

# Le p'tit matin



MAJ – AOÛT 2016

PM758

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

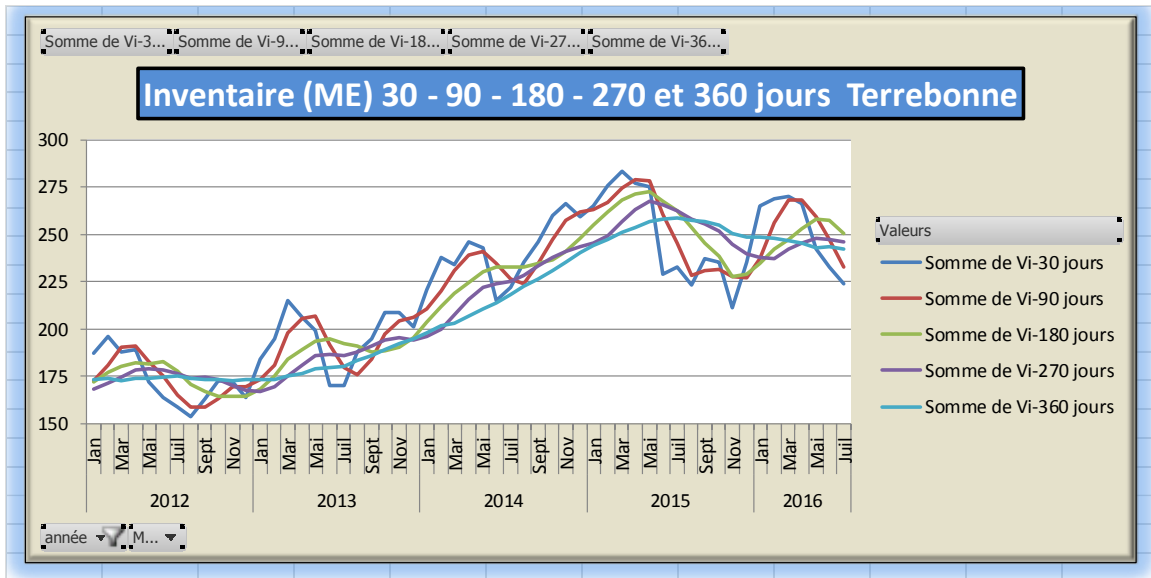
**Les principales villes de la Rive-Nord sont sur le point de passer  
d'un marché d'acheteurs à un marché de vendeurs**

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

**VOICI COMMENT ÇA SE PASSE À**

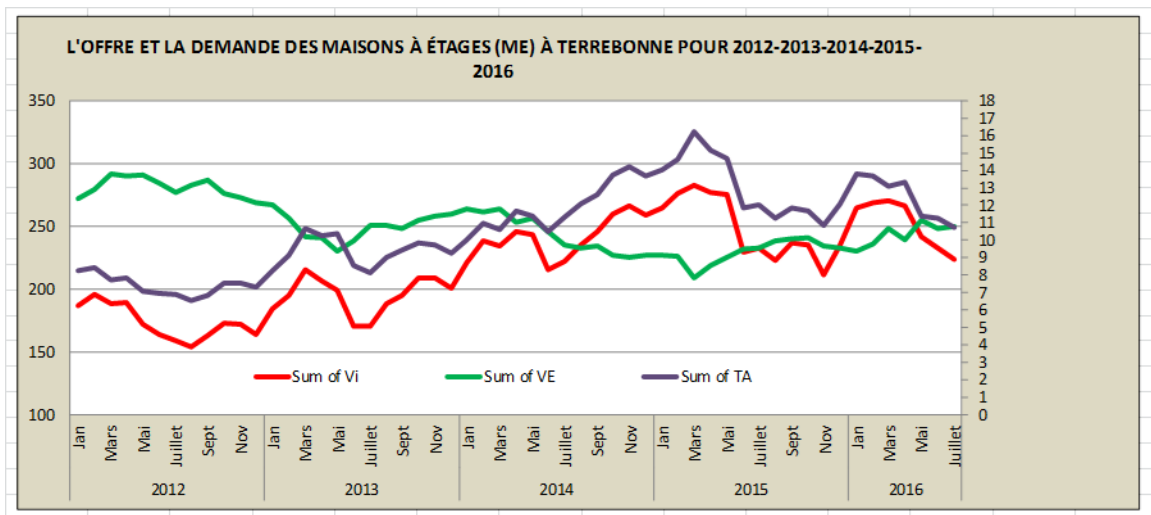
# **TERREBONNE**

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



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

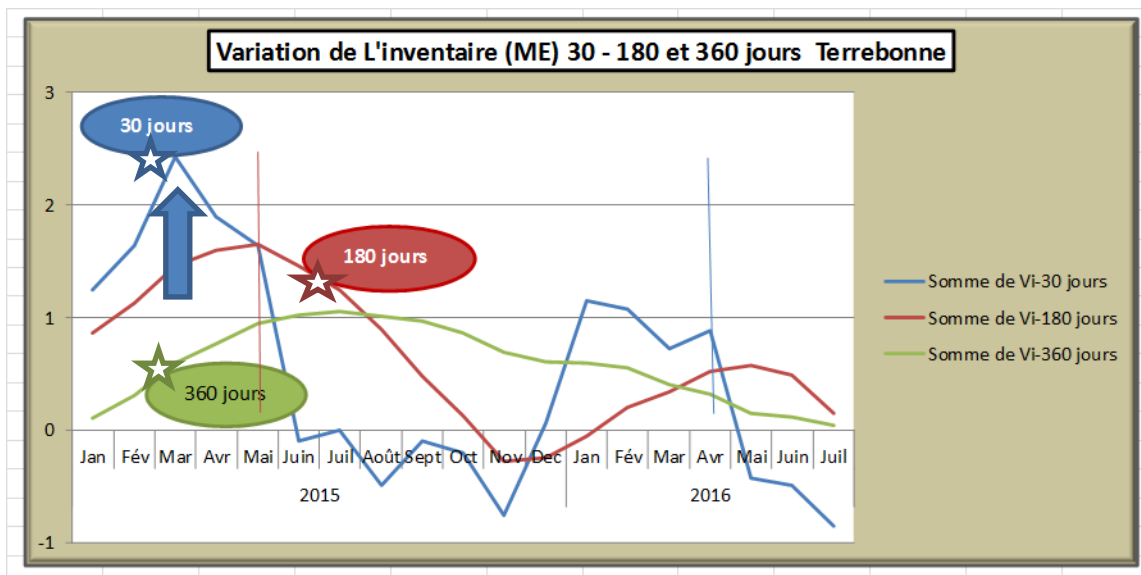
Le Tableau ci-dessus nous montre que l'inventaire, à 30 jours, à 90 jours, à 180 jours, à 270 jours ou à 360 jours, à augmenter continuellement à partir du début 2013 jusqu'au début 2016, alors que l'inventaire (les maisons à vendre) à commencer à diminuer à partir du début 2016, à peu près.



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

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, ( $M_i = Vi/ve$  où  $ve = VE/M$ ).

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



**Tableau #08 de la variation nette de l'inventaire des maisons à étages de Terrebonne**

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 dans le tableau précédent pour ne pas avoir plus de données qu'il en faut.

**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** 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. C'est pour cette raison qu'on doit éliminer les bruits\*, et on y arrive avec la variation nette de l'inventaire sur la courbe à 360 jours (sur la courbe à long terme)

**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? Cependant, on observe que la courbe se dirige vers le bas alors qu'en avril la courbe à court terme se dirigeait vers le haut.

Il en est de même pour les courbes intermédiaires, à moyen terme, dont la courbe à 180 jours, la courbe en rouge. Ce qu'on note de la courbe à 180 jours c'est qu'elle aussi change de direction. En effet entre octobre, novembre, décembre 2015 et janvier 2016, la courbe se dirigeait vers le bas, puis à l'horizontale et enfin vers le haut.

Cependant, on observe moins de changements de directions dans la courbe intermédiaire en rouge que dans la courbe à court 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 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 en vert, de sorte qu'on peut dire que la courbe continuera son déplacement vers le bas, dans la même direction que les mois antérieurs (de juillet 2015 à avril 2016) ou on a presque une ligne droite. En avril on pourrait dire que la direction de la courbe 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.

## 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	-0,75	-0,35	-0,27	0,48	0,69
2015	Dec	0,07	-0,30	-0,25	0,22	0,61
2016	Jan	1,15	0,15	-0,05	0,13	0,60
2016	Fév	1,08	0,77	0,21	0,07	0,55
2016	Mar	0,72	0,98	0,34	0,16	0,41
2016	Avr	0,89	0,90	0,52	0,26	0,33
2016	Mai	-0,43	0,39	0,58	0,27	0,15
2016	Juin	-0,49	-0,01	0,49	0,23	0,12
2016	Juil	-0,85	-0,59	0,15	0,15	0,05

### **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 Terrebonne**

La courbe à court terme en la courbe en bleu nous présente une quantité négative (-075) de la variation nette de l'inventaire en novembre, puis une série positive (0,07; 1,15; 1,08; 0,72; 0,89) de la variation nette de l'inventaire, suivie d'une série négative croissante (-0,43; -0,49; -0,85) de la variation nette de l'inventaire. Lorsque la variation nette est positive, c'est que l'inventaire augmente et à l'inverse lorsque la variation nette est négative, c'est que l'inventaire diminue. C'est intéressant de savoir qu'à court terme l'inventaire diminue, cependant on sait qu'il y a des bruits\* sur la courbe et que la direction change continuellement, comme on l'a vu dans le premier indice.

**Quant à la courbe à moyen terme la courbe en rouge**, on voit que la courbe en rouge est allée faire un tour dans la partie négative du tableau en novembre et décembre 2015, de même qu'en janvier 2016. Le fait d'avoir une variation nette négative nous indique que l'inventaire a diminué durant ces 3 mois. Cependant dès février 2016 la variation nette est retournée en terrain positif jusqu'en mai 2016, voir même jusqu'en juillet 2016. À partir du mois de mai, juin et juillet 2016 la variation nette de l'inventaire est aussi positive mais décroissante, ce qui veut dire que l'inventaire augmente de moins en moins.

On voit bien que l'inventaire augmente de moins en mois à partir du mois de mai 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 dans le premier indice. 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.

**La courbe à long terme la courbe en vert** nous indique la direction vers le bas depuis juillet 2015, alors qu'à l'instar de la courbe en rouge, les augmentations sont positives et décroissantes mais dans le cas de la courbe à long terme en vert, on peut se fier à la direction de la courbe.

Ainsi donc, depuis juillet 2015 on a une augmentation de l'inventaire de maison par jour, jusqu'en octobre 2015, en novembre on a une augmentation de 0,69 maison par jour, en décembre on a une augmentation de 0,61 maison par jour, alors qu'en janvier 2016 on a une augmentation de 0,60 maison par jour, en février 2016 on a une augmentation de la variation de l'inventaire de 0,55 maison à vendre par jour, en mars on a une augmentation de 0,41 maison par jour, en avril on a une augmentation de 0,33 maison à vendre par jour. L'inventaire augmente, par ce que la courbe était en territoire positif dans le tableau. La variation nette devrait même entrée en territoire négatif du tableau dès le mois d'août, ce qui signifierait que l'inventaire diminuerait.

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 sera la même que lors des mois précédents et que la variation pourrait être positive et éventuellement négative.

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 Terrebonne).

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 PM669B 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/bloque/>



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**