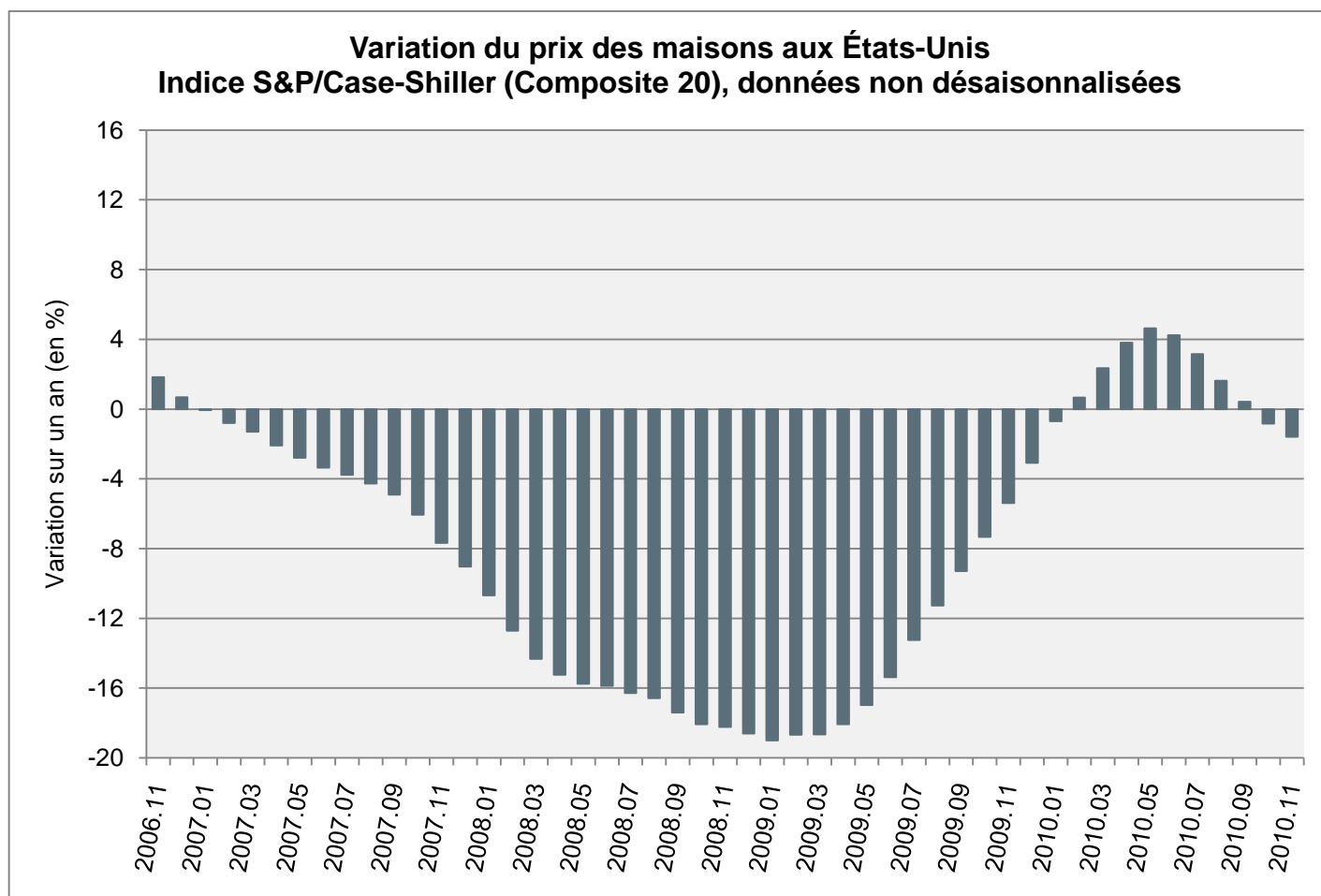


Les prix reculent sur le marché de la revente américain en novembre

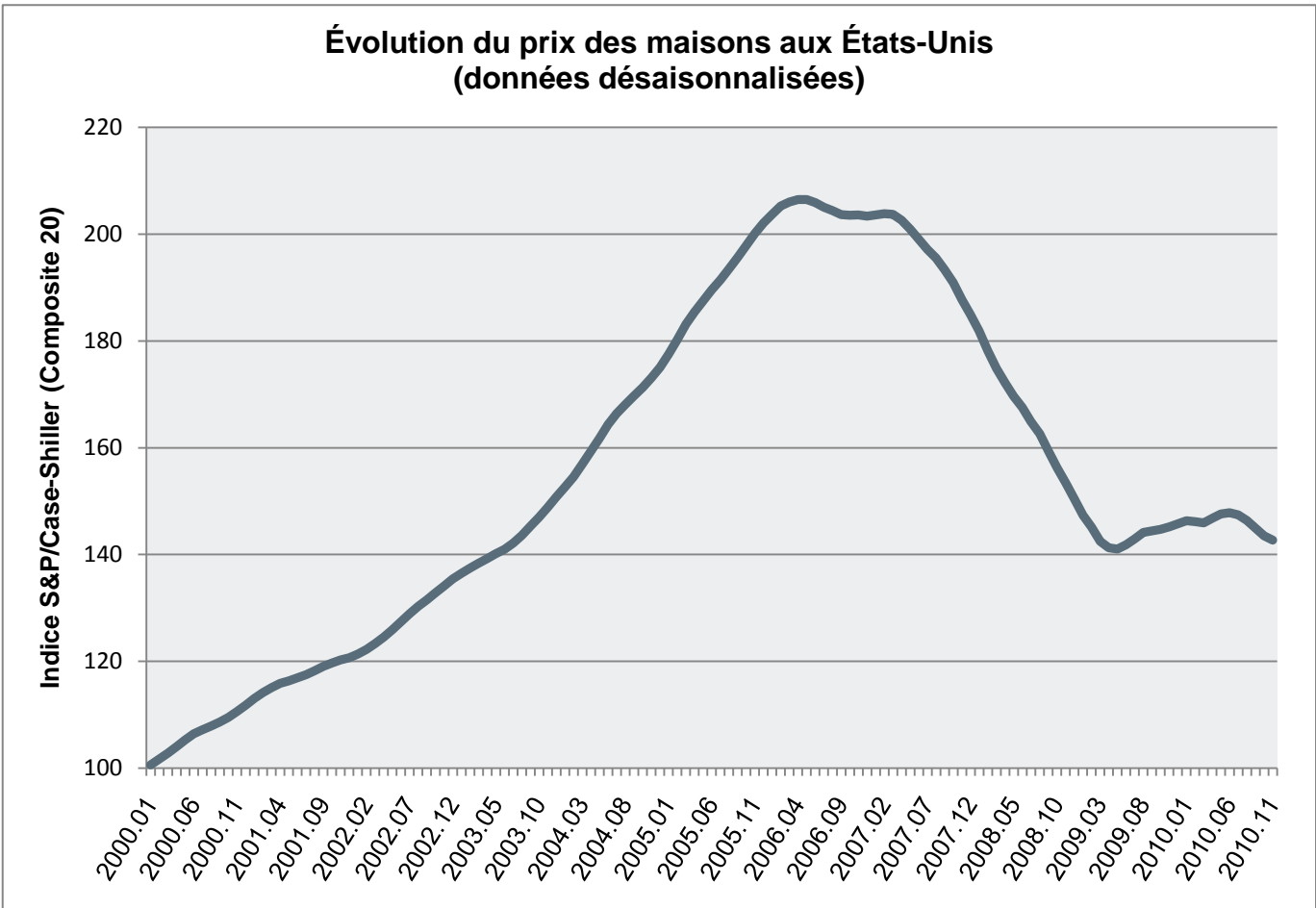
Le prix des maisons a diminué aux États-Unis en novembre 2010 selon l'indice S&P/Case-Shiller (Composite 20), qui mesure l'évolution des prix sur le marché de la revente des 20 plus importantes régions métropolitaines américaines. En novembre, cet indice (donnée non désaisonnalisée) a affiché une deuxième baisse mensuelle consécutive avec une diminution de 1,6 % comparativement à la même période un an auparavant. Cette baisse de l'indice s'est faite à un rythme plus élevé que le recul enregistré lors du mois précédent (- 0,8 %).



Source : Standard & Poor's & FiServ

Les diminutions de prix que l'on observe depuis maintenant deux mois sur le marché de la revente américain soulèvent des inquiétudes concernant une rechute des prix du logement. Le prix des maisons aux États-Unis (mesuré par l'indice Composite 20) est seulement 3,3 % supérieur au récent creux atteint en avril 2009 et il se trouve désormais au même niveau qu'en juillet 2003.

Évolution du prix des maisons aux États-Unis (données désaisonnalisées)



Source : Standard & Poor's & FiServ

Pour consulter le communiqué officiel de Standard & Poor's (disponible en anglais seulement), [cliquez ici](#).

Précisions sur les indices S&P/Case-Shiller du prix des logements aux États-Unis

Les indices S&P/Case-Shiller mesurent chaque mois (le dernier mardi de chaque mois avec deux mois de décalage) l'évolution du prix des maisons unifamiliales sur le marché de la revente des vingt plus importantes régions métropolitaines aux États-Unis (Composite 20) et des dix plus grandes régions métropolitaines américaines (Composite 10). Un indice national est aussi publié sur une base trimestrielle. Les indices ont pour date de référence le mois de janvier 2000 (janvier 2000 = 100); ainsi, une valeur de 150, par exemple, signifie que le prix d'une maison type dans la région concernée s'est apprécié de 50 % depuis janvier 2000.

Les différents indices S&P/Case-Shiller sont calculés selon la méthode des ventes répétées. Cette méthode mesure l'évolution des prix en recueillant les prix de vente actuels des maisons unifamiliales d'une région spécifique. Quand une de ces maisons est revendue, quelques mois ou années plus tard, le nouveau prix de vente est regroupé avec le premier prix de vente recueilli. Ces deux données sont appelées une « vente répétée ». La différence entre les deux prix de vente est mesurée et enregistrée. On refait la même opération pour toutes les « ventes répétées » d'une région et on les réunit ensuite en un indice. On vise ainsi à faire en sorte que le temps soit le principal facteur à l'origine de la variation de prix et non d'autres caractéristiques (taille, qualité, âge, localisation, etc.) qui pourraient varier si on comparait des transactions portant sur des propriétés différentes.

Le marché de la revente aux États-Unis et le marché de la revente au Québec

L'évolution du prix des propriétés aux États-Unis est un bon point de comparaison avec l'évolution des prix sur les marchés immobiliers canadien et québécois.

Aussi, de par son influence potentielle sur l'évolution de la confiance des consommateurs canadiens, l'évolution des prix sur le marché immobilier aux États-Unis peut avoir un effet sur le marché de la revente au Canada et au Québec. Par exemple, une forte baisse des prix sur le marché immobilier aux États-Unis peut avoir une influence négative sur l'évolution de la confiance des consommateurs canadiens, qui pourraient s'inquiéter de voir également une diminution des prix de l'immobilier au Canada.