

## Les nouvelles statistiques de la FCIQ et les anciennes compilées par l'ACI ne sont pas directement comparables

Depuis quelques années maintenant, d'importants efforts ont été déployés au Québec afin d'uniformiser le calcul des statistiques sur le marché de la revente et de le faire avec une plus grande rigueur. Les changements engendrés par ce processus ne sont toutefois pas sans conséquence pour la continuité des données.

Auparavant, les statistiques résidentielles MLS<sup>®</sup> étaient compilées par chacune des 12 chambres immobilières de la province à partir de toutes les transactions réalisées par ses membres. Les chambres faisaient ensuite parvenir leurs statistiques à l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Depuis 2008, à la suite de l'intégration des différentes bases de données MLS<sup>®</sup> de la province (voir le mot de l'économiste « [Des statistiques comparables à travers la province, grâce à une base de données MLS<sup>®</sup> unifiée](#) »), la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) a procédé à un redressement important des statistiques immobilières résidentielles.

Les deux principaux changements concernent la géographie et le calcul des prix moyens.

### *La géographie*

Auparavant, la géographie associée aux données n'obéissait pas à des limites précises. D'une part, le territoire de chacune des chambres ne correspond à aucune géographie reconnue. Par exemple, le territoire couvert par la Chambre immobilière du Grand Montréal ne correspond ni à la région administrative ni à la région métropolitaine de Montréal. D'autre part, les membres des chambres immobilières peuvent réaliser des transactions n'importe où dans la province. Par exemple, un membre de la Chambre immobilière de la Mauricie peut très bien vendre une propriété en Estrie et vice versa. Lorsque cela se produisait, la propriété vendue en Estrie se trouvait incluse dans les statistiques de la Chambre immobilière de la Mauricie.

Depuis l'avènement de la base de données MLS<sup>®</sup> unifiée, nous avons choisi de former des géographies bien précises qui correspondent aux délimitations des centres urbains de la province définies par Statistique Canada. Les statistiques diffusées par la FCIQ respectent désormais les limites des six régions

métropolitaines de recensement que sont Montréal, Québec, Gatineau, Sherbrooke, Trois-Rivières et Saguenay. Il en va de même pour les agglomérations de recensement (ex. Joliette, Drummondville, Val-d'Or, etc.).

### **Le calcul des prix moyens**

Auparavant, l'ACI n'avait guère d'autre choix que de calculer les prix moyens résidentiels en faisant une simple division entre le volume des ventes résidentielles et le nombre de ventes, tels qu'ils lui étaient fournis par les chambres immobilières locales.

Maintenant, la FCIQ calcule les prix moyens par catégories de propriété et produit ensuite un prix moyen pondéré pour l'ensemble des transactions résidentielles (voir le mot de l'économiste « [Un prix moyen pondéré pour mieux mesurer l'évolution des prix](#) »). De plus, les transactions dont le prix de vente est anormalement bas ou élevé par rapport au prix demandé ne sont pas considérées dans le calcul des prix moyens.

### **Un bris dans les séries chronologiques**

Pour les deux raisons décrites plus haut, les anciennes statistiques compilées par l'ACI et les nouvelles produites par la FCIQ ne sont pas directement comparables. La plupart des anciennes séries de l'ACI pour les régions du Québec débutent en 1980. Elles se terminent toutes en 2007. En ce qui a trait aux nouvelles séries de la FCIQ, elles débutent, pour le moment, dans la majorité des cas, en 2002. Pour les analystes qui ont l'habitude de travailler avec des données sous forme de séries chronologiques, gardez à l'esprit qu'on ne peut joindre les anciennes séries aux nouvelles sans causer une discontinuité importante. Pour pallier ce problème, on suggère de travailler plutôt en taux de variation.