

Le
nesto-mètre

avec
**Francis Gosselin Ph.D., ASC,
nesto économiste-conseil**



Prévisions économiques trimestrielles spéciales de nesto avec Francis Gosselin

Cette édition du rapport mensuel de nesto sur les prêts hypothécaires est un numéro spécial. Pourquoi? Notre économiste-conseil, Francis Gosselin, Ph.D., ASC, se joint à nous une fois de plus pour discuter de ce qui nous attend à l'aube du deuxième semestre de 2023.

Dans les pages qui suivent, vous retrouverez le rapport trimestriel d'août 2023, suivi du très apprécié rapport mensuel cyclique nesto, avec toutes ses données et ses précieuses observations.

Nous espérons que vous apprécierez votre lecture!



Prévisions et rapport de nesto sur l'économie en 2023





Les prévisions de 2023 en un coup d'œil :

	Craig Wright (RBC)	Benjamin Tal (CIBC)	Beata Caranci (TD)	Francis G x nesto
Prix de l'immobilier et variations	↑ Increase	→ Greater stability.	↑ Increase	↑ Increase

TL;DR: À court terme, les valeurs immobilières vont faire du surplace, voire augmenter légèrement, avant de reprendre un rythme de croissance plus soutenu dès 2024.

	Douglas Porter (BMO)	Pierre Cléroutx (BDC)	Derek Holt (Scotiabank)	Francis G x nesto
Taux directeur	→ No change	→ No change	→ No change	→ No change

TL;DR: Nous sommes donc d'avis que la Banque du Canada va maintenir son taux à 5% jusqu'en 2024.

	Benjamin Tal (CIBC)	Robert Hogue (RBC)	Douglas Porter (BMO)	Francis G x nesto
L'inflation	→ Can rise or fall.	→ Possible stability.	→ Pessimistic. Can rise or fall.	↓ Return to the target range by 2025.

TL;DR: En énonçant un retour à la cible en 2025, la Banque du Canada fait preuve de plus de pessimisme que la majorité des économistes, dont nous sommes.

	Derek Holt (Scotiabank)	Pierre Cléroutx (BDC)	Beata Caranci (TD)	Francis G x nesto
L'emploi	↑ Unemployment will rise.	↑ Unemployment will rise.	↑ Unemployment will rise.	→ At or slightly above 5%

TL;DR: Nous anticipons donc que l'indicateur va continuer d'évoluer à l'intérieur de la fourchette entre 5 et 6% d'ici la fin de l'année 2023.



À propos de l'auteur : Francis est titulaire d'un doctorat en économie de l'Université de Strasbourg. Au cours des 15 dernières années, il a dirigé et fait partie d'équipes qui ont travaillé avec des multinationales et des organisations publiques partout dans le monde pour développer des plans stratégiques, des processus d'innovation et la gestion du changement. Il a dirigé les unités de recherche économique, les équipes d'édition et de développement stratégique de plusieurs sociétés de conseil, dont SAGE et Acronym. Expert généraliste, son expérience professionnelle s'étend de la finance aux médias, en passant par l'immobilier, l'éducation et l'agro-industrie. Francis est un célèbre chroniqueur et commentateur économique, conférencier et modérateur. En tant que prévisionniste en matière de stratégie et de politique, il siège à plusieurs conseils d'administration et comités consultatifs.



Les grandes lignes :

Vous êtes plus intéressé par les points saillants que par le rapport complet? Pas de problème! Voici les grandes lignes de la conversation :

- L'enjeu de l'insuffisance de l'offre en immobilier face à une demande soutenue et une immigration importante au Canada ne changera pas significativement pour la prochaine année, voire au-delà, en raison du coût de la main d'oeuvre, des coûts de financement et du prix des matériaux qui rendent les projets de développement plus périlleux pour les développeurs. **À court terme, les valeurs immobilières vont faire du surplace, voire augmenter légèrement, avant de reprendre un rythme de croissance plus soutenu dès 2024.**
- La Banque veille également à la stabilité du système économique, et les contraintes successives et rapides qui ont été imposées pourraient avoir des impacts très négatifs sur l'économie canadienne. **Nous sommes donc d'avis que la Banque du Canada va maintenir son taux à 5% jusqu'en 2024.**
- En énonçant un retour à la cible en 2025, la **Banque du Canada fait preuve de plus de pessimisme que la majorité des économistes, dont nous sommes.**
- Nous anticipons donc que l'indicateur va continuer d'évoluer à l'intérieur de la fourchette **entre 5 et 6% d'ici la fin de l'année 2023.**
- **Il est fort probable que le Canada n'échappera pas à une récession "technique"**, soit une baisse peu prononcée du PIB pendant deux ou trimestres consécutifs.



Comprendre le marché immobilier dans une économie incertaine : une analyse des prévisions 2023 – Volume 2

Bonjour!

Nous avons fait paraître en avril dernier le premier rapport Comprendre le marché immobilier dans une économie incertaine : une analyse des prévisions 2023. Regroupant les prévisions de 15 économistes parmi les plus réputés au pays, nous avons dressé un portrait de l'économie canadienne et du marché immobilier.

Depuis, le marché a continué son évolution, révélant des indicateurs et des décisions économiques parfois surprenantes, parfois inexplicables. Contrairement à ce qui avait été anticipé, le marché de l'immobilier résiste, tout comme l'emploi, la consommation, et le PIB dans son ensemble.

Comme nous l'avions prévu, les prix sur le marché de l'immobilier sont demeurés relativement stables depuis mars dernier. Malgré la pression accrue engendrée par la hausse des taux, la situation de l'offre au Canada génère une pression inflationniste sur le prix. Au net, le résultat est un ralentissement des ventes, combiné à un prix relativement stable dans la plupart des villes et banlieues canadiennes.

Face à cette résilience macroéconomique, la Banque du Canada a choisi de rehausser deux fois le taux directeur d'un quart de point, le 7 juin et le 12 juillet. Nous avons, tout comme Douglas Porter à la BMO et Beata Caranci de la TD, prédit une prolongation de la pause décrétée en janvier par la Banque. Seul Derek Holt à la Scotia avait correctement anticipé les deux hausses subséquentes.

Cette pression additionnelle sur les emprunteurs tarde à faire effet, mais les prochains mois devraient voir le vent changer. Nous avons correctement prédit un retour de l'inflation à l'intérieur de la marge de 1 à 3%; à 2.8%, nous y sommes presque. Les prochains mois seront assurément plus compliqués.

Cela est d'ailleurs en grande partie la conséquence d'un marché de l'emploi toujours résilient. Bien que des signes "encourageants" d'une accalmie commence à se dessiner, nous avons anticipé que le taux de chômage continuerait d'osciller autour de 5%. Les prochains seront toutefois décisifs sur ce plan également.

C'est pourquoi cette mise à jour trimestrielle est importante. En collaboration avec notre économiste-conseil Francis Gosselin, Ph.D., ASC, nous vous proposons cette deuxième mouture du rapport trimestriel nesto. Celui-ci vise à mettre à jour les prévisions les plus récentes en matière économique, afin de mieux vous guider au cours de l'automne 2023 et au-delà.

Elle se base sur l'analyse de prédictions réalisée par les meilleurs économistes canadiens, ainsi que sur les perspectives internes de nesto.

Comme nous l'avons fait en avril, nous avons examiné les prévisions en matière de prix de l'immobilier, de taux d'intérêt, d'inflation, d'emploi et de croissance du PIB.



LE PRIX DE L'IMMOBILIER: L'OFFRE ET LA DEMANDE EN PERPÉTUEL DÉSÉQUILIBRE

Après la publication de scénarios qui prédisaient une chute vertigineuse du prix de l'immobilier, la plupart des économistes et des institutions financières canadiennes semblent s'être ravisées.

Le Directeur général et Économiste en chef adjoint chez Marchés des capitaux CIBC, Benjamin Tal, anticipe un parcours en dent de scie pour l'immobilier canadien. Selon ce dernier, les prochains mois seront marqués par une plus grande stabilité, qui pourrait inciter davantage de vendeurs à mettre en vente, dont certains le feront par obligation en raison de la hausse des coûts d'emprunt.

Malgré tout, l'équipe de RBC Economics dirigée par Craig Wright anticipe un rebond des valeurs immobilières dès 2024.

Même son de cloche du côté de la TD, où l'économiste en chef Beata Caranci prévoit un déclin du nombre de transactions dans la deuxième partie de l'année 2023, bien que le ratio de ventes sur nouvelles inscriptions demeure toujours favorable aux vendeurs. Caranci anticipe également que nous verrons la valeur des propriétés augmenter à court terme.



Francis Gosselin/nesto: Nous observons sur le marché les mêmes indicateurs que les principaux économistes des institutions financières canadiennes. Bien que la demande soit soutenue, notamment en raison de l'augmentation des prix du marché locatif, le nombre de transactions pourrait baisser significativement sans avoir d'incidence majeure sur le prix de l'immobilier. L'enjeu de l'insuffisance de l'offre en immobilier face à une demande soutenue et une immigration importante au Canada ne changera pas significativement pour la prochaine année, voire au-delà, en raison du coût de la main d'œuvre, des coûts de financement et du prix des matériaux qui rendent les projets de développement plus périlleux pour les développeurs. **À court terme, les valeurs immobilières vont faire du surplace, voire augmenter légèrement, avant de reprendre un rythme de croissance plus soutenu dès 2024.**



UN ÉTRANGE JEU DE DEVINETTE: LA BANQUE DU CANADA À LA CROISÉE DES CHEMINS

Les économistes s'entendent généralement pour dire que le premier rôle économique de l'État et de ses institutions est de définir un terrain de jeu égal et prévisible pour l'ensemble des acteurs économiques.

Si l'impressionnante hausse de taux décrétée par la Banque du Canada depuis mars 2022 était nécessaire pour combattre l'inflation, le mystère qui entoure les décisions prises par son Conseil de direction – et l'incapacité des meilleurs économistes au pays à l'anticiper – contribue à l'incertitude et l'imprévisibilité et a un impact négatif important sur la productivité, l'investissement et le bien-être des canadiens.

À la sortie de sa dernière rencontre, le Conseil de direction de la Banque du Canada a indiqué avoir discuté de la possibilité de maintenir son taux constant, avant de finalement opter pour une hausse d'un quart de point. Dans la foulée, l'Économiste en chef de la BMO, Doug Porter, a affirmé qu'il était "peu probable" que les taux américains et canadiens augmentent de nouveau après juillet. Il est rejoint par Derek Holt, Vice-président et chef des Études économiques sur les marchés des capitaux de la Banque Scotia.

Les données mensuelles sur l'emploi de juillet publiées début août par Statistique Canada attestent de la véracité de cette hypothèse, avec quelques milliers d'emplois en moins et un troisième mois consécutif d'augmentation du chômage au pays. Porter et son équipe anticipent que le taux directeur diminue très lentement jusqu'à ce que la cible de 2% soit pleinement atteinte.

L'économiste en chef de la BDC, Pierre Cléroux, adopte un cadre d'analyse très "stratégique" lorsqu'il analyse le langage de la Banque du Canada. Celle-ci ne souhaite pas ajouter à l'incertitude ni créer d'attentes sur les marchés.

Il fait d'ailleurs écho à l'interprétation de Benjamin Tal à la CIBC: en annonçant un retour à la cible de 2% en 2025 comme l'a fait la banque centrale en juillet, elle s'achète du temps. Inversement, lorsqu'elle avait décrété en janvier dernier une pause, cette annonce avait été rapidement convertie en enthousiasme sur le marché.

Tous deux sont d'avis que la Banque du Canada n'augmentera pas son taux en septembre, mais qu'il se maintiendra autour de 5% jusqu'au deuxième trimestre de 2024 afin de s'assurer que la progression de l'IPC soit "complètement morte" avant de réduire le taux directeur, explique Tal.

L'économiste en chef adjoint de la RBC, Robert Hogue, se montre quant à lui plus pessimiste, anticipant que la Réserve fédérale lancera le bal au deuxième trimestre 2024, alors que la Banque du Canada débutera sa relâche dans la deuxième moitié de l'année prochaine.

Beata Caranci de la TD n'exclut pas quant à elle que de nouvelles hausses surviennent au Canada avant la fin de l'année 2023.



Francis Gosselin/nesto: Nous partageons largement l'avis, très répandu parmi la communauté des macroéconomistes, que la Banque du Canada en a assez fait – voir même un peu trop. Nous avons eu tort lors de notre prédiction de mars 2023, mais cette fois-ci, il est difficile d'imaginer que l'équipe de Tiff Macklem se lance de nouveau dans une politique plus restrictive alors même que tous les indicateurs signalent que l'objectif est à la portée de main. La Banque veille également à la stabilité du système économique, et les contraintes successives et rapides qui ont été imposées pourraient avoir des impacts très négatifs sur l'économie canadienne. **Nous sommes donc d'avis que la Banque du Canada va maintenir son taux à 5% jusqu'en 2024.**



DES PRIX QUI TRANQUILLEMENT SE STABILISENT... MAIS EST-CE SUFFISANT?

Au Canada, l'inflation globale est passée de 8.1% pour l'année précédant le mois de juin 2022, à 2.8% pour l'année précédant juin 2023. Une part importante de l'augmentation résiduelle est désormais liée à l'augmentation rapide du prix des hypothèques et des logements, qui est une conséquence directe de l'action de la Banque du Canada.

En plus de l'indicateur d'inflation globale, la Banque du Canada observe aussi des indicateurs comme l'inflation fondamentale (on retire les éléments plus volatils de l'inflation globale). Comme l'écrit Pierre Cléroux de la BDC, celle-ci se maintient au-dessus de la cible de 2%, mais a rapidement diminué au cours de la dernière année. Ce dernier ne se prononce toutefois pas sur la trajectoire à venir de l'inflation.

Benjamin Tal de la CIBC exprime avec plus de conviction ce que de nombreux économistes observent et craignent, c'est-à-dire que la Banque du Canada ait développé une approche biaisée dans sa lecture des statistiques nationales en matière d'inflation. Celle-ci ignore plusieurs indicateurs négatifs pour se concentrer majoritairement sur ceux qui démontrent la force de l'économie. "Sa principale tâche est maintenant de gérer l'ampleur du dépassement de la cible, c'est-à-dire un sur-affaiblissement de l'économie au nom de la guerre à l'inflation.

"D'ici peu, les forces désinflationnistes actuelles seront trop perceptibles pour être ignorées, même pour une banque biaisée", dit-il.

Doug Porter de la BMO est quant à lui moins enthousiaste, rappelant qu'une partie importante de la normalisation des prix provient de la baisse importante du prix du pétrole, qui est reparti à la hausse depuis le printemps dernier (+11% depuis le 1er juillet).

Celui-ci rappelle d'ailleurs que dans son dernier énoncé, Tiff Macklem n'a pas fermé la porte à de nouvelles hausses de taux, en raison notamment d'une nouvelle échéance d'atteinte de la cible de 2% désormais fixée à la "mi-2025".

Enfin, Robert Hogue de la RBC met le doigt sur un élément important quant à la progression probable de l'indice des prix à la consommation: les entreprises n'anticipent pas d'augmenter leurs prix au même rythme que dans la dernière année. Les consommateurs quant à eux semblent avoir internalisé la hausse projetée des prix du logement, mais leurs attentes en matière d'alimentation, de véhicule automobile et d'énergie sont plus modérées.

Hogue rappelle également que l'impact de la hausse des taux sur le prix de l'immobilier – pour les détenteurs de taux variable et pour les ménages renouvelant leurs prêts dans les nouvelles conditions de financement – finira également par être absorbé par le marché et ne se reflétera plus au même niveau dans l'augmentation des prix, notamment à partir de janvier 2024. Rappelons que de septembre 2022 à janvier 2023, la Banque du Canada a augmenté de 2% le taux directeur en 4 mois. Il n'a augmenté que de 0.5% depuis.



Francis Gosselin/nesto: À mesure que nous nous rapprochons davantage de la cible de 2%, les indicateurs d'inflation vont osciller à la hausse et à la baisse. La tendance strictement baissière observée depuis la mi-2022 tire donc à sa fin, et nous pourrions voir celle-ci repasser la barre de 3% avant de redescendre. **En énonçant un retour à la cible en 2025, la Banque du Canada fait preuve de plus de pessimisme que la majorité des économistes, dont nous sommes.**



UN MARCHÉ DE L'EMPLOI TRÈS (TROP?) RÉSILIENT

Le marché de l'emploi au Canada, et particulièrement au Québec qui mène le bal des provinces, est relativement contraint et la situation semble résister à toutes les pressions macroéconomiques qui, en temps normal, viendrait corriger et stabiliser celui-ci.

Beata Caranci de la TD, tout comme Derek Holt de la Scotia, rappellent que l'évolution du taux de chômage survient souvent après une période de ralentissement de la croissance, qui tarde également à se manifester. Tous deux anticipent néanmoins que des emplois seront perdus au cours des prochains mois, sans toutefois se prononcer sur la période, ni sur l'ampleur de ce phénomène.

Pierre Cléroux à la BDC désigne quant à lui la croissance projetée de la population canadienne qui contribue à atténuer la pénurie de main d'oeuvre actuelle, mais qui pourrait se traduire par une hausse du taux de chômage dans la mesure où l'emploi de personnes immigrantes est perçu comme est un processus plus complexe.

Rappelons que, selon Statistique Canada, le pays avait plus d'un million de postes à pourvoir au début de l'année 2022. Il est probable que le marché de l'emploi commencera par absorber d'éventuels chômeurs à même ces postes vacants avant de voir une progression notoire du taux de chômage au niveau national.



Francis Gosselin/nesto: Nous continuons de croire que le marché du travail canadien va d'abord absorber le surplus de postes à pourvoir avant de montrer des signes importants de progression du chômage. **Nous anticipons donc que l'indicateur va continuer d'évoluer à l'intérieur de la fourchette entre 5 et 6% d'ici la fin de l'année 2023.**



LA PERSPECTIVE D'UN ATTERRISSAGE EN DOUCEUR TOUJOURS D'ACTUALITÉ

Le travail d'équilibriste des banques centrales a fait place à une obsession presque compulsive dans la lutte contre l'inflation, qui semble aux yeux de plusieurs s'être faite au détriment de considérations liées à la santé et au bien-être économique des pays – le risque de causer une profonde récession n'étant toujours pas exclu.

Chaque nouvelle hausse accroît cette probabilité, explique Pierre Cléroux de la BDC. Les rapports préliminaires montrent effectivement un ralentissement plus prononcé de l'activité économique. La BDC demeure toutefois optimiste quant à la possibilité d'éviter complètement une récession.

Benjamin Tal de la CIBC précise que la croissance observée ces derniers mois est essentiellement le produit de la vague importante d'immigration observée au Canada. La productivité n'a quant à elle pas progressé, ce qui explique que la croissance du PIB s'accompagne d'une stagnation, voire d'un déclin, du PIB par habitant.

Tal explique également que l'incertitude provoquée par les banques centrales, ainsi que la progression fulgurante des taux, a incité de nombreuses entreprises à ralentir leurs investissements et à profiter de rendements passifs sur leurs actifs liquides. Cela peut avoir des conséquences désastreuses pour la productivité canadienne à terme.

Robert Hogue de la RBC et Doug Porter de la BMO anticipent pour leur part un léger ralentissement, suivi d'une reprise de la croissance, le tout au cours du troisième ou quatrième trimestre de 2024. Quoiqu'il advienne, si récession il y a, elle sera brève et sans conséquences majeures pour la stabilité économique.



Francis Gosselin/nesto: Il est fort probable que le Canada n'échappera pas à une récession "technique", soit une baisse peu prononcée du PIB pendant deux ou trimestres consécutifs. Toutefois, celle-ci n'aura pas un impact majeur sur les ménages ni sur les entreprises, dans la mesure où elle marquera le début d'une période de relative stagnation au cours de la prochaine année.



En bref :

En bref, à ce jour, l'offre de logements n'est pas en mesure de répondre à la demande, l'inflation continue de baisser (et continuera de baisser de manière irrégulière), les indicateurs montrent qu'une récession « technique » est fort probable, et il est possible que le taux préférentiel soit maintenu jusqu'à la fin de l'année 2023.

Si vous êtes propriétaire : Bien que nous prévoyions une pause dans les augmentations du taux directeur de la Banque du Canada, il serait judicieux de bloquer votre taux aujourd'hui afin de bénéficier du meilleur taux au moment de votre renouvellement.

Si vous êtes acheteur d'une première habitation : Restez à l'affût d'un marché plus équilibré, avec des prix plus bas en 2024. Préparez-vous en revanche à une plus grande concurrence.

Nous vous donnons rendez-vous au prochain trimestre pour voir si certains de ces éléments ont changé.

Rédaction : Francis Gosselin Ph.D., ASC, nesto économiste-conseil

Contact média : alivia@nesto.ca

Comment nous choisissons nos économistes : Les économistes cités dans ce livre blanc ont été sélectionnés par nesto sur la base de recherches approfondies concernant les différents points de vue des principales banques et institutions financières. Pour parvenir à ses conclusions, l'économiste consultant de nesto a analysé de manière objective le positionnement d'autres experts et les perspectives du marché au moment de la rédaction du livre blanc. Nous sommes conscients qu'il existe plusieurs autres experts, mais dans un souci de synthèse, nous avons dû être sélectifs quant aux avis exprimés. Si vous êtes économiste, n'hésitez pas à nous faire part de votre opinion en vue de futures éditions.



Tendances hypothécaires nesto août 2023

01 Taux

Les taux fixes et les taux variables ont continué à augmenter, les taux variables atteignant la barre des 6,00 %.

02 Tendances : Types de prêts hypothécaires

Les refinancements continuent leur progression régulière, se rapprochant de leur sommet de mars 2022. Ceci est probablement dû au fait que les emprunteurs qui renouvellent leur prêt ont du mal à remplir les exigences ou cherchent à profiter de la valeur nette avant que les changements proposés par le BSIF n'entrent en vigueur.

03 Intention de achat

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

04 Prix d'achat et mise de fonds

Malgré une baisse de la valeur des mises de fonds dans l'ensemble du Canada, les acheteurs continuent de verser des mises de fonds plus importantes pour des propriétés moins chères. Ils sont susceptibles de réduire le montant de leur prêt hypothécaire admissible afin de soumettre leur prêt hypothécaire au test de stress.



01

Taux

01



Les grandes lignes :

Le mois de juillet a été très mouvementé, avec deux hausses consécutives du taux directeur de la Banque du Canada. Au Canada, nesto a modifié à quatre reprises son meilleur taux hypothécaire fixe.

Si vous êtes propriétaire : Assurez-vous de bloquer votre taux bas avec nesto pour éviter les éventuelles augmentations.

Si vous achetez pour la première fois : Parlez à un expert hypothécaire de nesto pour mieux comprendre ce que les augmentations de taux signifient pour votre versement mensuel et pour découvrir comment obtenir une garantie de taux bas.



A. Volatilité

Nombre de changements aux plus bas taux par mois

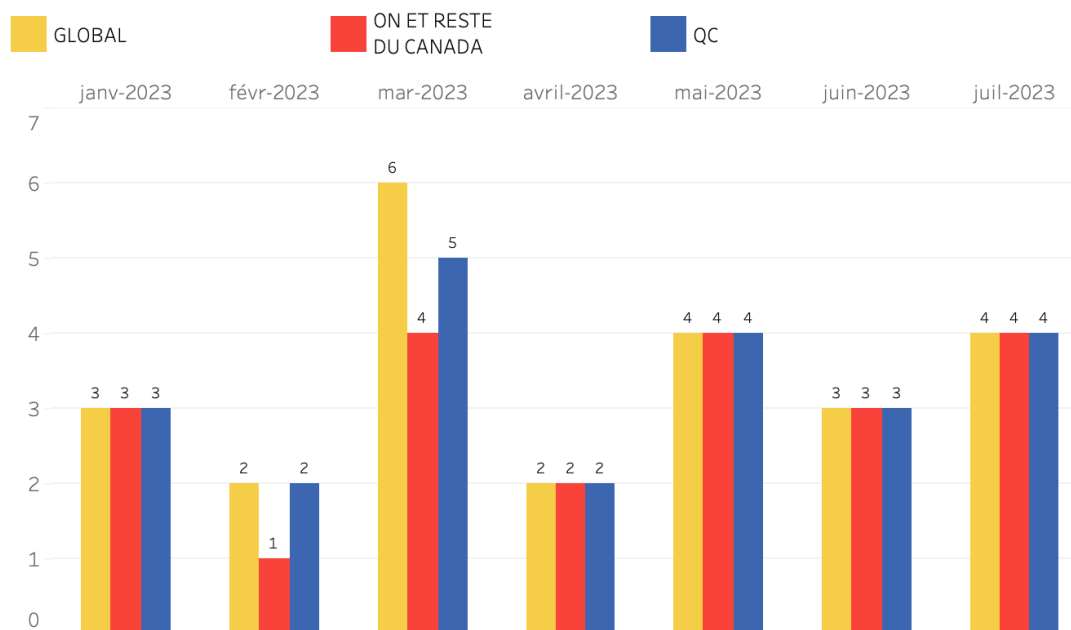


Fig. 1 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans toutes les provinces entre janvier 2023 et juillet 2023.

Données clés à connaître

En juillet 2023, nous avons vu le nombre de changements du taux le plus bas de nesto augmenter à nouveau à 4 changements pour l'ensemble du Canada. À la lumière de l'annonce inattendue de la hausse du taux directeur de la Banque du Canada le 7 juin, il est logique qu'il y ait eu un peu plus de changements au taux le plus bas de nesto en juillet.

En résumé

En juillet 2023, nous avons vu le nombre de changements du taux le plus bas de nesto passer à 4 changements à travers le Canada.



Volatilité

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

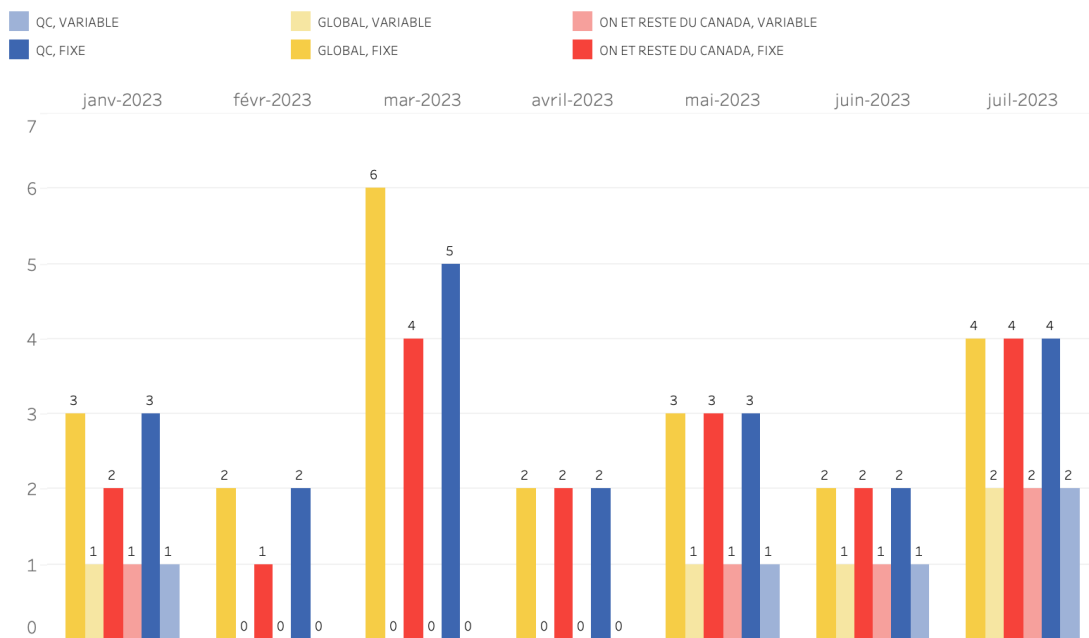


Fig. 2 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois à travers les provinces entre janvier 2023 et juillet 2023, en comparant les taux fixes aux taux variables.

Données clés à connaître

En juillet 2023, nous avons constaté une augmentation du nombre de changements du taux le plus bas de nesto; 4 changements du taux fixe et 2 changements du taux variable. Il est intéressant de noter qu'au cours des quatre derniers mois, les changements de taux ont été constants à travers le Canada, que ce soit au Québec, en Ontario ou dans le reste du pays.

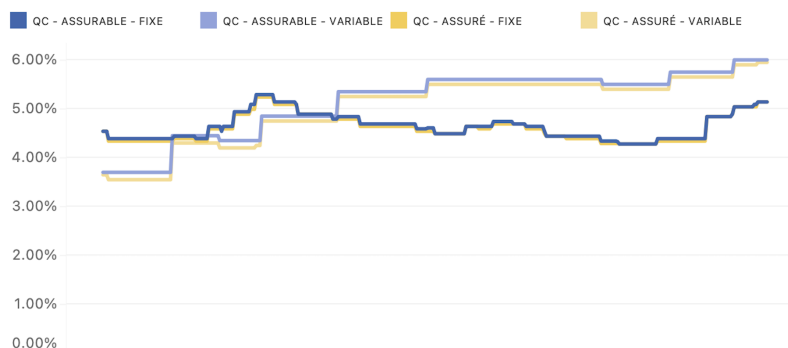
En résumé

Le nombre de changements au taux fixe de nesto est passé à 4, et à 2 pour les taux variables en juillet 2023.



B. VARIATION : LES PLUS BAS TAUX

QC - VARIATION TAUX



ON - VARIATION TAUX

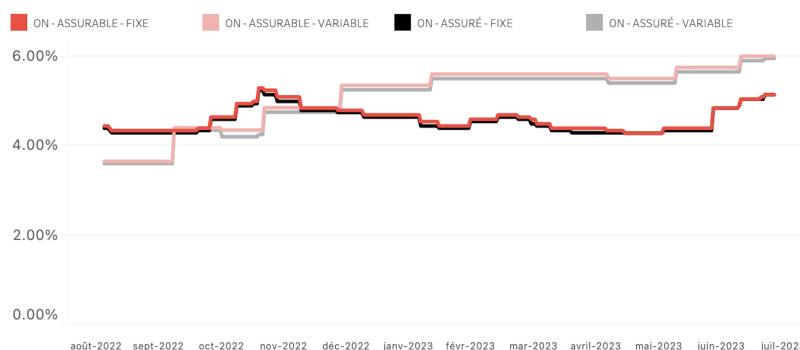


Fig. 3 : Ces graphiques montrent l'écart des taux au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Données clés à connaître	En résumé
Parlons maintenant d'écart! 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 resté constant. En juin 2023, après avoir atteint un plateau relatif, le taux fixe a connu une augmentation, réduisant soudainement son écart avec le taux variable qui était resté constant depuis le début de l'année. En juillet 2023, les taux fixes et variables ont continué à grimper, les taux variables atteignant la barre des 6,00 %.	En juillet 2023, les taux fixes et les taux variables ont continué à augmenter, les taux variables atteignant la barre des 6,00 %.



02

Tendances : Types de prêts hypothécaires

02



Les grandes lignes :

Pour la première fois depuis le début de l'année 2023, le nombre de nouvelles demandes d'achat a dépassé celui des demandes de renouvellement ou de refinancement. Nous avons également constaté que le nombre de refinancements a augmenté par rapport à celui des renouvellements. Cela indique que les propriétaires sont plus susceptibles de refinancer leur propriété afin d'éviter les chocs de paiement.



Achat V.S. Renouvellement V.S. Refinancement

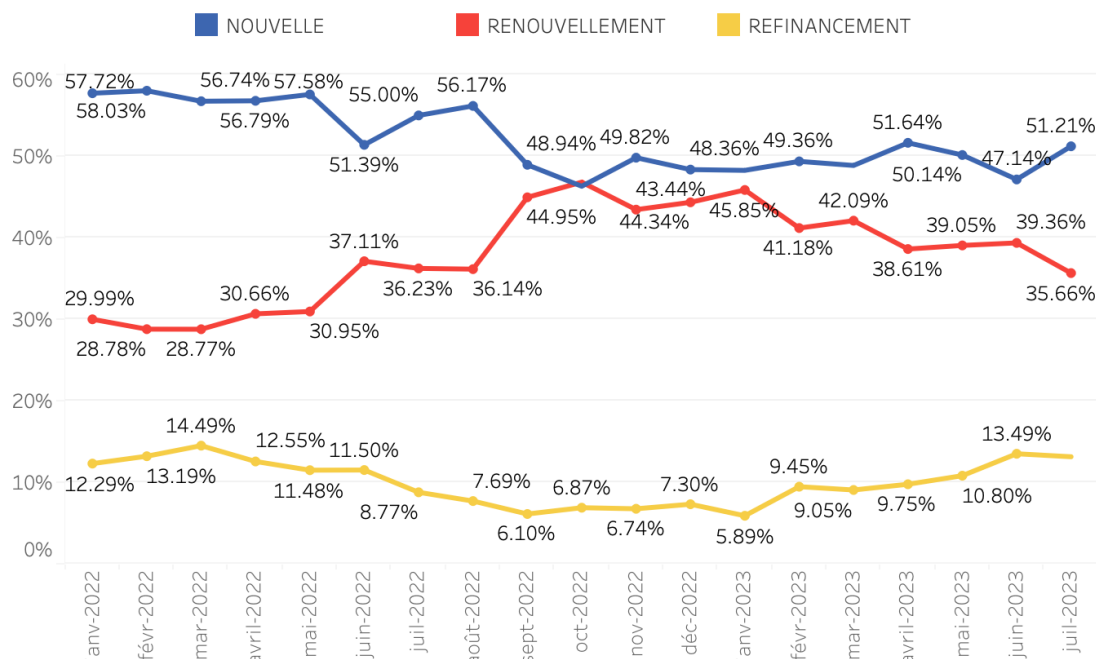


Fig. 5 : Tendances de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires) par rapport aux renouvellements et aux refinancements de janvier 2022 à juillet 2023.

Données clés à connaître

En juillet 2023, les achats ont continué leur progression très régulière (jusqu'à 51 % des demandes), tandis que les renouvellements ont encore diminué (jusqu'à 35 % des demandes); c'est la tendance générale depuis octobre 2022, lorsque les deux trajectoires s'étaient inversées. Cela est probablement dû aux difficultés rencontrées par les clients qui peuvent ne pas être en mesure de se qualifier pour le transfert de leur hypothèque pour de multiples raisons. Cela peut être dû au fait qu'ils ont atteint leur taux de déclenchement ou leur seuil de déclenchement, ce qui rend difficile le transfert d'un solde hypothécaire plus important.

De leur côté, les refinancements ont poursuivi leur trajectoire ascendante, atteignant 13 % des demandes. Le nombre de refinancements est très proche du sommet atteint en mars 2022, probablement en raison des hausses de taux qui poussent les candidats au renouvellement à refinancer leur propriété afin d'éviter les chocs de paiement.

En résumé

Les refinancements continuent de progresser régulièrement en juillet 2023, probablement parce que les personnes qui renouvellent leur hypothèque essaient d'éviter des taux d'intérêt plus élevés.



03

Intention d'achat

03



Les grandes lignes :

Rétrospectivement, on constate que, contrairement à 2022, où la plupart des acheteurs potentiels étaient prêts à acheter plutôt que simplement en recherche, la majeure partie de cette année est marquée par une forte proportion de personnes simplement en recherche. Il n'est donc pas surprenant que l'écart se soit creusé le plus depuis avril en juillet 2023, avec seulement 36 % d'acheteurs potentiels prêts à acheter contre 64 % en recherche.



Intention d'achat

Intention d'achat

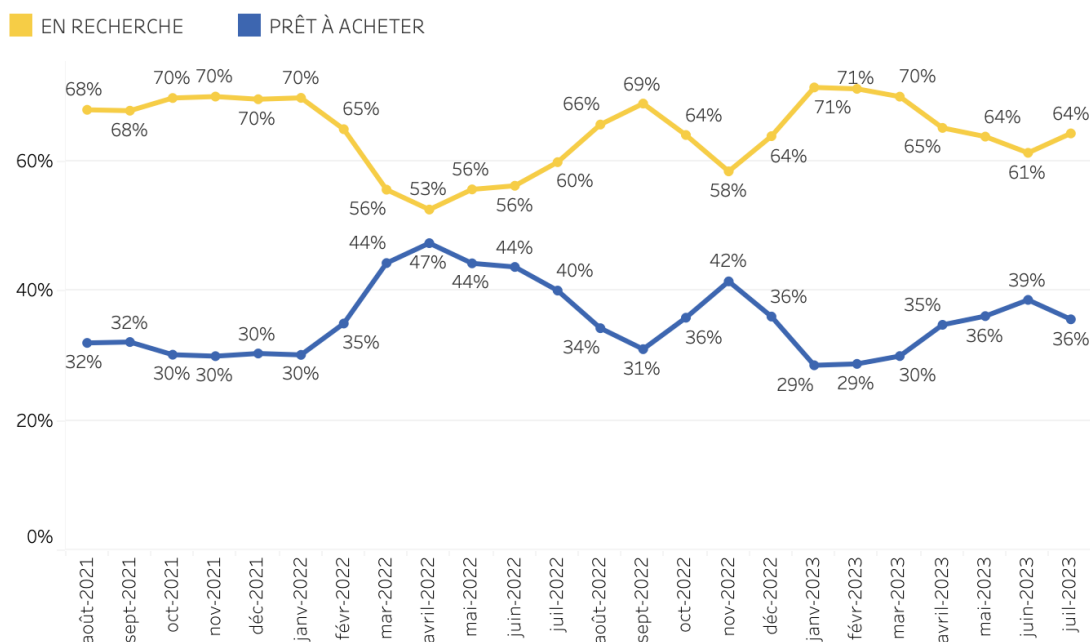


Fig. 6 : Intention d'achat : proportion d'utilisateurs prêts à acheter par rapport à ceux en recherche dans leur parcours hypothécaire avec nesto, illustré sur les deux dernières années d'août 2021 à juillet 2023.

Données clés à connaître	En résumé
Malgré un clivage constant entre ceux qui sont prêts à acheter et ceux qui attendent, on constate que les intentions d'achat ont continué à évoluer de façon graduelle depuis l'année dernière. Il semblait que l'écart entre les deux groupes avait commencé à se réduire lentement. Cela s'explique probablement par le fait que les experts financiers de l'époque pensaient que la Banque du Canada en avait fini avec ses hausses de taux. Toutefois, à la suite des hausses de taux successives de juin et de juillet, l'écart entre les intentions des acheteurs s'est à nouveau légèrement creusé en juillet 2023, comme on pouvait s'y attendre.	À la suite de la hausse des taux d'intérêt en juin, l'écart entre les intentions d'achat s'est à nouveau légèrement creusé en juillet 2023.



Intention d'achat - Par province

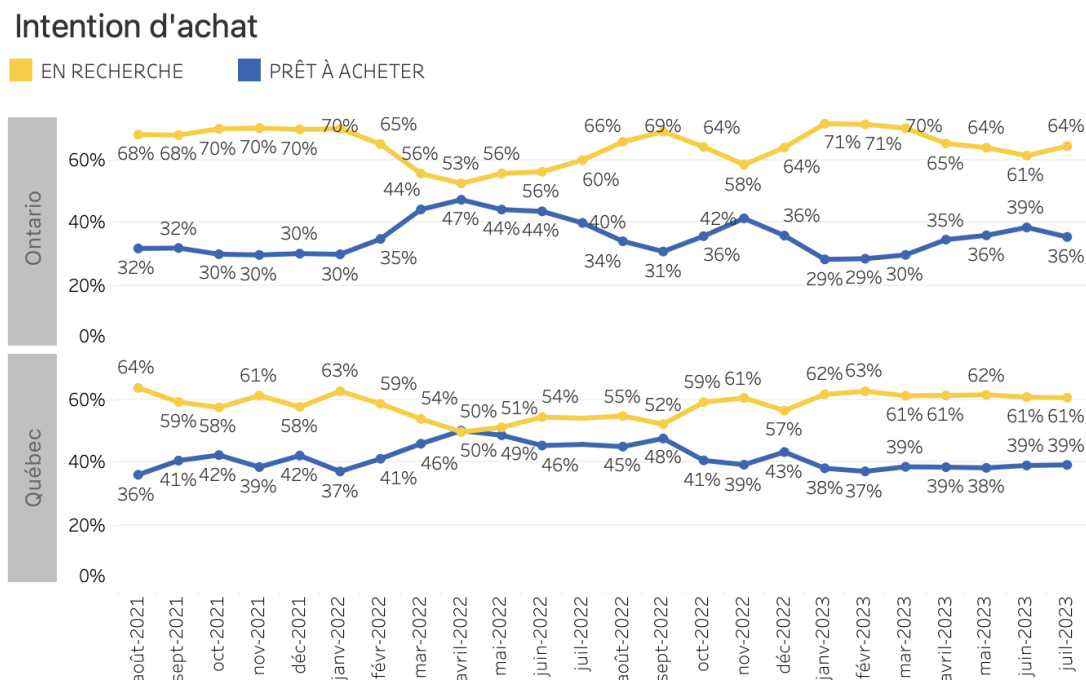


Fig. 7 : Intention d'achat : proportion de ceux qui sont prêts à acheter par rapport à ceux qui sont en recherche dans le processus hypothécaire de nesto d'août 2021 à juillet 2023 au Québec et en Ontario.

Données clés à connaître	En résumé
En juillet 2023, en termes d'intention d'achat, les données provinciales de l'Ontario sont en parfaite adéquation avec les données nationales, tandis que les données du Québec sont restées stables. Tant au Québec qu'en Ontario, les utilisateurs qui sont en recherche continuent d'être majoritaires. Au même moment l'année dernière, nous avons noté que les utilisateurs du Québec étaient généralement plus susceptibles de chercher à acheter que leurs vis-à-vis 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 de l'Ontario sont beaucoup plus alignés.	L'écart important entre les utilisateurs en recherche et ceux qui sont prêts à acheter reste constant tant en Ontario qu'au Québec, et s'aligne très étroitement sur les données nationales.



04

Prix d'achat et mise de fonds

04



Les grandes lignes :

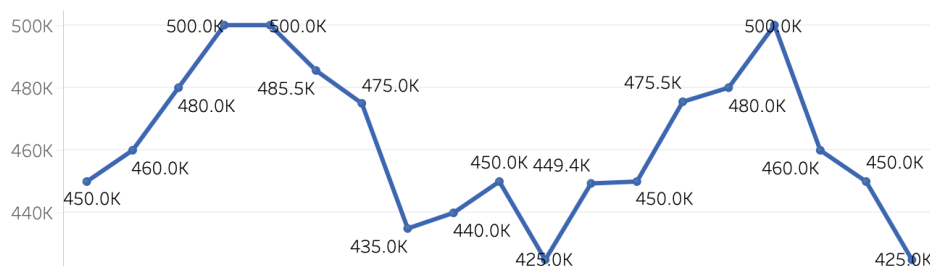
Dans l'ensemble du Canada, nesto observe une forte baisse du prix d'achat médian depuis avril 2023. Cette tendance s'est poursuivie en juillet 2023, où le prix médian est passé de 450 000 \$ à 425 000 \$. Une baisse de 25 000 \$ en un mois et de 75 000 \$ depuis la fin du printemps.

Si vous êtes acheteur, assurez-vous de consulter un expert hypothécaire de nesto pour obtenir une garantie de taux bas et réaliser des économies.

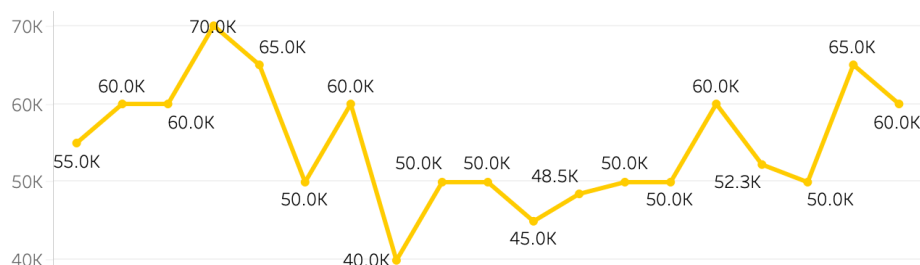


VALEUR DES PROPRIÉTÉS

PRIX D'ACHAT MÉDIAN (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (% DE L'ACHAT)

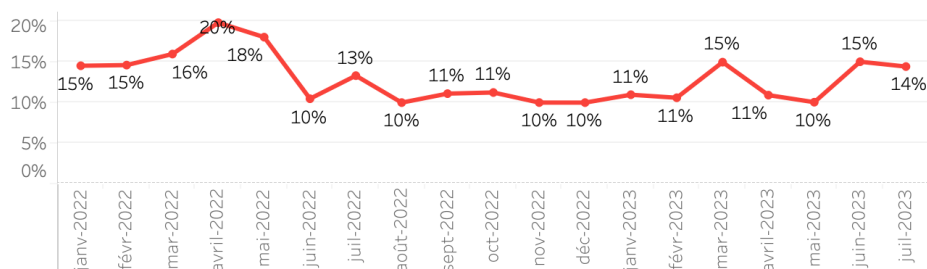


Fig. 8 : Ce graphique montre un léger changement dans le marché qui était dernièrement en léger refroidissement, avec un prix d'achat médian en hausse de 20 000 \$.

Données clés à connaître

Les prix de l'immobilier ont chuté en mai 2023, et cette tendance à la baisse s'est poursuivie pour un troisième mois consécutif en juillet 2023, le prix médian de l'immobilier passant de 450 000 \$ le mois dernier à 425 000 \$. Contrairement aux données de juin, en juillet 2023, la mise de fonds médiane, tant en valeur monétaire qu'en pourcentage, a diminué de 65 000 \$ à 60 000 \$ et de 15 % à 14 %. Cela dit, il semble toujours que les acheteurs versent des mises de fonds plus importantes pour des propriétés moins chères. Cela peut être le signe d'une baisse du prix de l'immobilier en général, mais aussi de la prudence des acheteurs qui se tournent vers des prix plus bas en raison des pressions inflationnistes. De plus, le versement d'une mise de fonds plus importante 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.

En résumé

Les prix de l'immobilier ont chuté en mai 2023, et cette tendance à la baisse s'est poursuivie en juillet 2023.



Par province

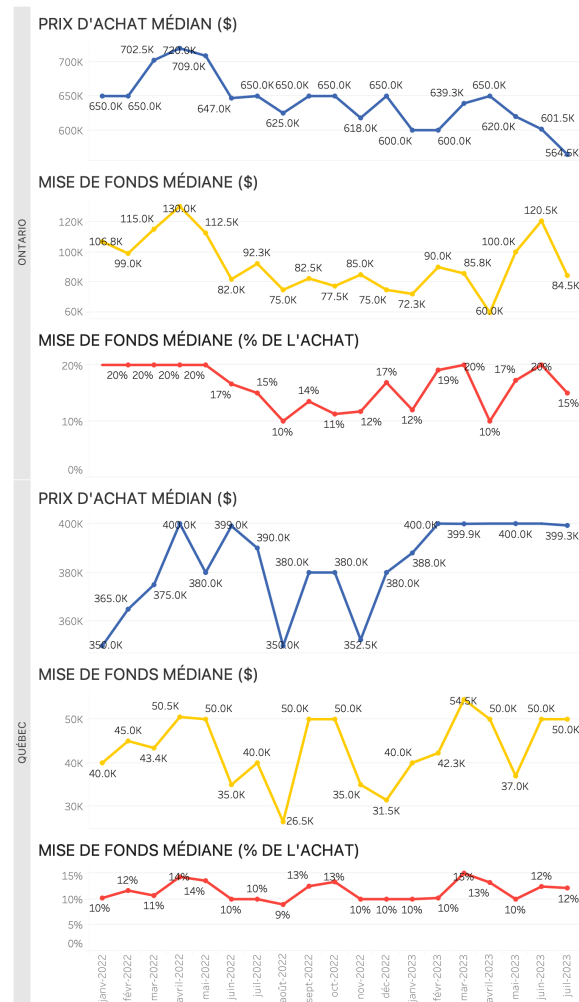


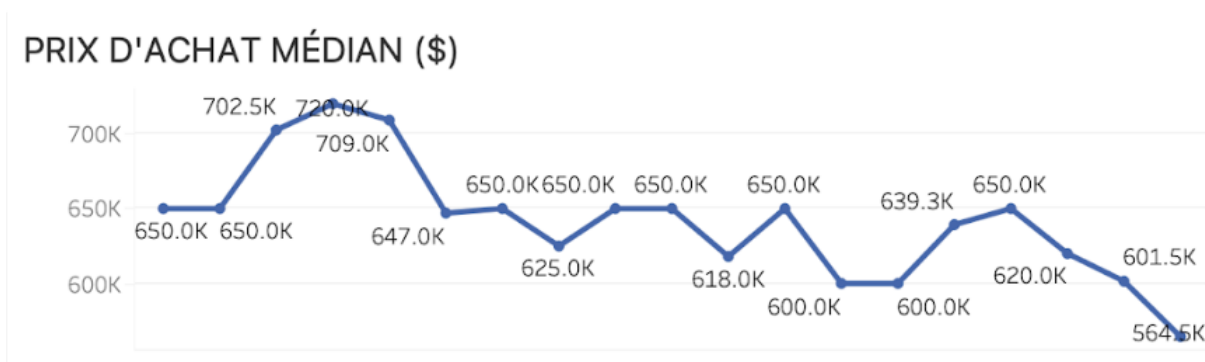
Fig. 9 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de janvier 2022 à juillet 2023 en Ontario et au Québec.

Données clés à connaître	En résumé
En commençant par l'Ontario, les données provenant de la province s'alignent sur ce que nous avons observé sur le plan national en juillet 2023. Le prix d'achat a continué de chuter, passant de 601 000 \$ le mois dernier à 564 000 \$. Conformément aux données nationales, la mise de fonds médiane, tant en valeur monétaire qu'en pourcentage, a diminué en juillet, passant de 121 000 \$ en juin à 84,5 000 \$, et de 20 % en juin à 15 %. Au Québec, le prix d'achat médian s'est stabilisé à 400 000 \$ pour un troisième mois consécutif. La mise de fonds médiane, tant en valeur monétaire qu'en pourcentage, est également demeurée stable depuis juin 2023, à 50 000 \$ et 12 %, respectivement.	Malgré la baisse de la valeur des mises de fonds au Québec, en Ontario et en Alberta, les acheteurs continuent de verser des mises de fonds plus importantes pour des propriétés moins chères.

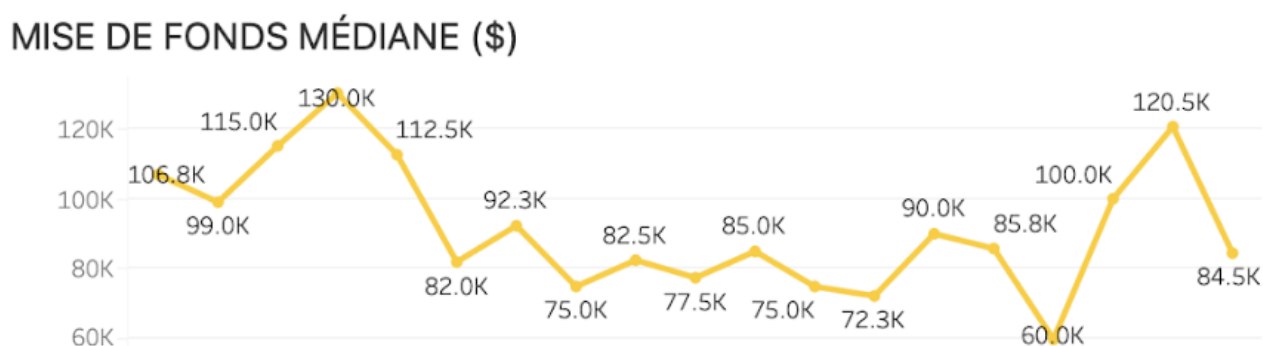


Par province : ON [1/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

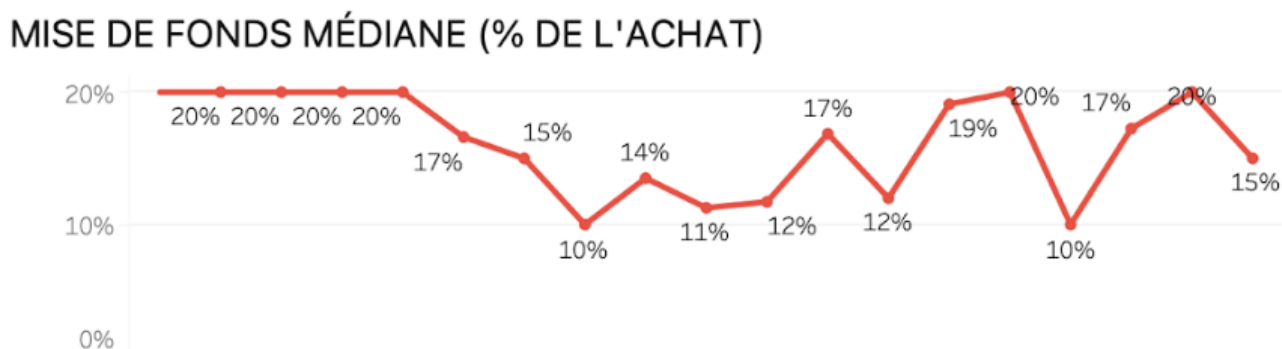


Fig. 9.1 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de janvier 2022 à juillet 2023 en Ontario



Par province : QC [2/3]

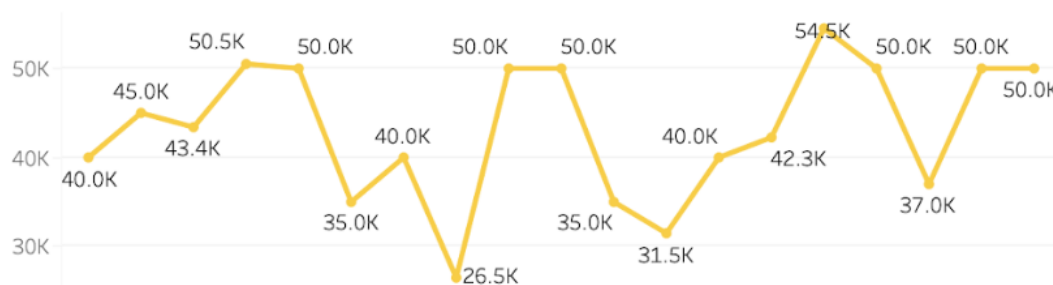
Prix d'achat médian (\$)

PRIX D'ACHAT MÉDIAN (\$)



Mise de fonds médiane (\$)

MISE DE FONDS MÉDIANE (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

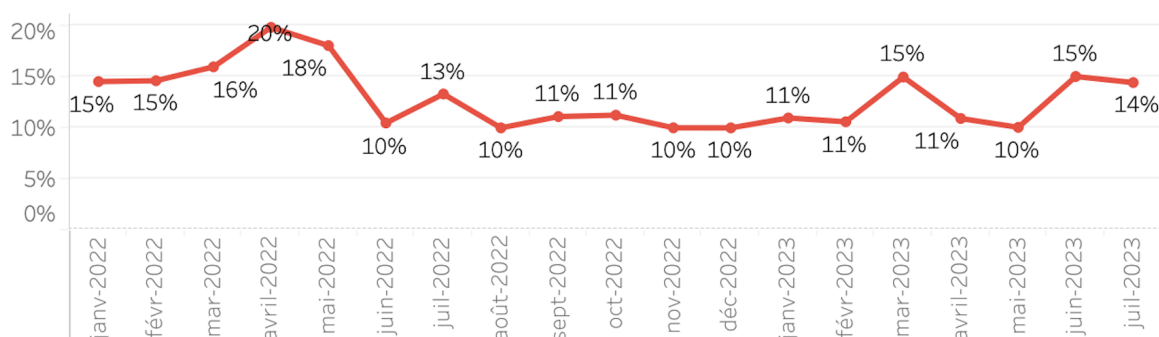


Fig. 9.2 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de janvier 2022 à juillet 2023 au Québec.



Par province : AB [3/3]

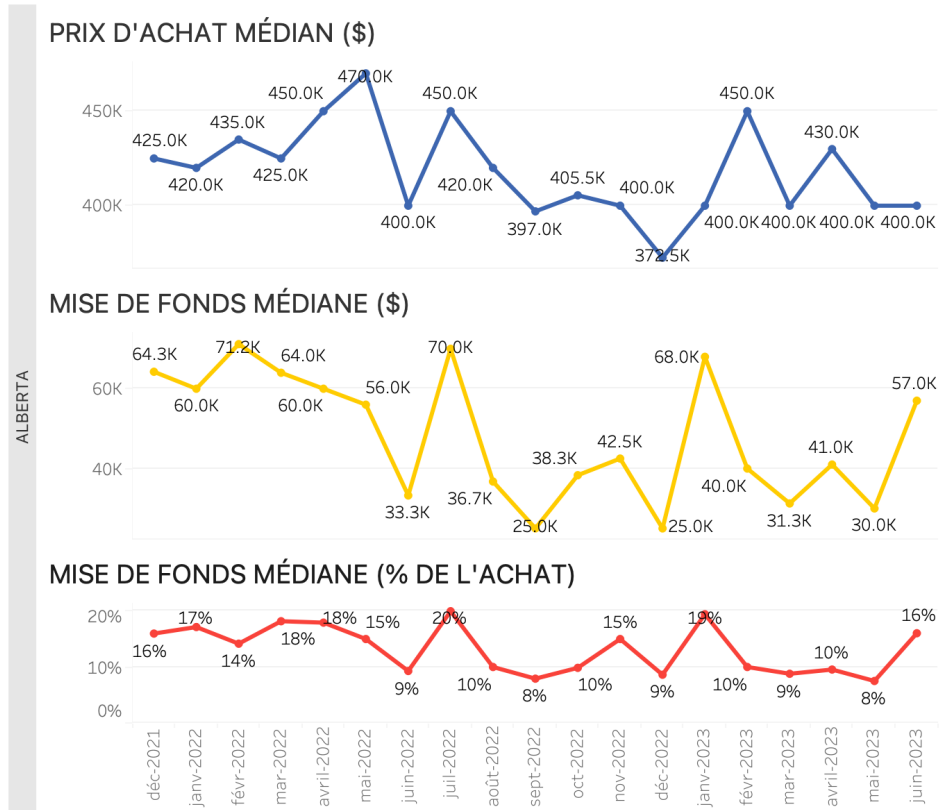


Fig. 9.3 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de janvier 2022 à juillet 2023 en Alberta.

Données clés à connaître	En résumé
Le prix d'achat en Alberta est resté stable à 400 000 \$ depuis juin 2023. Après une augmentation spectaculaire en juin, nous constatons une baisse de la mise de fonds médiane, tant en valeur monétaire qu'en pourcentage, en juillet 2023, à 40 000 \$ et 15 %, respectivement.	Le prix d'achat en Alberta est resté stable à 400 000 \$ depuis juin 2023.

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.