

La saisonnalité et l'interprétation des statistiques immobilières

C'est bien connu, l'activité immobilière montre un caractère saisonnier, c'est-à-dire que le nombre de ventes, le nombre de propriétés à vendre et les prix fluctuent en fonction de la période de l'année. Par exemple, il y a beaucoup plus de transactions qui sont réalisées au printemps qu'à l'été. Cet effet saisonnier a un impact déterminant sur la façon d'analyser les statistiques de vente, car il rend inappropriée la comparaison des ventes de deux mois ou de deux trimestres consécutifs. Par exemple, comparer le niveau des ventes de juillet avec celui de juin est une méthode incorrecte, puisqu'il y a toujours moins de ventes en juillet. De façon à éliminer le problème de saisonnalité dans l'interprétation des statistiques de vente, il est plus judicieux de comparer le résultat d'un mois avec celui du même mois de l'année précédente. Ainsi, dans l'exemple précédent, il nous faut comparer le nombre de ventes de juillet, disons 2010, avec celui de juillet 2009, afin d'obtenir un taux de variation pertinent.

De la même façon, lorsqu'on s'intéresse au prix moyen ou au prix médian des transactions, il y a un effet saisonnier important. Les prix de vente tendent à être plus faibles au printemps¹ parce que les premiers acheteurs sont proportionnellement plus nombreux au printemps et ils achètent habituellement des

propriétés d'une valeur moindre que les acheteurs expérimentés, qui eux, sont proportionnellement plus présents à l'automne. Une série mensuelle ou trimestrielle sur le prix moyen ou le prix médian des propriétés présentera donc elle aussi un caractère saisonnier. Pour obtenir un taux de variation des prix qui est pertinent, il faut appliquer la même règle que précédemment, c'est-à-dire non pas comparer les prix de périodes successives entre elles, mais plutôt en regard de la même période de l'année précédente. C'est cette approche que la Fédération des chambres immobilières du Québec préconise dans ses publications et ses communiqués.

Il existe une autre façon de remédier au problème de saisonnalité. Celle-ci consiste à « désaisonnaliser » les données à partir de méthodes statistiques. Il en existe plusieurs, mais celles développées par Statistique Canada, qui sont utilisées par l'Association canadienne de l'immeuble, servent de référence. Lorsque les données sont désaisonnalisées, et seulement dans ce cas, on peut alors comparer deux périodes successives entre elles, comme par exemple, les ventes de juillet avec celles de juin. Attention toutefois, il faut bien comprendre qu'avec des données désaisonnalisées, le nombre de transactions obtenu n'est plus une donnée réelle, mais bien une donnée « corrigée » pour tenir compte des variations saisonnières.

¹ Ceci est particulièrement vrai au Québec où la majorité de baux locatifs se terminent le 30 juin