

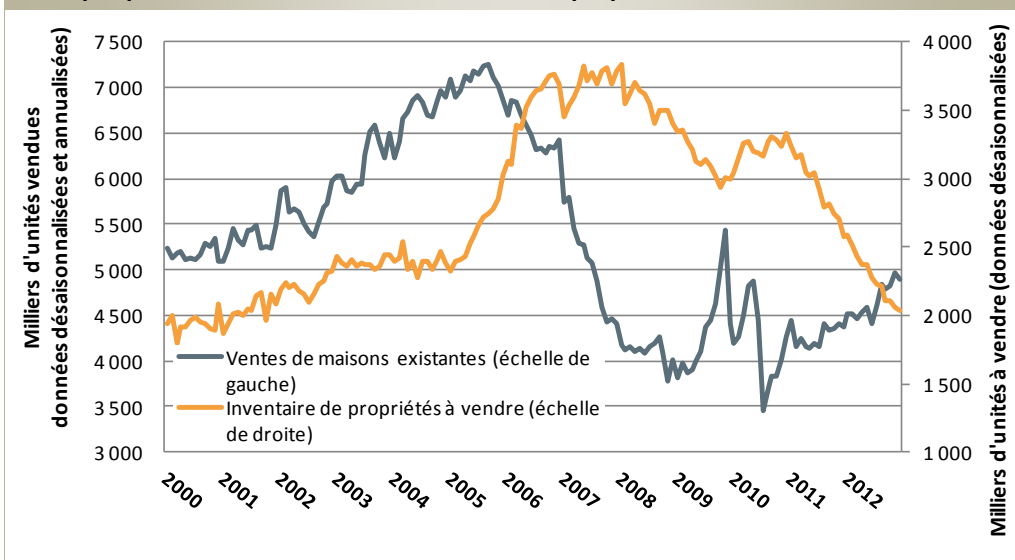
Marché immobilier résidentiel américain : des signaux encourageants

Le marché résidentiel américain semble véritablement être sorti de sa torpeur. Depuis plusieurs mois, la hausse du nombre de ventes de maisons existantes, du prix des propriétés et la reprise des mises en chantier laissent entrevoir le début d'un cycle de croissance.

Après avoir vécu des années très difficiles, plusieurs statistiques suggèrent que le marché immobilier américain serait sorti de son creux et reprendrait finalement le chemin de la croissance. Selon les données de la National Association of Realtors (NAR), le nombre de ventes conclues en 2012 était le plus élevé depuis 2007 et le bond de 9 %, enregistré en 2012, représentait la hausse la plus vigoureuse en huit ans. Le prix médian résidentiel a, quant à lui, progressé de 6 % en 2012, ce qui marque la première hausse des prix aux États-Unis depuis 2006. Par ailleurs, le nombre de mises en chantier a augmenté de 28 % en 2012, la plus forte hausse depuis 1983.

L'amélioration du marché de l'emploi et la confiance accrue des consommateurs américains en l'économie, combinées aux bas taux d'intérêt et à une meilleure situation financière des ménages, expliquent la hausse de la demande. Quant à l'offre, le faible nombre de nouvelles constructions au cours des dernières années et la réticence des propriétaires à vendre dans un contexte où les prix commencent à peine à remonter ont alimenté la baisse du nombre de propriétés offertes. Ainsi, la hausse de la demande, conjuguée à la baisse de l'offre, a finalement mis une pression à la hausse sur les prix.

Graphique 1 : Ventes résidentielles et offre de propriétés existantes aux États-Unis



Source : NAR et calculs de la FCIQ¹

Selon les données de la National Association of Realtors (NAR), le nombre de ventes conclues en 2012 était le plus élevé depuis 2007 et le bond de 9 %, enregistré en 2012, représentait la hausse la plus vigoureuse en huit ans.

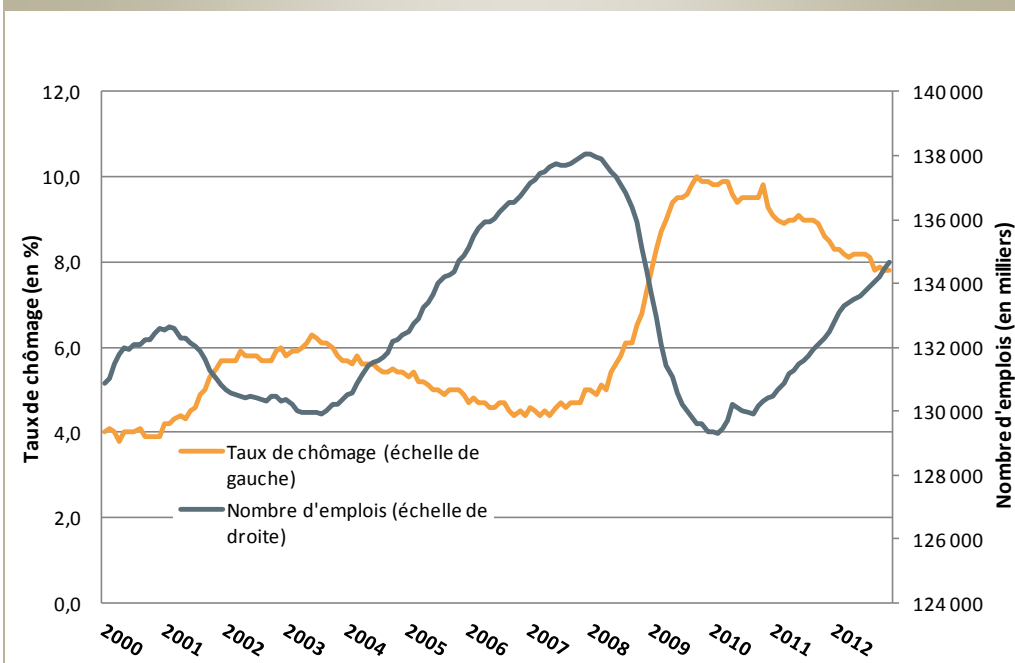
¹ Nous avons désaisonné la série mensuelle sur l'inventaire de propriétés à vendre, alors que la série sur les ventes de maisons existantes a été désaisonnée par la NAR.

La confiance des Américains s'améliore et le marché de l'emploi se montre plus vigoureux

La situation de l'emploi aux États-Unis est loin d'être aussi favorable qu'au début de 2008, lorsque le nombre d'emplois avait dépassé les 138 millions et le taux de chômage s'établissait autour de 5 %. Cependant, des gains importants ont été observés au cours des derniers mois. Depuis le creux atteint en février 2010, le niveau de l'emploi a augmenté presque chaque mois, de sorte qu'à la fin de 2012, plus de la moitié des 9 millions d'emplois perdus pendant la crise avaient été récupérés. Le taux de chômage a également évolué favorablement, passant d'un sommet de 10 % en octobre 2009 à 7,8 % en décembre 2012. La meilleure performance du marché de l'emploi a été accompagnée d'une hausse de la confiance des consommateurs américains, qui est passée de 25 points en février 2009 à 67 points en décembre 2012.

Depuis le creux atteint en février 2010, le niveau de l'emploi a augmenté presque chaque mois, de sorte qu'à la fin de 2012, plus de la moitié des 9 millions d'emplois perdus pendant la crise avaient été récupérés.

Graphique 2 : Marché de l'emploi aux Etats-Unis



Source : Bureau of Labor Statistics

Les bas taux d'intérêt ont également contribué à la hausse des ventes de propriétés au cours des derniers mois. Le taux d'intérêt hypothécaire pour un terme de 30 ans a terminé l'année 2012 à un creux historique de 3,35 % et s'établissait, en février 2013, aux alentours de 3,5 %². De plus, les faillites des consommateurs sont en baisse et la proportion de prêts hypothécaires en souffrance de 90 jours ou plus a diminué en 2012, même si elle demeure beaucoup plus élevée qu'avant la crise³. C'est donc dans un contexte de croissance de l'emploi, de confiance accrue des consommateurs, de taux d'intérêt historiquement bas et d'une amélioration de la situation financière des ménages, que la demande de propriétés résidentielles s'intensifie.

C'est donc dans un contexte de croissance de l'emploi, de confiance accrue des consommateurs, de taux d'intérêt historiquement bas et d'une amélioration de la situation financière des ménages, que la demande de propriétés résidentielles s'intensifie.

² Source : Freddie Mac

³ Source : Federal Reserve Bank of New York Consumer Credit Panel/Equifax

L'offre de propriétés est à la baisse et les conditions de marché se resserrent

Selon la NAR, il y avait 1,83 million de propriétés existantes à vendre à la fin de 2012, soit une baisse de 21 % comparativement à la même période un an auparavant. Il s'agissait de l'offre de propriétés la plus faible depuis onze ans. La baisse de l'offre, conjuguée à la progression des ventes, a entraîné une forte baisse du nombre de mois d'inventaire, qui a diminué de 9,3 mois en avril 2011, à 4,5 mois en décembre 2012⁴. En d'autres mots, il fallait 4,5 mois pour vendre tout l'inventaire de propriétés existantes à la fin de 2012, au rythme des ventes enregistré à ce moment-là.

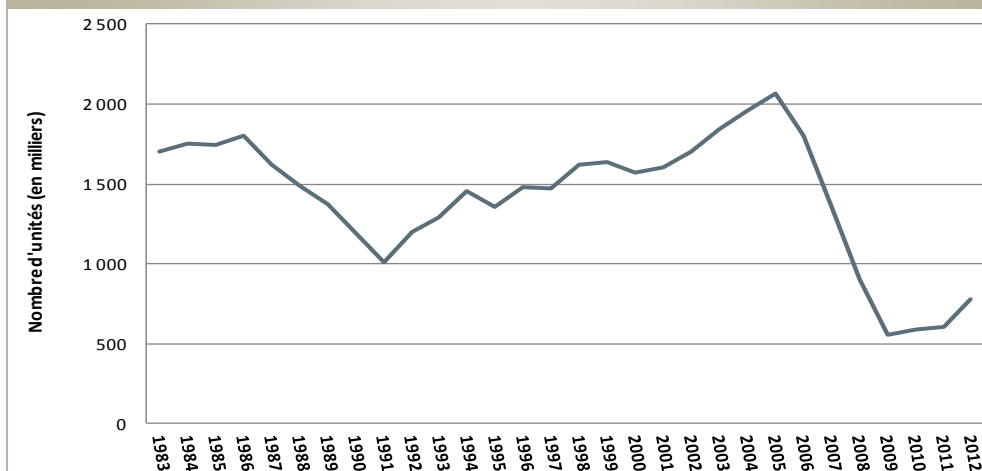
Le recul important du nombre de mois d'inventaire, qui se traduit par des conditions de marché plus serrées, explique, en partie, la hausse vigoureuse des prix observée en 2012. Le prix médian résidentiel a augmenté de 6 % en 2012, après avoir diminué de 4 % en 2011 et être demeuré stable en 2010. La dernière hausse de ce prix remonte à 2006, alors qu'une légère progression de 1 % avait été observée. Par ailleurs, l'indice de prix des propriétés S&P/Case-Shiller, qui est calculé selon la méthode des ventes répétées, signale lui aussi une hausse importante du prix des maisons aux États-Unis, particulièrement au quatrième trimestre de 2012, alors que cet indice a crû de 7,3 % par rapport au quatrième trimestre de 2011.

Un autre facteur qui contribue à la croissance des prix est la proportion de moins en moins importante des ventes forcées. Les ventes forcées sont les ventes réalisées à un prix soldé à la suite d'une procédure de saisie en cours ou complétée (« foreclosures » et « short sales »). Selon la NAR, la proportion des ventes forcées sur le total des ventes est passée de 32 % en décembre 2011 à 24 % en décembre 2012. Il s'agit d'un recul important comparativement au sommet de 40 % atteint en mars 2011. Étant donné qu'une vente forcée peut se conclure à un prix jusqu'à 20 % moins élevé que dans des conditions normales, la baisse de cette proportion influence énormément l'évolution des prix.

Le secteur de la construction résidentielle contribue à nouveau à la croissance économique

Un autre signe d'amélioration de l'activité du marché immobilier résidentiel est la hausse de l'activité dans le secteur de la construction : les mises en chantier ont augmenté chaque mois depuis septembre 2011 et le secteur de l'investissement résidentiel⁵ a contribué à la croissance de l'économie américaine tout au long de l'année 2012, une première depuis 2004⁶.

Graphique 3 : Mises en chantier aux États-Unis



Source : U.S. Census Bureau

Le recul important du nombre de mois d'inventaire, qui se traduit par des conditions de marché plus serrées, explique, en partie, la hausse vigoureuse des prix observée en 2012.

Un autre facteur qui contribue à la croissance des prix est la proportion de moins en moins importante des ventes forcées.

⁴ Source : NAR

⁵ Le secteur de l'investissement résidentiel inclut la construction de maisons unifamiliales et de logements multifamiliaux, les dépenses en rénovation, la production de maisons préfabriquées et les frais des courtiers immobiliers.

⁶ Source : Bureau of Economic Analysis (BEA)

Les 779 900 logements résidentiels pour lesquels la construction a débuté en 2012 représentent le niveau le plus élevé depuis 2008. Toutefois, ce nombre est 50 % moins élevé que la moyenne historique, qui est de 1 500 000 mises en chantier par année.

La hausse des mises en chantier en 2012 a été particulièrement forte du côté des logements de cinq unités ou plus, ce qui pourrait être le résultat d'une plus forte demande pour des unités locatives. En effet, le taux d'inoccupation des logements locatifs de cinq unités ou plus est passé de 11,6 % en 2010 à 9,3 % en 2012, alors que le taux de propriété, qui avait atteint un niveau record de 69 % en 2004, s'est affaibli à 65,5 % en 2012, un taux comparable à celui observé au milieu des années 90⁷.

Le nombre de mises en chantier devrait continuer d'augmenter dans les mois qui suivent étant donné la croissance constante de permis de bâtir résidentiels observée depuis juin 2011, avec des hausses particulièrement importantes au cours de l'année 2012⁸. De plus, la tendance à la hausse observée en 2012 au niveau du nombre de nouveaux ménages devrait également soutenir la progression future des mises en chantier⁹.

Le marché immobilier est sorti de sa léthargie, mais il y a encore du chemin à faire

En conclusion, plusieurs statistiques concernant le marché immobilier américain ont montré une amélioration en 2012. La hausse du nombre de ventes de maisons existantes est soutenue par un marché de l'emploi un peu plus actif et des consommateurs plus confiants qui sont aujourd'hui dans une meilleure situation financière. En parallèle, la hausse des prix est alimentée par une demande qui progresse plus rapidement que l'offre de propriétés, et par la diminution importante du nombre de ventes forcées. En ce qui concerne la construction de nouveaux logements, la croissance du nombre de ménages soutiendra la hausse du nombre de mises en chantier. Ainsi, le marché immobilier américain devrait poursuivre son cycle haussier au cours des prochaines années.

Les 779 900 logements résidentiels pour lesquels la construction a débuté en 2012 représentent le niveau le plus élevé depuis 2008. Toutefois, ce nombre est 50 % moins élevé que la moyenne historique, qui est de 1 500 000 mises en chantier par année.

L'impact de la crise immobilière en chiffres

Indicateur	Sommet du cycle	Creux du cycle	Écart entre le sommet et le creux
Ventes*	7 260 000 (septembre 2005)	3 450 000 (juillet 2010)	-3 810 000 ventes (-52 %)
Mois d'inventaire	3,6 (janvier 2005)	11,9 (juillet 2010)	8,3 mois
Prix médian résidentiel	221 900 \$ (2006)	166 100 \$ (2011)	-55 800 \$ (-25 %)
Mises en chantier*	2 273 000 (janvier 2006)	478 000 (avril 2009)	-1 795 000 unités (-79 %)
Taux de propriété**	69,4 % (2 ^e trim. de 2004)	65,3 % (4 ^e trim. de 2012)	-4,1 points de pourcentage
Emploi (en milliers) **	138 056 (janvier 2008)	129 320 (février 2010)	-8 736 d'emplois (-6 %)
Taux de chômage**	4,4 % (octobre 2006)	10 % (octobre 2009)	5,6 points de pourcentage
Confiance des consommateurs	111,9 (juillet 2007)	25,3 (février 2009)	-86,6 points

*Données désaisonnalisées et annualisées

**Données désaisonnalisées

Note : Ce tableau a été élaboré à partir des données disponibles au 1^{er} février 2013.

Si vous avez des questions ou des commentaires à propos du contenu de cet article, n'hésitez pas à nous contacter à l'adresse courriel stats@fciq.ca.

⁷ Source : U.S. Census Bureau

⁸ Source : U.S. Census Bureau

⁹ Selon les données de l'U.S. Census Bureau, le nombre de ménages a augmenté de 1,3 % en 2012, la plus forte hausse depuis 2005.

Cette publication est produite par le service Analyse du marché de la FCIQ

Paul Cardinal, Directeur

Camille Laberge, Économiste

Paola Rodriguez, Analyste

Écrivez-nous à stats@fciq.ca

© 2013 Fédération des chambres immobilières du Québec. Tous droits réservés.