



Le nesto-mètre

Mars 2021

11 mars, 2021

Nous y voilà ou presque, un an plus tard. Un an depuis le début du confinement mondial qui marquera à jamais une période très particulière de notre histoire et qui, encore aujourd'hui, continue de changer le cours de nombreuses vies et de transformer de nombreuses industries.

Le printemps 2021 est à nos portes, ce qui devrait normalement signifier le début de la saison forte, autant chez les courtiers immobiliers qu'hypothécaires. Toutefois, comme ce fut le cas pour la majeure partie de 2020, et maintenant 2021, tout ce qui a trait à la "saisonnalité" ne semble plus tenir la route. Alors que les achats de nouvelles propriétés auraient normalement dû ralentir en janvier et février 2021, les ventes ont plutôt augmenté.

Parmi les éléments marquants du dernier mois: la hausse des taux hypothécaires! Après une baisse constante et significative, les taux ont finalement connu leur première augmentation des 8 derniers mois en février 2021, et deux fois plutôt qu'une.

Dans cette édition de mars 2021, qui couvre l'ensemble des données de janvier 2020 à aujourd'hui, vous retrouverez la mise à jour de nos 4 indicateurs clés: Le degré de volatilité et de variance des taux, les tendances en matière d'achat, de renouvellement et de refinancement, l'évolution du prix cible et de la mise de fonds ainsi que l'intention d'achat.

En ce qui concerne le focus du mois, nos données ont fait ressortir 2 questions intéressantes. D'abord, fixe ou variable? Y-a-t-il une différence marquée entre ce que choisissent nos utilisateurs au moment de remplir leur application initiale et leur choix final, après la rencontre avec un de nos courtiers? Ensuite: condos ou maisons? Alors qu'en mars 2020, le premier confinement amenait nos utilisateurs à préférer les maisons aux condos, qu'en est-il aujourd'hui?

FAITS SAILLANTS

Les taux hypothécaires ont changé au total 67 fois au cours des 12 derniers mois, une moyenne 5,15 fois par mois.

En février 2021, nos meilleurs taux n'ont fluctué que de 2 fois en 28 jours, soit 50 % de moins qu'à la même période l'an dernier.

En février 2021, après avoir diminué pendant huit mois, les taux fixes remontent, tandis que les taux variables baissent.

Les refinancements affichent une hausse en février 2021, alors que notre volume de nouveaux achats demeure tout de même élevé, représentant 55 % des intentions de nos utilisateurs.

En ce qui concerne le volume de demandes de prêts hypothécaires, nos données montrent la plus forte hausse enregistrée depuis des années, soit une augmentation de 148,2 % entre janvier et février 2021

Bien que plusieurs de nos utilisateurs optent initialement pour un taux variable, la majorité d'entre eux se retrouvent avec un taux fixe après avoir parlé à l'un de nos conseillers.

Malgré un intérêt momentanément accru pour les condos en Ontario, en décembre 2020, nos utilisateurs canadiens manifestent toujours un intérêt beaucoup plus grand pour les maisons, en février 2021.

#1

Taux



A. Volatilité

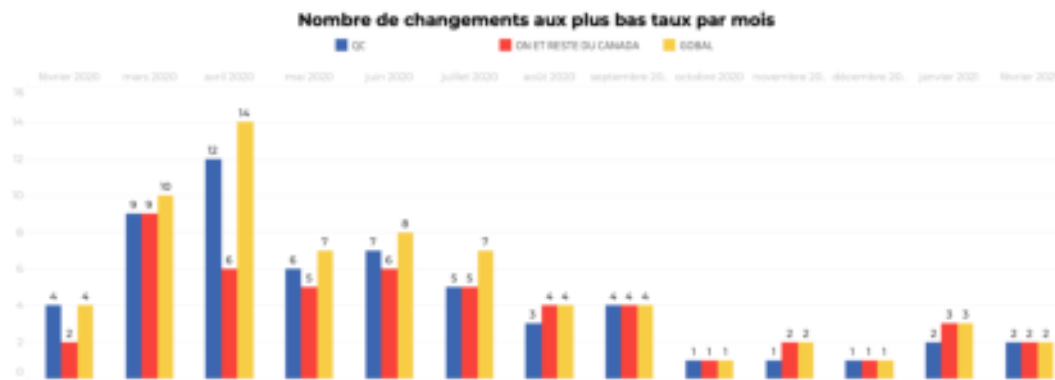


Fig. 1: Nombre de fois que le taux le plus bas offert par nesto a changé, par mois, d'une province à l'autre, entre le 1er février 2020 et le 1er mars 2021. Les plus bas taux considérés étaient les taux fixes et variables assurés (5-19,99% de mise de fonds) ainsi que fixes et variables assurables (20%+ de mise de fonds) et correspondent aux plus bas taux que nesto pouvait offrir à ses clients à ce moment donné.

La première chose qu'on remarque en analysant ce graphique, ce sont les effets, toujours visibles, du premier confinement, notamment, le record de 14 changements de taux enregistrés seulement pour le mois d'avril 2020. En comparaison, Février 2021 s'avère assez stable!

Si l'on considère nos taux les plus bas pour les prêts hypothécaires assurés (mise de fonds de 5 à 19,99 %) et assurables (mise de fonds de 20 %+), à taux fixe et variable de 5 ans, les taux hypothécaires ont changé au total 67 fois depuis février 2020. C'est en moyenne 5,15 fois par mois.

Bien que février 2021 n'ait connu que 2 fluctuations de taux en 28 jours, ce qui représente une baisse de 50 % par rapport à la même période l'an dernier, il a également affiché la première hausse de taux depuis l'été 2020!

Volatilité - par type de taux

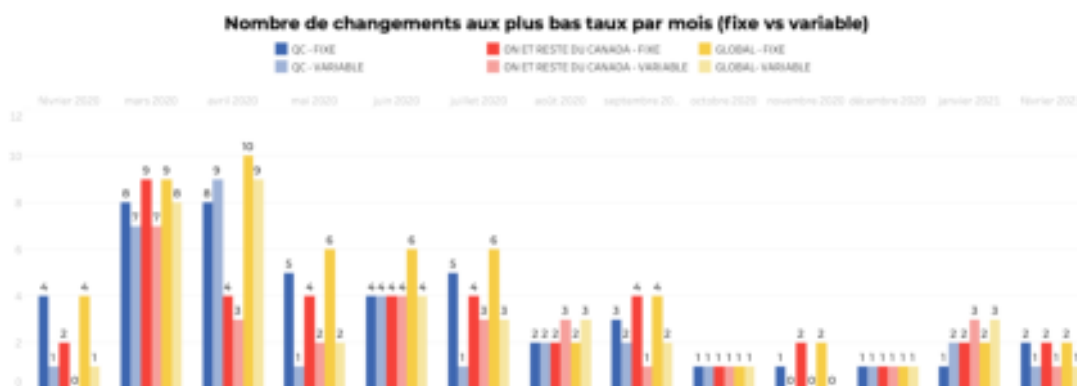


Fig. 2: Nombre de fois que le taux le plus bas offert par nesto a changé, par mois, d'une province à l'autre, entre le 1er février 2020 et le 1er mars 2021 en comparant fixe vs variable. Les plus bas taux considérés étaient les taux fixes et variables assurés (5-19,99% de mise de fonds) ainsi que fixes et variables assurables (20%+ de mise de fonds)

En février 2021, encore une fois, les taux fixes sont ceux qui fluctuent le plus souvent, tout comme ça a été le cas pour la majeure partie de 2020. Parmi les changements à noter, les taux variables ont baissé, grâce à une hausse de la remise sur le taux préférentiel, tandis que les taux fixes ont augmenté.

En comparant les fluctuations des taux du Québec au reste du Canada, on obtient ce mois-ci des résultats identiques. Deux changements pour les taux fixes et un seul changement pour les taux variables.

Pour la première fois depuis des mois, la remise sur le taux préférentiel, fixée à -1,20%, pourrait être considérée comme une "aubaine".

Volatilité - les hauts et les bas

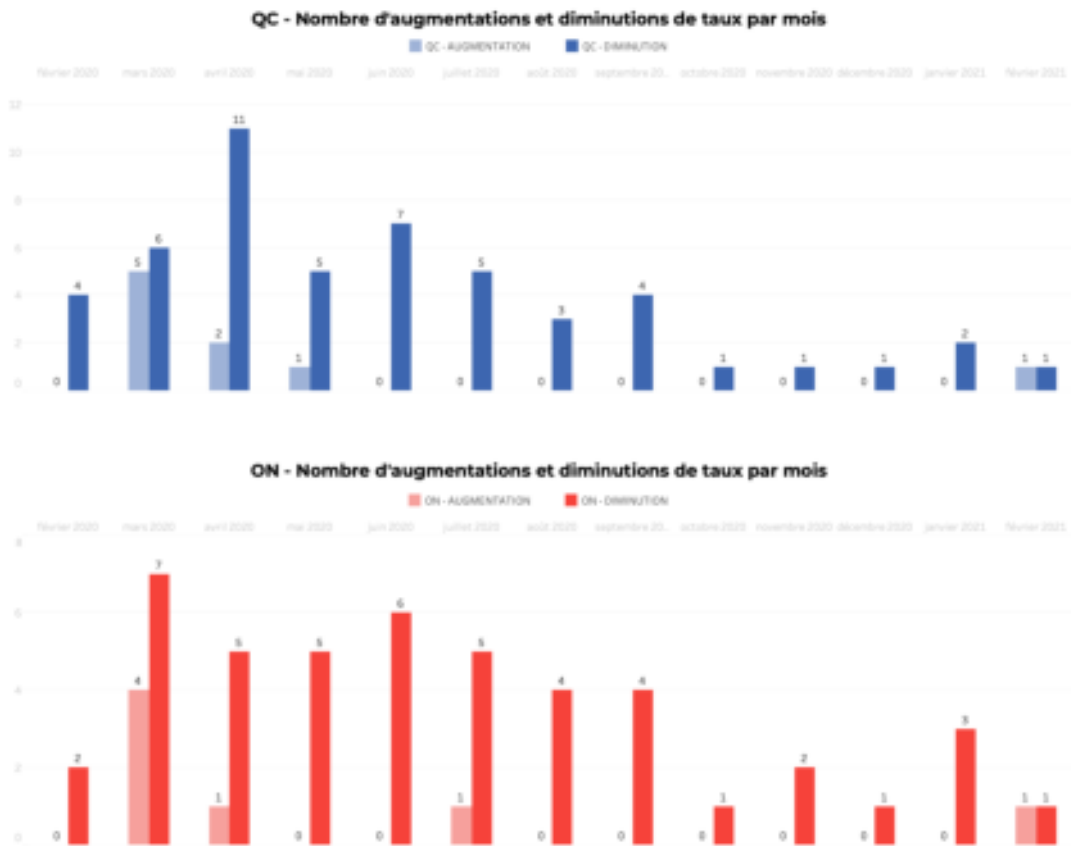


Fig 3: Nombre de fois que le taux le plus bas offert par nesto a augmenté ou diminué, par mois, d'une province à l'autre, entre le 1er février 2020 et le 1er Mars 2021 en comparant fixe vs variable. Les plus bas taux considérés étaient les taux fixes et variables assurés (5-19,99% de mise de fonds) ainsi que fixes et variables assurables (20%+ de mise de fonds).

Notre équipe a décidé de ramener ce graphique pour le rapport de février 2021 afin de souligner qu'après avoir vu les taux hypothécaires baisser et descendre plus bas que nous l'avions cru possible au cours des 8 derniers mois, pour la première fois depuis juillet 2020, en février 2021, on constate une augmentation des taux hypothécaires partout au Canada. Le 1er mars 2021, quelques jours avant d'écrire ce rapport, on note une nouvelle hausse du taux fixe, la 3e en quelques semaines à peine.

La récente augmentation des taux fixes au Canada s'explique par l'idée, véhiculée par les médias, d'une augmentation des pressions inflationnistes du côté américain. À son tour, le taux obligatoire sur 5 ans du Gouvernement du Canada, qui influence directement la fluctuation de nos taux fixes, a également augmenté. Lorsque le taux obligatoire canadien est à la hausse, et demeure à ce même niveau pour plusieurs jours, s'en suit généralement une augmentation du taux fixe. Une série de facteurs qui n'ont toutefois aucune influence sur la fluctuation des taux variables.

B. Variation : les taux les plus bas

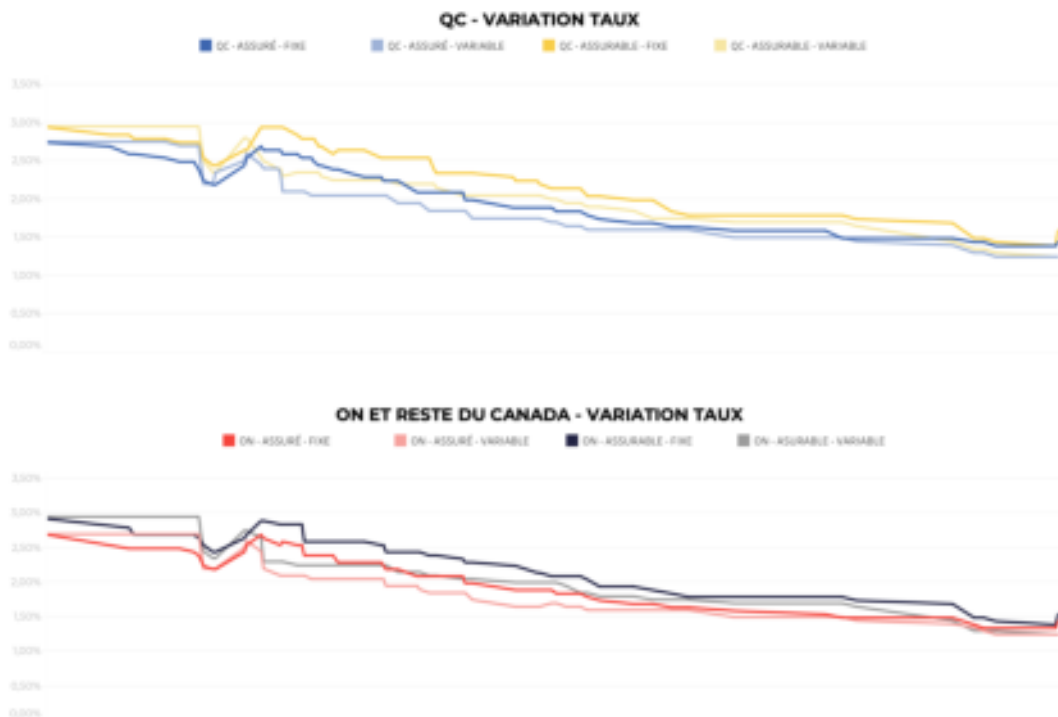


Fig. 4: Variation des taux fixes et variables les plus bas de nesto pour les hypothèques assurées et assurables par province entre janvier 2020 et mars 2021.

Au cours des 12 derniers mois, nos taux ont changé 67 fois, 70 fois au total si l'on remonte à janvier 2020.

Selon ce graphique, ils ont fluctué de 1,35% à 1,70%, notre taux variable assurable le plus élevé étant de 2,95%, alors que le taux le plus bas se situe à 1,25%.

Alors que les valeurs de nos taux fixes et variables pour la même catégorie (assurés ou assurables) tendaient à se rapprocher l'une de l'autre dans les derniers mois, février 2021 met un frein à cette tendance. Les taux fixes ont augmenté à la fin du mois et s'éloignent aujourd'hui de leurs équivalents variables, creusant l'écart.

Alors que les taux fixes augmentent, les taux variables eux, conservent un niveau très bas. Si bien, qu'on les considère présentement "en solde" par rapport aux taux fixes. Ça ne signifie pas pour autant qu'il sont une meilleure option dans le contexte actuel. Le choix d'un taux fixe ou variable est propre à chaque individu, influencé par de nombreux facteurs mais surtout, encadré par les conseils d'un professionnel.



Si vous aviez pris
un taux en février :
2020 vs 2021

Propriété de 350 000\$
Mise de fonds de 10%
Amortissement sur 25 ans
Terme de 5 ans

Variable

	Plus bas taux	Plus haut taux	Différence
Taux (assurable ROC assurable)	1,25%	2,95%	-1,70%
Paiements mensuels	\$1 261,00	\$1 529,00	-\$268,00
Paiements totaux	\$75 634,00	\$91 717,00	-\$15 083,00
Intérêt payé	\$18 513,00	\$44 276,00	-\$25 763,00
Capital payé	\$57 121,00	\$47 441,00	\$9 680,00
Argent économisé	\$16 083,00		
Balance restante	\$267 644,00	\$277 324,00	-\$9 680,00



Table 1: Ce tableau représente l'effet d'une différence de taux de 1,70 % sur une maison de 350 000 \$, avec une mise de fonds de 10 % et une période d'amortissement de 25 ans après une période de 5 ans.

Ce tableau représente l'effet d'un écart de taux de 1,70 % sur l'achat d'une propriété de 350 000 \$, avec une mise de fonds de 10 % et une période d'amortissement de 25 ans après une période de 5 ans.

Disons simplement qu'un écart de 1,70% fait toute une différence en 5 ans!

Scénario 1: Vous avez signé un prêt hypothécaire à 2,95 %, notre taux variable assurable le plus élevé depuis plus d'un an. Cette différence de taux de 1,70 % vous fera payer 16 000 \$ de plus en versements hypothécaires mensuels sur 5 ans!

Scénario 2: Vous avez signé un prêt hypothécaire à 1,25 %, notre taux variable assurable le plus bas depuis 13 mois. Dans cette situation, vous économiserez plus de 25 000 \$ en frais d'intérêt sur une période de seulement cinq ans!



#2

TENDANCES : TYPES DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Achat vs renouvellement vs refinancement

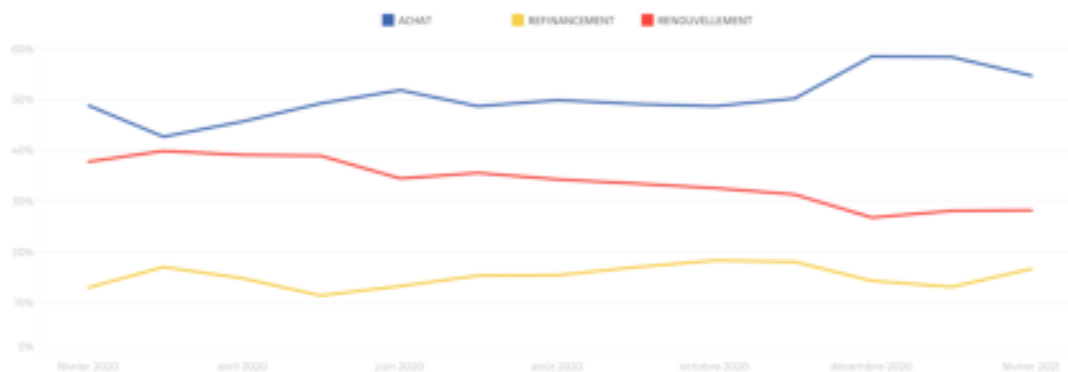


Fig. 5: Tendances de la proportion des achats (nouveaux prêts hypothécaires) par rapport aux renouvellements et aux refinancements du 1er février 2020 au 1er mars 2021. La somme est de 100% pour chaque mois.

Comme il en a été question dans notre dernier rapport, la « saisonnalité » n'a pas été un facteur clé en 2020 et, selon ce graphique, 2021 semble suivre la même tendance. Alors que la fin du mois de février marque habituellement la reprise des marchés immobiliers et hypothécaires, nos données montrent clairement que cette fameuse reprise a plutôt eu lieu à la fin de novembre 2020.

Après une faible baisse en janvier, les refinancements affichent une hausse en février, absorbant une partie du volume des nouveaux achats. Atteignant les sommets observés en octobre et novembre dernier, ils représentent à nouveau près de 20 % des intentions de nos utilisateurs.

Est-ce l'augmentation récente des taux hypothécaires qui influence le comportement de nos utilisateurs vers un renouvellement hâtif ? C'est très certainement l'un des principaux facteurs de motivation!



#3

INTENTION RELATIVE AU MOMENT DE L'ACHAT

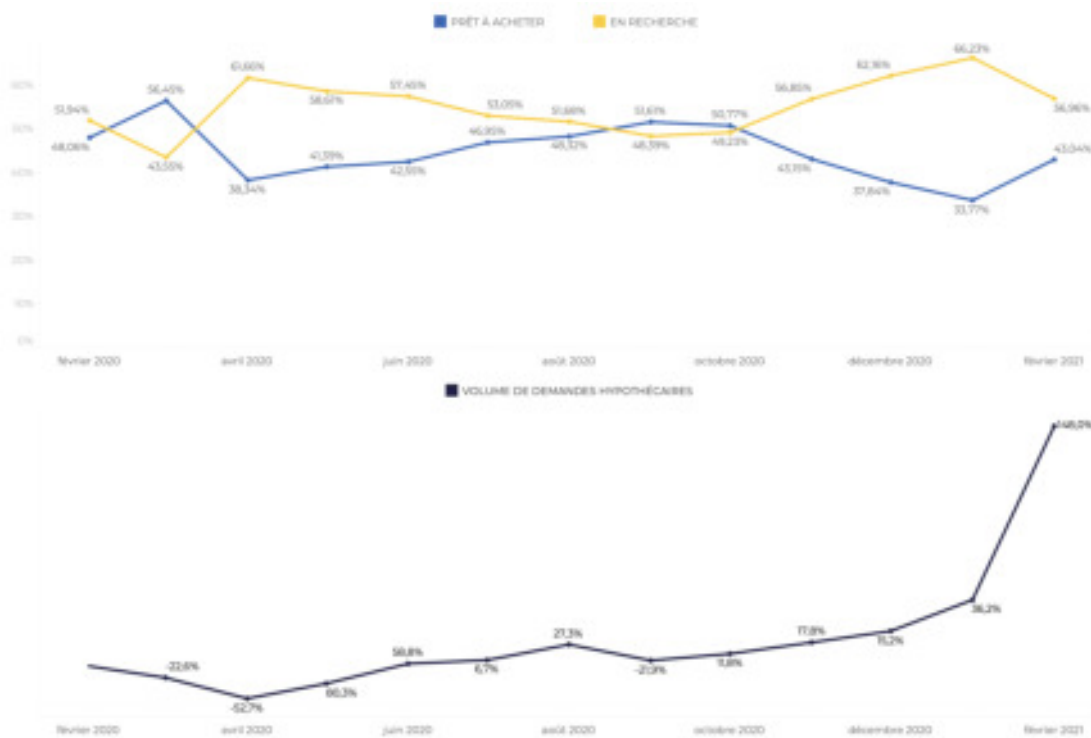


Fig. 6: Intention d'achat: proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » vs « en recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, mois par mois, du 1er février 2020 au 1er mars 2021

En février 2021, 55 % de nos utilisateurs ont déclaré qu'ils avaient l'intention d'acheter une nouvelle propriété, mais étaient-ils prêts à acheter, ou en tout début de processus?

En l'espace d'un mois seulement, de janvier à février 2021, près de 10 % de nos utilisateurs sont tombés dans la catégorie « en recherche », ce qui signifie aussi, logiquement, qu'ils sont aujourd'hui 10 % de moins dans la catégorie « prêts à acheter ».

Qu'ils soient prêts ou non, le volume de demandes de prêts hypothécaires de nos utilisateurs, lui, affiche la plus forte hausse enregistrée depuis des années, une augmentation de 148,2 % depuis le mois dernier, pour être plus exact.

À quoi est-ce dû ? S'il y a une chose que la pandémie nous a démontré, c'est que les acheteurs canadiens veulent une maison, plus que jamais. Alors qu'une augmentation de 148% ne peut être attribuée à un seul facteur, l'un d'eux nous semble plus évident: Après des mois à voir les taux hypothécaires à la baisse, l'annonce d'une hausse imminente par les médias pousse très certainement les futurs acheteurs à passer à l'action, de peur de manquer une bonne affaire.

Par province



Fig. 7: Intention d'achat: proportion d'utilisateurs « prêts à acheter » vs « en recherche » dans le processus hypothécaire de nesto, du 1er février 2020 au 1er mars 2021, en Ontario et au Québec.

Maintenant, que se passe-t-il lorsqu'on compare les intentions de nos utilisateurs du Québec à celles de l'Ontario?

À première vue, la tendance générale se reflète dans les deux provinces, et les deux types de clients (qui se déclarent « prêts à acheter » et « en recherche ») se rapprochent, dans les 2 provinces, pour atteindre une proportion à presque 50-50.

Conformément à la tendance de 2020, nous constatons déjà que ces utilisateurs « en recherche » évoluent vers une augmentation du nombre de transactions actives (offre acceptée - financement en cours)

Alors qu'en Ontario, nesto a pu choisir ses prêteurs à même un bassin de plus de 50 institutions, au Québec, les options sont beaucoup plus restreintes. Parmi les 10 prêteurs québécois disponibles, 7 ont été sélectionnés. Le manque de diversité des prêteurs québécois est influencé par 2 principaux phénomènes typiques au Québec:

Les taux d'intérêt sont généralement .05% à .15% plus élevés au Québec

Manque de compétition et de prêteurs disponibles

Certains des prêteurs avec les meilleurs taux et produits hypothécaires n'ont pas accès au marché québécois

Les délais de financement

Dans un délai de 10 à 14 jours, le futur acheteur québécois doit avoir obtenu son approbation finale pour sécuriser l'achat de sa propriété. Bien que cette loi soit unique au Québec, nesto supporte entièrement cette façon de faire qui vise à protéger les acheteurs.

En gardant en tête le paragraphe précédent, il est important de mentionner que 2 prêteurs québécois supportent la grande majorité du volume hypothécaire de tous les courtiers de la province (nesto, MPH, Planiprêt, etc.). Lorsque ces prêteurs deviennent trop occupés, c'est tout le Québec qui en ressent les effets, et les délais!

En février 2021, le manque temporaire de personnel de l'un de ces prêteurs a entraîné 4 à 5 jours de délai supplémentaire pour tous les nouveaux dossiers à traiter. Par souci de transparence, ceux-ci ont choisi d'aviser leurs partenaires des délais, ce qui a amené les courtiers hypothécaires partout dans la province à les éviter et à envoyer leurs dossiers à des prêteurs hypothécaires moins expérimentés, aucunement préparés à traiter ce genre de volume en si peu de temps.

Le manque de diversité des prêteurs hypothécaires, les taux à la hausse et l'augmentation des délais d'approbation ne sont pas les piliers d'une expérience hypothécaire idéale, mais représentent la réalité à laquelle doivent faire face de nombreux Québécois au moment d'acheter une propriété.

#4

Prix d'achat et mise de fonds



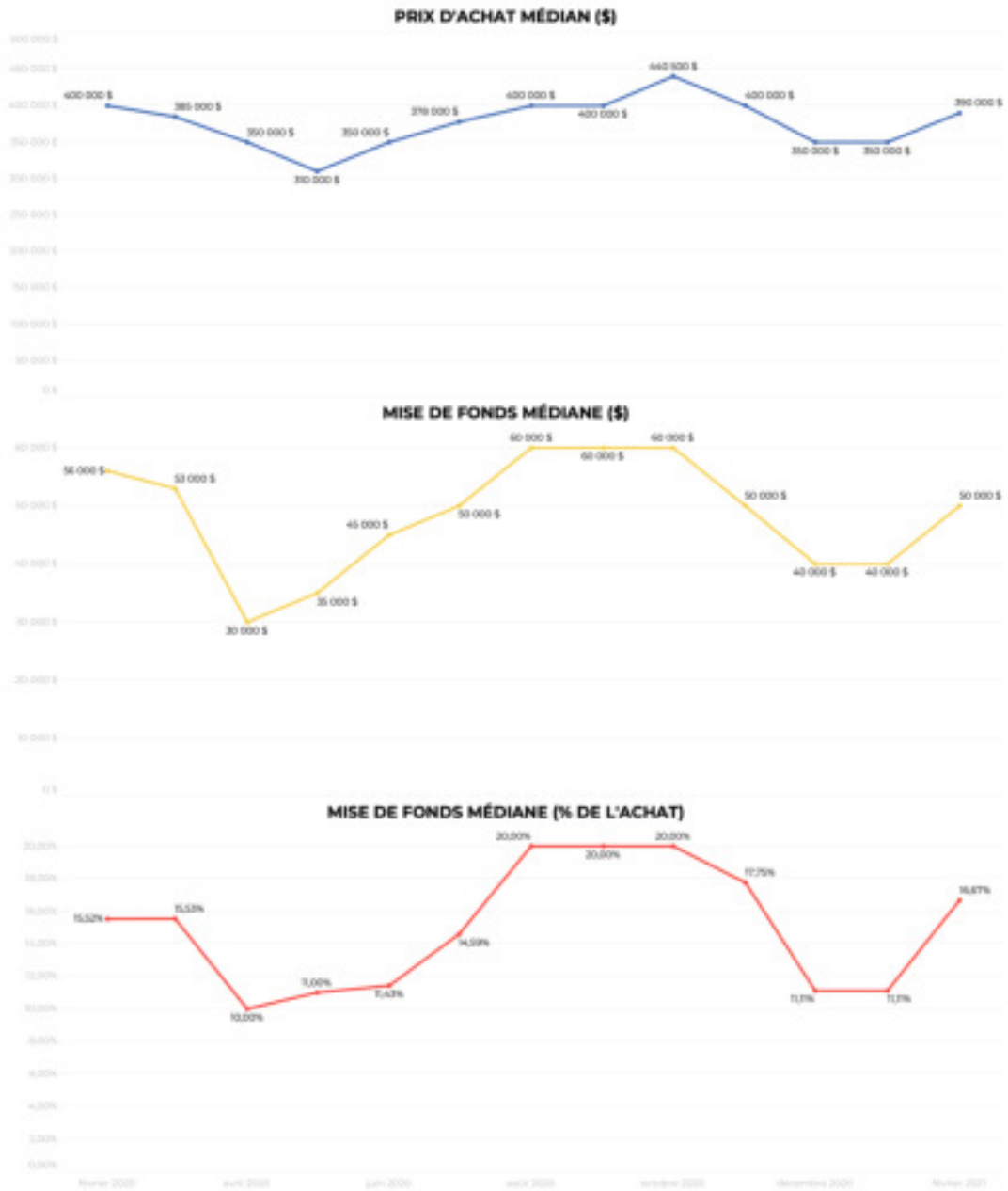


Fig. 8: Graphique du prix d'achat prévu par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du 1er février 2020 au 1er mars 2021.

Après une baisse sur plusieurs mois, notre prix d'achat médian et notre mise de fonds remontent en février 2021, et encore une fois, il ne s'agit pas d'une petite remontée!

De janvier à février 2021, le prix d'achat médian est passé de 350 000 \$ à 390 000 \$, tandis que notre mise de fonds médiane est maintenant de 50 000 \$, ce qui représente un bond de 11 % à 17% du prix d'achat en un mois.

Il y a un moment qu'on parle de la surenchère, des guerres de prix et des maisons qui se vendent à des prix bien au-dessus de leur valeur marchande et ces données semblent démontrer, pour la première fois, les résultats de la tendance actuelle.

Dans la grande région de Toronto, Ottawa, et plusieurs autres marchés ontariens, tout acheteur potentiel peut s'attendre à voir son offre écartée du lot si celle-ci s'avère conditionnelle à certains critères. Il n'est pas rare qu'un acheteur découvre, après que son offre ait été acceptée, des problèmes avec sa nouvelle propriété qui peuvent ensuite impacter sa valeur sur le marché aux yeux d'un prêteur. La situation la plus commune? Lorsque la valeur estimée de la propriété par le prêteur est beaucoup plus basse que le prix d'achat. Ça peut devenir un problème coûteux dans un contexte immobilier normal, alors imaginez aujourd'hui, avec les maisons qui se vendent à plus de 200 000\$ au-dessus du prix demandé. Il va sans dire qu'un marché aussi compétitif, sans possibilité d'offre conditionnelle, n'est pas sain à long terme, spécialement lorsqu'une hausse des taux hypothécaires est imminente.

Par province

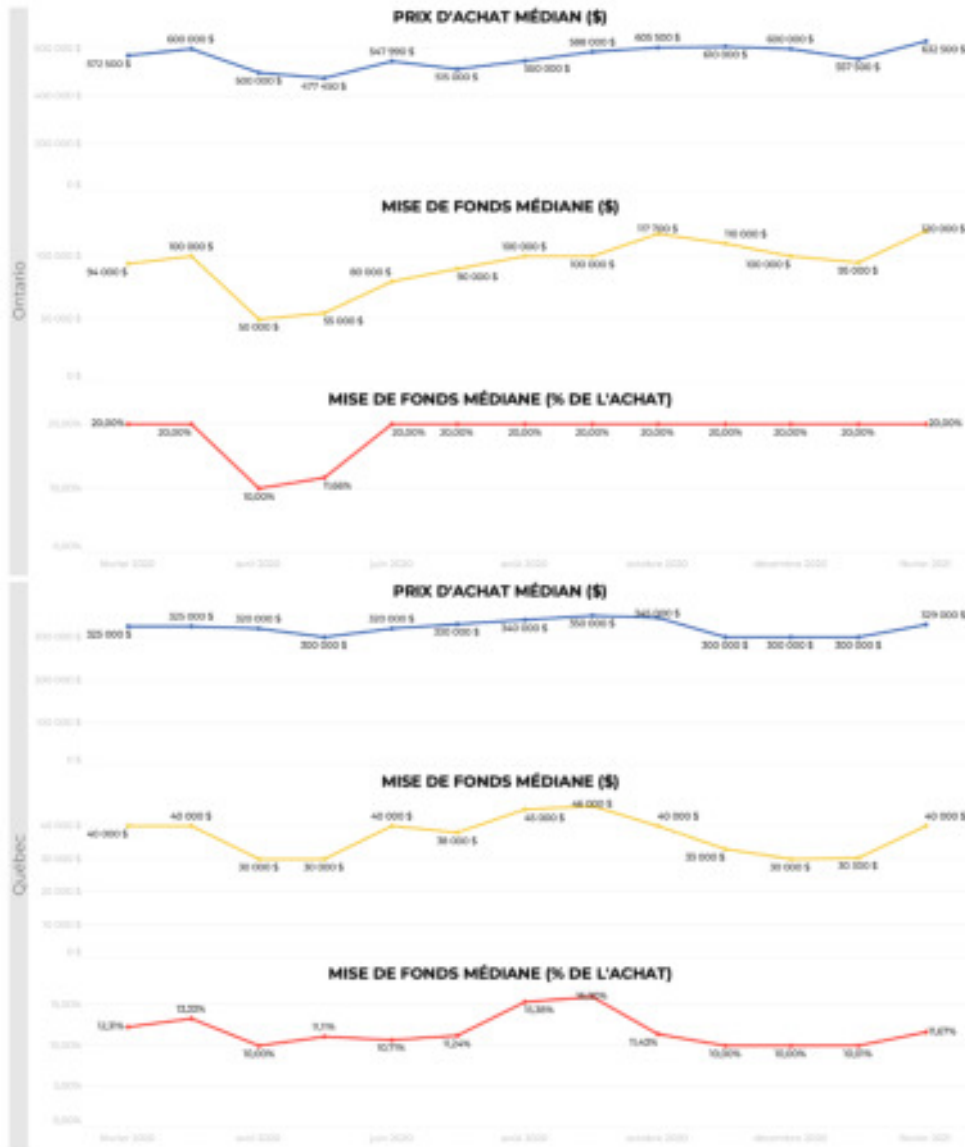


Fig. 9: Graphique des prix d'achat prévus par rapport à la mise de fonds (en dollars et en pourcentage) du 1er février 2020 au 1er mars 2021 en Ontario et au Québec.

Cette vue « par province » aide à mettre en évidence les changements identifiés dans le graphique général.

En Ontario, le pourcentage médian de la mise de fonds est stable depuis juin 2020, demeurant également à 20 % en février 2021, ce qui signifie que le prix d'achat médian et la mise de fonds médiane (\$) ont évolué côte-à-côte et augmenté proportionnellement au cours des huit derniers mois.

Au Québec, cependant, on voit beaucoup plus de fluctuations. Alors que notre prix d'achat médian est maintenant de 329 000 \$, soit une augmentation de 29 000 \$ par rapport à janvier 2021, notre pourcentage de mise de fonds médian augmente, mais demeure beaucoup plus bas que ce que nous voyons en Ontario, représentant seulement 11,67 % du prix d'achat. Alors qu'en Ontario, tous les chiffres sont plus élevés qu'en 2020, les chiffres du Québec reviennent tranquillement à ce qu'ils étaient il y a un an, après une baisse de quelques mois.

LES CIBLES DU MOIS



Fixe vs variable

Fixe ou variable : l'éternelle question! Bien qu'ils aient tous deux leurs avantages et leurs inconvénients, ils se comportent aussi très différemment et ciblent habituellement différents types de consommateurs.

Alors que les taux variables sont généralement plus bas que les fixes, les valeurs des deux types de taux se sont suivies de très près au cours des derniers mois, déroutant certains utilisateurs nesto et rendant leur choix moins évident.

Nous avons demandé à nos données : Y a-t-il une différence entre le type de taux que nos utilisateurs choisissent initialement lors de leur application en ligne et ce qu'ils finissent par choisir après leur appel avec un conseiller nesto? Qu'est-ce que la grande majorité d'entre-eux finissent par choisir?

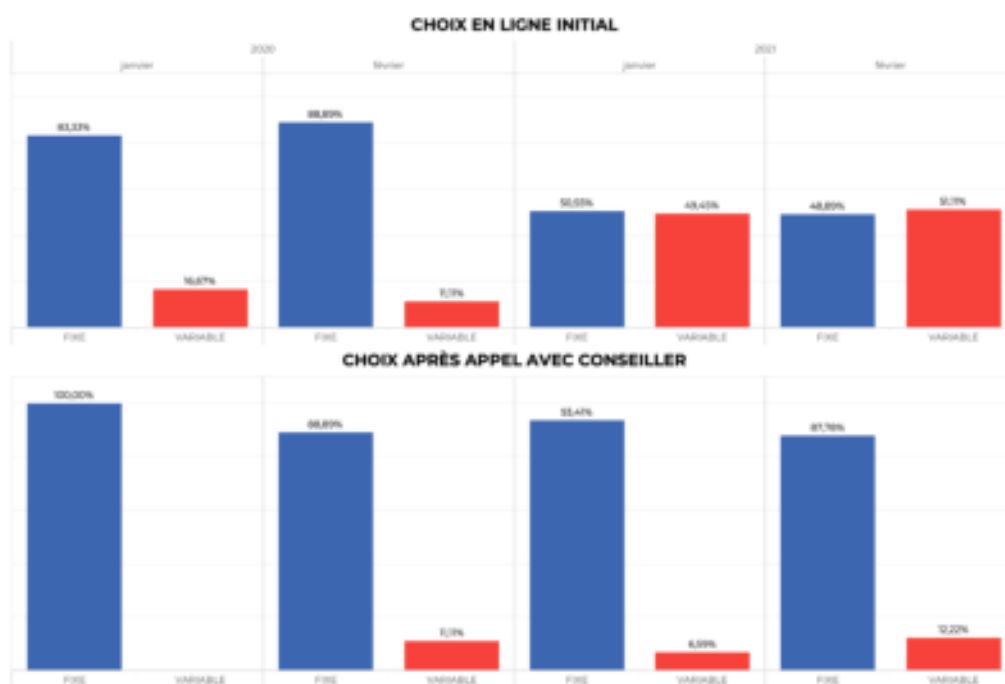


Fig 10: Graphiques illustrant le choix initial de nos utilisateurs versus leur choix final de taux, entre fixe et variable, en comparant janvier et février 2020 et 2021.

Les deux graphiques ci-dessus établissent la comparaison entre l'intention de nos utilisateurs au départ et le choix final en janvier et février 2020 par rapport à la même période en 2021.

En comparant le début de la saison 2020 à celui de la saison 2021, le niveau d'intérêt initial de nos utilisateurs pour les taux hypothécaires fixes et variables est pratiquement égal en 2021, alors que les prêts hypothécaires fixes attiraient beaucoup plus d'intérêt que les variables pour cette même période en 2020. Fait important: à l'époque, les taux fixes étaient légèrement inférieurs aux taux variables et bien que l'escompte sur le taux préférentiel demeurait élevé (-1,20 % comme c'est le cas aujourd'hui), le taux préférentiel lui-même était beaucoup plus élevé.

Après avoir parlé à un conseiller de nesto et avoir été exposé aux diverses options ainsi qu'aux avantages et inconvénients de chacune d'elle, la grande majorité de nos utilisateurs choisissent d'opter pour un taux hypothécaire fixe en 2020 et en 2021.

Condos vs maisons

Il y a un peu moins d'un an, le premier confinement mondial était annoncé et quelques mois plus tard, le travail à domicile devenait la « nouvelle norme ». Au sein de l'industrie hypothécaire canadienne et spécialement en Ontario, un nouveau phénomène se dessine: Les ventes de condos diminuent considérablement tandis que nos utilisateurs préfèrent les maisons et l'espace de la banlieue à la proximité du centre-ville.

Près d'un an plus tard, cette tendance est-elle toujours exacte?

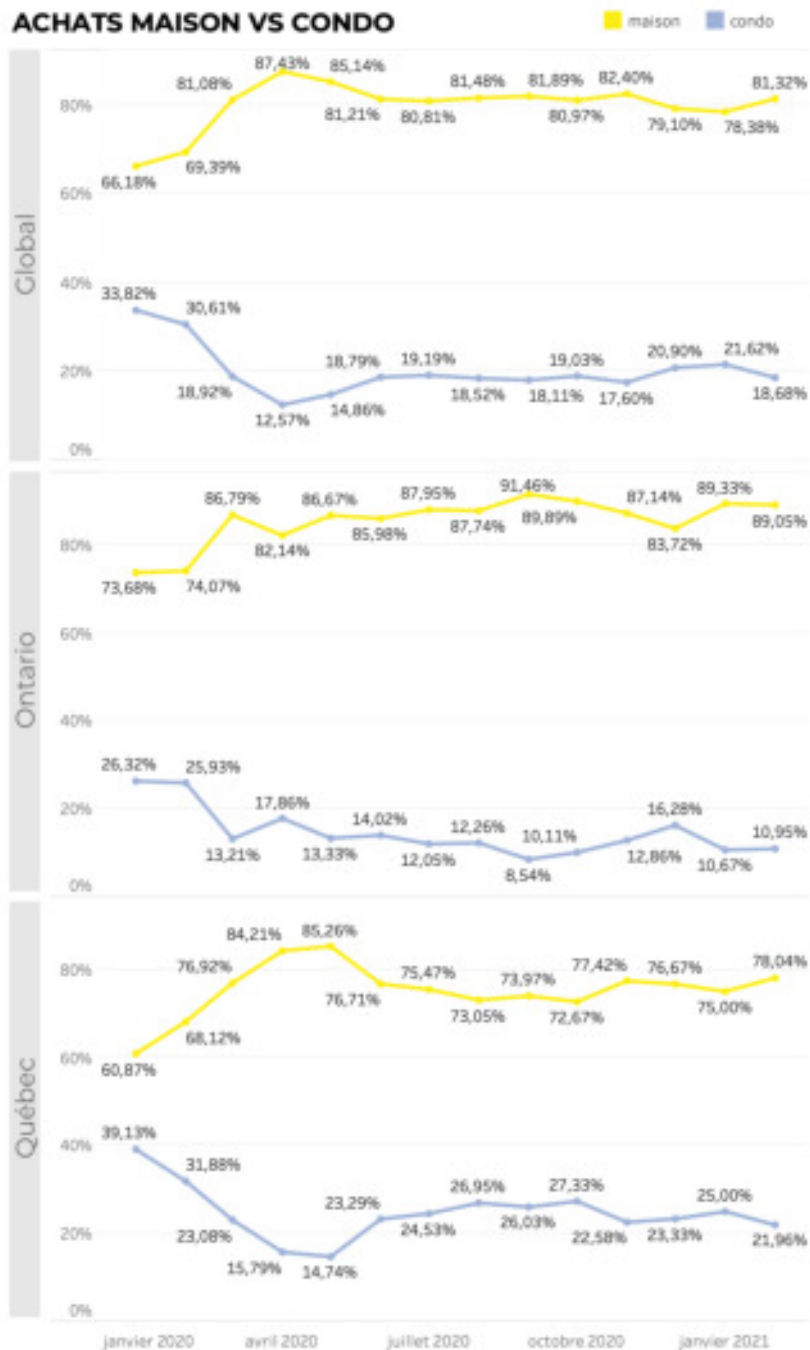


Fig 11: Graphiques illustrant la préférence de nos utilisateurs pour les maisons ou les condos, au Canada ainsi que par province canadienne, entre le 1er janvier 2020 et le 1er mars 2021.

En examinant les données du Québec, on constate une tendance certaine vers l'achat de maisons plutôt que de condos au début de la pandémie (près de 85 % de nos utilisateurs ont choisi une maison). La tendance se stabilise ensuite au cours de l'été vers une plus faible proportion (environ 75%), tandis que l'intérêt pour les condos commence à remonter un peu (autour de 25%) et reste assez stable jusqu'à ce jour.

En Ontario, la tendance vers l'achat de maisons commence aussi à se manifester de façon plus marquée en mars 2020, au début du premier confinement. Par rapport au Québec, l'intérêt pour les condos n'augmente pas durant l'été et demeure assez faible (environ 10 %) jusqu'en octobre 2020. Mais ensuite, un autre facteur clé entre en jeu : la forte hausse du prix des propriétés.

Vers la fin du quatrième trimestre de 2020, les condos devenant plus facilement accessibles et moins chers en raison de leur disponibilité, l'intérêt augmente momentanément en Ontario, uniquement pour se rediriger vers les maisons au début de 2021.

CONCLUSION

En février 2021, alors qu'on observe une baisse de 5 % de l'intention de d'achat de nos utilisateurs vers une nouvelle propriété, l'intérêt demeure très élevé. En fait, en ce qui concerne le volume de demandes de prêts hypothécaires, nos données montrent la plus forte hausse enregistrée depuis plusieurs années, soit une augmentation de 148,2 % depuis janvier 2021.

Après une baisse considérable des taux hypothécaires au cours des huit derniers mois, pour la première fois depuis juillet 2020, on constate une hausse des taux fixes partout au Canada en février 2021. Cette fluctuation soudaine a clairement un impact sur le comportement de nos utilisateurs, qui se précipite maintenant pour prendre des mesures et sécuriser leur taux par peur de manquer le bateau, qu'il s'agisse d'un refinancement ou d'un nouvel achat.

Avec le recul, alors que la plupart de nos utilisateurs optent initialement pour un taux variable, qui est généralement plus bas, la majorité d'entre eux se retrouvent avec un taux fixe après avoir parlé à l'un de nos conseillers. Enfin, malgré un intérêt momentanément accru pour les condos en Ontario, en décembre 2020, nos utilisateurs canadiens manifestent toujours un intérêt beaucoup plus grand pour les maisons, en février 2021.

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