

Le p'tit matin



MAJ – AOÛT 2016

PM756

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

SAINT-EUSTACHE

LE MARCHÉ IMMOBILIER DE ST-EUSTACHE DE JANVIER 2012 À JUILLET 2016

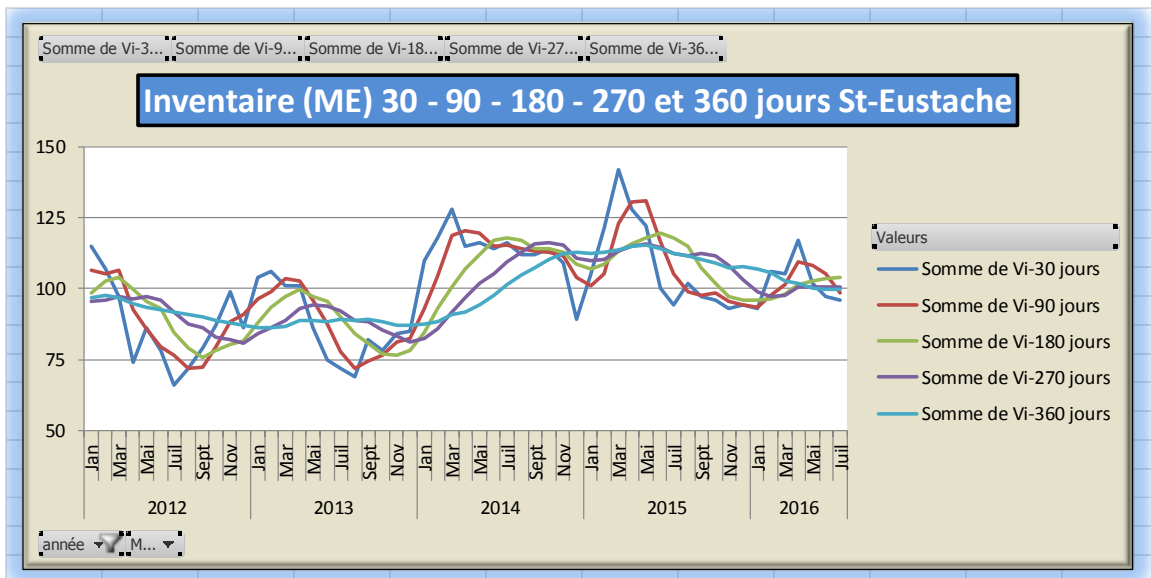


Tableau des 5 courbes de l'inventaire des maisons à étages de Saint-Eustache

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 début 2013 jusqu'au début 2015, alors que l'inventaire (les maisons à vendre) à commencer à diminuer à partir du milieu 2015, ou à peu près.

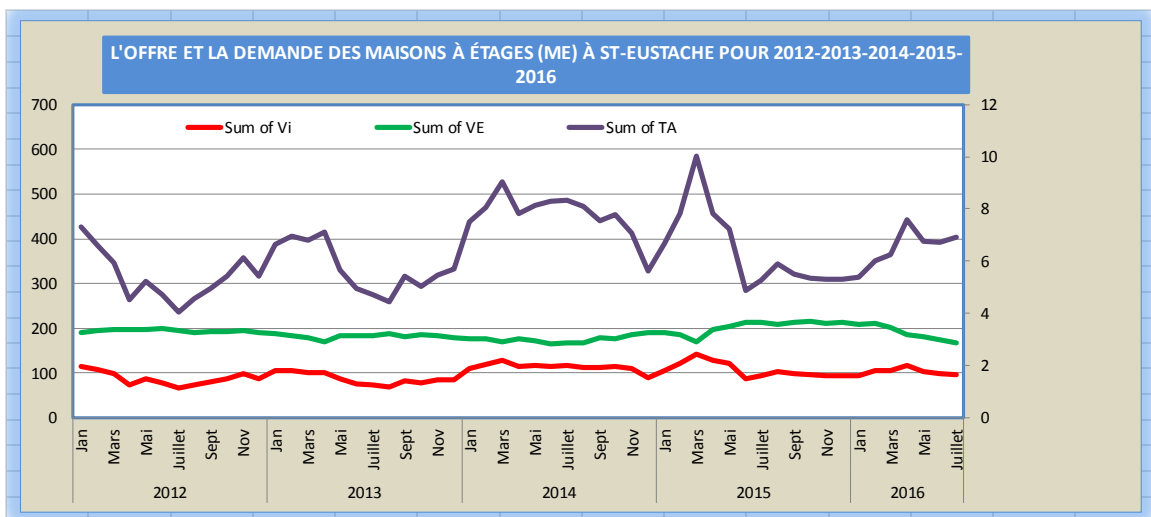


Tableau de L'OFFRE et de LA DEMANDE des maisons à étages de Saint-Eustache

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 ST-EUSTACHE DE MAI 2015 À AVRIL 2016 (1 AN)

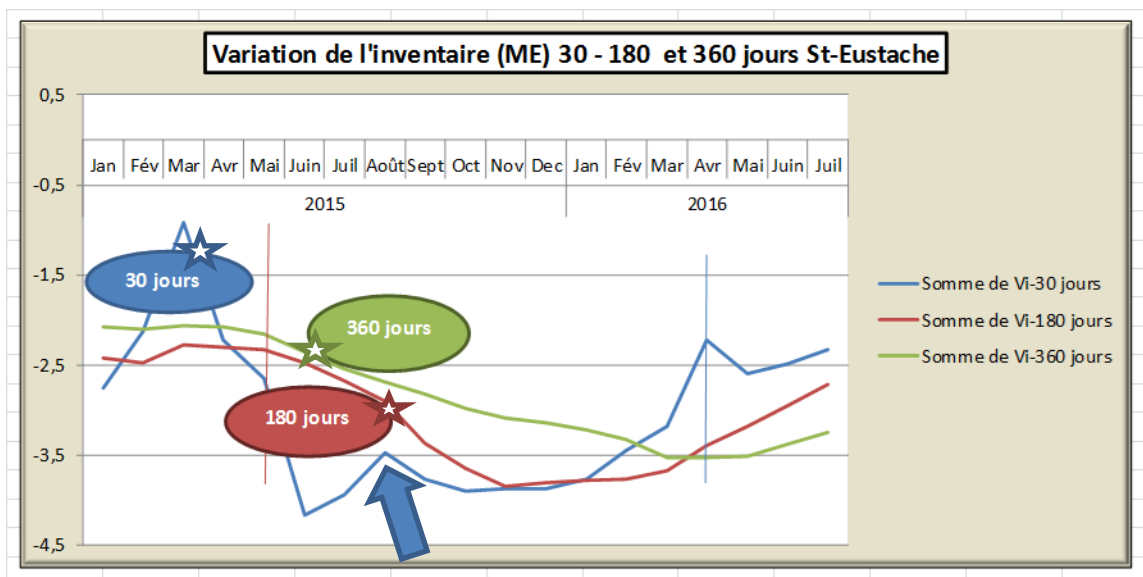


Tableau #06 de la variation nette de l'inventaire des maisons à étages de Saint-Eustache

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 #06.

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 terme 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 **au mois d'avril 2016**; on ne peut pas dire que pour le mois de mai la courbe va suivre la direction qu'elle présentait en avril. Va-t-on aller vers le haut ou vers le bas? On ne peut pas le dire. Cependant, on observe que l'on se dirige vers le bas, mais dès le mois de mai elle reprend la direction vers le haut. On a une situation identique, dans la suite de février, mars et avril 2015.

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 confirmer une direction, cependant on observe moins de changements de direction dans la courbe intermédiaire en rouge que dans la courbe à court à terme en bleu

La courbe à long terme la courbe en vert (1 an ou 12 mois) nous permet de prédire de façon quasi certaine la direction de la variation nette de l'inventaire, 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 haut, dans la même direction que les mois antérieurs (mai, juin juillet) ou on a une ligne droite. En avril on pourrait dire que la direction du mois de mai sera la même que le mois précédent. C'est ce qu'on remarque au mois de mai, 2016. On peut même prévoir que la direction de la courbe à long terme sera la même que juin et juillet, pour les mois d'août, septembre et octobre 2016.

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 2015 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	-3,87	-3,85	-3,85	-3,21	-3,09
2015	Dec	-3,87	-3,88	-3,80	-3,54	-3,14
2016	Jan	-3,77	-3,84	-3,78	-3,71	-3,22
2016	Fév	-3,44	-3,69	-3,77	-3,80	-3,33
2016	Mar	-3,18	-3,46	-3,67	-3,69	-3,52
2016	Avr	-2,23	-2,95	-3,39	-3,50	-3,52
2016	Mai	-2,59	-2,67	-3,18	-3,40	-3,52
2016	Juin	-2,49	-2,44	-2,95	-3,26	-3,38
2016	Juil	-2,33	-2,47	-2,71	-3,09	-3,24

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 Saint-Eustache

La courbe à court terme en bleu nous présente une diminution constante de la variation nette de l'inventaire à chaque mois à partir de novembre 2015. On sait que le marché s'améliore par ce que les valeurs de la variation nette de l'inventaire sont dans la partie négative du tableau. La diminution des valeurs de la variation nette indique que le marché s'améliore de moins en moins, jusqu'au mois d'avril 2016. Cependant on peut voir que cette courbe change souvent de direction à cause des bruits* comme on l'a vu précédemment dans le premier indice.

Quant à la courbe à moyen terme la courbe en rouge, elle nous présente une diminution régulière des valeurs de la variation de l'inventaire et cette diminution est décroissante. La courbe étant dans la partie négative du tableau, on peut dire que le marché s'améliore, mais qu'il s'améliore de moins en moins par ce les valeurs des variations sont décroissantes.

On voit bien que l'inventaire augmente de moins en moins à partir du mois de novembre 2015, 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. Le Tableau nous montre bien ce qui se passe à partir du mois d'avril 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.

On observe moins de changements de direction dans **la courbe intermédiaire en rouge** que dans **la courbe à court à terme en bleu**

La courbe à long terme la courbe en vert : à partir de novembre 2015 et même avant (en avril 2015 selon la courbe, jusqu'au mois de mars 2016) la variation négative est croissante (-3,09; -3,14; -3,22; -3,33; -3,52) ce qui nous indique que l'inventaire diminue (à cause de la variation négative) et qu'elle diminue de plus en plus (à cause de la croissance des valeurs négatives).

En mars, avril et mai, la courbe est stable (et horizontale) alors que la variation demeure à -3,52 maisons à vendre de moins par jours au cours de ces 3 mois. À partir du mois de mai 2016, la variation de l'inventaire demeure négative, mais cette fois les valeurs de cette variation sont décroissantes (-3,52 en mai; -3,38 en juin; et -3,24 en juillet 2016) signifiant que l'inventaire s'améliore, mais de moins en moins.

Bien sûr qu'en faisant l'analyse de la croissance de la variation de l'inventaire en avril, 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 aurait été la même que les mois précédents et que la variation pourrait être négative et éventuellement positive.

Lorsque la variation nette de l'inventaire est négative, alors on a 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 Saint-Eustache).

La diminution de la variation de l'inventaire (**ΔVi**) 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 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 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