



**Changements à la
méthodologie de
l'Indice des prix des
propriétés MLS®**

Changements à la méthodologie de l'Indice des prix des propriétés MLS®

Pourquoi la méthodologie de l'IPP MLS® change-t-elle?

Il a été déterminé qu'il fallait actualiser certains aspects de la méthodologie de l'IPP MLS® pour que l'indice demeure robuste et continue de fournir aux courtiers et agents immobiliers les données les plus exactes et pertinentes possible.

Quels changements sont apportés?

1. La période servant à établir les caractéristiques de référence sera raccourcie.
2. Les prix de référence seront calculés en fonction des caractéristiques de référence courantes plutôt que des anciennes.

En quoi ces changements amélioreront-ils l'IPP MLS®?

1. Les caractéristiques de référence sont actuellement établies d'après la totalité des données de vente enregistrées entre janvier 2005 et la création de l'IPP MLS® d'une chambre ou l'examen annuel le plus récent. Au lancement de l'IPP MLS® en 2012, on disposait de données de vente sur quelques années seulement, mais l'univers de données accumulé a beaucoup grossi depuis. Pour prendre un exemple hypothétique extrême, il pourrait arriver que les membres doivent attendre jusqu'en 2039 avant que les nouvelles données de vente d'un quartier dépassent celles des données historiques, pour observer un changement dans les caractéristiques. Cela pose un obstacle important aux utilisateurs des données de l'IPP MLS® puisque, si rien n'est fait, ces caractéristiques deviendront progressivement désuètes (voir l'exemple de l'annexe A). Après analyse, il a été déterminé que la période appropriée pour le calcul des caractéristiques de référence était de cinq ans. Cette période raccourcie rend mieux compte de l'évolution récente du parc immobilier sur le marché de la revente. Elle sera toujours de cinq ans, mais il s'agira d'une période mobile qui avancera d'un an à chaque examen annuel.
2. Comme l'IPP MLS® est un outil de mesure des prix de qualité constante et que les caractéristiques de référence évoluent dans le temps, un procédé appelé « enchaînement » est employé pour garantir qu'on puisse « comparer des pommes avec des pommes » dans l'ensemble du cadre temporel. Quand les nouvelles caractéristiques de référence sont établies à chaque examen annuel, les nouveaux prix de référence doivent être enchaînés à ceux de l'année précédente afin que les données restent comparables au fil du temps. À long terme, cette approche cause cependant une discordance entre les prix de référence calculés et les prix réels que les courtiers et agents immobiliers observent dans leurs marchés (voir l'exemple de l'annexe B). Désormais, l'approche consistera donc à recalculer à chaque examen annuel l'ensemble des anciens prix de référence en fonction des caractéristiques de référence courantes. Selon la méthodologie originale, l'IPP MLS® répondait à la question suivante :

« Combien vaudrait aujourd’hui une propriété typique d’il y a 10 à 15 ans? » Avec la nouvelle approche, il répondra plutôt à la question suivante : « Combien vaut une propriété typique moderne aujourd’hui? » De ces deux valeurs, la seconde est jugée la plus importante pour les courtiers et agents immobiliers.

Quelle incidence ces changements auront-ils sur les données des chambres immobilières?

Les changements à la méthodologie entrèrent en vigueur en même temps que ceux qui découleront de l’examen annuel, de manière à ce qu’on ne multiplie pas les modifications au cours de l’année. Ils prendront effet le 1^{er} juin 2022, au moment de la publication des données de mai 2022. Comme les changements seront mis en place parallèlement à ceux issus de l’examen annuel, ils ne comporteront pas de coûts additionnels pour les chambres.

Annexe A – La méthodologie actuelle produit des caractéristiques non robustes

Dans l’exemple ci-dessous, nous partons d’un scénario hypothétique selon lequel, de 2005 (le point de départ de l’IPP MLS®) jusqu’à la fin de 2019, aucune des maisons unifamiliales à deux étages vendues dans un quartier donné n’a de sous-sol fini.

Selon la méthodologie actuelle, la caractéristique de référence pour « Sous-sol fini » serait « Non ».

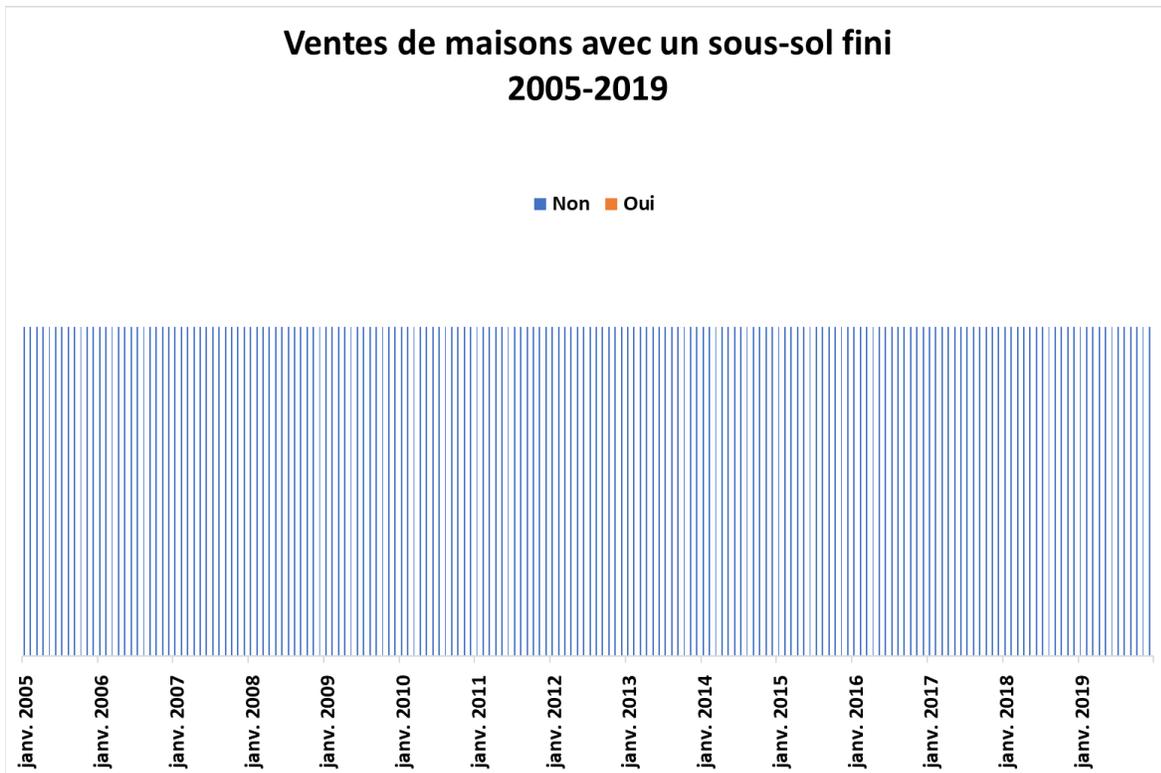


Figure 1 – Aucune des maisons vendues dans le quartier n’avait de sous-sol fini

Dans un court laps de temps par la suite, de nombreux propriétaires décident de faire finir leur sous-sol. Du début de 2020 à la fin de 2024, les données d’inscription montrent que de multiples maisons vendues ont un sous-sol fini.

Selon la méthodologie actuelle, la caractéristique de référence pour un sous-sol fini resterait « Non », puisque la majorité des maisons vendues dans l’intervalle 2005-2024 n’ont pas de sous-sol fini.

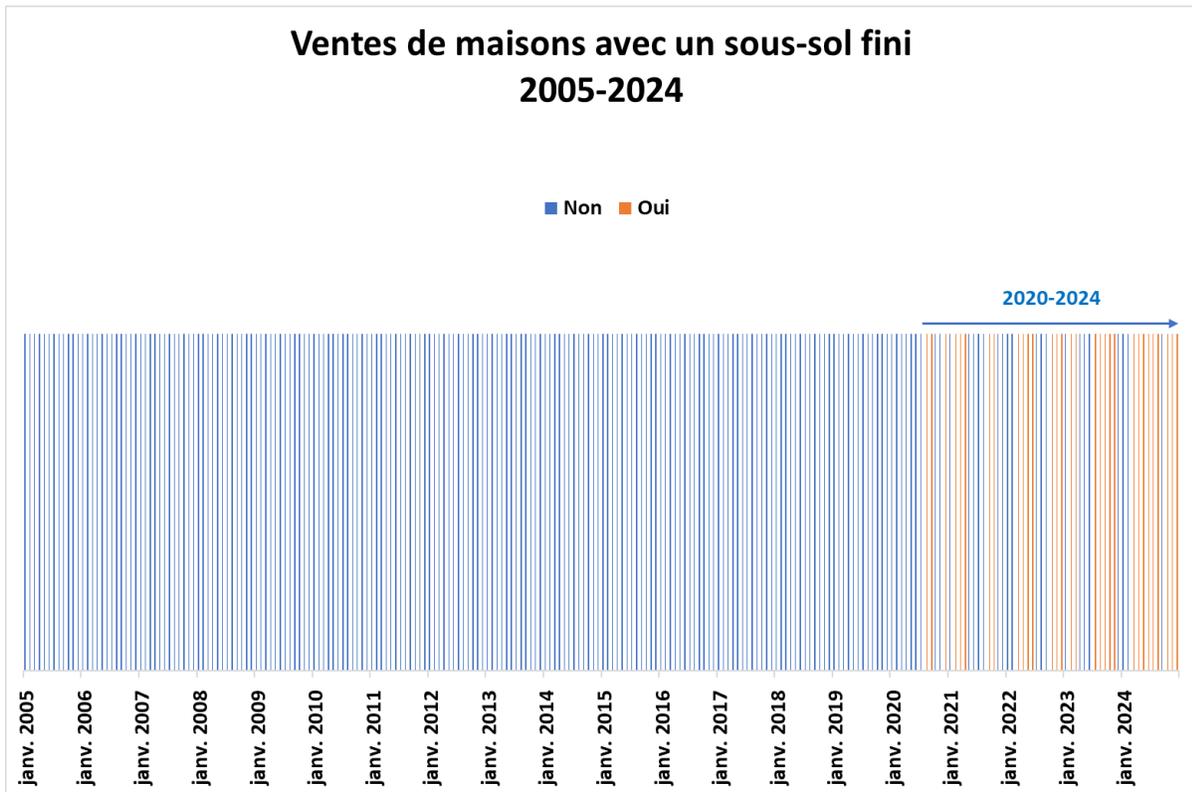


Figure 2 – On commence à observer la vente de maisons avec un sous-sol fini

Au début de 2025, toutes les maisons unifamiliales à deux étages du quartier ont un sous-sol fini. Au cours des cinq années qui suivent, jusqu'à la fin de 2029, les données d'inscription montrent que toutes les maisons unifamiliales à deux étages vendues ont un sous-sol fini.

Selon la méthodologie actuelle, à la fin de 2029, la caractéristique pour un Sous-sol fini pour les maisons unifamiliales à deux étages du quartier serait toujours « Non », puisque la méthodologie tient compte de toutes les ventes enregistrées depuis 2005 et que, dans l'intervalle 2005-2029, le nombre de maisons vendues sans sous-sol fini continue de dépasser les ventes de maisons avec sous-sol fini.

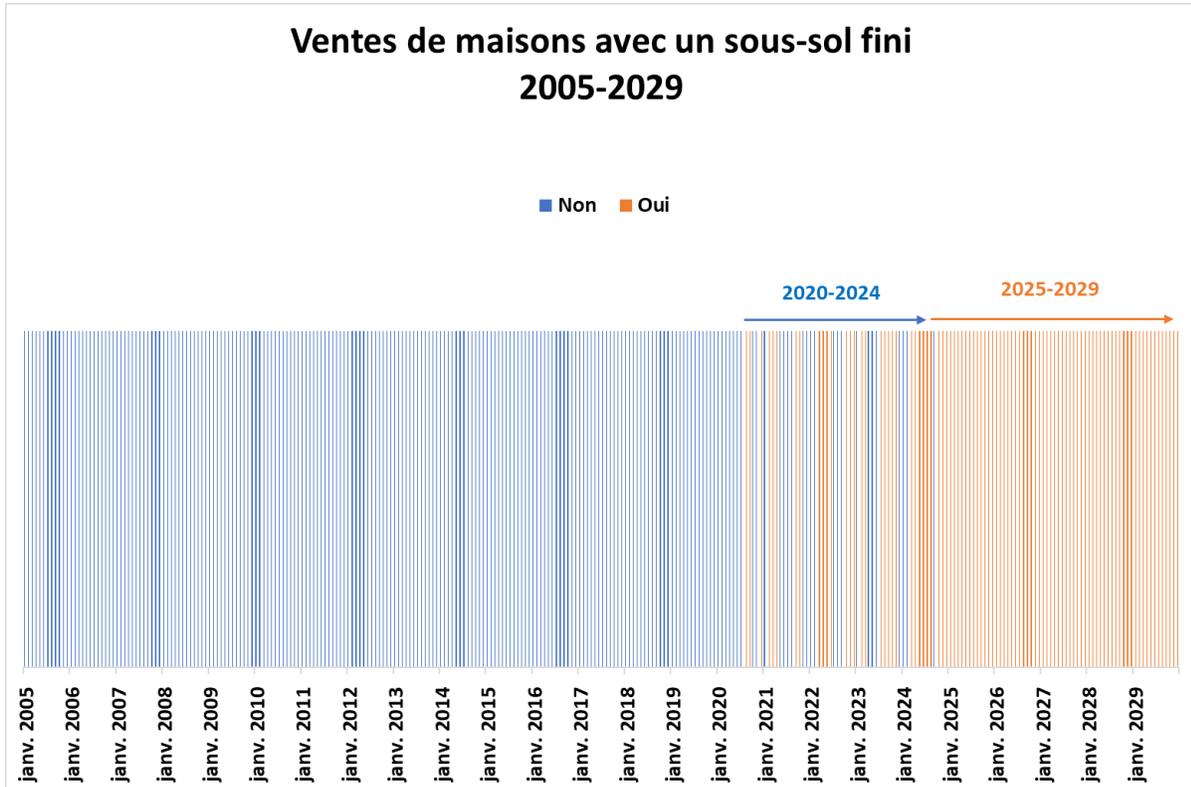


Figure 3 – À partir de 2025, toutes les maisons vendues ont un sous-sol fini

Toutefois, même si, pendant cinq années d'affilée, il se sera vendu uniquement des maisons unifamiliales à deux étages avec un sous-sol fini, selon la méthodologie actuelle, la caractéristique pour un sous-sol fini sera quand même « Non ». Le volume de ventes historiques de maisons sans sous-sol fini continuera de l'emporter sur le volume de ventes de maisons avec sous-sol fini. Cette situation est problématique pour le courtier ou agent immobilier, qui notera que, même si chacune des maisons unifamiliales à deux étages de son quartier a un sous-sol fini, la maison unifamiliale de référence (ou « typique ») dans l'IPP MLS® n'en a pas. À ce stade, la caractéristique de référence ne reflète plus la réalité.

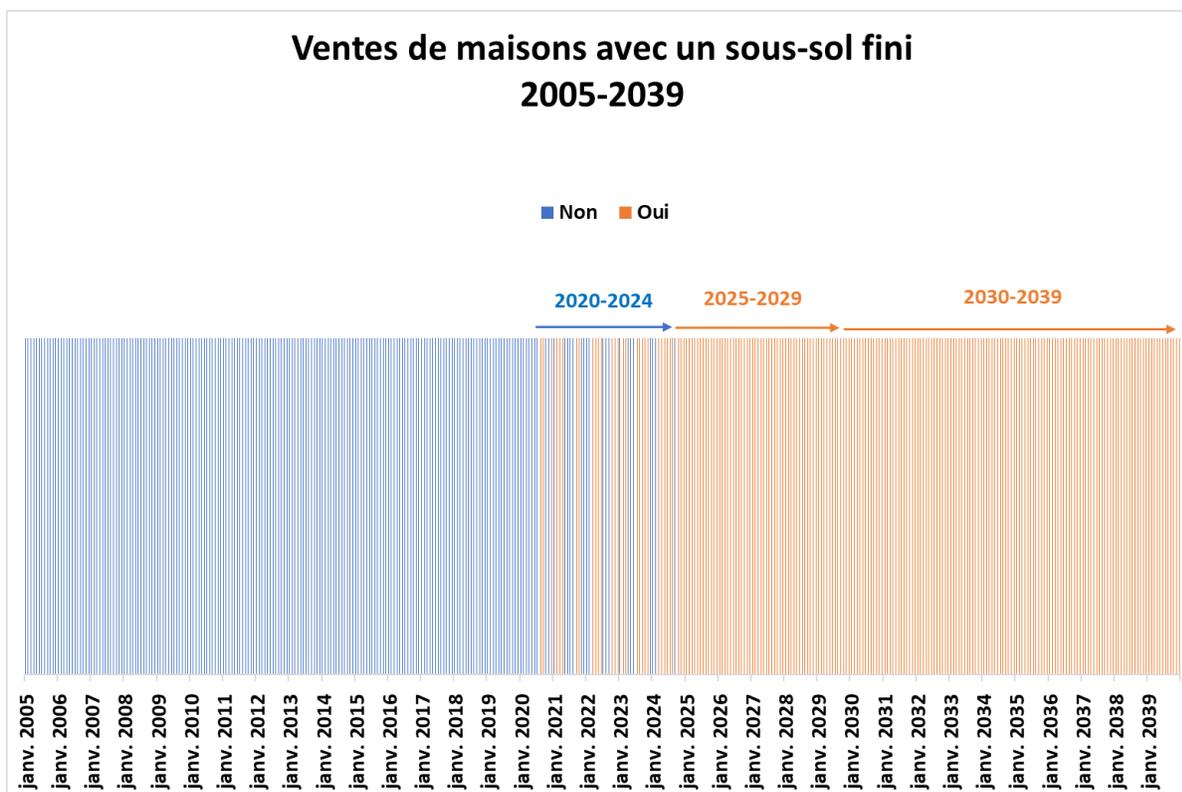


Figure 4 – Temps qui devra s’écouler pour que la caractéristique de référence pour un Sous-sol fini change

Si la méthodologie actuelle est maintenue, ce n’est qu’à la publication de l’examen annuel de 2039, soit au début de 2040, qu’il y aura enfin suffisamment de données de vente pour que le volume de ventes de maisons avec sous-sol fini l’emporte sur le volume de ventes de maisons sans sous-sol fini. En d’autres termes, même si la maison à deux étages « typique » du quartier aura alors un sous-sol fini depuis environ 2025, il faudra que les courtiers et agents immobiliers attendent encore 15 ans pour voir ce changement se refléter dans l’IPP MLS®.

Avec la nouvelle méthodologie, dans cet exemple hypothétique, la caractéristique pour un Sous-sol fini passera de « Non » à « Oui » en 2025 grâce à la nouvelle période de cinq ans.

Annexe B – L’enchaînement des données peut entraîner une discordance entre les prix calculés et la réalité

Dans un deuxième exemple hypothétique, nous nous intéresserons aux effets à long terme de l'enchaînement sur les prix de référence de l'IPP MLS®.

L'enchaînement (aussi appelé « raccordement ») est un procédé assurant que les données de l'IPP MLS® restent comparables entre elles au fil du temps (« comparaison de pommes avec des pommes »). Statistique Canada l'emploie pour son Indice des prix à la consommation (IPC). À l'instar du panier de biens et de services de l'IPC, les caractéristiques des maisons vendues enregistrées dans les systèmes MLS® évoluent au fil du temps.

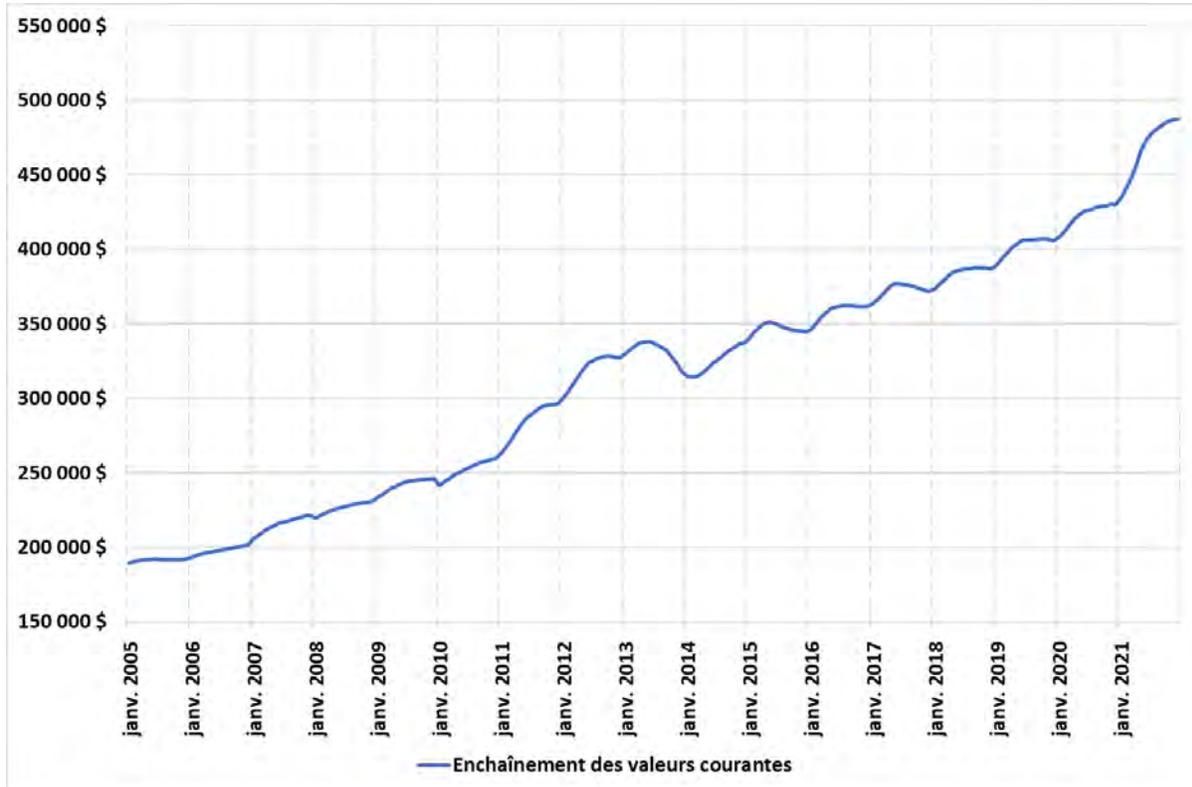


Figure 5 – Prix de référence existants

Dans cet exemple, les prix de référence sont en légère hausse en 2022 avant enchaînement (du fait de l'utilisation d'un nouvel ensemble de caractéristiques de référence), mais les prix de référence de 2022 sont enchaînés aux valeurs de la fin de 2021, lesquelles sont elles-mêmes enchaînées aux valeurs de la fin de 2020, et ainsi de suite.

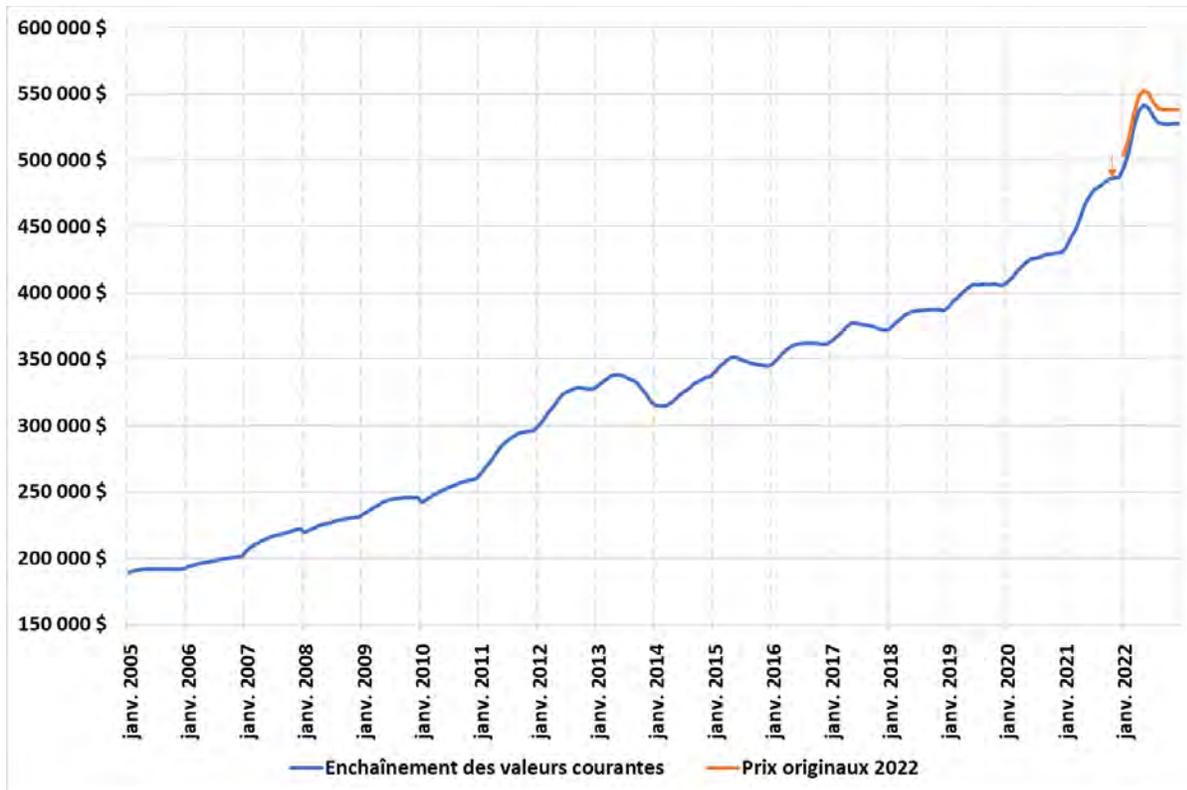


Figure 6 – Les nouveaux prix de référence de 2022 feront l'objet d'un enchaînement en fonction des anciennes valeurs pour fins de comparabilité

Notre exemple hypothétique illustre les prix de référence en fonction du temps, avant et après enchaînement pour un nombre accru de périodes. Chaque nouvel ensemble de caractéristiques de référence issu d'un examen annuel entraîne une augmentation des prix, et l'enchaînement cause une divergence croissante entre le niveau auquel se seraient établis les prix de référence selon les caractéristiques de référence courantes et le niveau auquel ils se sont établis selon la méthodologie actuelle d'enchaînement d'après les anciennes valeurs.

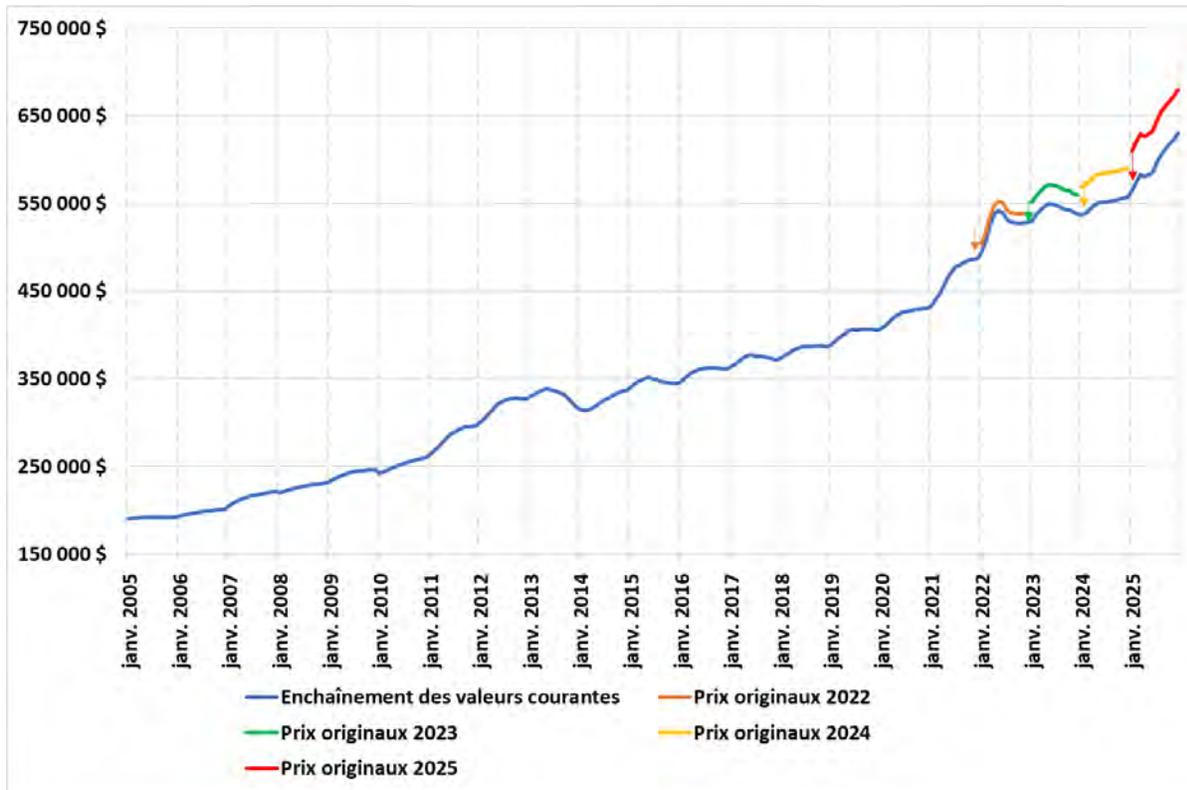


Figure 7 – On note une divergence entre les valeurs originales et enchaînées au fil du temps

Une autre approche peut être employée. Elle consiste à enchaîner les anciens prix de référence en fonction des caractéristiques de référence courantes.

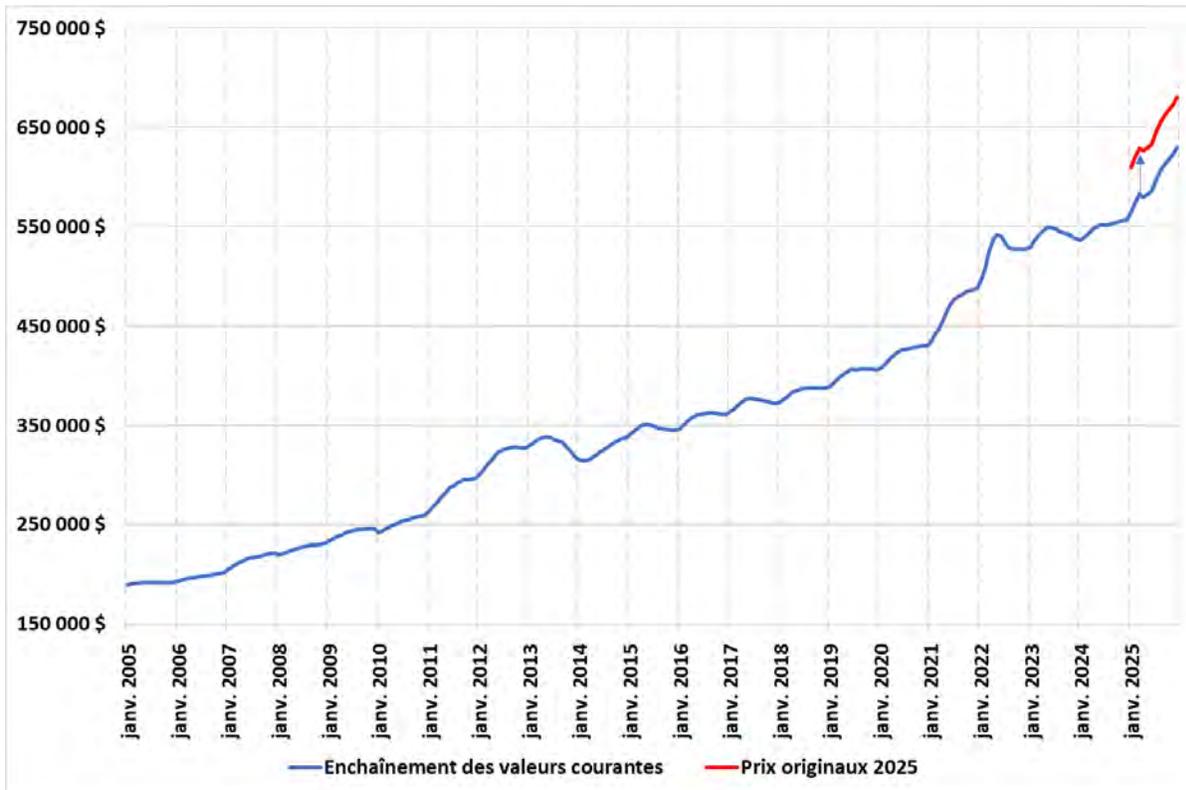


Figure 8 – Selon la nouvelle méthodologie, les anciennes valeurs sont enchaînées en fonction des caractéristiques de référence courantes

Ainsi, plutôt que d'enchaîner les prix de référence futurs selon l'ancienne définition d'une propriété de référence (ou « typique »), on ajuste les anciennes valeurs selon la définition actuelle d'une propriété de référence.

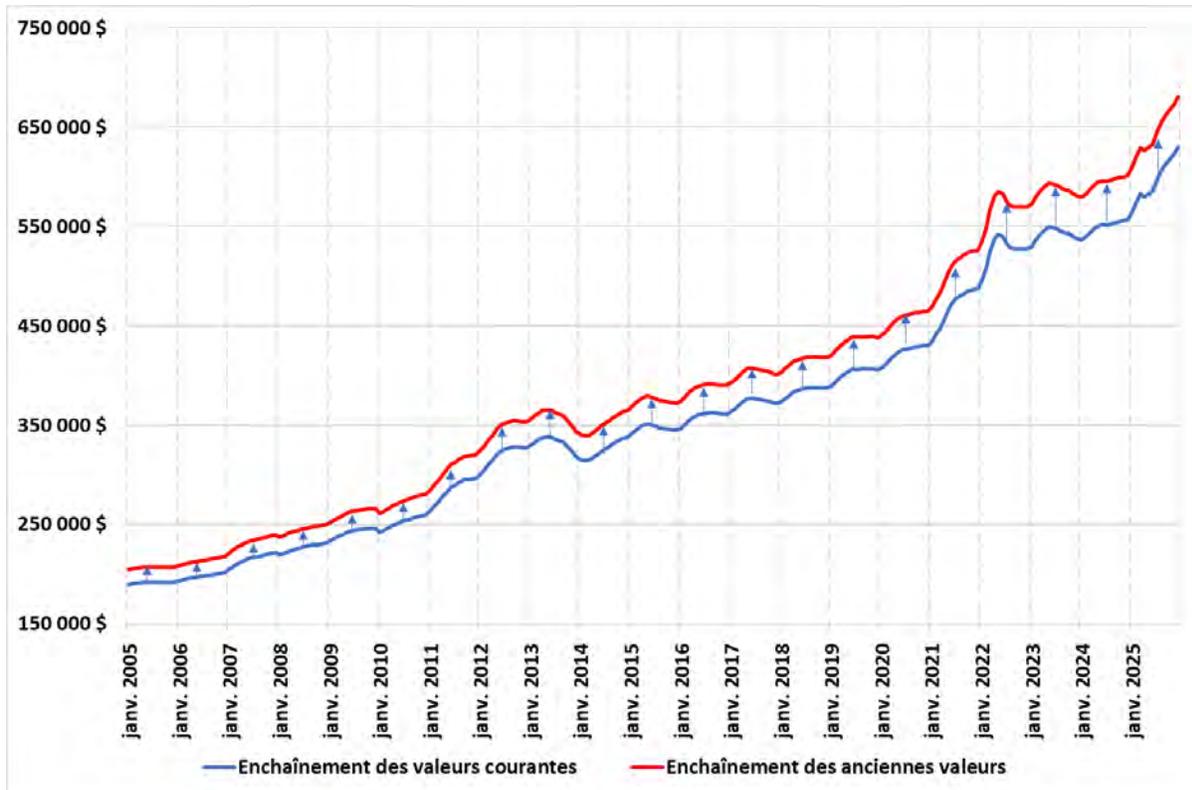


Figure 9 – Effet du calcul des anciens prix de référence en fonction des caractéristiques de référence contemporaines

Avec cette nouvelle méthode, les prix de référence courants reflètent les prix du parc immobilier actuel, et non les prix établis d'après les caractéristiques d'il y a 10 à 15 ans.

Pour un produit statistique comme l'IPC, seules les valeurs indicielles sont publiées; Statistique Canada ne publie pas chaque mois le prix d'un panier de biens et de services moyen. Dans le cas de l'IPP MLS®, cependant, comme on publie à la fois les valeurs indicielles et les prix de référence, il est important que ces derniers reflètent la réalité du prix des propriétés dans chaque quartier.