

# Le p'tit matin



MAJ – AOÛT 2016

PM754

## **LE MARCHÉ IMMOBILIER DE LA RIVE-NORD EST SUR LE POINT DE CHANGER**

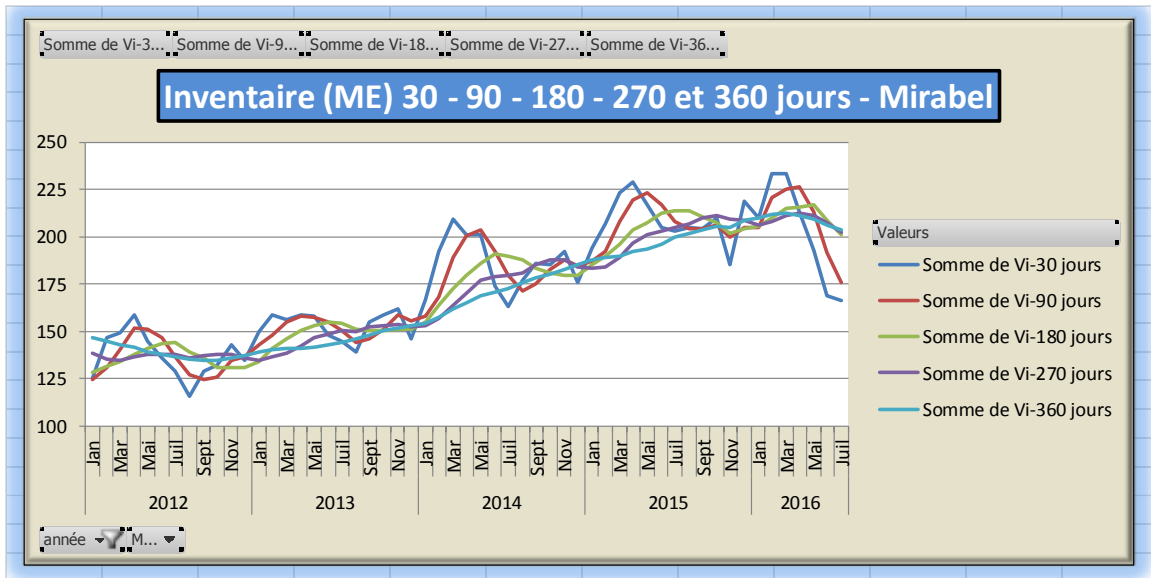
**Les principales villes de la Rive-Nord sont sur le point de passer  
d'un marché d'acheteurs à un marché de vendeurs**

**Pour certain c'est déjà fait, pour d'autres ça s'en vient**

**VOICI COMMENT ÇA SE PASSE À**

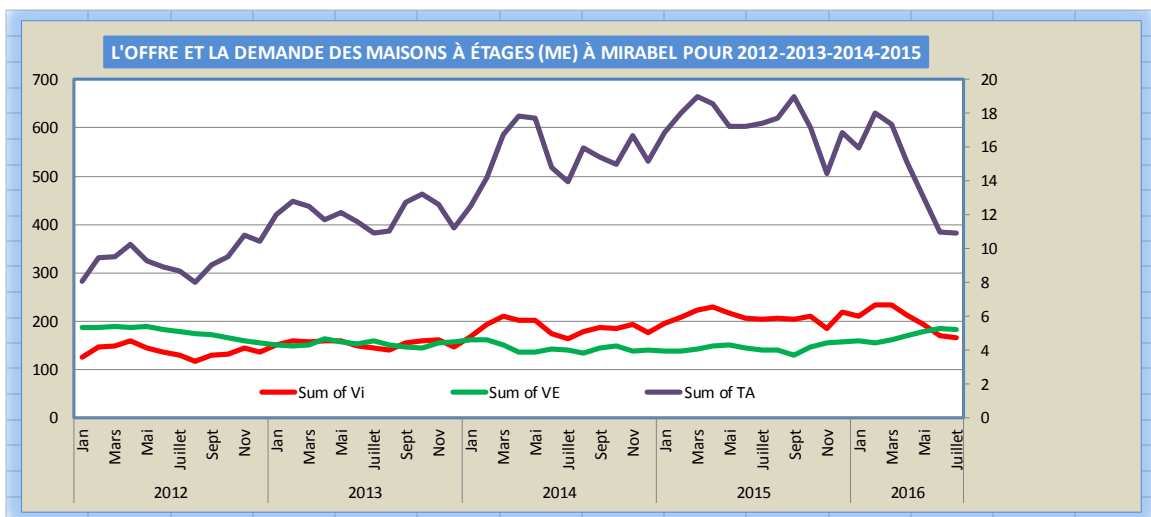
## **MIRABEL**

# LE MARCHÉ IMMOBILIER DE MIRABEL DE JANVIER 2012 À JUILLET 2016



**Tableau des 5 courbes de l'inventaire des maisons à étages de Mirabel**

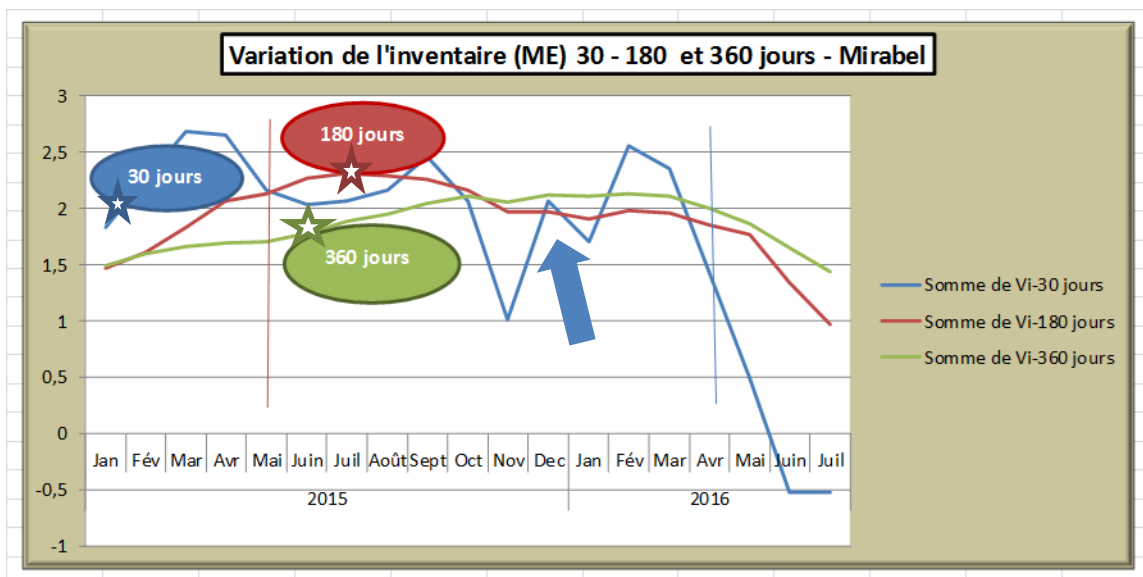
Le Tableau ci-dessus nous montre que l'inventaire, à 30 jours, à 90 jours, à 180 jours, à 270 jours ou à 360 jours, à augmenter continuellement à partir du milieu 2012 jusqu'au début 2016, alors que l'inventaire (les maisons à vendre) à commencer à diminuer à partir du milieu 2016, ou à peu près.



**Tableau de L'OFFRE et de LA DEMANDE des maisons à étages de Mirabel**

Le Tableau ci-dessus, nous renseigne sur la quantité de maisons à vendre, l'OFFRE (l'inventaire Vi) et sur le nombre de maisons vendues, la DEMANDE, dans l'année finissant à la fin de chaque mois, la quantité de maisons, offertes ou vendues, est inscrit sur l'axe de gauche. Sur l'axe de droite, on a le rapport entre l'OFFRE et la DEMANDE qui est la mesure du marché désigné, ( $M_i = V_i/v_e$  où  $v_e = VE/M$ ).

## LA VARIATION NETTE DE L'INVENTAIRE DES MAISONS À ÉTAGES À MIRABEL DE MAI 2015 À AVRIL 2016 (1 AN)



**Tableau #04 de la variation nette de l'inventaire des maisons à étages de Mirabel**

Dans le Tableau ci-dessus, je vous présente trois courbes de la variation nette de l'inventaire. Les courbes à 90 et à 270 jours ne sont pas indiquées afin de ne pas surcharger le tableau.

**La courbe à 30 jours en bleu :** c'est **la courbe à court terme** de la variation nette de l'inventaire pour chacun des mois compris entre le 1 janvier 2015 et le 31 juillet 2016

**La courbe à 180 jours en rouge :** c'est **la courbe intermédiaire** de la variation nette de l'inventaire pour chacun des mois compris entre le 1 janvier 2015 et le 31 juillet 2016

**La courbe à 360 jours en vert :** c'est **la courbe à long terme** de la variation nette de l'inventaire pour chacun des mois compris entre le 1 janvier 2015 et le 31 juillet 2016

### **PREMIER INDICE**

Ce qu'il faut comprendre c'est qu'on ne peut pas se fier sur **la courbe à court terme** ou sur **la courbe à moyen terme ou intermédiaire** pour nous indiquer **la tendance du marché désigné** à cause des bruits\* produits par **l'effet saisonnier du marché** : Ces bruits\* produisent comme des poches sur les courbes à court terme et sur les courbes à moyen terme qui nous empêchent de reconnaître une information juste sur la tendance du marché

**Ainsi, sur la courbe à court terme, la courbe en bleu,** à chaque jour du mois on a la variation nette de l'inventaire qui change lors du mois suivant. Observez la courbe en bleu **entre les mois de novembre 2015; décembre 2015; janvier et février 2016;** on ne peut pas dire que le marché nous donne une direction stable, on ne sait jamais dans quelle direction le marché va s'enligner. **Cette suite : novembre, décembre et janvier, nous indique ce qu'est un Bruit\* (comme l'indique la flèche bleu). La courbe en bleu a plusieurs Bruits\* nous en avons indiqué qu'un seul ici.**

**Il en est de même pour les courbes intermédiaires, dont la courbe à 180 jours, la courbe en rouge.** Va-t-on se diriger vers le haut ou vers le bas? On ne peut pas plus se fier à cette courbe qui change de direction à l'occasion, comme la courbe à court terme. Si on regarde la direction de la courbe en rouge de janvier à février puis en mars 2016, on voit bien que la courbe se dirigeait vers le bas de décembre à janvier, en janvier la courbe se dirige vers le haut jusqu'en février, puis recommence à descendre jusqu'en mars 2016.

De façon générale on observe moins de changements de direction dans **la courbe intermédiaire en rouge** que dans **la courbe à court terme en bleu**. Le fait de prendre une moyenne sur 6 mois nous a donc permis d'éliminer quelques Bruits\*. Le Bruit est aussi moins prononcé dans une courbe à moyen terme que dans une courbe à court terme

**La courbe à long terme la courbe en vert** (1 an ou 12 mois) nous permet de prédire de façon quasi certaine la direction du marché, par ce qu'en prenant la moyenne de la variation nette sur 12 mois, on a fait disparaître tous les bruits\* provoqués par **l'effet saisonnier** : (le fait d'avoir plus ou moins d'inscriptions et de ventes à certaines périodes de l'année, ce qui cause les cycles immobiliers local).

Les changements de direction dus à l'effet saisonnier sont complètement disparus de **la courbe à long terme**, de sorte qu'on peut dire que le marché désigné continuera son déplacement vers le bas, dans la même direction que les mois antérieurs (de mars 2016 et avril 2016) ou on a presque une ligne droite. En avril on pourrait dire que la direction du mois de mai sera la même que les mois antérieurs. C'est ce qu'on remarque au mois de mai, juin et juillet 2016. On peut même prévoir que la direction de la courbe à long terme sera la même pour les mois d'août, septembre et octobre 2016.

## **UN DEUXIÈME INDICE**

Un deuxième indice que nous proposent les courbes de la variation nette de l'inventaire est **l'accroissement** ou **la diminution de la variation nette de l'inventaire** selon que la moyenne de la courbe est en milieu positif ou en milieu négatif.

Prenons par exemple nos 3 courbes dont les valeurs des mois de novembre à juillet 2016 sont les suivantes.

année	Mois	Vi-30 jours	Vi-90 jours	Vi-180 jours	Vi-270 jours	Vi-360 jours
2015	Nov	1,02	1,85	1,97	2,15	2,05
2015	Dec	2,07	1,72	1,97	2,08	2,12
2016	Jan	1,70	1,60	1,91	1,97	2,11
2016	Fév	2,56	2,11	1,98	2,01	2,14
2016	Mar	2,36	2,21	1,96	2,05	2,11
2016	Avr	1,44	2,12	1,86	1,98	2,01
2016	Mai	0,49	1,43	1,77	1,80	1,87
2016	Juin	-0,52	0,47	1,34	1,46	1,66
2016	Juil	-0,52	-0,19	0,97	1,18	1,44

**Tableau de la variation nette de l'inventaire à court terme (en bleu), à moyen terme (en rouge) et à long terme (en vert) des maisons à étages à Mirabel**

**La courbe à court terme en bleu** nous présente un bruit\* entre novembre 2015 et février 2016. Augmentation de novembre 2015 à décembre 2015, puis diminution de la variation nette de décembre 2015 à janvier 2016. De février 2016 à juillet 2016 la courbe à court terme nous

indique que l'inventaire augmentait de moins en moins. Elle a même pénétrée dans la partie négative du tableau en juin 2016. Cependant on sait que cette direction va changer comme on l'a vu précédemment, sous le premier indice.

**Quant à la courbe en rouge**, on a aussi une diminution de la variation nette de l'inventaire à partir de février 2016 jusqu'en juillet 2016. Le marché désigné se détériore parce que la variation nette de l'inventaire à chaque mois est positive par ce que la variation nette est dans le territoire positif de la courbe, mais le marché se détériore de moins en moins jusqu'en juillet 2016.

On voit bien que l'inventaire augmente de moins en moins à partir du mois de février 2016, mais encore une fois on ne peut pas se fier à cette courbe par ce qu'on n'a pas enlevé tous les bruits\* dus à l'effet saisonnier comme on l'a vu précédemment. Le Tableau nous montre bien ce qui se passe à partir du mois de février 2016 jusqu'au mois de juillet, mais si on avait voulu statuer sur la tendance du marché à la fin du mois d'avril, ces données n'auraient pas été disponibles.

**La courbe à long terme la courbe en vert** nous indique la direction vers le bas alors qu'à l'instar de la courbe en rouge, les augmentations sont aussi positives et décroissantes à partir du mois de février 2016. De plus, on peut se fier à la direction de cette courbe à long terme..

Ainsi donc, en février 2016 on a une augmentation de la variation de l'inventaire de 2,14 maisons à vendre par jour, en mars 2016 on a une augmentation de 2,11 maisons à vendre par jour, en avril 2016 on a une augmentation de 2,01 maisons à vendre par jour, puis en mai 2016 on a une augmentation de 1,87 maison à vendre par jour, en juin 2016 on a une augmentation de 1,66 maison à vendre par jour, et finalement en juillet on a une augmentation de 1,44 maison à vendre par jour. On a une augmentation de l'inventaire par ce que la variation nette est en territoire positif de la courbe à long terme, mais cette augmentation diminue de mois en mois.

Bien sûr qu'en faisant l'analyse de la décroissance de la variation de l'inventaire de février à avril 2016, on n'aurait pas eu les données de mai, juin et juillet, mais on aurait pu dire que pour mai, juin et juillet 2016, la direction de la courbe à long terme aurait été la même que les mois précédents et que la variation aurait été positive éventuellement négative nous indiquant que le marché désigné s'améliorait de plus en plus.

Lorsque la variation nette de l'inventaire est négative, alors on a une diminution de l'inventaire et par conséquent une diminution du nombre de mois d'inventaire venant confirmer une amélioration du **marché désigné** : (les maisons à étages de Mirabel).

La diminution de la variation de l'inventaire ( $\Delta Vi$ ) entraîne une diminution du nombre de mois d'inventaire depuis la formule de l'OFFRE et de la DEMANDE puisque:

$$Mi = \frac{\Delta Vi}{ve} \text{ ou } \frac{Vi - VE}{ve}$$

Voilà comment, pourquoi et quand la condition d'un marché immobilier change et comment ce changement à partir de la variation nette de l'inventaire détermine la tendance d'un marché désigné


Pour plus d'informations détaillées sur la tendance d'un marché désigné, je vous recommande l'article PM669 disponible dans la section du p'tit matin de notre site web à l'adresse suivante :

<http://info-immobilier-rive-nord.com>

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://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



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. 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**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant [À PROPOS](#) sur notre page d'accueil c'est le document no:

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

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