

## Immobilier USA : dépendance fiscale

### Ventes de logements existants : forte baisse en décembre

Les **ventes de logements existants** (1) chutent fortement en décembre. La **baisse est de 16,7%**. Cette rechute intervient après 3 mois de hausse consécutive. Pendant ces trois mois, des avantages fiscaux ont été accordés aux acquéreurs. Ces derniers ont anticipé leurs achats afin d'en profiter. Initialement, ces subventions devaient prendre fin au 30 novembre 2009. Mais, suite au succès qu'elles ont rencontré, elles sont prolongées jusqu'en juin 2010.

**Cette baisse** des ventes de logements existants **démontre la dépendance fiscale du marché immobilier américain**. Sans ces subventions, il n'est pas certain que les ventes auraient progressé de septembre à novembre. Cette baisse démontre aussi la **fragilité du marché immobilier**. En effet, malgré la reconduction de ces subventions, le marché baisse à nouveau en décembre.

### Ventes de logements existants : rebond (subventionné) en 2009

Sur l'ensemble de l'année 2009, les ventes de logements existants ont progressé. La progression est de 4,9%. Il s'agit du premier rebond après 3 années consécutives de baisse. Rappelons que le marché immobilier aux Etats-Unis s'est retourné à partir de février 2006. Certains veulent croire au retournement à la hausse du marché immobilier américain. Toutefois, ce **rebond** de 4,9% reste **médiocre**. Là aussi, il est probable qu'il n'aurait pas eu lieu sans les subventions fiscales. De plus, malgré ce rebond, le niveau des **ventes en 2009** est **bien loin** de celui **de 2005**.

Aujourd'hui, la **dépendance fiscale du marché immobilier** américain est **démontrée**. Grâce aux subventions, les ventes de logements existants sont attendues en hausse au 1<sup>er</sup> semestre 2010. Et ensuite ? Le marché immobilier américain résistera-t-il à l'arrêt des subventions fin juin. Il est peu probable que les Etats-Unis subventionnent l'immobilier comme en France. Il est peu probable que le contribuable américain accepte de le faire pendant des années. A cela s'ajoute que les taux d'intérêts augmenteront à nouveau. Cette hausse pourrait d'ailleurs avoir lieu lors du 2<sup>ème</sup> semestre 2010.

by [EXPOSEHOME.FR](http://www.exposehome.fr) <http://www.exposehome.fr> : [publier une annonce immobilière gratuitement](http://publier-une-annonce-immobiliere.exposehome.fr)  
<http://publier-une-annonce-immobiliere.exposehome.fr>

(1) Les ventes ou reventes de logements existants aux USA sont l'équivalent des ventes de logements anciens en France.