



Le  
**nesto-mètre**

Résumé du mois d'octobre



# Tendances hypothécaires nesto octobre 2023

## 01 Taux

En octobre 2023, **le taux fixe le plus bas de nesto a baissé de 5 points de base**, une première depuis l'été!

## 02 Types de prêts hypothécaires

L'écart entre les nouvelles demandes d'achat et les demandes de renouvellement a commencé à se réduire, **les achats tombant à 48% et les renouvellements augmentant à 41%**.

## 03 Intention d'achat

**Les intentions d'achat sont partagées à 50/50 au Québec** entre les utilisateurs qui sont "juste à la recherche" et ceux qui sont "prêts à acheter".

## 04 Prix d'achat et mises de fonds

Les acheteurs continuent de rechercher des maisons à des prix inférieurs tout en exigeant des acomptes plus importants pour pouvoir bénéficier de taux d'intérêt plus élevés.



---

# Le taux fixe le plus bas de nesto a connu une baisse, une première depuis l'été.

## Octobre 2023

Si on examine les tendances du marché pour le mois d'octobre 2023, une chose est sûre : les acheteurs qui hésitaient à se lancer dans l'aventure font peu à peu leur entrée sur le marché.

Les signaux sont tous là. Malgré un nouveau gel des taux par la Banque du Canada en octobre, les taux fixes ont baissé pour la première fois depuis des mois. Et bien que l'écart entre les intentions d'achat demeure dans la plupart des régions du Canada, nous pouvons noter un changement significatif au Québec en octobre, où les utilisateurs qui étaient juste en recherche étaient majoritaires, alors que les intentions sont maintenant partagées entre ceux qui sont juste en recherche et ceux qui sont prêts à acheter.

Les prix des logements à l'échelle nationale signalent également un retour sur le marché, les prix d'achat affichant une tendance générale à la baisse depuis l'année dernière en Ontario, au Québec, en Alberta et dans le reste du Canada. Cela pourrait être dû à la baisse momentanée des taux fixes et indiquer que le marché retrouve lentement une certaine compétitivité.

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



---

01

# Taux

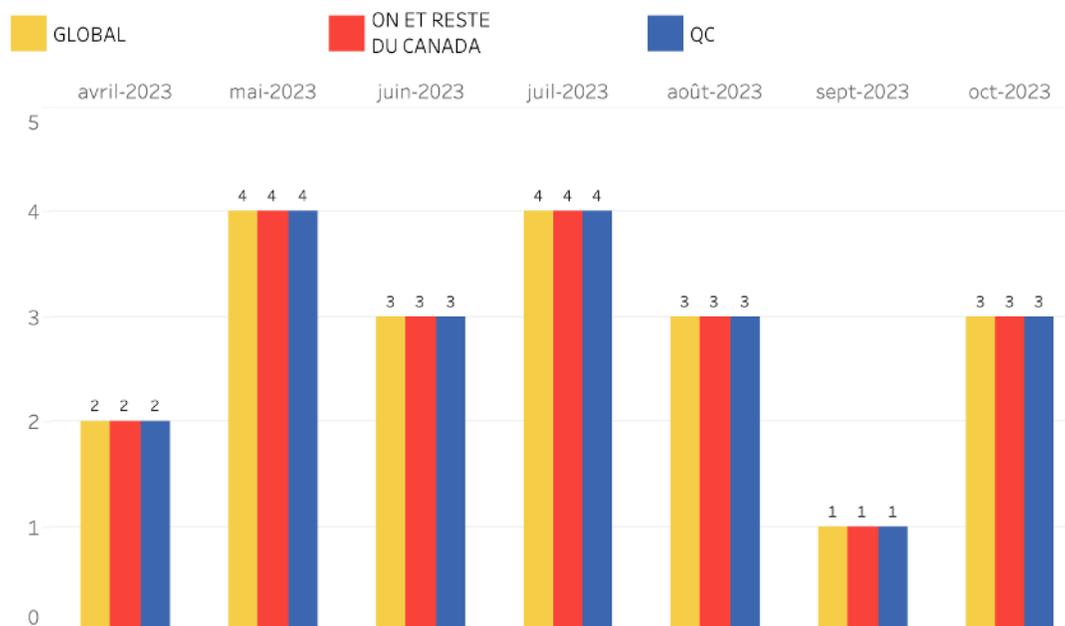
---

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 ont changé par mois dans les provinces entre avril 2023 et octobre 2023.

### Données clés à connaître

En octobre 2023, il y a eu 3 changements du taux le plus bas offert par nesto, contre 1 en septembre. La bonne nouvelle est que certains de ces changements étaient des baisses du taux fixe. Lors de son annonce d'octobre, la Banque du Canada a maintenu son taux directeur une fois de plus, ce qui, bien qu'il ne s'agisse pas d'une baisse des taux, devrait être considéré comme un signe positif pour les acheteurs qui patientent.

### En résumé

En octobre 2023, le **nombre de changements apportés au taux le plus bas de nesto a augmenté pour atteindre 3 changements dans l'ensemble du Canada**, y compris des diminutions du taux fixe le plus bas.



# Volatilité

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

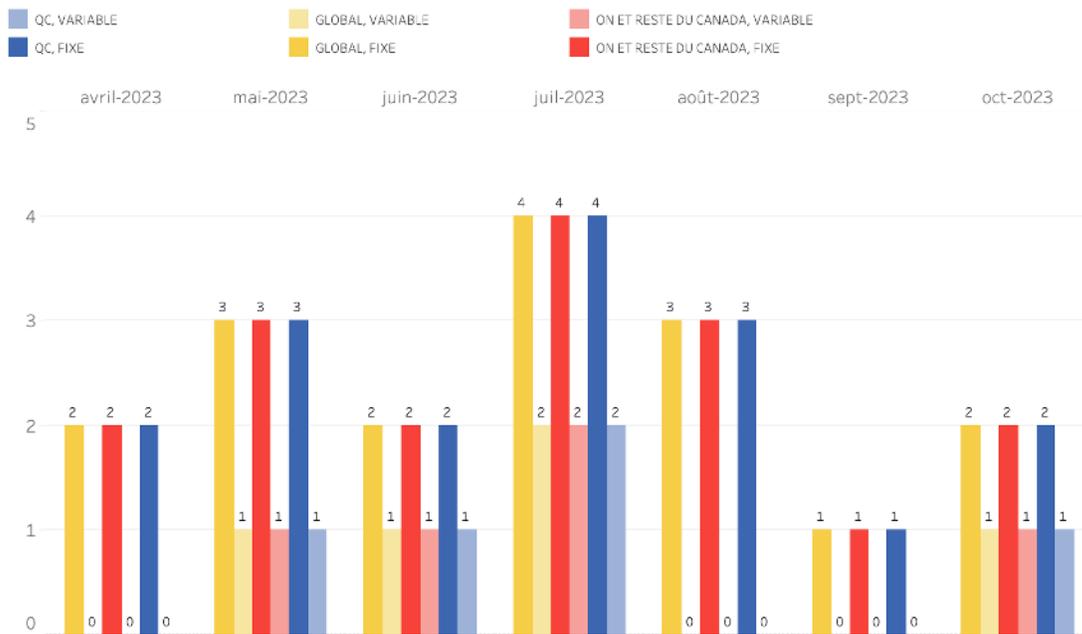


Fig. 2 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans les provinces entre avril 2023 et octobre 2023, en comparant les taux fixes aux taux variables.

## Données clés à connaître

En se concentrant davantage sur les données du graphique précédent, on voit plus clairement que 2 des 3 changements concernaient le taux fixe de nesto, alors qu'il n'y a eu qu'un seul changement de taux variable en octobre 2023. Il est intéressant de noter qu'au cours des sept derniers mois, les changements de taux ont été constants partout au Canada.

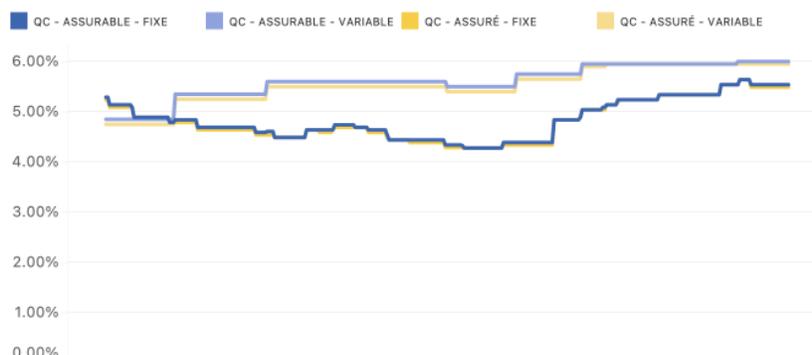
## En résumé

**Le taux fixe le plus bas de nesto a changé 2 fois et le taux variable le plus bas de nesto a changé 1 fois.**



# B. VARIATION : LES PLUS BAS TAUX

## QC - VARIATION TAUX



## ON - VARIATION TAUX

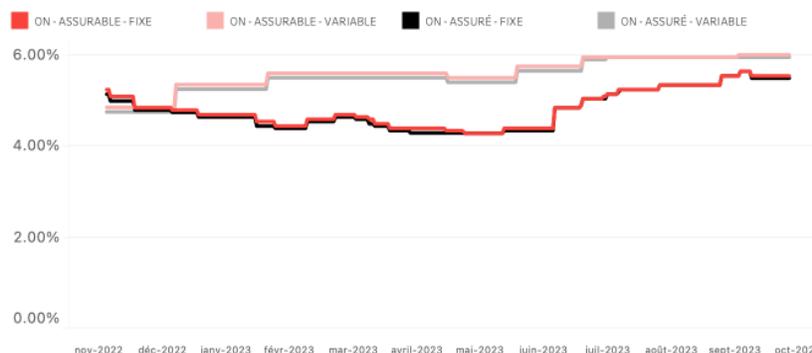


Fig. 3 : Ces graphiques montrent la variance des taux au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En septembre 2023, nous avons noté que l'écart entre les taux variables et les taux fixes commençait à nouveau à se réduire. Malgré l'inversion de leurs positions habituelles, où les taux fixes sont plus bas que les taux variables depuis la fin de l'année 2022, les taux fixes sont en constante progression depuis juin 2023, se rapprochant lentement des taux variables, qui se maintiennent autour de la barre des 6,00 % depuis juillet 2023. En octobre 2023, les taux fixes ont toutefois connu des baisses qui ont à nouveau creusé l'écart. C'est la première fois que les taux fixes diminuent depuis leur hausse soudaine en juin 2023.</p>	<p><b>En octobre 2023, les taux variables ont continué à plafonner, tandis que les taux fixes ont connu une baisse dans tout le Canada.</b></p>



02

# Tendances : Types de prêts hypothécaires

---

02



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

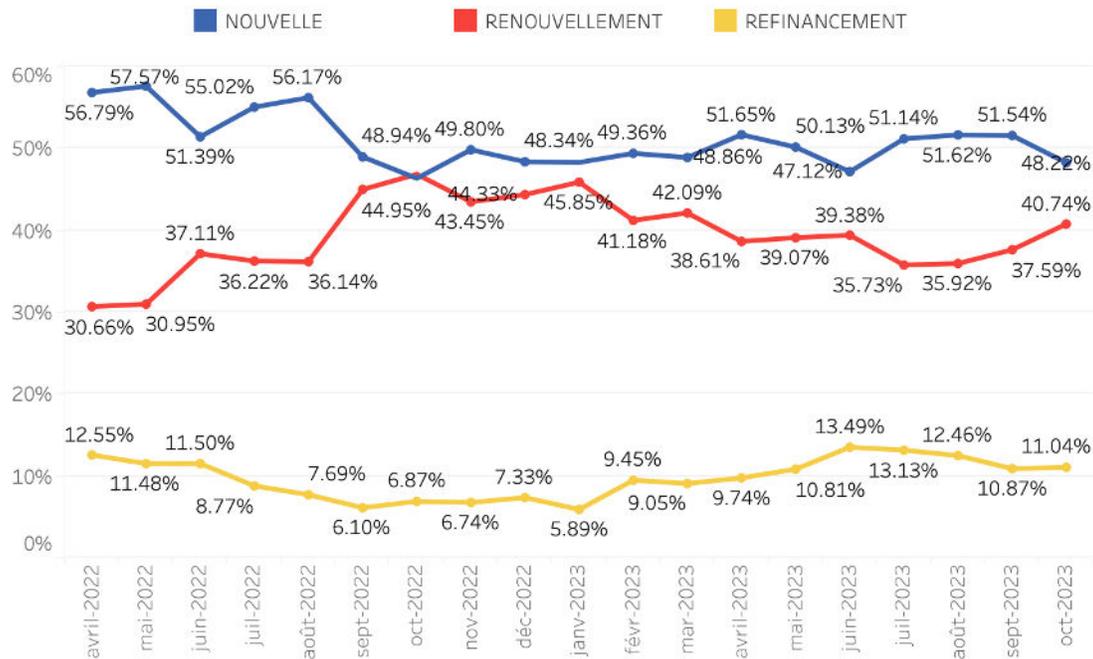


Fig. 4 : Évolution de la proportion des achats (nouveaux prêts hypothécaires) par rapport aux renouvellements et aux refinancements d'avril 2022 à octobre 2023.

Données clés à connaître	En résumé
<p>En octobre 2023, on constate que l'écart entre les demandes d'achats et les demandes de renouvellement commence à se réduire. Après 3 mois, à 51 % des demandes, les achats diminuent à 48 %, tandis que les renouvellements augmentent à 41 %. Cela étant dit, les achats restent majoritaires et maintiennent la tendance qui s'est amorcée il y a un an, en octobre 2022.</p> <p>De leur côté, les chiffres du refinancement sont restés relativement bas et stables, les propriétaires ayant du mal à se qualifier avec des taux d'intérêt plus élevés. Cela est particulièrement vrai pour les 30 % de détenteurs de prêts hypothécaires qui ont atteint leur seuil de déclenchement, ce qui les empêche de renouveler leur prêt auprès de leur prêteur actuel. Cette situation pourrait changer, car le marché devrait connaître une forte vague de renouvellements au cours des deux prochaines années, beaucoup d'entre eux devant envisager un refinancement en raison de l'amortissement négatif de leur hypothèque.</p>	<p><b>En octobre 2023, l'écart entre les nouvelles demandes d'achat et les demandes de renouvellement a commencé à se réduire, les achats tombant à 48 % et les renouvellements augmentant à 41 %.</b></p>



---

03

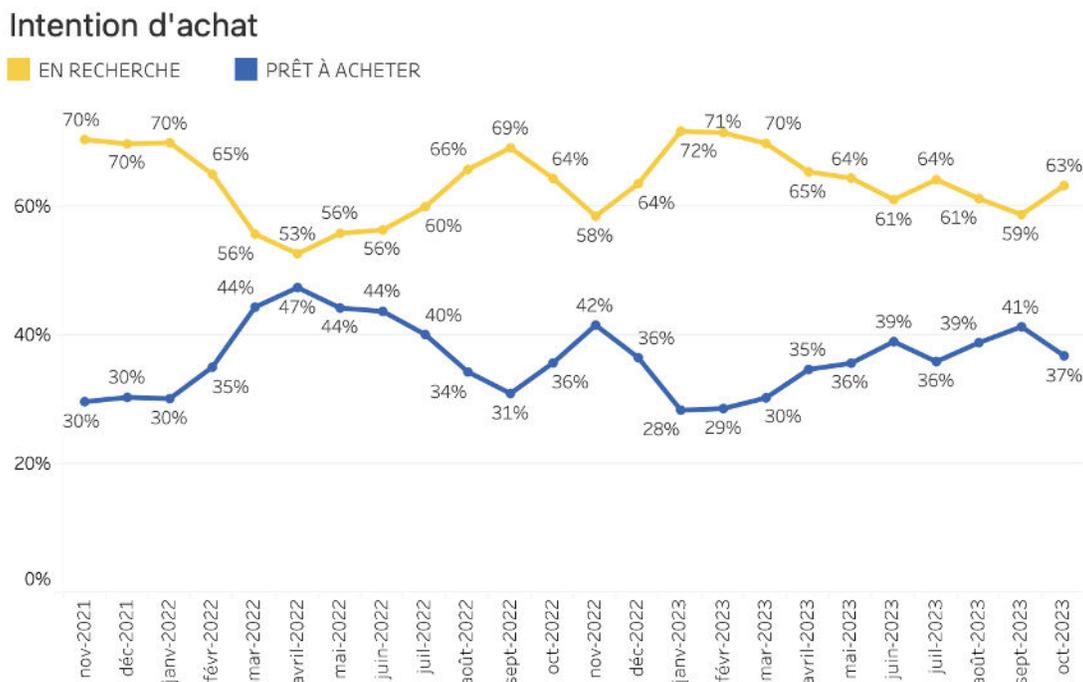
# **Intention d'achat**

---

**03**



# Intention d'achat



**Fig. 5 :** Intention d'achat : proportion d'utilisateurs prêts à acheter par rapport à ceux qui ne sont qu'en recherche dans leur parcours hypothécaire avec nesto, illustrée au cours des deux dernières années, de novembre 2021 à octobre 2023.

## Données clés à connaître

Malgré ce clivage constant entre ceux qui se disent prêts à acheter et ceux qui sont juste en recherche, nous remarquons que l'intention d'achat n'a cessé d'évoluer en dents de scie depuis l'année dernière. Conformément à cette tendance, après des mois de réduction, l'écart s'est à nouveau creusé en octobre 2023.

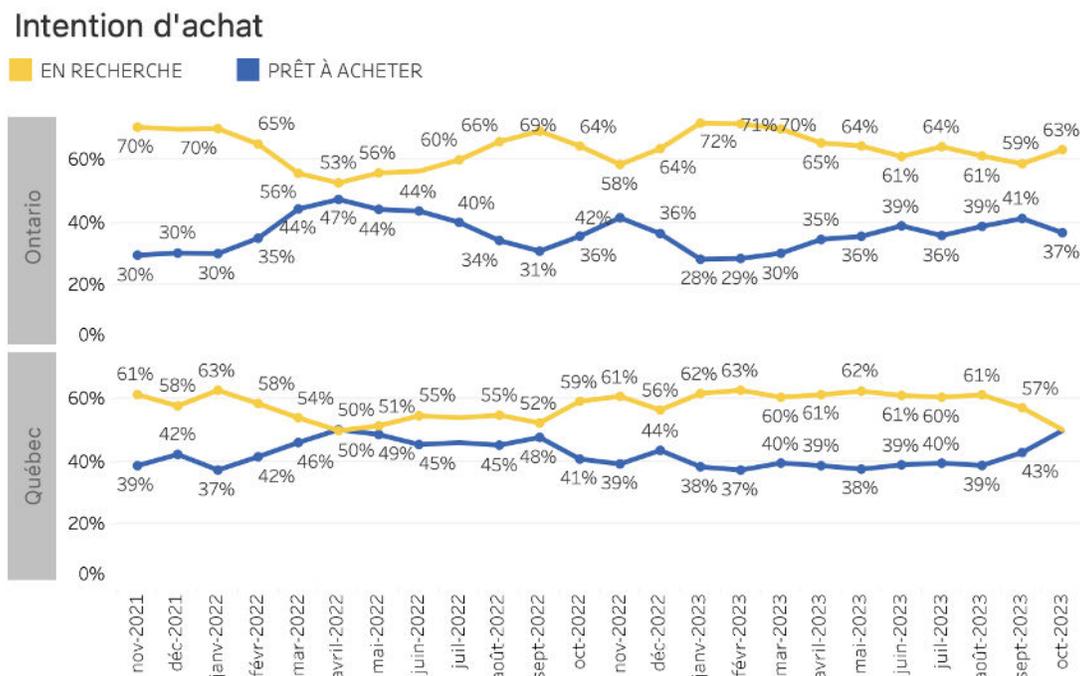
Après les hausses de taux successives de juin et juillet, l'écart entre les intentions d'achat s'est légèrement creusé en juillet 2023. Cet écart s'est à nouveau resserré en septembre 2023, la Banque du Canada ayant maintenu son taux directeur, puis s'est à nouveau creusé en octobre 2023, malgré un nouveau maintien des taux, comme indiqué dans notre dernier rapport.

## En résumé

**Après des mois de baisse, l'écart dans les intentions d'achat entre les utilisateurs qui sont prêts à acheter et ceux qui sont juste en recherche s'est à nouveau creusé en octobre 2023.**



# Intention d'achat - Par province



**Fig. 6 :** Intention d'achat proportion de ceux qui sont prêts à acheter par rapport à ceux qui ne sont qu'en recherche dans le processus hypothécaire de nesto de novembre 2021 à octobre 2023 au Québec et en Ontario.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Depuis juin 2023, les intentions d'achat en Ontario et au Québec avaient commencé à suivre des tendances similaires, avant de prendre des virages opposés en octobre 2023. Le graphique précédent montre que les intentions d'achat en Ontario sont en ligne avec les données nationales, l'écart entre les utilisateurs qui sont juste en recherche et ceux qui sont prêts à acheter se creusant à nouveau après s'être régulièrement réduit depuis janvier 2023.</p> <p>En revanche, les intentions d'achat au Québec ont continué à se rétracter pour atteindre une proportion de 50/50 en octobre 2023. C'est la première fois que l'on observe une telle division depuis avril 2022. Cela pourrait signifier que les acheteurs hésitants entrent enfin sur le marché. Les différences entre l'Ontario et le Québec pourraient être liées au manque général d'offre de logements, l'inabordabilité des loyers et des versements hypothécaires divergeant des prix de l'immobilier.</p>	<p><b>Alors que les utilisateurs qui sont juste en recherche restent majoritaires en Ontario, les utilisateurs qui sont juste en recherche et ceux qui sont prêts à acheter sont divisés à 50/50 au Québec.</b></p>



04

# Prix d'achat et mise de fonds

04

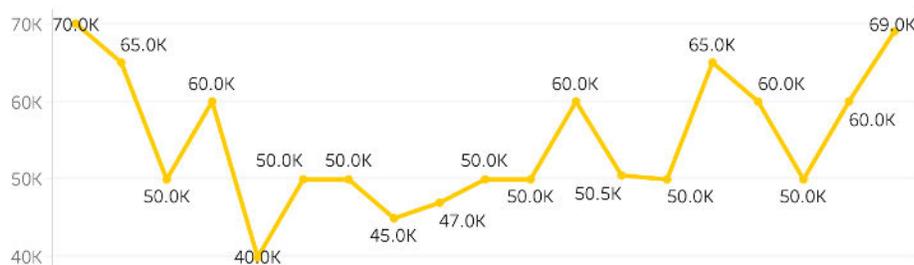


# VALEUR DES PROPRIÉTÉS

PRIX D'ACHAT MÉDIAN (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (\$)



MISE DE FONDS MÉDIANE (% DE L'ACHAT)



Fig. 7 : Ce graphique montre 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>Malgré les hauts et les bas, une vision plus large révèle que les prix des logements suivent une tendance générale à la baisse depuis avril 2022, avec quelques pics ici et là. Le mois d'octobre 2023 a connu un tel pic, avec <b>un prix médian des logements</b> qui a atteint 473 000 dollars. Toutefois, il est peu probable que cette trajectoire ascendante se poursuive, car les prix des logements devraient continuer à baisser. En octobre 2023, <b>la mise de fonds médiane</b> en dollars a augmenté de près de 10 000 dollars supplémentaires depuis septembre, passant de 60 000 à 69 000 dollars. Malgré la baisse des prix des maisons, ce graphique illustre avec précision la crise actuelle de l'accessibilité au Canada, car les acheteurs cherchent des maisons à des prix plus bas tout en exigeant des mises de fonds plus importantes pour être admissibles à des taux d'intérêt plus élevés.</p>	<p><b>Une approche plus large des tendances des prix des logements révèle une baisse générale des prix médians des logements depuis avril 2022.</b></p>



# Par province

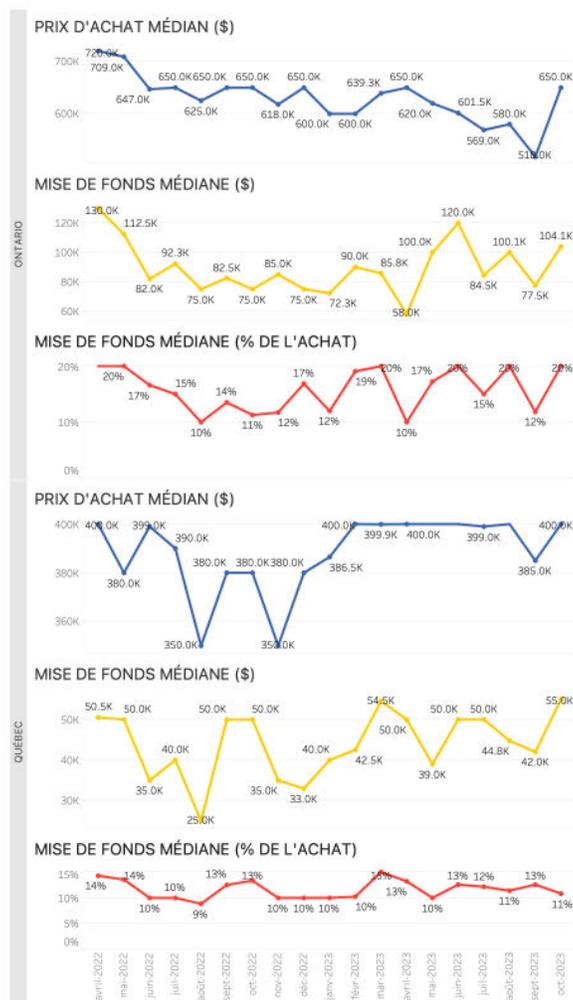


Fig. 8 : Graphique montrant l'écart entre le prix d'achat et la mise de fonds, en dollars et en pourcentage, pour l'Ontario et le Québec, d'avril 2022 à octobre 2023.

Données clés à connaître	En résumé
<p>Après une baisse constante du prix moyen des propriétés au cours des 18 mois précédents, le prix des propriétés en ON a grimpé en flèche en octobre 2023, passant d'un plancher historique de 518 000 \$ à 650 000 \$ en seulement un mois. La mise de fonds médiane, tant en valeur monétaire qu'en pourcentage, a également connu une forte augmentation, passant de 77 000 \$ à 104 000 \$ et de 12 % à 20 % respectivement. Nous observons des tendances similaires au QC, où le prix d'achat médian est passé de 385 000 \$ à 400 000 \$ et où la valeur de la mise de fonds médiane est passée de 42 000 \$ à 55 000 \$. Bien que le pourcentage de la mise de fonds médiane soit en baisse d'un point, cela peut être attribué aux prix des propriétés plus bas au QC en général et moins à l'incapacité des acheteurs à verser des mises de fonds plus importantes.</p>	<p><b>Le prix d'achat médian a globalement augmenté en Ontario, au Québec et en Alberta en octobre 2023, les acheteurs en Ontario et au Québec versant des mises de fonds plus importantes et les acheteurs en Alberta des mises de fonds beaucoup plus modestes.</b></p>



# Par province : ON [1/3]

## Prix d'achat médian (\$)



## Mise de fonds médiane (\$)



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

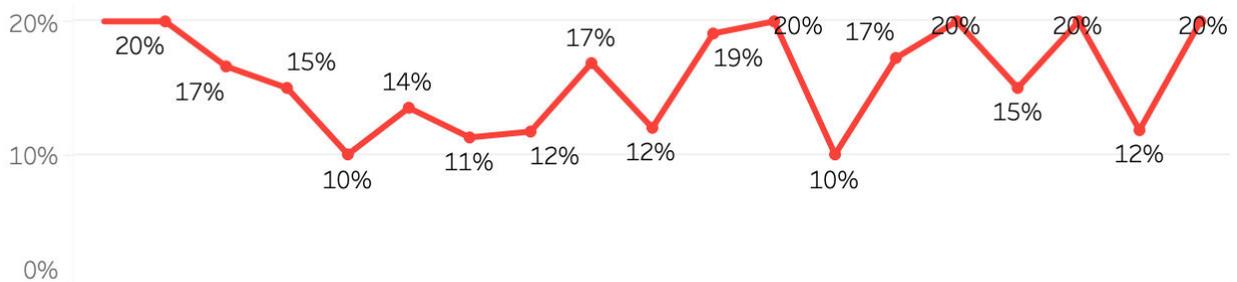


Fig. 8.1 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) d'avril 2022 à octobre 2023, en Ontario

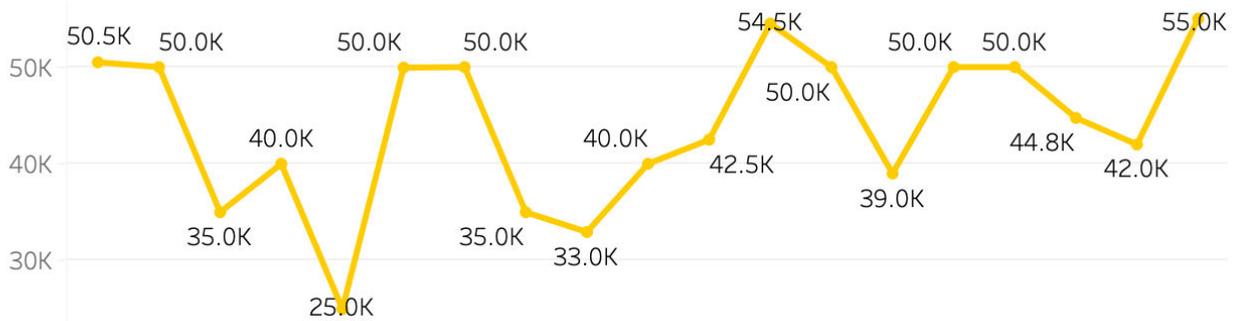


# Par province : QC [2/3]

## Prix d'achat médian (\$)



## Mise de fonds médiane (\$)



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



Fig. 8.2 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) d'avril 2022 à octobre 2023, au Québec.



# Par province : AB [3/3]

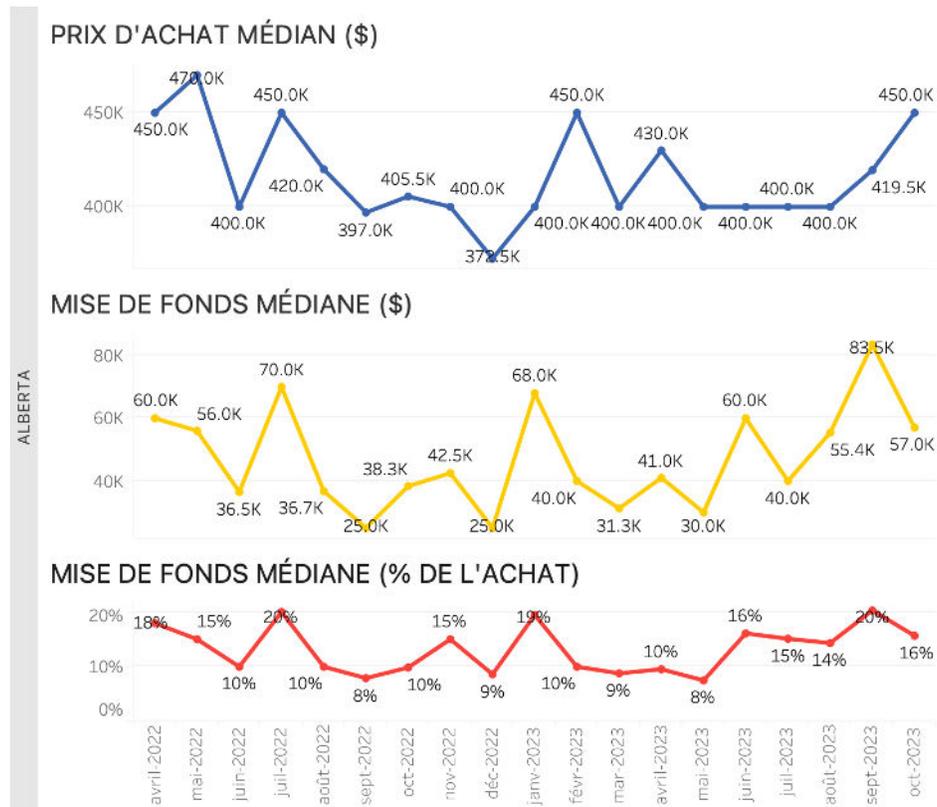


Fig. 8.3 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) d'avril 2022 à octobre 2023, en Alberta.

Données clés à connaître (cont.)	En résumé
<p>Les chiffres de l'Alberta racontent une histoire différente. Alors que le prix d'achat médian est également en hausse en Alberta, la mise de fonds médiane a diminué de manière significative en octobre 2023. La mise de fonds est passée de 83 000 à 57 000 en valeur monétaire et de 20 % à 16 % en pourcentage, ce qui a entraîné une hausse du financement des prêts hypothécaires assurés. Cela pourrait être une indication des pressions inflationnistes en cours, car de plus en plus d'acheteurs utilisent leurs économies pour faire face aux coûts de la vie.</p>	<p><b>Ces différences pourraient être révélatrices de l'accessibilité au logement dans chaque province.</b></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](mailto:media@nesto.ca).