



Le **nesto-mètre**

Résumé du mois de novembre



Tendances hypothécaires nesto novembre 2023

01 Taux

Le taux fixe le plus bas de nesto a enregistré **une nouvelle baisse en novembre 2023.**

02 Types de prêts hypothécaires

L'écart entre les nouvelles demandes d'achat et les demandes de renouvellement continue de se réduire, avec **45 % pour les achats et 38 % pour les renouvellements.**

03 Intention d'achat

L'écart dans les intentions d'achat entre les utilisateurs qui sont en recherche et ceux qui sont prêts à acheter est à son **plus bas niveau depuis le début de l'année en Ontario** et demeure serré au Québec.

04 Prix d'achat et mises de fonds

Le prix d'achat en Ontario et au Québec est demeuré inchangé en novembre 2023, **tandis que la mise de fonds médiane a diminué de 20 000 \$ dans les deux provinces.**



Les données sur les intentions d'achat indiquent que les acheteurs reviennent sur le marché après des mois d'hésitation.

Novembre 2023

Les données sur les intentions d'achat indiquent que les acheteurs reviennent sur le marché après des mois d'hésitation.

Aux acheteurs potentiels qui attendent depuis 2022 : c'est le moment d'entrer sur le marché.

Les données sur les prêts hypothécaires de novembre 2023 montrent un retour sur le marché. Après une baisse en octobre, le taux fixe le plus bas de nesto a connu une nouvelle baisse en novembre. De plus, l'écart dans les intentions des acheteurs entre ceux qui sont en recherche et ceux qui sont prêts à acheter n'a jamais été aussi faible en Ontario cette année et demeure très serré au Québec. Cette situation n'est pas surprenante, compte tenu de la baisse des taux d'intérêt et de la tendance générale à la baisse des prix des propriétés dans l'ensemble du pays.

Dans l'ensemble, la baisse des taux d'intérêt, des ventes et de la valeur des propriétés constitue une combinaison parfaite pour les acheteurs admissibles qui souhaitent acquérir une propriété avant l'hiver, puisque le marché risque fort de s'emballer de nouveau au printemps.

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



01

Taux

01



A. Volatilité

Nombre de changements aux plus bas taux par mois

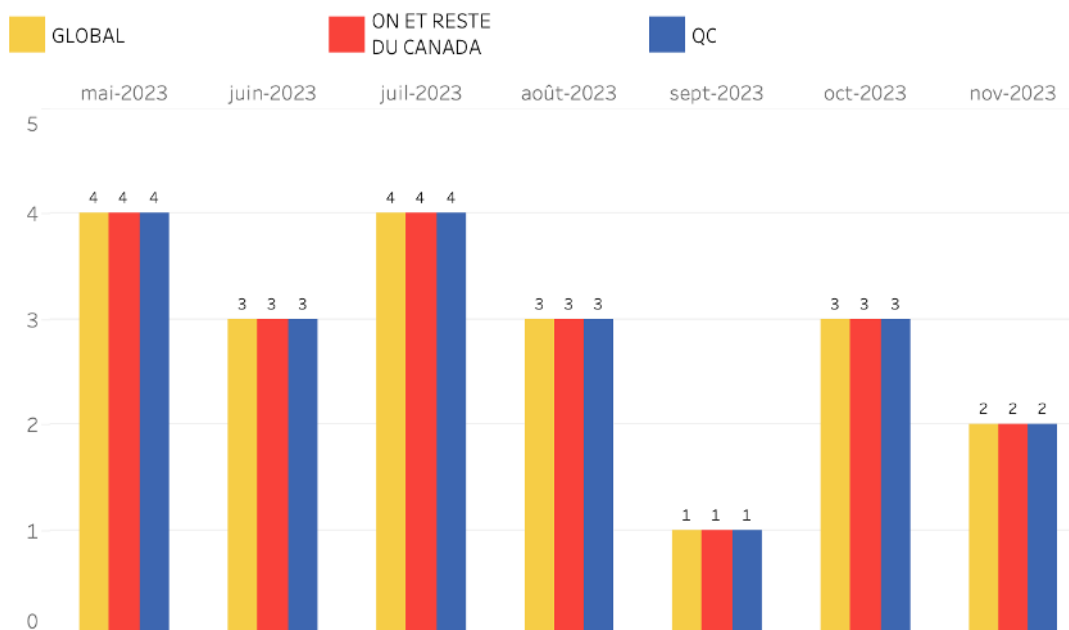


Fig. 1 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto ont changé par mois dans les provinces entre mai 2023 et novembre 2023.

Données clés à connaître

En novembre 2023, on a enregistré 2 changements globaux du taux le plus bas offert par nesto, en baisse par rapport aux 3 changements observés en octobre.

En résumé

En novembre 2023, le **nombre de changements du taux le plus bas offert par nesto a diminué à 2 changements à travers le Canada.**



Volatilité

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

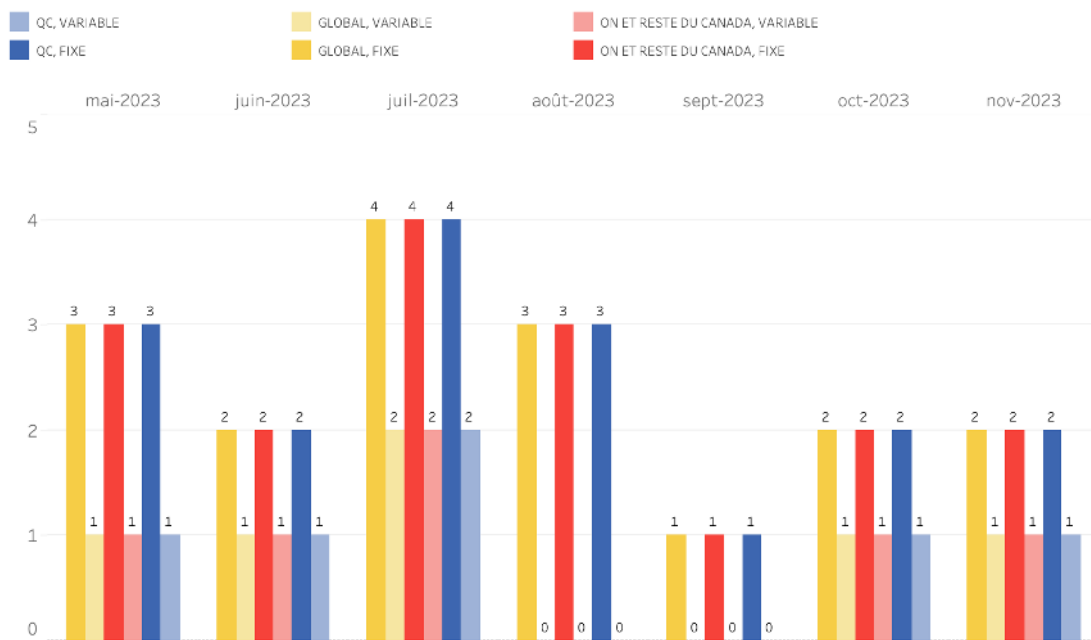


Fig. 2 : Nombre de fois où les taux les plus bas offerts par nesto à ses emprunteurs ont changé par mois dans les provinces entre mai 2023 et novembre 2023, en comparant les taux fixes aux taux variables.

Données clés à connaître

En examinant les données du graphique précédent, on voit plus clairement que 2 des 3 changements ont concerné le taux fixe de nesto, alors qu'il n'y a eu qu'un seul changement de taux variable en novembre 2023 au Québec, en Ontario et dans le reste du Canada.

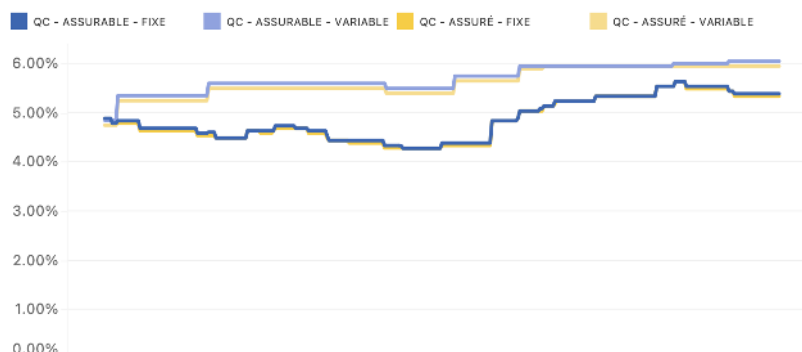
En résumé

Le taux fixe le plus bas de nesto a été modifié 2 fois et le taux variable le plus bas de nesto a été modifié 1 fois.



B. VARIATION : LES PLUS BAS TAUX

QC - VARIATION TAUX



ON - VARIATION TAUX

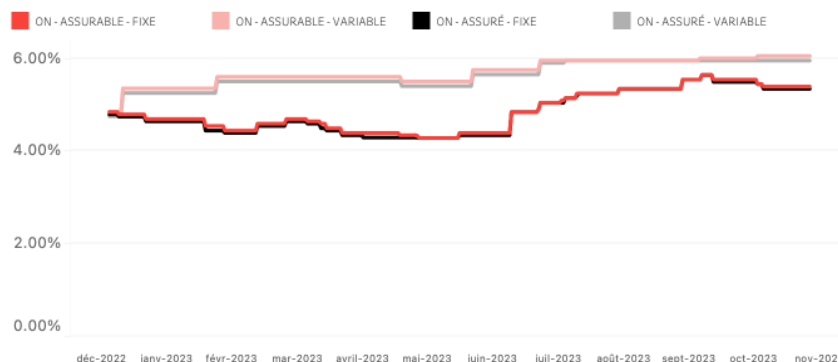


Fig. 3 : Ces graphiques montrent la variance des taux au Québec par rapport à l'Ontario et au reste du Canada.

Données clés à connaître	En résumé
En septembre 2023, l'écart entre les taux variables et les taux fixes commençait à se réduire. Mais cela n'a pas duré longtemps. Pourquoi? Depuis le début du mois d'octobre 2023, les taux fixes ont connu des baisses en raison d'une inversion de cours des rendements des obligations américaines et canadiennes, creusant à nouveau l'écart et maintenant cette tendance en novembre 2023.	Après être passé de 5,19 % à 5,14 % en octobre 2023, le taux fixe de nesto est resté stable en novembre 2023.



02

Tendances : Types de prêts hypothécaires

02



Achat V.S. Renouvellement V.S. Refinancement

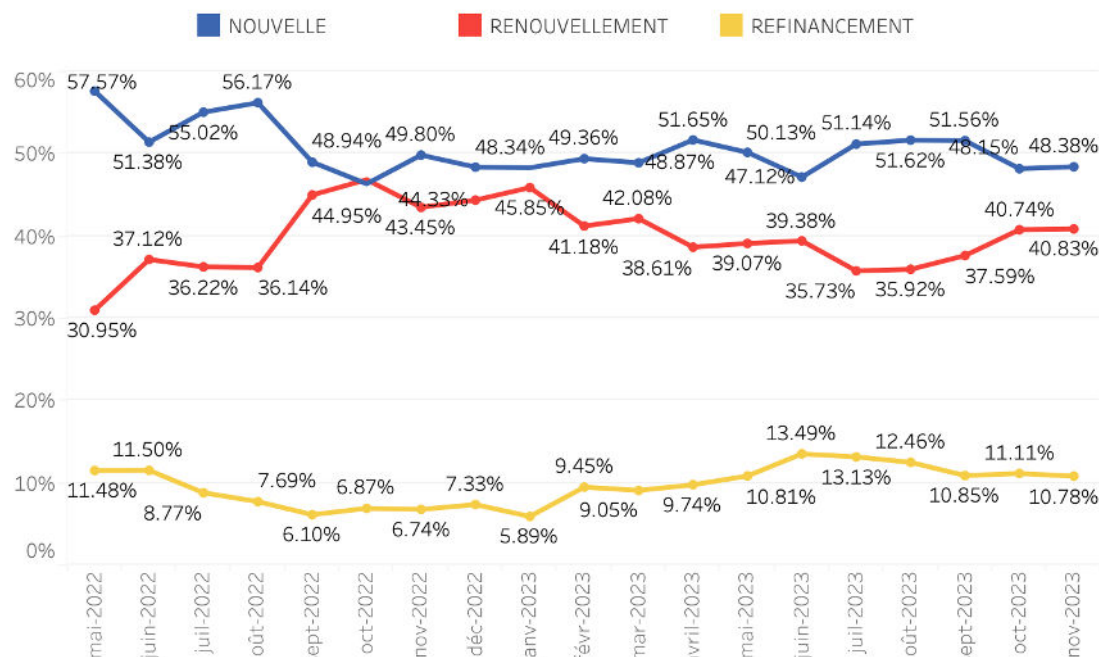


Fig. 4 : Évolution de la proportion des achats (nouveaux prêts hypothécaires) par rapport aux renouvellements et aux refinancements de mai 2022 à novembre 2023.

Données clés à connaître

En novembre 2023, la proportion de demandes d'achat par rapport aux renouvellements est restée stable. En octobre 2023, nous avons vu l'écart entre ces deux types de prêts hypothécaires commencer à se réduire, et l'écart s'est encore resserré en novembre, bien que très légèrement. Ces données pourraient annoncer le coup d'envoi de la grande vague de renouvellements attendue dans les deux prochaines années.

Par ailleurs, le nombre de refinancements est resté relativement faible et stable, car les propriétaires ont du mal à se qualifier en raison des taux d'intérêt plus élevés. Les taux plus élevés placent la barre très haut 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 toutefois changer à la lumière de la forte vague de renouvellements attendue au cours des deux prochaines années, puisque plusieurs d'entre eux devront envisager un refinancement face à des prêts hypothécaires amortis négativement.

En résumé

En novembre 2023, l'écart entre les nouvelles demandes et les demandes de renouvellement a continué à se réduire, les achats tombant à 45 % et les renouvellements à 38 %, soit une différence de 7 points par rapport aux 11 points enregistrés en octobre.



03

Intention d'achat

03



Intention d'achat

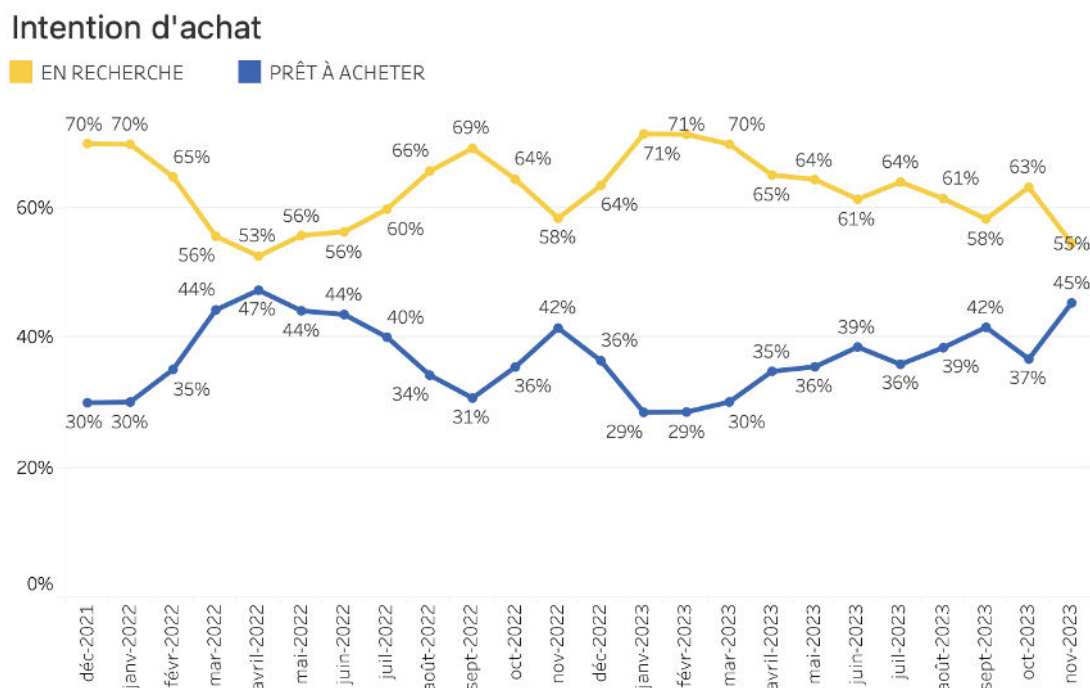


Fig. 5 : Intention d'achat : proportion d'utilisateurs prêts à acheter par rapport à ceux qui ne sont qu'en recherche dans leur parcours hypothécaire avec nesto, illustrée au cours des deux dernières années, de décembre 2021 à novembre 2023.

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 2022. Conformément à cette tendance, après que l'écart se soit soudainement creusé de février à mars 2023, nous pouvons constater qu'il s'est à nouveau resserré de manière significative en novembre 2023. La différence dans la portion entre les utilisateurs prêts à acheter et ceux qui ne sont qu'en recherche n'a jamais été aussi faible au cours des 2 dernières années. La répartition actuelle est presque égale : 55 % d'utilisateurs en recherche et 45 % d'utilisateurs prêts à acheter. Cette répartition révèle un regain d'optimisme pour l'année à venir, grâce à la baisse des taux fixes et aux rumeurs de baisses potentielles des taux en milieu d'année.

En résumé

En novembre 2023, la différence entre les utilisateurs qui sont prêts à acheter et ceux qui ne sont qu'en recherche n'a jamais été aussi faible au cours des deux dernières années, atteignant respectivement 45 % et 55 %.



Intention d'achat - Par province

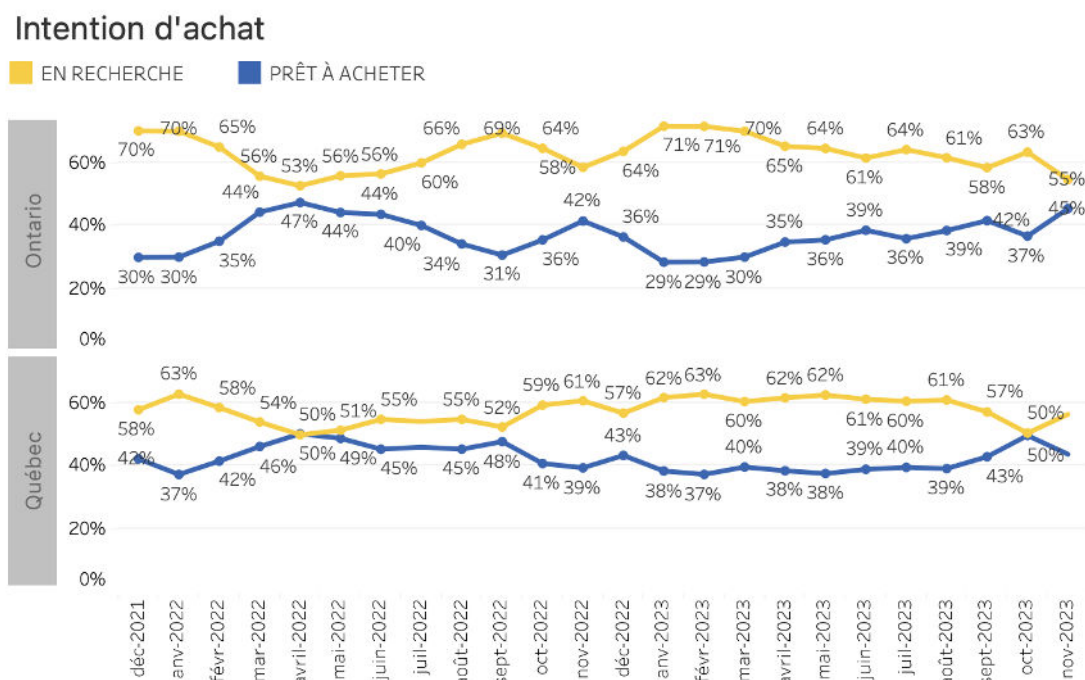


Fig. 6 : Intention d'achat proportion de ceux qui sont prêts à acheter par rapport à ceux qui ne sont qu'en recherche dans le processus hypothécaire de nesto de décembre 2021 à novembre 2023 au Québec et en Ontario.

Données clés à connaître

Les intentions d'achat au Québec ont été partagées à 50/50 en octobre 2023, une première depuis avril 2022. Cela pourrait signifier que les acheteurs hésitants commencent enfin à entrer sur le marché. Les données de novembre 2023 ont continué à soutenir cette théorie, car l'écart dans les intentions d'achat s'est resserré en Ontario, avec 55% des utilisateurs qui ne sont qu'en recherche et 45% qui sont prêts à acheter.

Alors que l'écart dans l'intention des acheteurs au Québec s'est à nouveau creusé, cet écart reste plus faible qu'il ne l'a été tout au long de l'année. À l'instar des données nationales ci-dessus, ces données peuvent signaler que les acheteurs reviennent sur le marché. La baisse des taux d'intérêt, du nombre de ventes et de la valeur des propriétés crée une situation idéale pour les acheteurs admissibles qui souhaitent acquérir une propriété avant l'hiver, puisque le marché risque de reprendre de l'élan au printemps.

En résumé

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.



04

Prix d'achat et mise de fonds

04

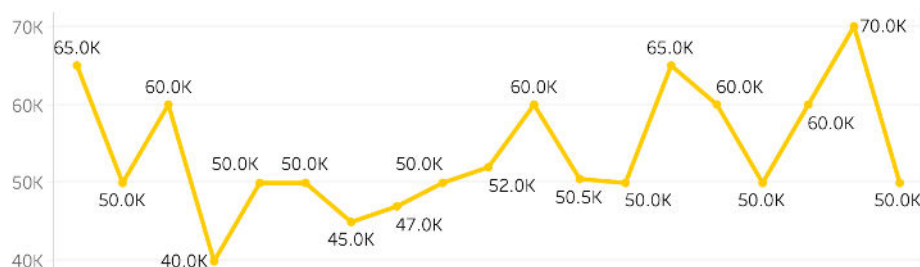


VALEUR DES PROPRIÉTÉS

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

Les données nationales sur l'achat de propriétés en novembre 2023 ont continué de suivre la tendance générale à la baisse des prix et des mises de fonds médianes que nous observons depuis avril-septembre 2023. Malgré des poussées soudaines en octobre, les prix médians d'achat de propriétés au Canada sont tombés à 450 000 \$, contre 472 000 \$ le mois dernier. C'est également le cas pour les mises de fonds médianes en valeur monétaire et en pourcentage, en baisse à 50 000 \$ contre 70 000 \$ et à 12 % contre 15 %, respectivement. Par conséquent, les données de l'ACI montrent que les prix de référence composites d'une année sur l'autre pour novembre 2023 sont en hausse dans chaque province et à l'échelle nationale, sauf au Manitoba. D'où la question suivante : Les clients hypothécaires de nesto sont-ils plus avisés que d'autres pour obtenir de meilleurs prix pour leurs achats dans leur province?

En résumé

Les données sur les achats en novembre 2023 ont continué de soutenir la tendance générale à la baisse des prix des propriétés et des mises de fonds médianes, le prix médian ayant baissé de 20 000 \$ depuis le mois dernier.



Par province

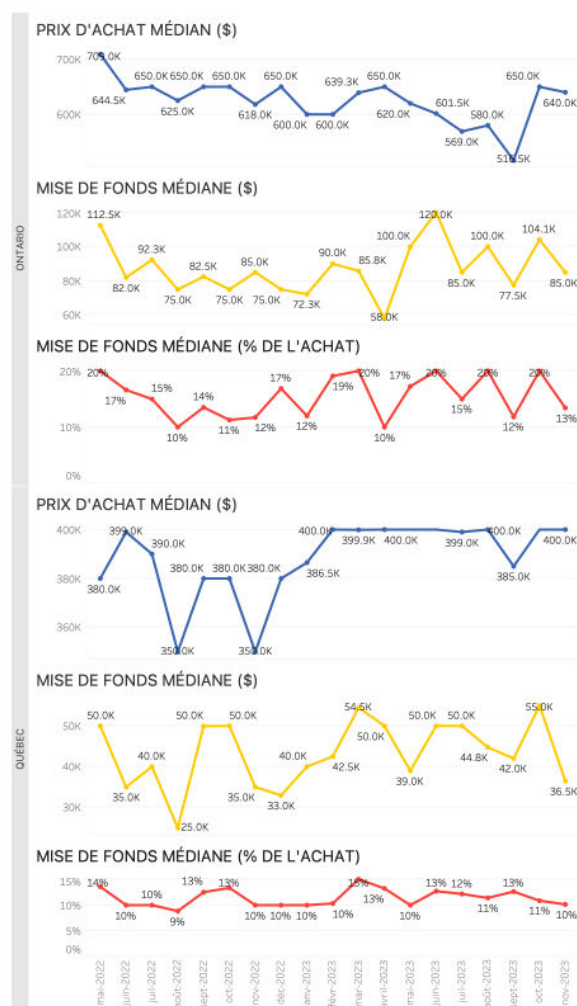


Fig. 8 : Graphique montrant la variation des prix d'achat par rapport à la mise de fonds, en dollars et en pourcentage pour l'Ontario et le Québec de mai 2022 à novembre 2023.

Données clés à connaître

Dans l'ensemble, les tendances en matière d'achat en Ontario ont suivi les tendances nationales en novembre 2023. Comme nous l'avons vu dans l'ensemble du Canada, après le pic soudain d'octobre, les chiffres en Ontario ont repris la tendance à la baisse des prix d'achat que nous avons observée tout au long de l'année. En revanche, les prix au Québec sont restés relativement stables depuis février 2023, s'éloignant à peine du prix d'achat médian de 400 000 \$.

Cela dit, la mise de fonds médiane dans les deux provinces a diminué d'environ 20 000 \$, ce qui serait logique si nos clients pouvaient faire de meilleures affaires sur leurs achats.

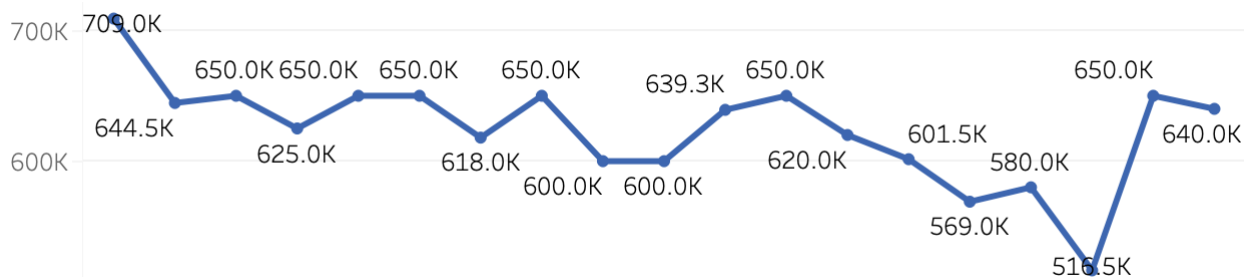
En résumé

Les prix en Ontario et au Québec restent relativement stables entre octobre et novembre 2023, tandis que la mise de fonds médiane diminue de 20 000 \$ dans les deux provinces.



Par province : ON [1/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

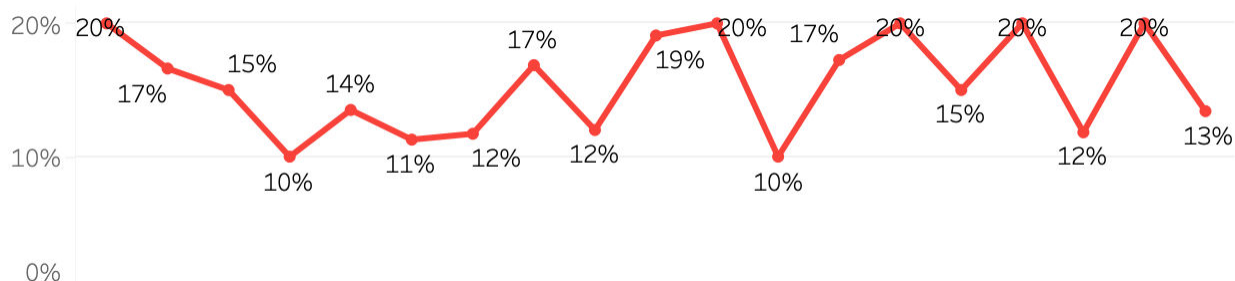


Fig. 8.1 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de mai 2022 à novembre 2023, en Ontario



Par province : QC [2/3]

Prix d'achat médian (\$)



Mise de fonds médiane (\$)



Mise de fonds médiane (% de l'achat)

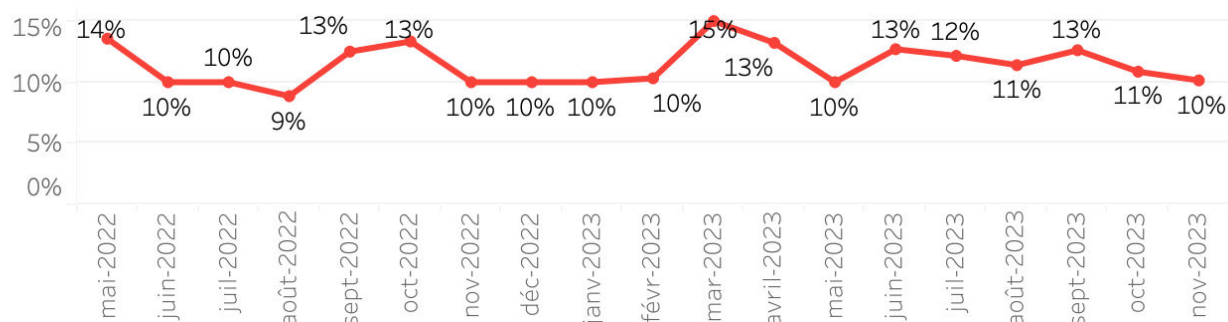


Fig. 8.2 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de mai 2022 à novembre 2023, au Québec.



Par province : AB [3/3]

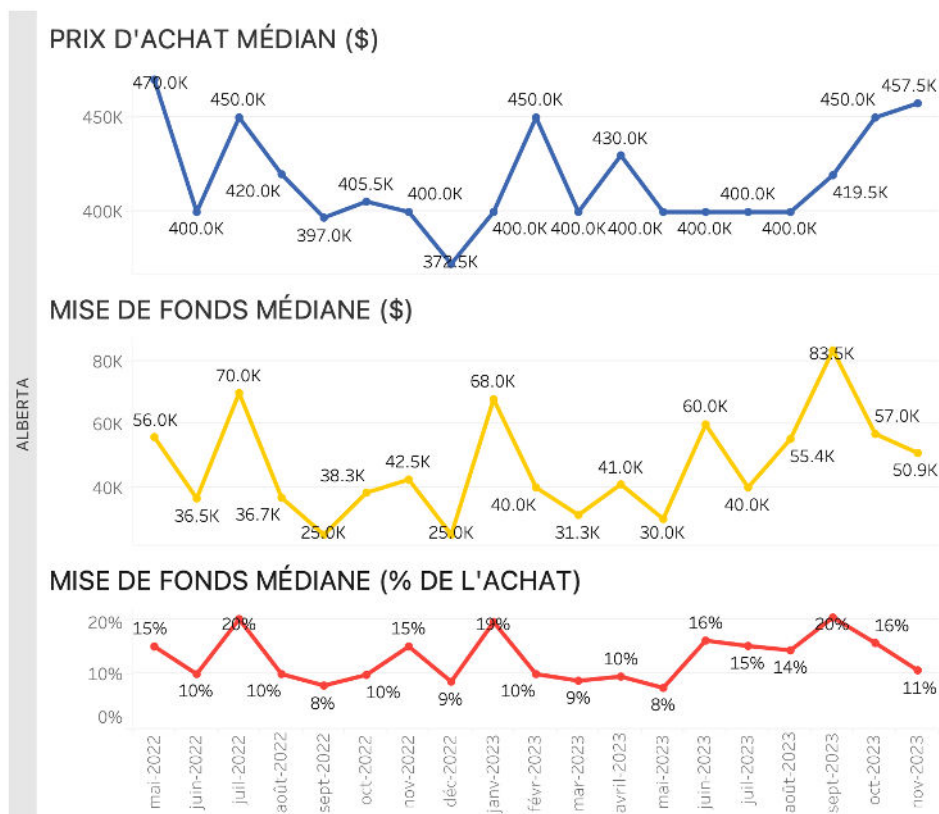


Fig. 8.3 : Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) de mai 2022 à novembre 2023, en Alberta.

Données clés à connaître (cont.)

Les chiffres de l'Alberta révèlent une situation différente. En effet, la mise de fonds médiane a diminué en Alberta en novembre 2023, mais les prix d'achat ont poursuivi leur tendance à la hausse pour le troisième mois d'affilée. Selon les prix de référence composites en Alberta, l'avance est attribuable à ses prix abordables, qui sont 87 % plus bas qu'en Ontario, près de 45 % plus bas que la moyenne nationale et près de 10 % plus bas qu'au Québec.

En résumé

Les prix d'achat en Alberta ont poursuivi leur tendance à la hausse pour le troisième mois d'affilée.

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.