

# Le p'tit matin



## LE GLOBAL DE MIRABEL ÉTAT DU MARCHÉ AU 31 JUILLET 2016

Maisons à étages (ME), Cottages et Splits, Tableau #01  
Maisons plain-pied (PP), Bungalow, Tableau #02

MAJ – JUILLET 2016

PM774

Le GLOBAL, c'est le Tableau de **l'état du marché immobilier** des maisons à étages (ME) et des maisons plain-pied (PP) de la ville de Mirabel. Le Tableau #01 - juillet 2016 en page 2, ci-dessous, nous renseigne sur **l'état du marché des maisons à étages (ME)** alors que le Tableau #02, en page 3, nous renseigne sur **l'état du marché des maisons plain-pied (PP)** en date du 31 juillet 2016. Les données (Vi et VE) et les résultats des calculs des trois caractéristiques du marché ((ve), Mi et TV%) sont inscrits **en noir solide** pour les mois de l'année courante (janvier, février, mars, avril, mai, juin et juillet 2016), tandis que les données et les résultats des calculs sont en gris pour les mois de l'année précédente (d'août à décembre 2015).

À l'extrême droite de chaque Tableau, **on présente l'état du marché**, de l'année précédente à la même date du dernier mois courant (juin) et c'est inscrit en rouge. Ce rapport de l'inventaire chaque mois nous donne une idée de l'état du marché pour **l'ensemble des maisons du même genre** (maisons à étages (ME) pour les Cottages et les Splits) ou (maisons plain-pied (PP) pour les Bungalows), indépendamment des tranches de prix.

Pour les Maisons à étages (ME), Cottages et Splits,  
(Tableau #01)

VILLES	CUMUL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)												
	MIRABEL (ME)	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
MOIS	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.	juil.
Vi (vendeurs)	210	233	233	213	193	169	166	205	204	210	185	196	203
VE (acheteurs)	158	155	161	169	178	185	182	139	129	147	154	156	140
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	13,17	12,92	13,42	14,08	14,83	15,42	15,17	11,58	10,75	12,25	12,83	13,00	11,67
Mi (mois d'invent.)	15,95	18,04	17,37	15,12	13,01	10,96	10,95	17,70	18,98	17,14	14,42	15,08	17,40
TV% (taux d'vente)	6%	6%	6%	7%	8%	9%	9%	6%	5%	6%	7%	7%	6%
2016 - 2015 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN													2015

Tableau #01 – JUILLET 2016

## QUE SE PASSE-T-IL EN JUILLET 2016 PAR RAPPORT À JUILLET 2015

- On a moins d'inscriptions en 2016 (166) qu'en 2015 (203). Le nombre d'inscriptions, les maisons à vendre, à la fin juillet est la mesure de **L'OFFRE de ce marché.** L'OFFRE a donc diminuée de 37 unités
- On a plus de ventes (182) en 2016 qu'en 2015 (140). Les ventes ont été relevées du 1<sup>er</sup> août 2015 au 31 juillet 2016 pour chaque année. Une différence de +42

### Un rappel de ce que l'on a vu dans l'article PM669

Dans les 2 points ci-dessus, en juillet 2016 on a moins d'inscriptions et plus de ventes.



Selon l'article PM669 la variation nette de l'inventaire  $\Delta Vi = Vi - VE$  ou  $(166 - 182) = -16$  maisons vendues par mois. Pour avoir la variation nette de l'inventaire par jour, on divise par 30,5 jours/mois de sorte que la variation nette est  $(-16/30,5) = -0,52$  maison vendue par jour (valeur à insérer dans une courbe à 30 jours puisque les calculs qu'on vient de faire sont pour le mois de juillet seulement).

**Vous trouverez cette valeur de (-0,52) comme donnée de la courbe à 30 jours dans l'article PM754**

- Il se vend plus de maisons par mois en 2016 (15,17) qu'en 2015 (11,67). Le nombre de maisons vendues par mois est la mesure de la **DEMANDE de ce marché.** La Demande a donc augmentée de 3,5 maisons vendues par mois.
- Le nombre de mois d'inventaire (**la mesure de l'état du marché**) s'est amélioré en 2016 à (10,95 mois) par rapport à (17,40 mois) en 2015

À la fin du mois de juillet de l'année 2016, l'état du marché des maisons à étages (ME) à Mirabel **s'est amélioré par rapport à la fin juillet 2015, mais demeure dans un très mauvais marché d'acheteurs,** lequel est 82,5% plus lent  $(10,95 - 6,00)/6,00$  qu'un marché équilibré à 6,00 mois d'inventaire.

**Pour les Maisons plain-pied (PP), Bungalows,**  
(Tableau #02)

**QUE SE PASSE-T-IL EN JUILLET 2016 PAR RAPPORT À JUILLET 2015**

VILLES	CUMUL DES MAISONS PLAIN-PIED (PP)												
MIRABEL (PP)	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
MOIS	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.	juil.
Vi (vendeurs)	190	210	214	191	169	144	156	199	212	206	184	180	200
VE (acheteurs)	306	302	299	308	300	296	283	283	273	289	310	306	287
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	25,50	25,17	24,92	25,67	25,00	24,67	23,58	23,58	22,75	24,08	25,83	25,50	23,92
Mi (mois d'invent.)	7,45	8,34	8,59	7,44	6,76	5,84	6,61	8,44	9,32	8,55	7,12	7,06	8,36
TV% (taux d'vente)	13%	12%	12%	13%	15%	17%	15%	12%	11%	12%	14%	14%	12%
2016 - 2015 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN													2015

**Tableau #02 – JUILLET 2016**

- On a moins d'inscriptions en 2016 (156) qu'en 2015 (200). Le nombre d'inscriptions, les maisons à vendre à la fin juillet est la mesure de **l'OFFRE de ce marché**. L'OFFRE a donc diminuée de 44 unités
- On a moins de ventes en 2016 (283) qu'en 2015 (287). Les ventes ont été relevées du 1<sup>er</sup> août 2015 au 31 juillet 2016 pour chaque année. Une différence de -4
- Il se vend moins de maisons par mois en 2016 (23,58) qu'en 2015 (23,92). Le nombre de maisons vendues par mois est la mesure de la **DEMANDE de ce marché**. La DEMANDE a donc diminuée de 0,34 maison vendue par mois
- Le nombre de mois d'inventaire (**la mesure de l'état du marché**) s'est amélioré en 2016 à (6,61 mois) par rapport à (8,36 mois) en 2015

**À la fin juillet 2016, le marché des maisons plain-pied (PP) à Mirabel s'est amélioré, par rapport à la fin juillet 2015, il a même atteint le marché équilibré lequel est 10,2% plus lent (6,61 – 6,00)/6,00 qu'un marché équilibré à 6,00 mois d'inventaire.**

Ce rapport sur l'état du marché des maisons à étages (ME) et les maisons plain-pied (PP) de Mirabel vous donne **une image GLOBALE de toutes les maisons à étages (ME) et de toutes les maisons plain-pied (PP)** de Mirabel sans distinction de prix.

**C'est l'état du marché immobilier local  
des maisons à étages et des maisons plain-pied**

## PAR CONTRE

### POUR CEUX ET CELLES QUI S'APPRÊTENT À FAIRE UNE TRANSACTION IMMOBILIERE (achat ou vente)

VOUS DEVEZ UTILISER LES DONNÉES ET LES CALCULS PLUS SPÉCIFIQUES,

**AVEC L'AIDE DU MAGISTRAL DE LA VILLE OÙ EST SITUÉE VOTRE MAISON**

comme ceux qu'info-immobilier-rive-nord met à votre disposition chaque mois via les Tableaux du MAGISTRAL de la ville où est située "la maison sujet" (pour les maisons à étages (ME) et les maisons plain-pied (PP))

Vous pouvez consulter LE MAGISTRAL à chaque mois, sur notre site web à l'adresse suivante :

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

Pour le mois de juillet 2016 ce sera sous les numéros PM781 à PM788, Une fois sur le site, assurez-vous d'être sur la page d'accueil, puis dans la colonne de droite, vous cliquez sur le **logo du MAGISTRAL**, vous aurez alors **LE MAGISTRAL** de l'une de ces 8 principales villes dont les noms apparaissent ci-dessous :

BLAINVILLE, PM781, LACHENAIE, PM782, MASCOUCHE, PM783, MIRABEL, PM784, REPENTIGNY, PM785, ST-EUSTACHE, PM786, ST-JÉRÔME, PM787, TERREBONNE, PM788,

**UN FOIS SUR LA PAGE D'ACCUEIL DU SITE**

**[INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD.COM](http://info-immobilier-rive-nord.com)**

**VOUS VOUS INSCRIVEZ DANS L'ESPACE INDIQUÉ, POUR ACCÉDER**

**AU LOGO DU GLOBAL ET DU MAGISTRAL AFIN DE**


**CONNAÎTRE LE MARCHÉ LOCAL (Le Global)  
ET LE MARCHÉ LOCAL ET SPÉCIFIQUE (Le Magistral)  
DE VOTRE PROPRIÉTÉ**

**VOTRE INSCRIPTION VOUS DONNERA AUSSI LE DROIT  
DE CONSULTER TOUS LES ARTICLES DU P'TIT MATIN**

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