

# Le p'tit matin



MAJ – OCTOBRE 2015

PM469

## LES MAISONS À ÉTAGES (ME) ENTRE 500,000 \$ ET 750,000 \$ À BLAINVILLE

D'ABORD VOYONS

### LE MAGISTRAL

des maisons à étages (ME) de Blainville au 30 septembre 2015

VILLE	LE MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
BLAINVILLE (ME)	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
K = 1000	ET MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 750K	ET PLUS
Vi (vendeurs)	1	8	15	33	41	28	19	133	60
VE (acheteurs)	2	14	48	74	52	38	29	65	17
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,17	1,17	4,00	6,17	4,33	3,17	2,42	5,42	1,42
Mi (mois d'inven)	6,00	6,86	3,75	5,35	9,46	8,84	7,86	24,55	42,35
TV% (taux de vente)	17%	15%	27%	19%	11%	11%	13%	4%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 SEPTEMBRE 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Que peut-on dire des maisons dans la tranche de prix allant de 500K \$ à 750K \$

Pour être en mesure de dire quelque chose commençons par séparer la tranche de prix en 5 tranches de 50,000 \$.

<b>VILLE</b>	<b>(ME) LE MAGISTRAL (ME)</b>					
<b>BLAINVILLE</b>	<b>550K</b>	<b>500K</b>	<b>550K</b>	<b>600K</b>	<b>650K</b>	<b>700K</b>
<b>K = 1000</b>	<b>à 750K</b>	<b>à 550K</b>	<b>à 600K</b>	<b>à 650K</b>	<b>à 700K</b>	<b>à 750K</b>
<b>Vi (vendeurs)</b>	<b>133</b>	<b>29</b>	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>23</b>	<b>7</b>
<b>VE (acheteurs)</b>	<b>65</b>	<b>23</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>M (mois)</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>ve (vendues/mois)</b>	<b>5,42</b>	<b>1,92</b>	<b>1,33</b>	<b>1,08</b>	<b>0,67</b>	<b>0,67</b>
<b>Mi (mois d'inven)</b>	<b>24,55</b>	<b>15,13</b>	<b>24,75</b>	<b>32,31</b>	<b>34,50</b>	<b>10,5</b>
<b>TV% (taux de vente)</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>10%</b>
<b>AU 30 SEPTEMBRE 2015</b>						
<b>INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD PAR MICHEL BRIEN</b>						

## Comment Se Comporte L'offre Et La Demande Dans Ces 5 Tranches De Prix

Voyons comment se comporte l'OFFRE et la DEMANDE dans chaque tranche de prix des maisons à étages (ME) Cottage et Splits de la ville de Blainville à la fin septembre 2015.

La relation qui existe entre l'offre et la demande se traduit mathématiquement par la formule suivante  $Mi = \text{Offre}/\text{Demande}$ . On sait par ailleurs que l'offre c'est le nombre de maisons à vendre (Vi) sur le marché, tandis que la demande est équivalente à la moyenne des ventes (ve) à chaque mois

### DANS LA TRANCHES DE PRIX ALLANT DE 500K \$ À 550K \$

$Mi = Vi/ve$  ou  $29/1,92$  Alors **Mi = 15,13 mois d'inventaire**

### DANS LA TRANCHES DE PRIX ALLANT DE 550K \$ À 600K \$

$Mi = Vi/ve$  ou  $33/1,33$  Alors **Mi = 24,75 mois d'inventaire**

### DANS LA TRANCHES DE PRIX ALLANT DE 600K \$ À 650K \$

$Mi = Vi/ve$  ou  $35/1,08$  Alors **Mi = 32,31 mois d'inventaire**

### DANS LA TRANCHES DE PRIX ALLANT DE 650K \$ À 700K \$

$Mi = Vi/ve$  ou  $23/0,67$  Alors **Mi = 34,50 mois d'inventaire**

### DANS LA TRANCHES DE PRIX ALLANT DE 700K \$ À 750K \$

$Mi = Vi/ve$  ou  $7/0,67$  Alors **Mi = 10,50 mois d'inventaire**

**Comme le nombre de mois d'inventaire pour chacune des tranches de prix est supérieur à 7 mois, on peut dire que toutes ces maisons sont dans un marché d'acheteurs**

Ce rapport est très significatif puisqu'il nous indique **la nature du marché** de toutes les **maisons à étages (ME) Cottages et Splits** à Blainville à la fin du mois de septembre 2015.

- Si le nombre de mois d'inventaire est inférieur à 5 mois, on dira que la maison est dans un marché de vendeurs. Les quantités énormes de transactions (+70,000 par année) qu'opèrent les courtiers immobiliers nous ont permis de constater que **si le nombre de mois d'inventaire est moindre que 5 mois**, alors on dit que le marché avantage les vendeurs puisque ceux-ci trouvent preneur rapidement et qu'ils peuvent attendre d'obtenir le prix demandé. On dit alors qu'on est **dans un marché de vendeurs**, qu'il y a beaucoup d'acheteurs sur le marché pour le nombre de maisons à vendre. On est en présence d'une pénurie de maisons à vendre. **Les transactions se font très souvent en dedans de 30 jours**
- Si le nombre de mois d'inventaire est compris entre 5 et 7 mois, on dira que la maison est dans un marché normal. Comme dans tout marché, là où il y a le plus de transactions, c'est lorsqu'il y a équilibre entre L'OFFRE ET LA DEMANDE. On a remarqué que c'est lorsque le nombre de mois d'inventaire (Mi) était situé entre 5 et 7 mois. L'équilibre ne veut pas dire qu'il y a autant de maisons à vendre qu'il y a d'acheteurs. L'équilibre c'est lorsqu'il y a entre 5 et 7 mois d'inventaire, on dit qu'il y a suffisamment de maisons sur le marché pour les acheteurs, qu'on est dans **un marché équilibré ou normal**. **Les transactions se font la plus part du temps entre 45 et 60 jours**
- Si le nombre de mois d'inventaire est supérieur à 7 mois, on dira que la maison est dans un marché d'acheteurs. **Lorsque le nombre de mois d'inventaire (Mi) est supérieur à 7 mois**, il y a alors un surplus d'inventaire (de maisons à vendre) pour le nombre d'acheteurs sur le marché, ça prend plus de temps à vendre, on dit alors qu'on est **dans un marché d'acheteurs**, **on dit que le marché avantage les acheteurs parce qu'il y a moins de demandes ça prend plus de temps à faire des transactions**, et ordinairement il faut réduire le prix demandé pour réussir sa transaction.

## **LA DIFFÉRENCE ENTRE LE MAGISTRAL ET LE RELEVÉ**

**Voyons quelle peut-être la différence entre LE MAGISTRAL et LE RELEVÉ**

## LE MAGISTRAL

Nous informe de façon globale, sur la quantité de maisons vendues dans chaque tranche de prix durant la dernière année finissant le 30 septembre 2015 et notre objectif est d'étudier une de ces tranches de prix.

C'est comme si la banque nous informait du montant total que l'on a déposé dans notre compte de banque durant la dernière année. Et disons que le montant total déposé dans un compte de banque est de 120\$.

C'est comme si on avait déposé en moyenne 10\$ chaque mois pendant 12 mois.

## LE RELEVÉ

À partir de la base de données du système MLS/Centris, on relève combien il s'est vendu de maisons à chaque mois, dans une de ces tranches de prix.

C'est comme si la banque vous informait des montants que qu'on a déposés chaque mois. Le relevé est le suivant : en octobre le dépôt a été de 10\$, en novembre le dépôt a été de 11\$, en décembre le dépôt a été de 6\$, en janvier le dépôt a été de 8\$, en février le dépôt a été de 9\$, en mars le dépôt a été de 15\$, en avril le dépôt a été de 14\$, en mai le dépôt a été de 13\$, en juin le dépôt a été de 10\$, en juillet le dépôt a été de 9\$, en août le dépôt a été de 8\$ et en septembre le dépôt a été de 7\$.

Si on résume, les dépôts effectués à chaque mois durant les 12 derniers mois, nous donne le relevé suivant : (10+11+6+8+9+15+14+13+10+9+8+7) pour un grand total de 120 \$.

C'est comme si on avait déposé en moyenne 10\$ chaque mois pendant 12 mois.

## LES STATISTIQUES MATHÉMATIQUES

Les statistiques mathématiques nous permettent de dire que si durant la dernière année finissant le 30 septembre 2015 la moyenne de nos dépôts a été de 10\$ par mois, il y a de fortes chances que la moyenne demeure à 10\$ par mois pour **encore quelques mois**. Appliqué à l'immobilier, c'est ce qu'on remarque dans le Tableau de l'inventaire (reproduit ci-dessous) sur **l'ensemble des maisons à étages (ME) de Blainville à la fin septembre 2015**.

VILLES	CUMUL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)											
BLAINVILLE (ME)	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
K = 1000	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Vi (vendeurs)	388	418	445	424	417	382	360	362	354	392	378	352
VE (acheteurs)	297	298	290	294	300	317	317	319	325	293	297	296
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	24,75	24,83	24,17	24,50	25,00	26,42	26,42	26,58	27,08	24,42	24,75	24,67
Mi (mois d'invent.)	15,68	16,83	18,41	17,31	16,68	14,46	13,63	13,62	13,07	16,05	15,27	14,27
TV% (taux d'vente)	6%	6%	5%	6%	6%	7%	7%	7%	8%	6%	7%	7%
2015 - 2014 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN												

Tableau de l'inventaire

Ce que les statistiques mathématiques nous permettent. C'est qu'on aurait pu dire, **à la fin juin 2015**, que la moyenne des ventes pour les 3 prochains mois aurait pu être 26,42 maisons vendues par mois. Effectivement on a eu 26,42 maisons vendues en moyenne en juillet (même chose qu'à la fin juin), on a eu 26,58 maisons vendues en moyenne en août et 27,08 maisons vendues en moyenne en septembre. Si ça se produit comme cela c'est parce que le marché immobilier est un marché qui est très lent à changer.

Combien en aurons-nous en octobre et les mois suivants on ne sait pas, mais ce qu'on sait c'est que plus la quantité de maisons vendues durant l'année est élevée, plus juste sera notre prédiction. Les statistiques mathématiques comportent une erreur plus grande lorsque on a moins d'éléments. On recommande d'avoir au moins une trentaine (30) éléments (maisons vendues dans l'année). Dans notre tableau on en a plus de 300 à chaque mois.

Vous aurez remarqué, sans doute, que LE MAGISTRAL ne contient pas toujours au moins 30 éléments dans chaque tranche de prix, mon ignorance m'empêche de vous expliquer pourquoi on peut dire que le nombre de maisons vendues à la fin septembre devraient se répéter dans les quelques mois qui suivent, mais vous allez remarquer dans LE RELEVÉ qui suit, que cette affirmation fonctionne tout de même. À l'aide!

J'ai pris le [Tableau de l'inventaire](#) pour faire cette démonstration parce qu'on avait la quantité de maisons vendues sur 12 mois, alors que LE MAGISTRAL nous donne les informations sur un mois seulement.

## **VENTES RÉALISÉES DANS LA TRANCHES DE 500,000 \$ À 550,000 \$**

**Il s'agit du RELEVÉ des 12 mois allant du 1 octobre 2014 au 30 septembre 2015**

### **OCTOBRE 2014**

Catégorie est 'Unifamiliale'  
Région est 'Laurentides'  
Municipalité/Arrondissement est '**Blainville**'  
Statut est '**Vendu**'  
Prix demandé/vendu est entre **500000 et 550000**  
Date de changements de statut est entre **2014-10-01 et 2014-10-31**  
Genre de propriété est un de '**Maison à étages**', '**Maison à paliers multiples**'  
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri)  
**1 résultat trouvé** en 0.08 secondes.

### **NOVEMBRE 2014**

Catégorie est 'Unifamiliale'  
Région est 'Laurentides'  
Municipalité/Arrondissement est '**Blainville**'  
Statut est '**Vendu**'  
Prix demandé/vendu est entre **500000 et 550000**  
Date de changements de statut est entre **2014-11-01 et 2014-11-30**  
Genre de propriété est un de '**Maison à étages**', '**Maison à paliers multiples**'  
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri)  
**2 résultats trouvés** en 0.09 secondes

## DÉCEMBRE 2014

Catégorie est 'Unifamiliale'  
Région est 'Laurentides'  
Municipalité/Arrondissement est '**Blainville**'  
Statut est '**Vendu**'  
Prix demandé/vendu est entre **500000 et 550000**  
Date de changements de statut est entre **2014-12-01 et 2014-12-31**  
Genre de propriété est un de '**Maison à étages**', '**Maison à paliers multiples**'  
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri)  
**2 résultats trouvés** en 0.17 secondes.

## JANVIER 2015

Catégorie est 'Unifamiliale'  
Région est 'Laurentides'  
Municipalité/Arrondissement est '**Blainville**'  
Statut est '**Vendu**'  
Prix demandé/vendu est entre **500000 et 550000**  
Date de changements de statut est entre **2015-01-01 et 2015-01-31**  
Genre de propriété est un de '**Maison à étages**', '**Maison à paliers multiples**'  
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri)  
**1 résultat trouvé** en 0.08 secondes.

## FEVRIER 2015

Catégorie est 'Unifamiliale'  
Région est 'Laurentides'  
Municipalité/Arrondissement est '**Blainville**'  
Statut est '**Vendu**'  
Prix demandé/vendu est entre **500000 et 550000**  
Date de changements de statut est entre **2015-02-01 et 2015-02-28**  
Genre de propriété est un de '**Maison à étages**', '**Maison à paliers multiples**'  
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri)  
**1 résultat trouvé** en 0.06 secondes.

## MARS 2015

Catégorie est 'Unifamiliale'  
Région est 'Laurentides'  
Municipalité/Arrondissement est '**Blainville**'  
Statut est '**Vendu**'  
Prix demandé/vendu est entre **500000 et 550000**  
Date de changements de statut est entre **2015-03-01 et 2015-03-31**  
Genre de propriété est un de '**Maison à étages**', '**Maison à paliers multiples**'  
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri)  
**2 résultats trouvés** en 0.06 secondes.

## AVRIL 2015

Catégorie est 'Unifamiliale'  
Région est 'Laurentides'  
Municipalité/Arrondissement est '**Blainville**'  
Statut est '**Vendu**'  
Prix demandé/vendu est entre **500000 et 550000**  
Date de changements de statut est entre **2015-04-01 et 2015-04-30**  
Genre de propriété est un de '**Maison à étages**', '**Maison à paliers multiples**'  
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri)  
**2 résultats trouvés** en 0.08 secondes

## MAI 2015

Catégorie est 'Unifamiliale'  
Région est 'Laurentides'  
Municipalité/Arrondissement est '**Blainville**'  
Statut est '**Vendu**'  
Prix demandé/vendu est entre **500000 et 550000**  
Date de changements de statut est entre **2015-05-01 et 2015-05-31**  
Genre de propriété est un de '**Maison à étages**', '**Maison à paliers multiples**'  
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri)  
**2 résultats trouvés** en 0.08 secondes.

## JUIN 2015

Catégorie est 'Unifamiliale'  
Région est 'Laurentides'  
Municipalité/Arrondissement est '**Blainville**'  
Statut est '**Vendu**'  
Prix demandé/vendu est entre **500000 et 550000**  
Date de changements de statut est entre **2015-06-01 et 2015-06-30**  
Genre de propriété est un de '**Maison à étages**', '**Maison à paliers multiples**'  
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri)  
**7 résultats trouvés** en 0.08 secondes.

## JUILLET 2015

Catégorie est 'Unifamiliale'  
Région est 'Laurentides'  
Municipalité/Arrondissement est '**Blainville**'  
Statut est '**Vendu**'  
Prix demandé/vendu est entre **500000 et 550000**  
Date de changements de statut est entre **2015-07-01 et 2015-07-31**  
Genre de propriété est un de '**Maison à étages**', '**Maison à paliers multiples**'  
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri)  
**1 résultat trouvé** en 0.08 secondes.

## AOÛT 2015

Catégorie est 'Unifamiliale'  
Région est 'Laurentides'  
Municipalité/Arrondissement est '**Blainville**'  
Statut est '**Vendu**'  
Prix demandé/vendu est entre **500000 et 550000**  
Date de changements de statut est entre **2015-08-01 et 2015-08-31**  
Genre de propriété est un de '**Maison à étages**', '**Maison à paliers multiples**'  
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri)  
**0 résultat trouvé** en 0.06 secondes.

## SEPTEMBRE 2015

Catégorie est 'Unifamiliale'  
Région est 'Laurentides'  
Municipalité/Arrondissement est '**Blainville**'  
Statut est '**Vendu**'  
Prix demandé/vendu est entre **500000 et 550000**  
Date de changements de statut est entre **2015-09-01 et 2015-09-30**  
Genre de propriété est un de '**Maison à étages**', '**Maison à paliers multiples**'  
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri)  
**2 résultats trouvés** en 0.17 secondes.

**Voici ce qui s'est réellement passé depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014 jusqu'au 30 septembre 2015. Les statistiques mathématiques nous permettent de dire que si on a eu une moyenne de ventes de 1,92 par mois dans les 12 derniers mois, il y a de fortes chances que nous ayons la même moyenne dans les mois à venir**

**$(1+2+2+1+1+2+2+2+7+1+0+2) = 23/12 = 1,92$  c'est-à-dire 1 ou 2 ventes par mois en moyenne.**

**C'est comme si on avait eu, en moyenne, 1,92 maison vendue chaque mois pendant 12 mois.**

Ci-dessus, la ligne de chiffre représente le nombre réel de ventes qu'il y a eu à chaque mois, ce n'est pas la moyenne. Cependant si on les additionne tous et qu'on divise par 12 mois, on obtient la moyenne de 1,92

Pour les puristes la ligne de chiffre représente **les ventes non désaisonnalisées** alors que **la moyenne représente les ventes désaisonnalisées**.

**Peut-on prédire combien il y aura de ventes dans les prochains mois, c'est-à-dire en octobre 2015, novembre 2015 etc.**

Oui, on peut dire que pour cette tranche de prix allant de 500K \$ à 550K, il y a de fortes chances que l'on ait 1 ou 2 vente(s) à chaque mois comme c'est arrivé l'année précédente où cela est survenue à 10 reprises sur 12. Vous avez alors 2 chances sur 12 de vous tromper, une fois il y en aura plus que 1 ou 2 et une fois il y aura moins de 1 ou 2 vente(s).

**Est-ce important de savoir cela ?**

Oui, c'est important de savoir qu'il y aura possiblement 1 ou 2 vente(s) dans les mois qui viennent parce que le prix n'est pas le seul facteur sur lequel l'acheteur va décider d'acheter une maison plutôt qu'une autre. Nous avons élaboré sur les facteurs sur lesquels les acheteurs se basent pour faire leur choix dans le dossier du [p'tit matin numéro PM73](#) que je vous recommande fortement de lire.

On sait que les vendeurs peuvent améliorer la condition et le prix. Si pour un mois donné, la condition et le prix sont presque les mêmes pour deux maisons mais qu'une seule sera choisie par un acheteur convaincu, il y a un vendeur qui sera bien désappointé. Cela peut arriver pour un plus grand nombre de maison aussi. Disons qu'il y a 6 ou 7 maisons qui rivalisent tant au point de vue de la condition que du prix et que seulement 4 seront vendues, il y aura 3 vendeurs passablement déçus de ne pas avoir amélioré la condition ou le prix demandé de leur maison.

Pour obtenir plus d'informations sur les autres tranches de prix des maisons à vendre entre 500,000 \$ et 750,000 \$, que votre maison soit à Blainville où ailleurs sur la Rive-Nord, demandez à votre courtier immobilier de vous expliquer ou envoyez-moi un courriel. Il me fera plaisir d'en discuter avec vous.




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

Adresse courriel : [info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto:info@info-immobilier-rive-nord.com)

Tél : (438) 404-9606

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: (438) 404-9606 ou par courriel à : [info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto: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 juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

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** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

1. Vous cliquez sur le logo InfoMaison pour plus d'une centaine (100) de documents dans la section InfoMaison
2. Vous cliquez sur le logo du p'tit matin pour plus d'une centaine (100) documents dans la section du p'tit matin
3. Vous cliquez sur le nom de la ville de votre choix (une des 8 principales villes) pour retrouver les documents spécifiques à cette ville.

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

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur la petite maison rouge au centre ou nous suivre sur les medias sociaux ci-dessous.



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