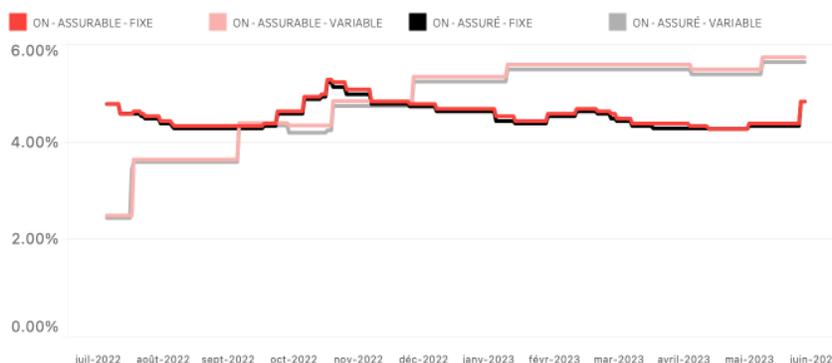


Fig. 4 : Ces graphiques montrent la variance des taux au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Parlons maintenant de variance! Au début de l'année 2023, les taux variables dépassaient les taux fixes de 100 points de base, et en mai, on constate que cet écart est demeuré constant - un contraste énorme avec ce que l'on a connu l'été dernier. En juin 2023, après avoir atteint un certain plateau, le taux fixe a connu une hausse, réduisant brutalement l'écart important entre le taux fixe et le taux variable qui était resté constant depuis le début de l'année.</p>	<p>En juin 2023, après avoir atteint un certain plateau, le taux fixe a connu une hausse.</p>



02

Tendances : Types de prêts hypothécaires

02



Achat V.S. Renouvellement V.S. Refinancement

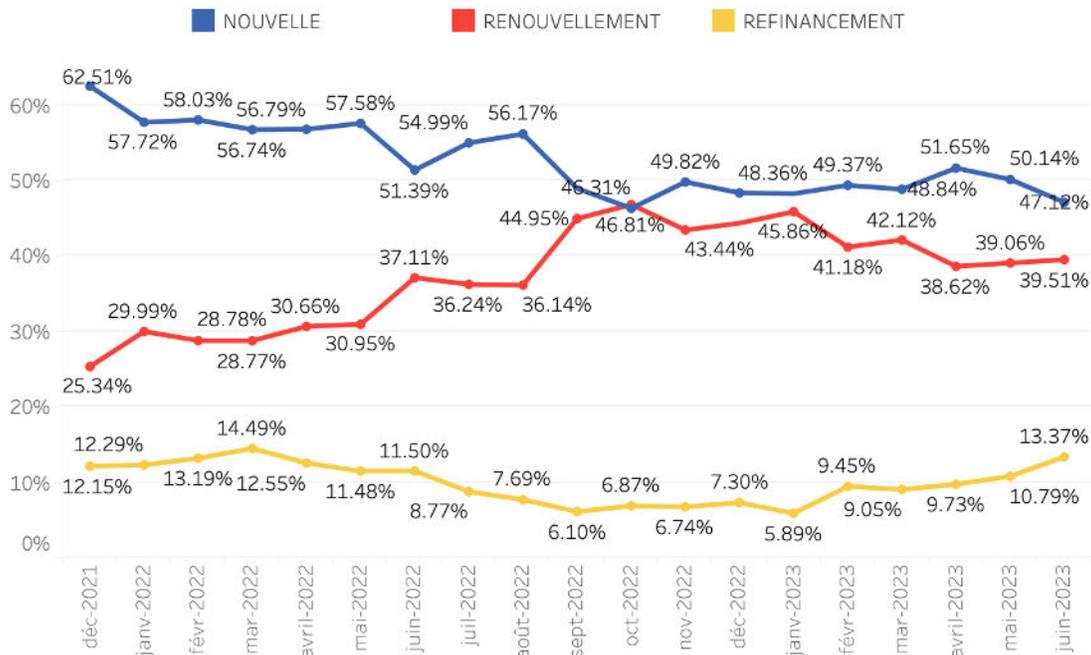


Fig. 5 : Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires) par rapport aux renouvellements et aux refinancements de décembre 2021 à juin 2023.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En rétrospective, 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 de 2021 et début 2022 en raison d'une augmentation des taux préférentiels. En revanche, les renouvellements ont légèrement augmenté en raison de l'opposition des propriétaires qui se sont précipités pour obtenir des taux bas avant de nouvelles augmentations du taux d'intérêt préférentiel. En ce qui concerne les refinancements, nous pouvons remarquer une progression lente et régulière au cours de l'année, à partir de septembre 2022. En juin 2023, cette tendance à la hausse est plus perceptible.</p> <p>Il est probable que les hausses de taux affectent les emprunteurs qui détiennent un prêt hypothécaire à taux variable à paiement fixe et qui devront faire face à un paiement extrêmement élevé au moment du renouvellement. Soucieux de gérer leurs finances tout en conservant leur propriété, ils sont prêts à refinancer leur prêt hypothécaire pour éviter un choc de paiement - en plus du choc de taux que beaucoup subissent lorsque leurs prêteurs les gardent captifs en raison des critères restrictifs des tests de stress.</p>	<p>Les refinancements connaissent une progression lente mais constante depuis septembre 2022.</p>



03

Intention d'achat

03



Intention d'achat

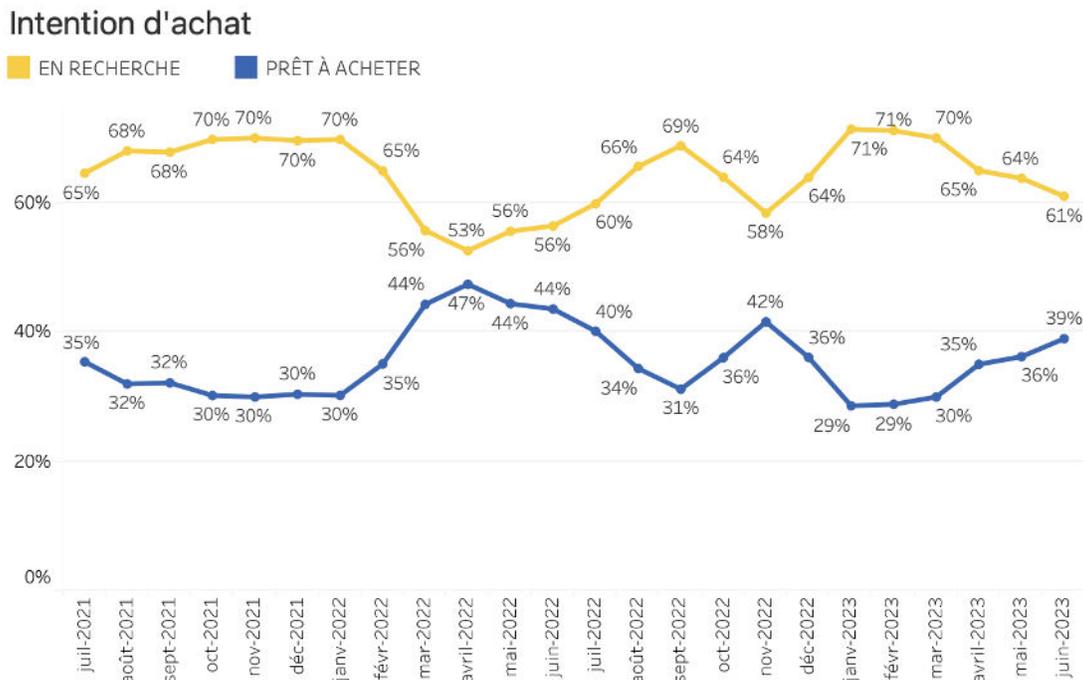


Fig. 6 : Intention d'achat : proportion d'utilisateurs prêts à acheter par rapport à ceux qui ne sont qu'en recherche dans leur parcours hypothécaire avec nesto, illustrée sur les deux dernières années, de juillet 2021 à juin 2023.

Données clés à connaître

Malgré ce clivage constant entre ceux qui sont prêts à acheter et ceux qui attendent, nous pouvons remarquer que l'intention d'achat a continué à évoluer par petits pics et creux depuis l'année dernière à pareille date.

En juin 2023, l'écart entre les intentions d'achat a commencé à se réduire, atteignant des niveaux jamais vus depuis l'année dernière, mais il est peu probable que les chiffres s'équilibrent au cours de l'année, à moins que l'on assiste à des baisses de taux.

Ce phénomène s'explique probablement par le fait que les experts financiers estimaient à l'époque que la Banque du Canada en avait terminé avec les hausse de son taux directeur.

En résumé

Juin 2023 montre un écart légèrement plus faible dans les intentions d'achat entre ceux qui sont juste en recherche et ceux qui sont prêts à acheter. Il est toutefois peu probable que les chiffres s'équilibrent au cours de l'année, à moins que l'on ne connaisse des baisses de taux.



Intention d'achat - Par province

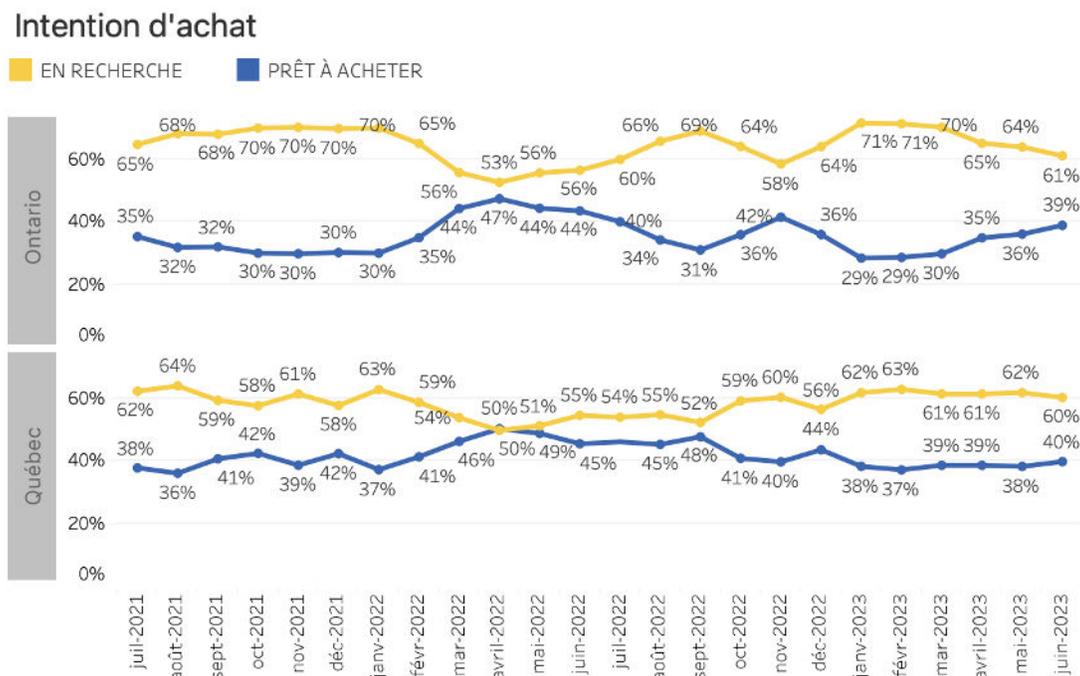


Fig. 7 : Proportion des intentions d'achat entre ceux qui sont prêts à acheter et ceux qui sont juste en recherche dans le processus hypothécaire de nesto de juillet 2021 à juin 2023 au Québec et en Ontario.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En juin 2023, en termes d'intention d'achat, les données provinciales du Québec et de l'Ontario correspondent presque parfaitement aux données nationales. Au Québec et en Ontario, les utilisateurs qui sont seulement en recherche continuent d'être majoritaires.</p> <p>À pareille date l'an dernier, on notait que les utilisateurs du Québec étaient généralement plus susceptibles de chercher à acheter que leurs voisins de l'Ontario. Cette différence a été attribuée à un prix d'achat moyen plus bas au Québec qu'en Ontario. Aujourd'hui, en juin 2023, les chiffres du Québec et ceux de l'Ontario sont beaucoup plus alignés.</p>	<p>L'écart important entre les utilisateurs en recherche et ceux qui sont prêts à acheter reste stable, tant en Ontario qu'au Québec.</p>



04

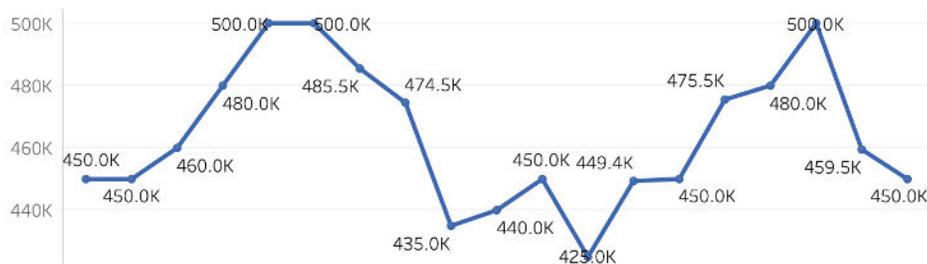
Prix d'achat et mise de fonds

04

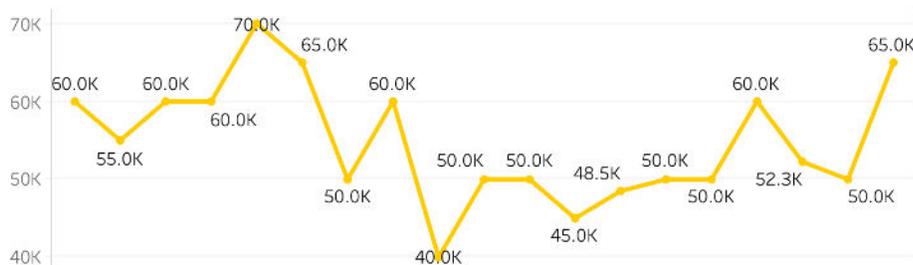


VALEUR DES PROPRIÉTÉS

PRIX D'ACHAT MÉDIAN (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (% DE L'ACHAT)

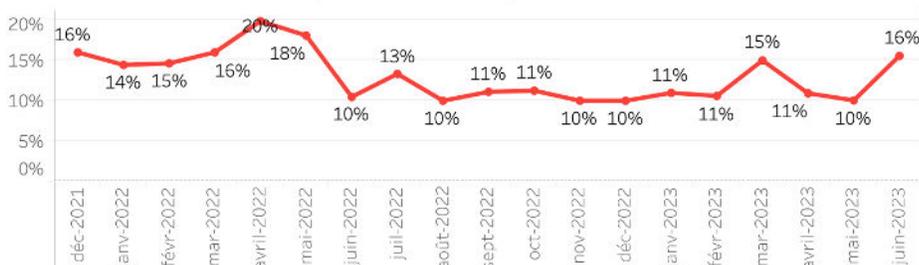


Fig. 8 : Ce graphique montre un léger changement dans le marché immobilier, avec un prix d'achat moyen en hausse de 20 000 \$.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Les prix des propriétés ont chuté en mai 2023 et cette tendance à la baisse s'est poursuivie en juin 2023. La mise de fonds médiane a augmenté en valeur monétaire et en pourcentage, passant de 50 000 \$ à 65 000 \$ et de 10 % à 16 %. Il semble que les acheteurs versent des mises de fonds plus importantes pour des propriétés moins chères. Cela peut être le signe d'une baisse générale du prix des propriétés, mais aussi de la prudence des acheteurs qui se tournent vers les prix les plus bas en raison des pressions inflationnistes.</p> <p>De plus, le versement d'une mise de fonds plus élevée pourrait être un moyen pour les nouveaux propriétaires de faire face à des coûts de portage hypothécaire plus élevés, en réduisant autant que possible le solde de leur prêt hypothécaire dès le départ.</p>	<p>Les prix de l'immobilier ont chuté en mai 2023 et cette tendance à la baisse s'est poursuivie en juin 2023, le prix médian de l'immobilier tombant à 450 000 \$, contre 459 500 \$ le mois précédent.</p>



Par province

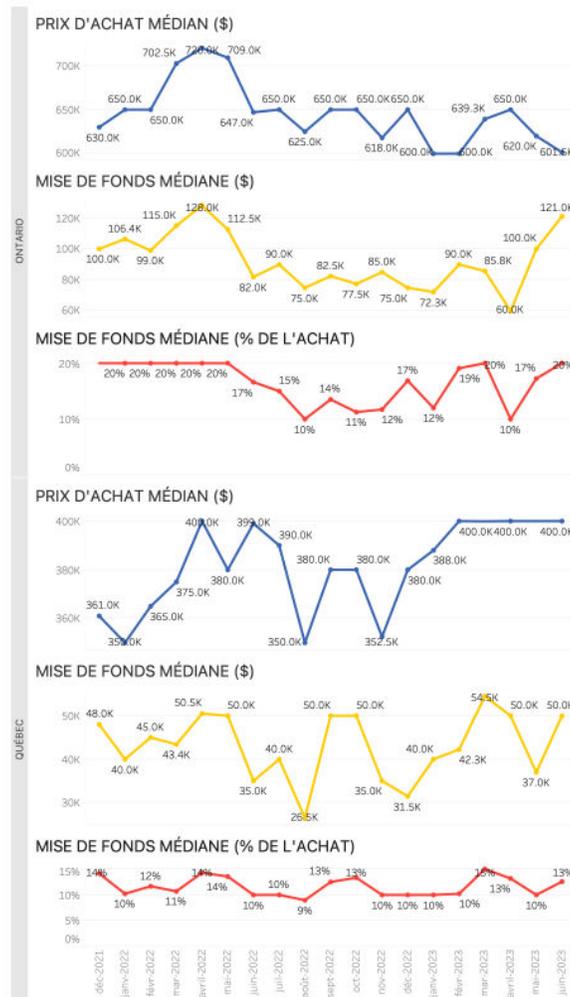


Fig. 9 : Graphique des prix d'achat envisagés par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de décembre 2021 à juin 2023 en Ontario et au Québec.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En juin 2023, les données en provenance de l'Ontario s'alignent sur les données nationales. Le prix d'achat a chuté à 601 000 \$ par rapport à 650 000 \$ le mois dernier. En revanche, la mise de fonds médiane, tant en argent qu'en pourcentage, a grimpé en flèche au cours des deux derniers mois, atteignant 121 000 \$ et 20 % en juin 2023.</p> <p>Au Québec, le prix d'achat médian s'est stabilisé à 400 000 \$ pour le troisième mois consécutif. Cependant, la mise de fonds médiane, tant en valeur monétaire qu'en pourcentage, s'est redressée par rapport à la baisse du mois dernier et est remontée à 50 000 \$ et 13 %, soit les chiffres que nous avons observés en avril 2023.</p>	<p>Au Québec, en Ontario et en Alberta, les acheteurs versent des mises de fonds plus importantes pour des maisons moins chères.</p>

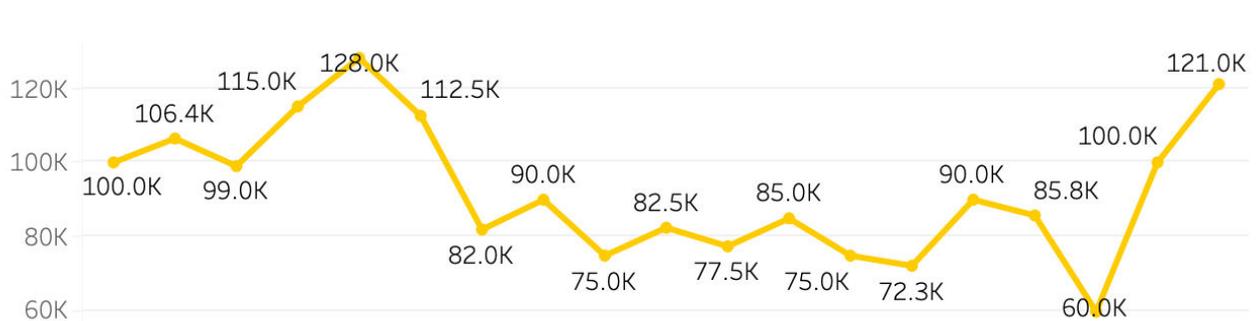


Par province : ON [1/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

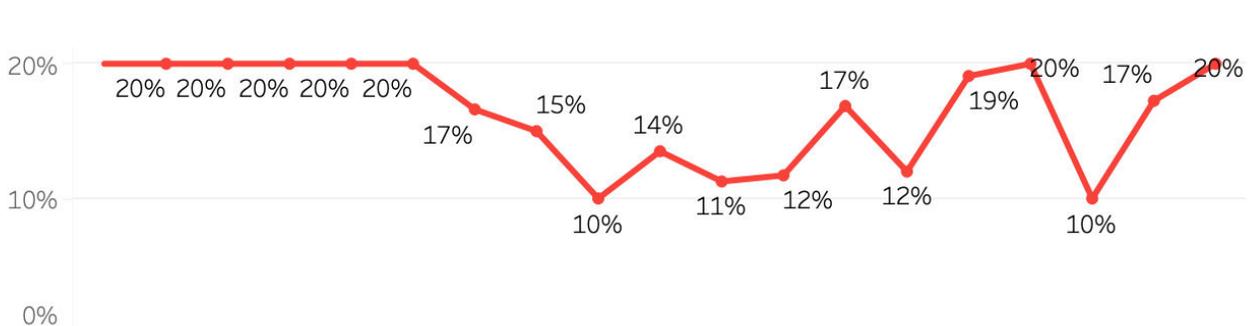
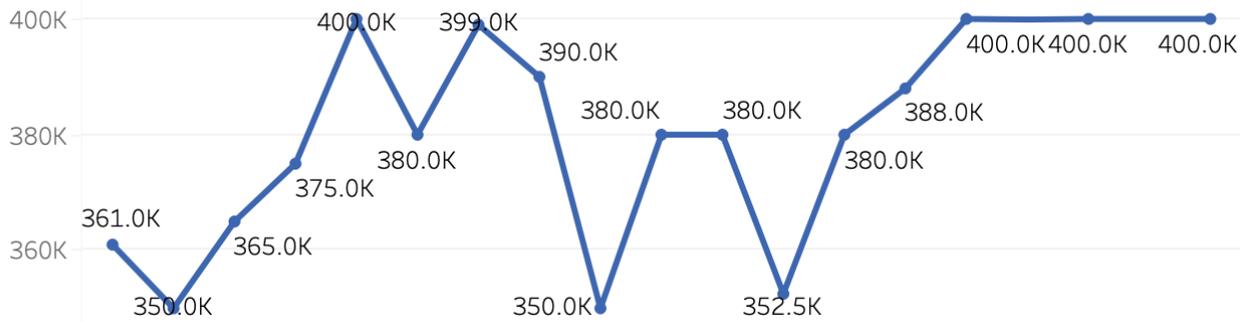


Fig. 9.1 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de décembre 2021 à juin 2023 en Ontario



Par province : QC [2/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)



Fig. 9.2 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de décembre 2021 à juin 2023 au Québec.



Par province : AB [3/3]

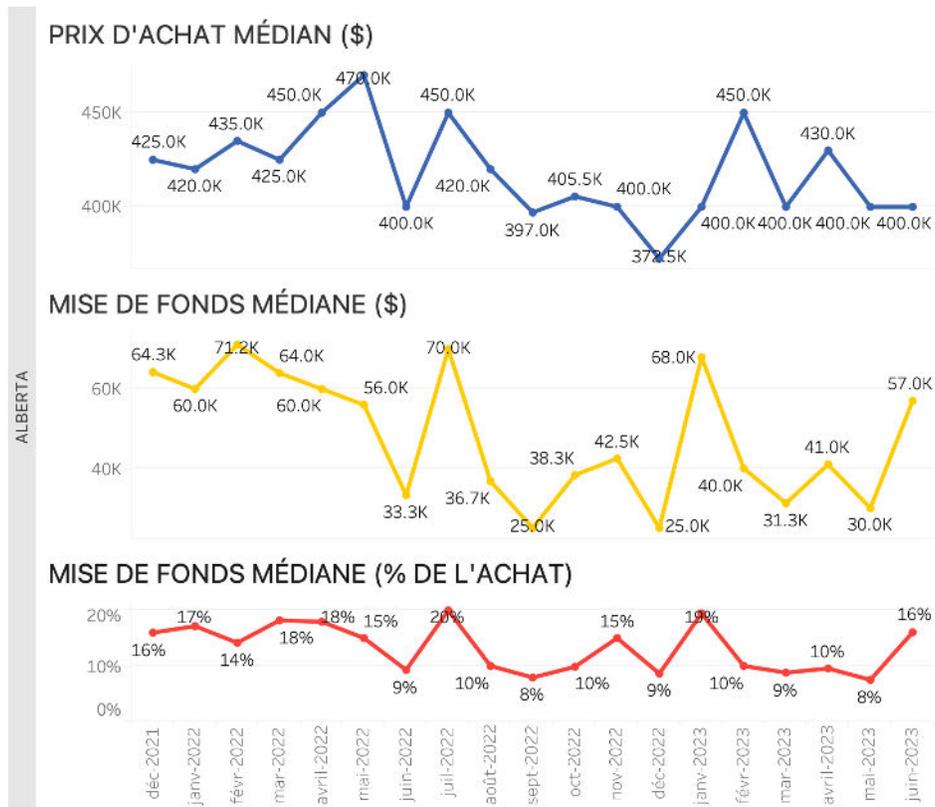


Fig. 9.3 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de décembre 2021 à juin 2023 en Alberta.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En Alberta, nous constatons que la baisse du prix d'achat persiste en juin 2023, mais que l'augmentation des acomptes médians est tout aussi spectaculaire qu'au Québec et en Ontario. Alors que le prix d'achat médian reste à 400 000 \$, l'acompte médian passe de 30 000 \$ en mai à 57 000 \$ en juin 2023. Par ailleurs, la mise de fonds médiane en pourcentage double, passant de 8 % à 16 %.</p>	<p>En AB, les prix de l'immobilier restent stables, tandis que les acomptes moyens doublent presque en juin 2023.</p>

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.