



Examen annuel de l'Indice des prix des propriétés MLS®

L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) comprend l'importance des données historiques recueillies au moyen de l'Indice des prix des propriétés MLS® (IPP MLS®), l'outil le plus moderne et précis pour évaluer les niveaux et les tendances des prix des propriétés d'un quartier donné. Chaque année, conformément aux pratiques statistiques exemplaires, l'IPP MLS® fait l'objet d'un examen exhaustif.

L'examen et la mise à jour de l'information disponible peuvent susciter des questions. Vous trouverez ci-dessous les questions les plus fréquentes et les réponses à ces questions.

Q. Les données changeront-elles de nouveau? Si oui, quand?

R. Conformément aux pratiques statistiques exemplaires, l'IPP MLS® est examiné chaque année pour s'assurer que toutes les données et toutes les caractéristiques de référence sont à jour et demeurent pertinentes au fil du temps. La mise à jour aura lieu en juin.

Q. Pourquoi les données historiques ont-elles changé? Comment puis-je expliquer ces changements aux acheteurs et aux propriétaires-vendeurs?

R. Chaque mois, l'IPP MLS® puise dans des données que les systèmes MLS® enregistrent depuis plus de 15 ans et dans des modèles statistiques sophistiqués pour définir une propriété typique en fonction des caractéristiques des propriétés qui ont été achetées ou vendues. Ces « propriétés de référence » sont comparées en fonction de quartiers précis et de différents types de propriétés au Canada.

Pour que l'IPP MLS® puisse continuer de suivre une propriété de référence, celle-ci doit avoir été vendue au moins 12 fois dans les trois années les plus récentes. Cela permet de conserver des données précises à jour sur lesquelles vous pouvez compter. Une fois retirée, une propriété demeure inactive pendant un an avant d'être prise en compte dans les examens annuels futurs.

Par exemple, lorsque les conditions du marché évoluent et augmentent suffisamment pour permettre le suivi des prix des propriétés de référence, de nouveaux quartiers ou de nouvelles propriétés de référence peuvent être ajoutés à l'IPP MLS® dans les marchés où le volume des ventes antérieures était trop faible. Le fait d'inclure des quartiers auparavant inactifs où il y a eu une augmentation des ventes aide à montrer comment ils ont évolué au fil du temps et à broser un tableau plus complet du marché en question.

En revanche, l'IPP MLS® pourrait exclure des quartiers où le volume des ventes n'est pas assez élevé pour être pris en compte dans le calcul des prix des propriétés de référence.



Q. Il y a quelques mois, j'utilisais les données sur les prix de référence pour mon quartier, mais elles sont maintenant différentes. Quelles données devrais-je utiliser? Les anciennes données sont-elles erronées?

R. Les anciennes données sur les prix de référence étaient représentatives des données historiques disponibles à ce moment-là. Toutefois, les données mises à jour illustrent les niveaux et les tendances des prix des propriétés les plus exacts et devraient être utilisées jusqu'au prochain examen.

Contrairement aux prix moyens ou médians, qui peuvent fluctuer d'un mois à l'autre et qui peuvent donner une image inexacte ou même inutile des valeurs et des tendances des prix, l'IPP MLS® est fondé sur la valeur que les acheteurs attribuent à diverses caractéristiques, comme l'âge de la propriété et le nombre de chambres à coucher. L'évaluation de ces caractéristiques a tendance à évoluer graduellement au fil du temps, ce qui permet une analyse plus éclairée.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur l'IPP MLS® et sa méthodologie, visitez CREA.ca.

Si vous avez d'autres questions au sujet de l'examen annuel, veuillez communiquer avec le Centre de l'expérience des membres, à support@crea.ca.