



Le
nesto-mètre

Résumé du mois d'août



Tendances hypothécaires nesto août 2023

01 Taux

En août 2023, il y a eu 0 changement dans le taux variable le plus bas proposé par nesto.

02 Tendances : Types de prêts hypothécaires

Les nouvelles demandes continuent de provenir majoritairement d'achats, alors que le nombre de renouvellements continue de diminuer.

03 Prix d'achat

Le prix moyen d'achat d'une propriété au Canada a diminué pour le quatrième mois consécutif, cette fois de 90 000 \$, parallèlement à une baisse nationale marquée des mises de fonds médianes dans la plupart des provinces.

04 Mise de fonds

En revanche, les prix d'achat et les mises de fonds médianes en Ontario ont remonté après avoir diminué depuis le mois de mai. Au Québec, les prix se maintiennent à 400 000 \$.



La stagnation des prix de l'immobilier et la diminution des mises de fonds persistent dans un contexte de hausse des taux d'intérêt

Août 2023

En août 2023, les nouvelles demandes ont continué de provenir majoritairement d'achats, alors que le nombre de renouvellements s'est stabilisé. De nombreux facteurs liés au marché actuel ont ralenti le rythme des renouvellements, notamment le fait que les emprunteurs s'abstiennent de renouveler leur prêt de manière anticipée dans l'espoir que les taux se stabilisent et que les taux élevés empêchent les emprunteurs de passer le test de stress qui leur permettrait de quitter leur prêteur actuel ou d'être admissibles à un refinancement.

L'impact de la hausse des taux se fait également sentir dans les données relatives au prix d'achat et à la mise de fonds médiane pour le mois d'août. Les prix d'achat et les mises de fonds ont continué à diminuer dans l'ensemble du Canada. Cela a été le cas au Québec, en Ontario et en Alberta au cours des derniers mois, bien que l'Ontario ait connu une légère reprise en août. Au Québec, cependant, le prix des propriétés se maintient à 400 000 \$ pour le quatrième mois consécutif.

Malgré la stagnation des prix de l'immobilier et la diminution des mises de fonds résultant de la hausse des taux d'intérêt, les Canadiens qui envisagent d'entrer sur le marché de l'immobilier ne devraient pas être dissuadés d'acheter plus tôt que plus tard. Dans ce marché, la rapidité d'action peut permettre de trouver une propriété à un prix inférieur et d'éviter une nouvelle hausse des taux d'intérêt.

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



01

Taux

01



A. Volatilité

Nombre de changements aux plus bas taux par mois

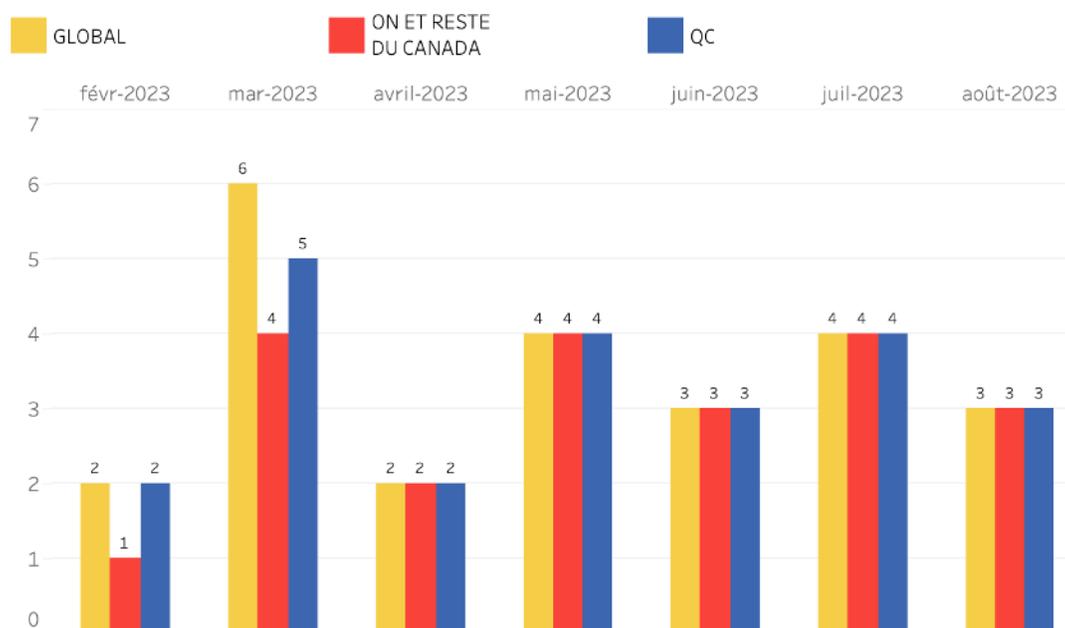


Fig. 1 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois à travers les provinces entre février 2023 et août 2023.

Données clés à connaître

En août 2023, nous avons vu le nombre de changements du taux le plus bas de nesto diminuer à nouveau à 3 changements pour l'ensemble du Canada. Puisqu'il n'y a pas eu d'annonce de taux de la Banque du Canada en août, il y a eu moins de changements dans les taux offerts.

En résumé

En août 2023, **le nombre de changements apportés au taux le plus bas offert par nesto a diminué à 3 changements pour l'ensemble du Canada.**



Volatilité

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

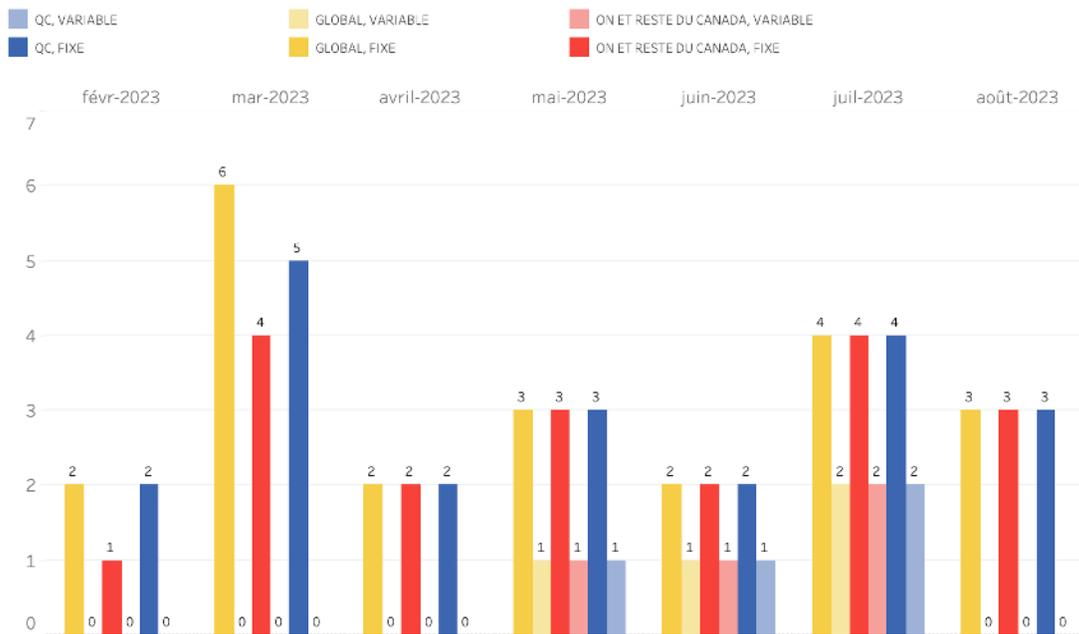


Fig. 2 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois à travers les provinces entre février 2023 et août 2023, en comparant les taux fixes aux taux variables.

Données clés à connaître

Comme mentionné, en août 2023, nous avons constaté une diminution du nombre de changements du taux le plus bas de nesto; 3 changements du taux fixe et aucun changement du taux variable. Ce dernier point est probablement dû au fait qu'il n'y a pas eu d'annonce de taux de la Banque du Canada en août. Il est intéressant de noter qu'au cours des cinq derniers mois, les changements de taux ont été constants à travers le Canada, que ce soit entre le Québec, l'Ontario ou le reste du pays.

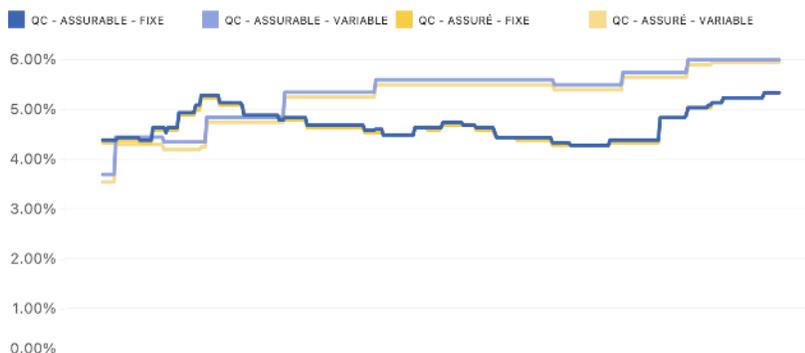
En résumé

Le nombre de changements du taux fixe de nesto a diminué à 3 changements, tandis qu'il y a eu 0 changement du taux variable en août 2023.



B. VARIATION : LES PLUS BAS TAUX

QC - VARIATION TAUX



ON - VARIATION TAUX

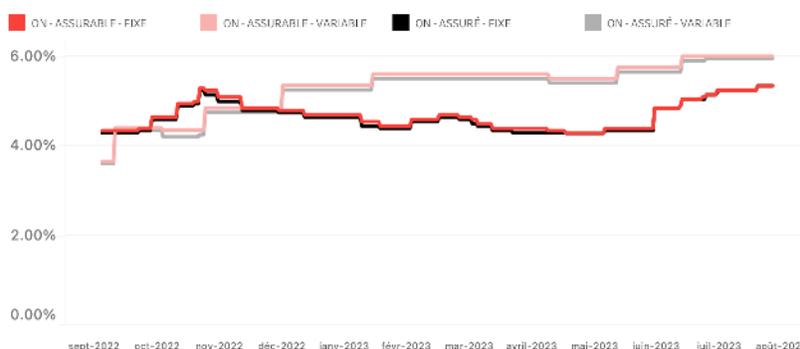


Fig. 3 : Ces graphiques montrent la variance des taux au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Parlons maintenant d'écart! Au début de l'année 2023, les taux variables ont dépassé les taux fixes de 100 points de base, et cet écart s'est maintenu en mai. En juin 2023, après avoir atteint un certain plateau, le taux fixe a connu une augmentation, réduisant soudainement l'écart important entre le taux fixe et le taux variable qui était resté constant depuis le début de l'année. En juillet 2023, le taux variable a atteint la barre des 6,00 % et est resté inchangé en août 2023.</p>	<p>En août 2023, tant le taux fixe que le taux variable sont restés inchangés depuis la hausse du mois précédent.</p>



02

Tendances : Types de prêts hypothécaires

02



Achat V.S. Renouvellement V.S. Refinancement

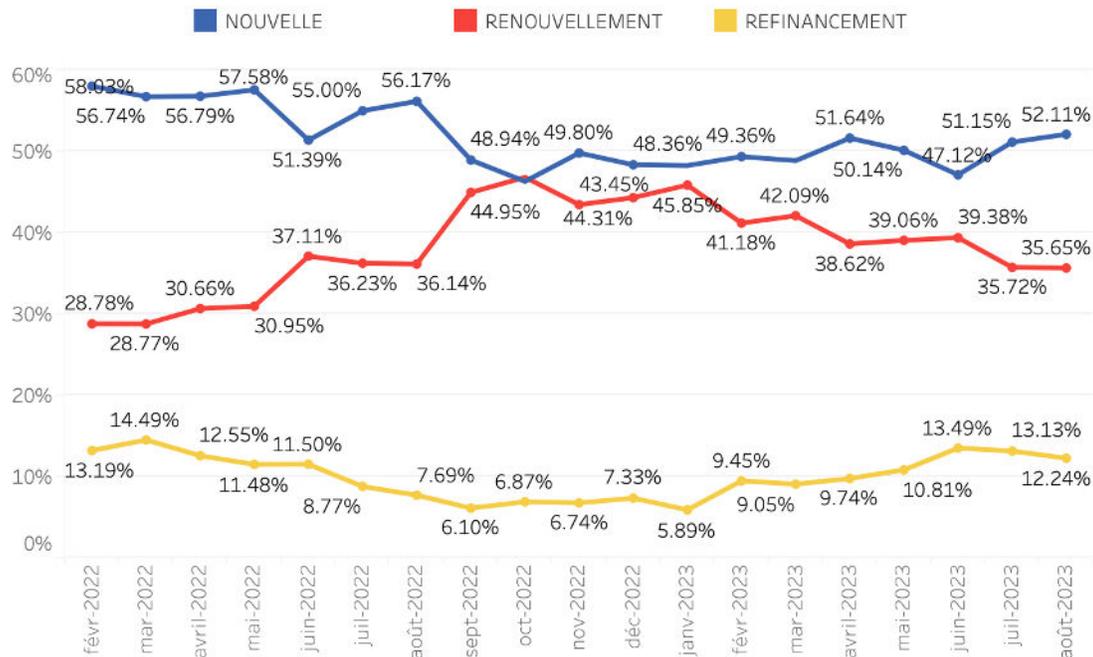


Fig. 4 : Évolution de la proportion d'achats (nouveaux prêts hypothécaires) par rapport aux renouvellements et aux refinancements de février 2022 à août 2023.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En août 2023, les achats ont continué leur progression très régulière (jusqu'à 52 % des demandes). Après une baisse plus marquée le mois dernier, les renouvellements sont restés relativement stables à 35 % des demandes en août. Cette tendance persiste depuis octobre 2022, date à laquelle les deux tendances s'étaient inversées. Le plateau atteint par les renouvellements est logique si l'on considère que de nombreux emprunteurs ont du mal à passer les tests de stress qui leur permettraient de quitter leur prêteur actuel. La plupart des experts suggèrent de se prémunir contre la hausse des taux en choisissant l'option qui leur permettra d'économiser de l'argent dans l'immédiat. Les emprunteurs qui ne peuvent pas se qualifier auprès d'autres prêteurs renouvellent leur contrat avec leur prêteur actuel, en particulier les 30 % de propriétaires canadiens qui ont atteint leur seuil de déclenchement et ne sont pas en mesure de se refinancer auprès d'un autre prêteur.</p> <p>De leur côté, les refinancements représentent toujours 13 % des demandes. Le nombre de refinancements est très proche de son précédent sommet de mars 2022, probablement en raison des hausses de taux qui poussent les renouvellements potentiels à refinancer leurs propriétés afin d'éviter un choc de paiement.</p>	<p>Les achats ont continué à détenir la majorité des demandes en août par rapport aux renouvellements qui ont continué à diminuer.</p>



03

Intention d'achat

03



Intention d'achat

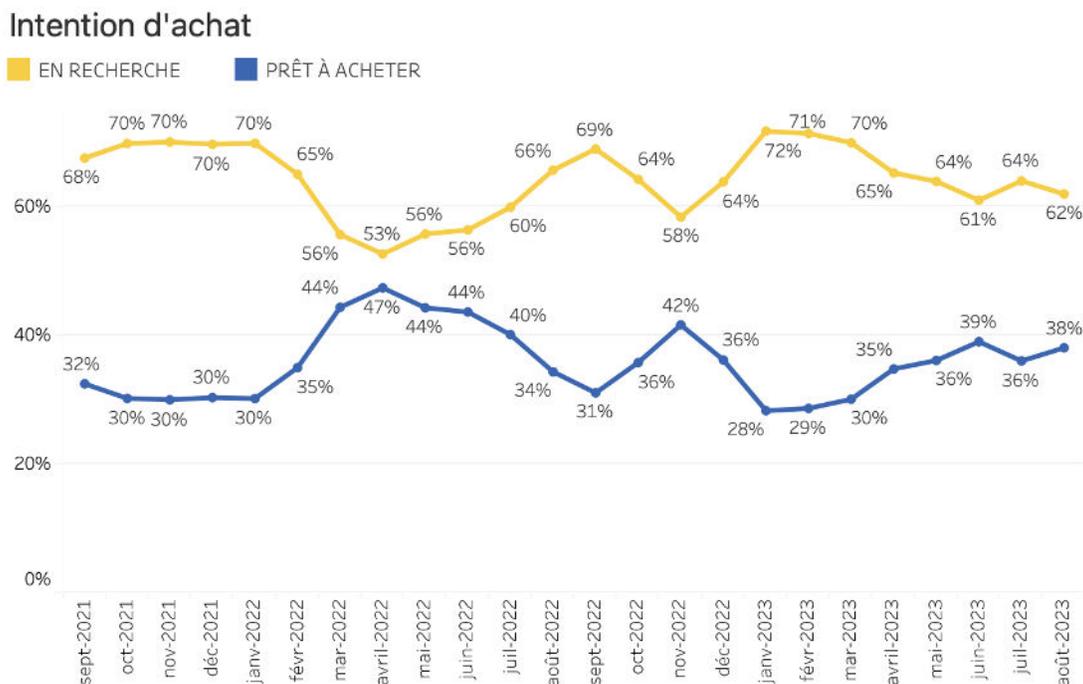


Fig. 5 : Intention d'achat : proportion d'utilisateurs prêts à acheter par rapport à ceux qui ne font que magasiner dans leur parcours hypothécaire avec nesto, illustrée sur les deux dernières années, de septembre 2021 à août 2023.

Données clés à connaître

Malgré ce clivage constant entre ceux qui se disent prêts à acheter et ceux qui ne font que magasiner, nous remarquons que l'intention d'achat a continué à évoluer en dents de scie depuis l'année dernière.

Après les hausses de taux successives de juin et juillet, l'écart entre les intentions d'achat s'est légèrement creusé en juillet 2023, comme prévu. Cet écart s'est à nouveau resserré en août 2023, aucune annonce de la Banque du Canada n'étant prévue pour le mois, mais sachant maintenant que la Banque du Canada a maintenu son taux directeur lors de l'annonce de septembre, il sera intéressant de voir si l'écart se resserre davantage.

En résumé

L'écart dans les intentions d'achat s'est encore légèrement resserré dans un contexte où il n'y a pas eu d'annonce de taux de la Banque du Canada au mois d'août.



Intention d'achat - Par province

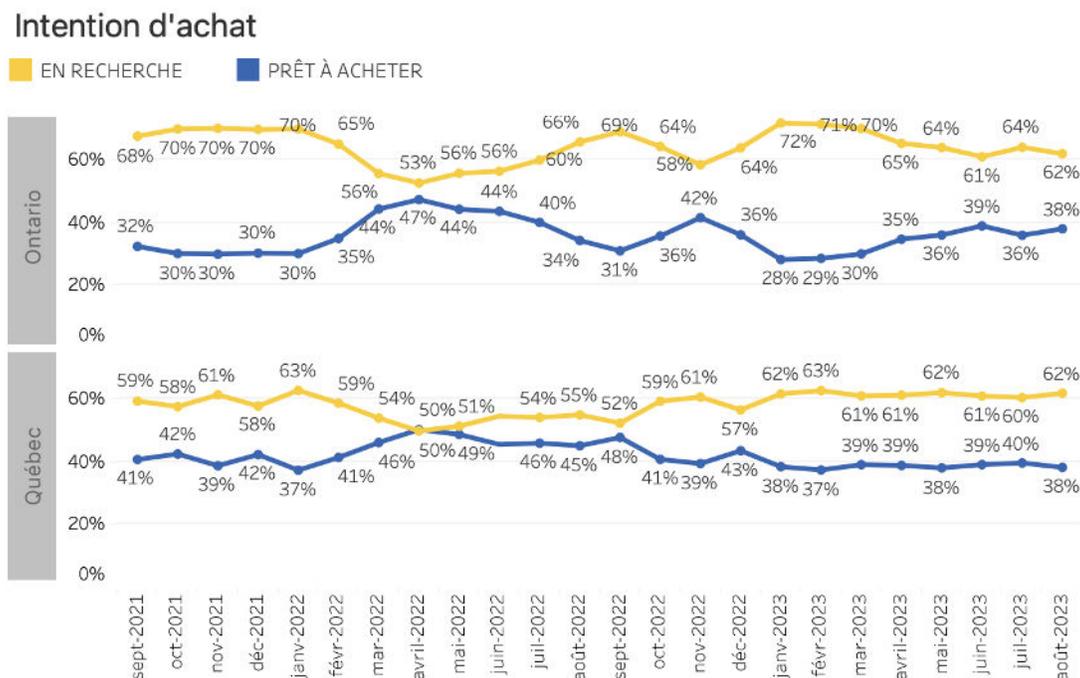


Fig. 6 : Intention d'achat : proportion de ceux qui sont prêts à acheter par rapport à ceux qui ne font que magasiner dans le processus hypothécaire de nesto de septembre 2021 à août 2023 au Québec et en Ontario.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En août 2023, les intentions d'achat sont restées relativement stables en Ontario et au Québec depuis le mois précédent. De plus, le ratio entre les utilisateurs qui sont prêts à acheter (38 %) et ceux qui ne font que magasiner (62 %) est le même dans les deux provinces, tout comme à l'échelle nationale. Ces chiffres sont étroitement alignés depuis mai 2023.</p> <p>À pareille date l'an dernier, nous avons noté 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. En août 2023, les chiffres du Québec et de l'Ontario sont identiques.</p>	<p>L'écart important entre les utilisateurs qui ne font que magasiner et ceux qui sont prêts à acheter reste constant à la fois en Ontario et au Québec, s'alignant très exactement sur les données nationales.</p>



04

Prix d'achat et mise de fonds

04

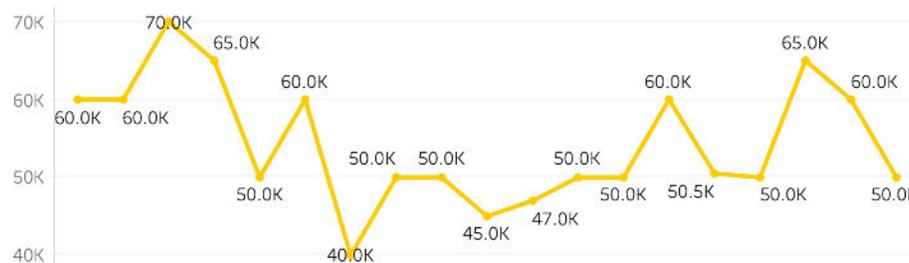


VALEUR DES PROPRIÉTÉS

PRIX D'ACHAT MÉDIAN (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (% DE L'ACHAT)

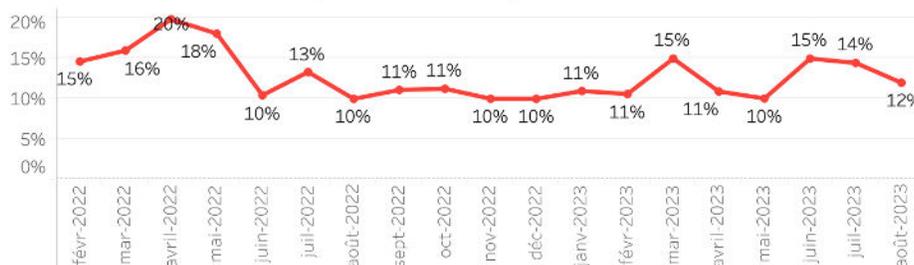


Fig. 7 : Ce graphique montre un léger changement dans le marché immobilier, avec un prix d'achat moyen en hausse de 20 000 \$.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Les prix de l'immobilier ont chuté en mai 2023, et cette tendance à la baisse s'est poursuivie pour le quatrième mois consécutif en août 2023, le prix médian des propriétés passant de 425 000 \$ le mois dernier à 410 000 \$.</p> <p>En août 2023, la mise de fonds médiane en valeur monétaire et en pourcentage a diminué deux fois plus qu'en juillet, passant de 60 000 \$ à 50 000 \$ et de 14 % à 12 %. Ce graphique illustre avec précision la crise actuelle de l'accessibilité au Canada, les acheteurs cherchant des propriétés de moins en moins chères avec des mises de fonds de plus en plus modestes.</p>	<p>En août 2023, les prix d'achat de l'immobilier et la mise de fonds médiane ont connu une forte baisse pour le quatrième mois consécutif.</p>



Par province

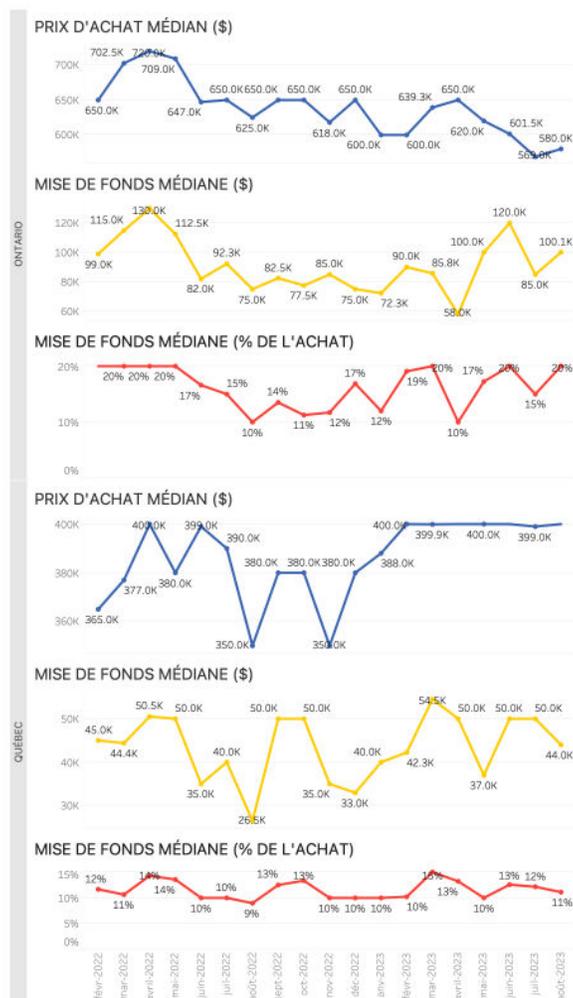


Fig. 8 : Graphique des prix d'achat envisagés en fonction de la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de février 2022 à août 2023 en Ontario et au Québec.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Contrairement aux données nationales, en août 2023, l'Ontario a rompu avec la tendance à la baisse du prix des propriétés observée depuis le mois de mai, passant de 569 000 \$ à 580 000 \$. La mise de fonds médiane, en dollars et en pourcentage, est passée de 85 000 \$ à 100 000 \$ et de 15 % à 20 %.</p> <p>Au Québec, le prix d'achat médian s'est stabilisé à 400 000 \$ pour le quatrième mois consécutif. Toutefois, à l'instar des données nationales, la mise de fonds médiane au Québec, tant en valeur monétaire qu'en pourcentage, a diminué, passant de 50 000 \$ à 44 000 \$ et de 12 % à 11 %, respectivement.</p>	<p>En août 2023, les prix de l'immobilier et les mises de fonds médianes de l'ON ont connu une hausse. Au QC, les prix des propriétés sont restés stables pour un quatrième mois consécutif, tandis que les mises de fonds médianes ont légèrement diminué.</p>

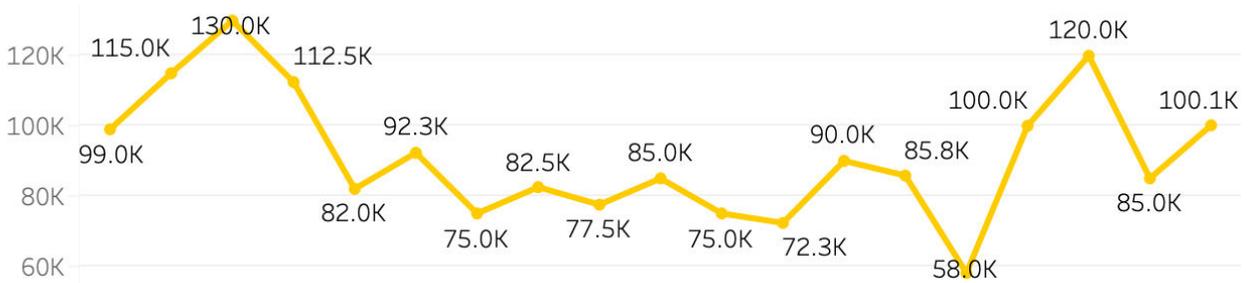


Par province : ON [1/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

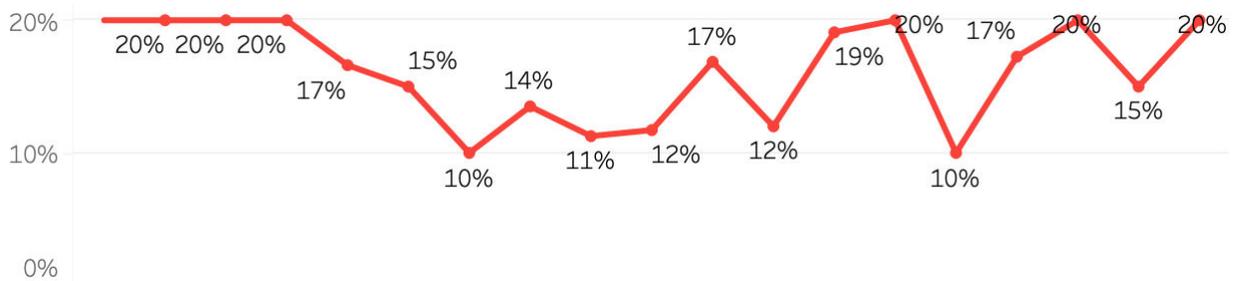
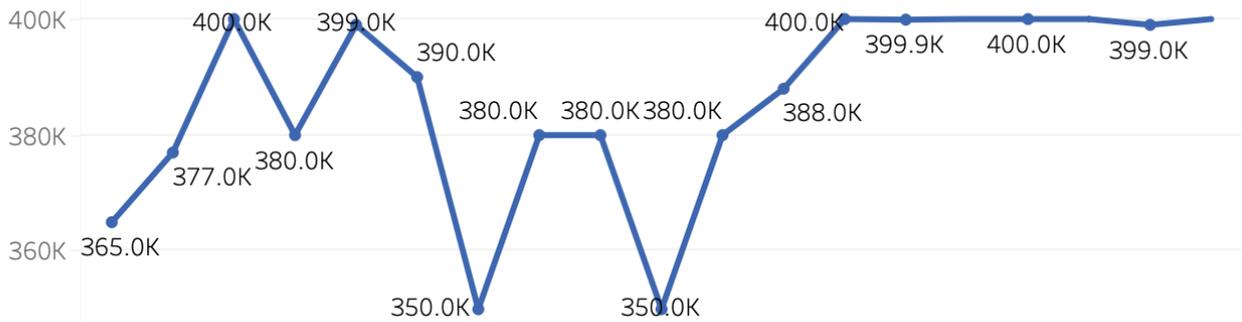


Fig. 8.1 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de février 2021 à août 2023 en Ontario

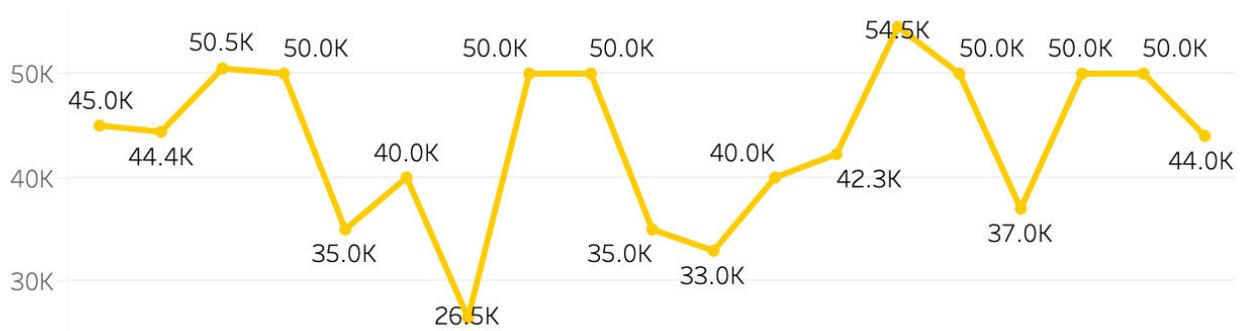


Par province : QC [2/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

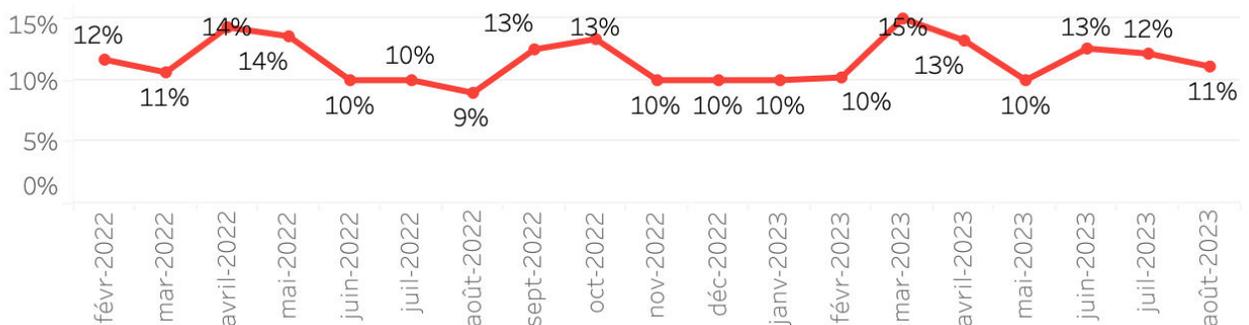


Fig. 8.2 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de février 2021 à août 2023 au Québec.

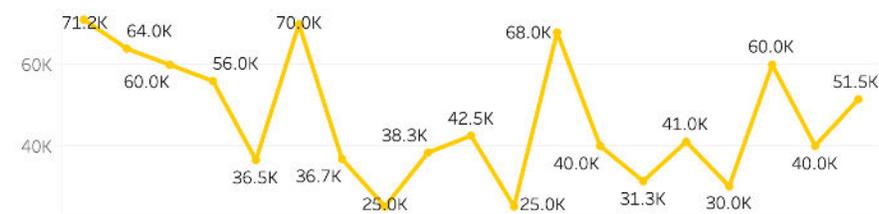


Par province : AB [3/3]

PRIX D'ACHAT MÉDIAN (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (% DE L'ACHAT)

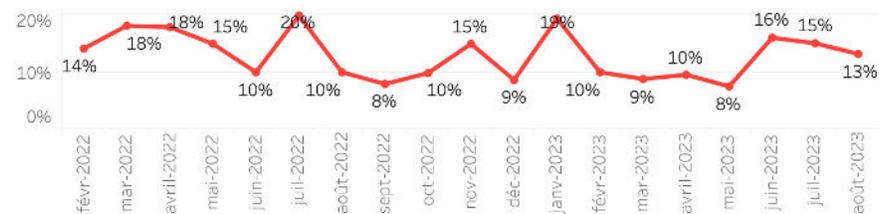


Fig. 8.3 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de février 2021 à août 2023 en Alberta.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Le prix d'achat en Alberta est resté stable à 400 000 \$, niveau auquel il se situe depuis juin 2023. Après une augmentation spectaculaire en juin, nous avons vu la mise de fonds médiane diminuer à la fois en valeur monétaire et en pourcentage en juillet 2023. Fait intéressant, en août 2023, la mise de fonds médiane en dollars est passée de 40 000 \$ à 51 000 \$, tandis que la mise de fonds médiane en pourcentage est passée de 15 % à 13 %.</p>	<p>En AB, le prix des propriétés est également resté stable, tandis que la valeur de la mise de fonds médiane a augmenté, mais a diminué en pourcentage.</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 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.