

## Un prix moyen pondéré pour mieux mesurer l'évolution des prix

Comme certaines chambres immobilières ne calculent pas de prix médians et que la catégorisation des propriétés varie d'une chambre immobilière à l'autre, l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) n'a d'autre choix que d'utiliser un prix moyen regroupant l'ensemble des catégories de propriétés résidentielles afin de comparer le prix des propriétés à travers le pays.

Lorsqu'on calcule, pour une période donnée, le prix moyen des propriétés résidentielles, il faut se rappeler que celui-ci est nécessairement influencé par la répartition géographique des transactions. Ceci est d'autant plus vrai qu'il y a des disparités importantes de prix entre les différentes régions ou secteurs géographiques. Par exemple, à l'échelle du pays, le prix des propriétés étant beaucoup plus élevé en Colombie-Britannique qu'au Québec, il va de soi que la proportion des ventes effectuées dans chacune de ces deux provinces vient influencer la moyenne nationale.

Plus que le prix moyen lui-même, c'est surtout le taux de variation de ce prix entre deux périodes qui intéresse les analystes du marché immobilier. Sachant que la répartition géographique des ventes n'est jamais identique d'une période à l'autre, on ne peut être certain de mesurer correctement les variations de prix, car celles-ci peuvent très bien être uniquement attribuables à un changement dans la distribution géographique des ventes.

Par exemple, calculons l'évolution des prix au Québec entre janvier 2009 et janvier 2010. Supposons qu'en janvier 2009, 500 transactions ont été effectuées sur le territoire de la région métropolitaine de Montréal à un prix moyen de 250 000 \$ et 500 autres dans le reste de la province à un prix moyen de 150 000 \$. Le prix moyen provincial est alors de 200 000 \$. Supposons maintenant qu'en janvier 2010, les prix moyens n'ont pas bougé, ni dans la région de Montréal, ni dans le reste de la province. Mais cette fois, 600 transactions ont été réalisées dans la région de Montréal et 400 dans le reste de la province. Le prix moyen provincial devient alors 210 000 \$<sup>1</sup>. On obtient donc un taux de variation de 5 %, ce qui nous fait conclure, à tort, que les prix ont augmenté dans la province. L'augmentation n'est due qu'au fait que la part de marché de Montréal dans le total des ventes provinciales est passée de 50 % à 60 %.

Afin de contourner en bonne partie ce problème à l'échelle nationale, l'ACI rapporte depuis quelques années un prix moyen pondéré. Pour ce faire, elle conserve des pondérations fixes qui sont représentatives de la proportion de ventes effectuées dans chacune des provinces. C'est-à-dire que dans le calcul du prix moyen pondéré national, chaque province conserve toujours le même poids.

---

<sup>1</sup>  $210\ 000\ \$ = \frac{(600 \times 250\ 000\ \$) + (400 \times 150\ 000\ \$)}{1\ 000}$

Comme la problématique est la même à l'échelle québécoise, pour contrer cette situation, la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) fournit à l'ACI, depuis janvier 2010, un prix moyen pondéré pour la province de Québec. Celui-ci est calculé à partir de pondérations fixes pour chacune des régions métropolitaines de la province (Gatineau, Montréal, Québec, Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières). Les pondérations ont été établies à partir de la part des transactions MLS<sup>®</sup> de chaque région dans le total provincial, en se basant non pas sur une seule année de référence, mais sur l'ensemble de la période allant de 2004 à 2008.

À l'intérieur de chaque région métropolitaine, le prix moyen résidentiel est aussi influencé par les proportions de ventes d'unifamiliales, de copropriétés et de plex (2 à 5 logements). Lorsque ces proportions changent entre deux périodes, le taux de variation des prix en est nécessairement affecté. L'évolution des parts de marché de la copropriété offre un bel exemple. Prenons le cas de la région métropolitaine de Québec, où les copropriétés s'y vendent en moyenne moins cher que les maisons unifamiliales. Or, la proportion de ventes de copropriétés est passée de 15 % en 2000 à 23 % en 2009. Au fil des années, les copropriétés ont donc tiré le prix moyen résidentiel vers le bas dans la région de Québec. Pour corriger cette situation, à l'intérieur de chacune des six régions métropolitaines, nous avons aussi appliqué des pondérations fixes pour chaque catégorie de propriété. Celles-ci sont encore ici le reflet de la part des transactions MLS<sup>®</sup> de chaque catégorie dans le total résidentiel de sa région sur la période de 2004 à 2008.

En somme, pour chacune des régions métropolitaines, on obtient un prix moyen pondéré en utilisant des proportions fixes pour chacune des catégories de propriété. On calcule ensuite un prix moyen pondéré à l'échelle de la province en attribuant à chacune des régions métropolitaines une pondération fixe.

Les variations de prix moyen entre deux périodes seront ainsi beaucoup mieux mesurées. La méthode du prix moyen pondéré a pour avantage d'assurer que les variations de prix ne sont pas le simple résultat d'un changement dans la composition ou la distribution géographique des ventes. C'est d'ailleurs une approche semblable qu'utilise Statistique Canada pour mesurer l'inflation, en suivant l'évolution des prix d'un « panier de consommation » fixe à travers le temps.