

Pourquoi le prix médian plutôt que le prix moyen?

Dans leurs communiqués de presse, la Fédération des chambres immobilières du Québec et les chambres immobilières de la province commentent désormais l'évolution du prix des propriétés en se basant sur le prix médian. Aux États-Unis, la National Association of Realtors utilise cette mesure depuis longtemps pour rapporter le prix des propriétés. Voyons pourquoi, en immobilier, la médiane est généralement un meilleur indicateur pour traiter du prix des propriétés que la moyenne.

La médiane est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales. Dans le cas qui nous intéresse, le prix médian est celui qui indique que la moitié des transactions ont eu cours à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur. Par exemple, un prix médian de 150 000 \$ indique que 50 % des propriétés se sont vendues en deçà de 150 000 \$ et l'autre 50 % à un prix supérieur.

L'avantage de la médiane comme mesure de tendance centrale est qu'elle n'est pas influencée par les valeurs extrêmes. À l'inverse, l'inconvénient du prix moyen, comme toute moyenne d'ailleurs, est justement qu'il est influencé par ces valeurs extrêmes, ce qui peut créer des distorsions majeures

susceptibles de fausser l'interprétation des données. On n'a qu'à penser à un secteur géographique où le prix des propriétés tourne généralement autour de 150 000 \$ à 200 000 \$ et où, pour un mois donné, une propriété qui n'est pas représentative du secteur est vendue à 2 000 000 \$. Cette transaction vient tirer la moyenne vers le haut et du même coup, la croissance des prix dans ce secteur sera surestimée. Le prix médian, lui, n'est pas influencé par cette transaction à 2 000 000 \$. Il donne donc une meilleure lecture du marché, tant en ce qui a trait aux prix qu'au taux de croissance entre deux périodes.

En conclusion, qu'on utilise le prix médian ou le prix moyen, plus le nombre de transactions à partir desquelles ils sont calculés est faible, plus il faut les interpréter avec prudence. La norme à cet effet est d'avoir un minimum de 30 ventes. Sous ce seuil, le risque est très élevé que ni la médiane ni la moyenne ne donnent une mesure fiable de la valeur de marché de l'ensemble des propriétés. La FCIQ utilise donc cette règle de 30 ventes au minimum afin de déterminer si un prix médian ou moyen peut être divulgué ou non.