

LES VENTES MENSUELLES VS LES VENTES DÉSAISONNALISÉES

Une façon de compléter la connaissance
du marché pour les courtiers immobiliers



MAJ - SEPTEMBRE 2014

PM121

LES UNIFAMILIALES

En 2013 il y a eu 625 ventes de maisons unifamiliales à Saint-Jérôme. Si je veux savoir combien il y a eu de ventes par mois en moyenne, je divise 625 par 12 et j'obtiens 52,08 arrondis à 52.

Je peux dire qu'en moyenne il s'est vendu 52 maisons unifamiliales par mois à Saint-Jérôme en 2013.

1. Combien de ventes d'unifamiliales il y a eu en moyenne par mois dans les années antérieures soit 2009, 2010, 2011, 2012 et 2013 ?

En 2009 il s'est vendu 615 maisons unifamiliales. En 2010 il s'est vendu 625 maisons unifamiliales. En 2011 il s'est vendu 566 maisons unifamiliales. En 2012 il s'est vendu 600 maisons unifamiliales. En 2013 il s'est vendu 625 maisons unifamiliales. Ces quantités de maisons unifamiliales comprennent toutes les catégories de maisons unifamiliales (ME) + (PP) + maisons à 1 et ½ étage et les maisons mobiles.

La moyenne des ventes annuellement pour 2009, 2010, 2011, 2012 et 2013 est de $(615 + 625 + 566 + 600 + 625)/5 = 606,2$ arrondi à 606 maisons unifamiliales vendues annuellement ou 50,5 arrondi à 51 maisons unifamiliales vendues en moyenne par mois dans les 5 dernière années. Selon les données recueillies dans le système MLS des courtiers immobiliers du Grand Montréal pour la ville de Saint-Jérôme

Je peux dire qu'en moyenne il se vend 51 maisons unifamiliales (UN, par mois ventes désaisonnalisées) à Saint-Jérôme.

2. Combien de ventes d'unifamiliales il y a eu chaque mois dans les années antérieures soit 2009, 2010, 2011, 2012 et 2013 ?

On a calculé le nombre de ventes mensuelles pour chacun des mois d'une année et pour ce faire on a pris les années 2009, 2010, 2011, 2012 et 2013 on a additionnés le nombre de ventes pour chacun des mois puis on a divisé par 5 (5 années de données)

On peut dire qu'à chaque année dans Saint-Jérôme il se vend en janvier en moyenne 5% du total annuel des ventes d'unifamiliales.

On peut dire qu'à chaque année, dans Saint-Jérôme il se vend en février, en moyenne, 9% des ventes totales annuelles et ainsi de suite pour chacun des mois de l'année

Je peux dire qu'à chaque mois il se vend un nombre de maisons unifamiliales (UN, ventes non désaisonnalisées) selon ce que nous indique le Tableau #1 ci-dessous. C'est la moyenne de ventes pour chaque mois, des cinq dernières années (2009, 2010, 2011, 2012 et 2013)

Ainsi en mars 2013, il se vend 13% des ventes annuelles (13% de 625) ou 81 maisons, alors que la moyenne pour **TOUS** les mois de l'année est de 51 maisons. Par contre en Juillet il se vend 7% des ventes annuelles (7% de 625) ou 44 alors que la moyenne pour **TOUS** les mois demeure à 51 maisons

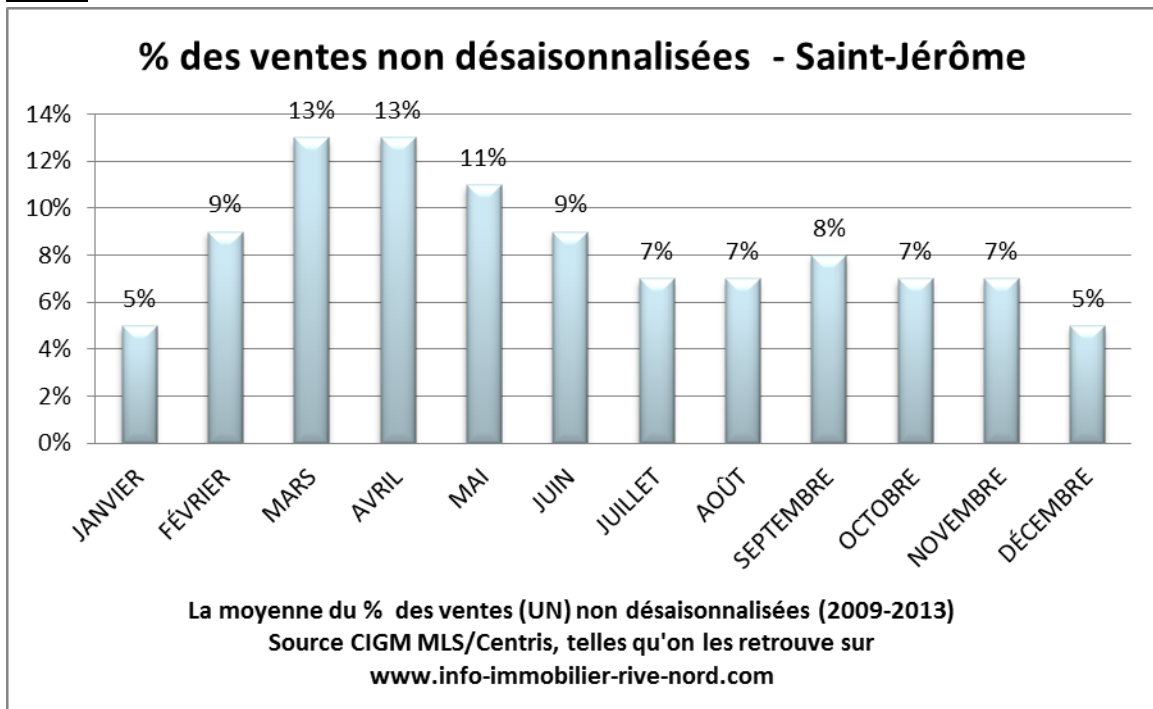


Tableau #1

La moyenne des ventes désaisonnalisées est de 8,2% ou (51/625).

LES MAISONS À ÉTAGES (ME) et LES MAISONS PLAIN-PIED (PP)

Comme on a pris l'habitude de travaillé, d'une part avec les maisons à étages (ME) et d'autre part avec les maisons plain-pied (PP) voyons ce que représente les données et les calculs pour chacune de ces catégories

LES MAISONS À ÉTAGES (ME)

Les ventes des maisons à étages (ME) en 2013 ont été de 191, soit une moyenne de $191/12 = 16$ (15,92) maisons à étages vendues par mois. La moyenne représente $15,92/191 = 8,3\%$

Bien qu'il se vende en moyenne 16 maisons à étages (ME) par mois à Saint-Jérôme, le Tableau #2 ci-dessous nous montre qu'en moyenne il se vend 5% des maisons à étages en janvier, 9% des maisons à étages en février, 13% des maisons à étages en mars et ainsi de suite.

Le pourcentage moyen des ventes mensuelles de (2009 – 2013) des maisons à étages (ME, non désaisonnalisées) à Saint-Jérôme est représenté dans le Tableau #2 ci-dessous.

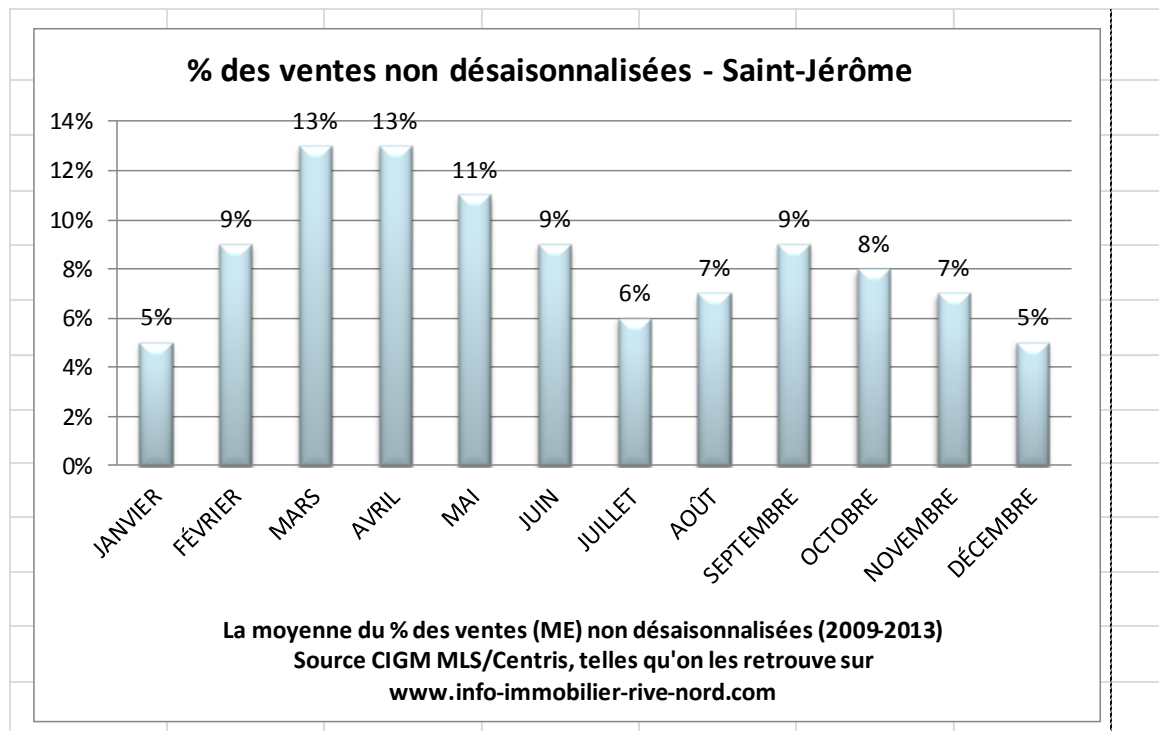


Tableau #2

Comme on sait qu'il s'est vendu 191 maisons à étages en 2013 on peut savoir combien de maisons à étages auraient dû être vendues chaque mois. Ainsi

En janv. $191 \times 5\% = 10$ (10) En fév. $191 \times 9\% = 14$ (14) **En mars $191 \times 13\% = 25$ (21)**
En avril $191 \times 13\% = 25$ (24) **En mai $191 \times 11\% = 21$ (23)** En juin $191 \times 9\% = 17$ (20)
En juillet $191 \times 6\% = 12$ (12) En août $191 \times 7\% = 13$ (7) En sept. $191 \times 9\% = 17$ (14)
En oct. $191 \times 8\% = 15$ (22) En nov. $191 \times 7\% = 13$ (15) **En déc. $191 \times 5\% = 10$ (9)**

Les chiffres entre parenthèse indiquent le nombre de maisons réellement vendues. Ce n'est pas complètement exact, puisqu'on compare une année (2013) avec la moyenne des 5 dernières années (chiffres entre parenthèse). Cet exercice nous permet par contre de visualiser la répartition des ventes en moyenne à chacun des mois de l'année, nous permettant ainsi de visualiser le cycle des ventes à chaque année.

LES MAISONS PLAIN-PIED (PP)

Les ventes des maisons plain-pied (PP) en 2013 ont été de 426, soit une moyenne de $426/12 = 36$ (35,5) maisons plain-pied vendues par mois. La moyenne représente $35,5/426 = 8,3\%$

Bien qu'il se vende en moyenne 36 maisons plain-pied (PP) par mois à Saint-Jérôme, le Tableau #3 ci-dessous nous montre qu'en réalité il se vend 6% des maisons plain-pied en janvier, 9% des maisons plain-pied en février, 12% des maisons plain-pied en mars et ainsi de suite.

Le pourcentage moyen des ventes mensuelles de (2009 – 2013) des maisons plain-pied (PP, non désaisonnalisées) à Saint-Jérôme est représenté dans le Tableau #3 ci-dessous

Comme on sait qu'il s'est vendu 426 maisons plain-pied en 2013 on peut savoir combien de maisons plain-pied **auraient dû être vendues**** chaque mois. Ainsi

En janv. $426 \times 6\% = 26$ (24) En fév. $426 \times 9\% = 38$ (46) **En mars $426 \times 12\% = 51$ (51)**
En avril $426 \times 13\% = 55$ (52) **En mai $426 \times 11\% = 47$ (41)** **En juin $426 \times 10\% = 43$ (35)**
En juillet $426 \times 7\% = 30$ (29) En août $426 \times 7\% = 30$ (29) En sept. $426 \times 7\% = 30$ (23)
En oct. $426 \times 7\% = 30$ (36) En nov. $426 \times 8\% = 34$ (36) **En déc. $426 \times 5\% = 21$ (24)**

Les chiffres entre parenthèse indiquent le nombre de maisons réellement vendues. Ce n'est pas complètement exact, puisqu'on compare une année (2013) avec la moyenne des 5 dernières années (chiffres entre parenthèse). Cet exercice nous permet par contre de visualiser la répartition des ventes en moyenne à chacun des mois de l'année, nous permettant ainsi de visualiser le cycle des ventes à chaque année.

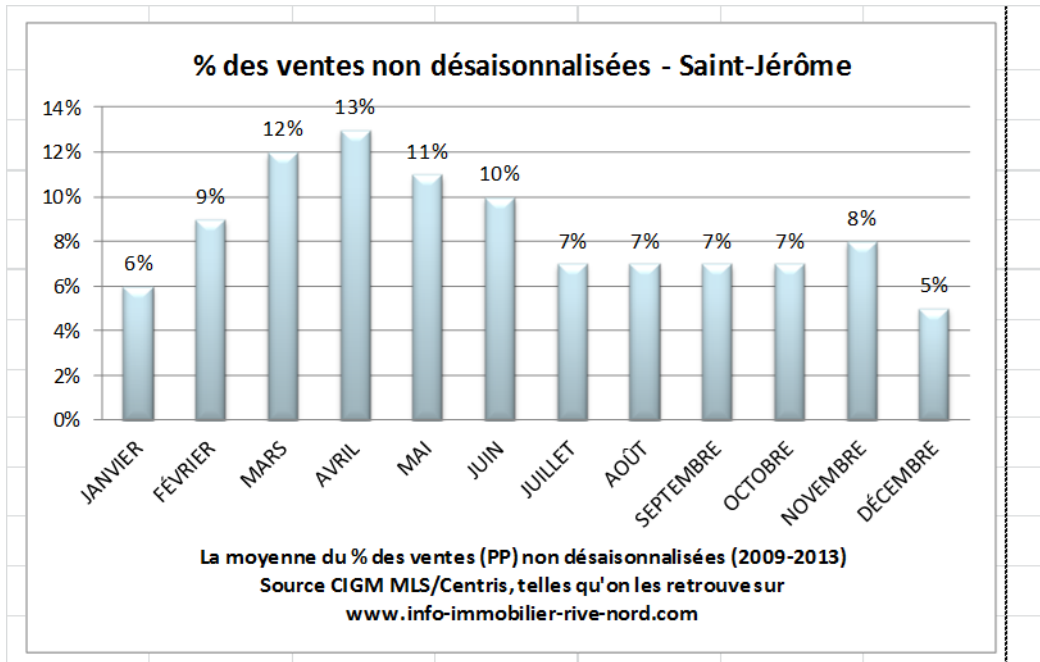


Tableau #3

UNE PETITE RÉCAPITULATION

Selon nos relevés en 2013 il s'est vendu

191 maisons à étages (ME) et 426 maisons plain-pied (PP) et 625 maisons unifamiliales au total (si j'inclus les maisons à 1 et ½ étage et les maisons mobiles).

Pour l'ensemble des unifamiliales (UN) on a $625/12 = 52,08$ maisons vendues par mois, ce qui représente $52,08/625 = 8,3\%$ des ventes totales d'unifamiliales.

Pour la catégorie à étages (ME) et la catégorie plain-pied (PP).

Pour ces deux catégories on a: $617/12 = 51,42$ maisons vendues en moyenne par mois ce qui représente $51,41/617 = 8,3\%$ des ventes d'unifamiliales

Le pourcentage moyen des ventes chaque mois pour chacune de ces catégories

(ME) $191/12 = 16$ (15,92) ce qui représente 8,3% des ventes totales des maisons à étages (ME), $15,92/191 = 8,3\%$

(PP) $426/12 = 36$ (35,5) ce qui représente 8,3% des ventes totales des maisons plain-pied (PP), $35,5/426 = 8,3\%$

La quantité de maisons à étages (ME) par rapport aux maisons plain-pied (PP)

191/617 = 31% de (ME) et 426/617 = 69% de (PP). Il se vend plus de 2 fois plus de maisons plain-pied (PP) que de maisons à étages (ME)

191/625 = 31% de maisons à étages

426/625 = 68% de maisons plain-pied

} soit 99% de toutes les unifamiliales


REMARQUE: Pour les maisons plain-pied (PP)

Lorsqu'on emploiera le nombre moyen de ventes par mois (on le fait quand on veut calculer l'activité), puis on s'en sert dans le calcul du nombre de mois d'inventaire ($M_i = V_i/v_e$), il faudra porter une attention particulière aux mois de **mars, avril, mai, juin et décembre parce que le nombre de ventes mensuelles de ces mois diffèrent pas mal du nombre de ventes moyennes par mois. Le nombre réel est en rouge. Exemple en mars alors que les ventes désaisonnalisées sont de 36 maisons vendues par mois, en mars il y en a eu 51. Lorsqu'on a affaire à ces mois en rouge on ajuste c'est tout, j'irais donc avec 12% plutôt que 8,3%. En décembre j'irais plus avec 5% qu'avec 8,3%

Remarque : idem pour les maisons à étages (ME), on doit plus se fier au pourcentage moyen des ventes non désaisonnalisées que de la moyenne des ventes désaisonnalisées.

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://blog.info-immobilier-rive-nord.com/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (514) 512-9606 ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la valeur marchande et le vendeur n'obtient pas moins que la valeur marchande.

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal. Tous les textes sont en PDF et vous avez la permission de les télécharger et c'est gratuit. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison**.

- **Vous cliquez sur le logo InfoMaison pour plus d'une centaine de documents dans la section InfoMaison**
- **Vous cliquez sur le logo du p'tit matin pour les documents de la section du p'tit matin**

Vous pouvez consulter le document [L'IMMOBILIER SUR LA RIVE-NORD](#), pour savoir tout ce que peut, vous apporter info-immobilier-rive-nord.

**Si vous aimez, dites-le moi ou mieux, dites-le à vos amis
Partagez, peut-être vous aiderez quelqu'un!**

PARTAGEZ, MOI JE LE FAIS. POURQUOI NE LE FERIEZ-VOUS PAS?

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord sur le site : <http://info-immobilier-rive-nord.com> ou le suivre sur les medias sociaux ci- dessous.



**LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIELLE DE LA RIVE-NORD**