



ÉTATS-UNIS

La revente de maisons continue de s'améliorer

FAITS SAILLANTS

- Les ventes de maisons existantes ont augmenté de 2,7 % en janvier après un gain de 12,5 % en décembre. Elles sont passées de 5 220 000 à 5 360 000 unités, leur plus haut niveau depuis mai 2010.
- Le stock de maisons existantes à vendre a diminué de 5,1 % en janvier. Au rythme actuel des ventes, il faudrait 7,6 mois pour écouler le stock de maisons existantes. Ce ratio est en baisse constante depuis le mois de juillet.
- Le prix médian des maisons existantes se situait à 158 800 \$ US en janvier, en baisse par rapport aux mois précédents et en diminution de 3,7 % comparativement à janvier 2010.

COMMENTAIRES

Même si la hausse des ventes de maisons existantes a été moins forte en janvier qu'au cours des deux mois précédents, le gain est évidemment bienvenu. Il est d'autant plus encourageant qu'il contraste avec la baisse anticipée par le consensus. Il faut donc croire que les différents facteurs qui suggéraient un léger ressac en ce début de 2010, soit les tempêtes de neige, la hausse des taux d'intérêt hypothécaires, la baisse des demandes d'hypothèques en vue d'un achat et le niveau plus faible des ventes en suspens, n'ont pas eu l'effet appréhendé. On note d'ailleurs que les ventes ont augmenté à la fois pour les maisons individuelles et pour les copropriétés. Régionalement, on n'observe une baisse que dans le Nord-Est des États-Unis (probablement l'effet des tempêtes) alors que les autres régions affichent des hausses.

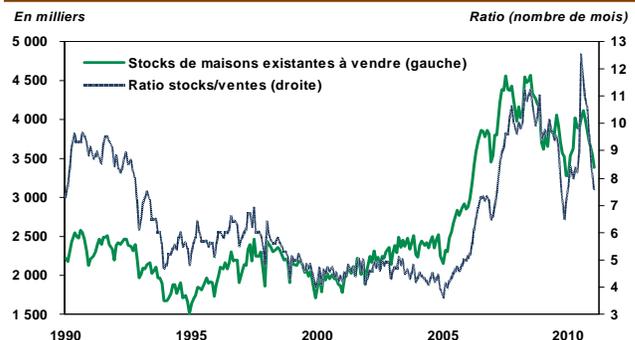
Les données de la National Association of Realtors sous-entendent néanmoins que des problèmes persistent au sein du marché de la revente. D'une part, les *distressed sales* comptent toujours pour une grande proportion des ventes. D'autre part, le regain provient surtout des investisseurs qui paient comptant les propriétés acquises. Dans ces circonstances, la diminution des stocks est peut-être un peu illusoire, ce qui justifie, entre autres, que la tendance des prix est toujours à la baisse. De plus, il semble que les conditions de crédit demeurent encore trop difficiles pour les autres types d'acheteurs, notamment ceux qui voudraient faire leur première entrée sur le marché de l'habitation.

Les ventes de maisons poursuivent leur hausse récente



Sources : National Association of Realtors et Desjardins, Études économiques

Il y a encore beaucoup de maisons existantes à vendre, mais les stocks évoluent dans le bon sens



Sources : National Association of Realtors et Desjardins, Études économiques

Implications : La progression des ventes de maisons existantes au cours des derniers mois montre que le marché de l'habitation se remet de son ressac post-crédit d'impôt. La baisse des stocks est également encourageante, mais plusieurs doutes subsistent sur la véritable santé du marché de l'habitation.

Francis Généreux
Économiste principal

François Dupuis

Vice-président et économiste en chef

Yves St-Maurice

Directeur et économiste en chef adjoint

Hélène Bégin

Économiste principale

Benoît P. Durocher

Économiste principal

Francis Généreux

Économiste principal

514-281-2336 ou 1 866 866-7000, poste 2336
Courriel : desjardins.economie@desjardins.com