

Le p'tit matin



MAJ – AOÛT 2016

PM751

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

BLAINVILLE

LE MARCHÉ IMMOBILIER DE BLAINVILLE DE JANVIER 2012 À JUILLET 2016

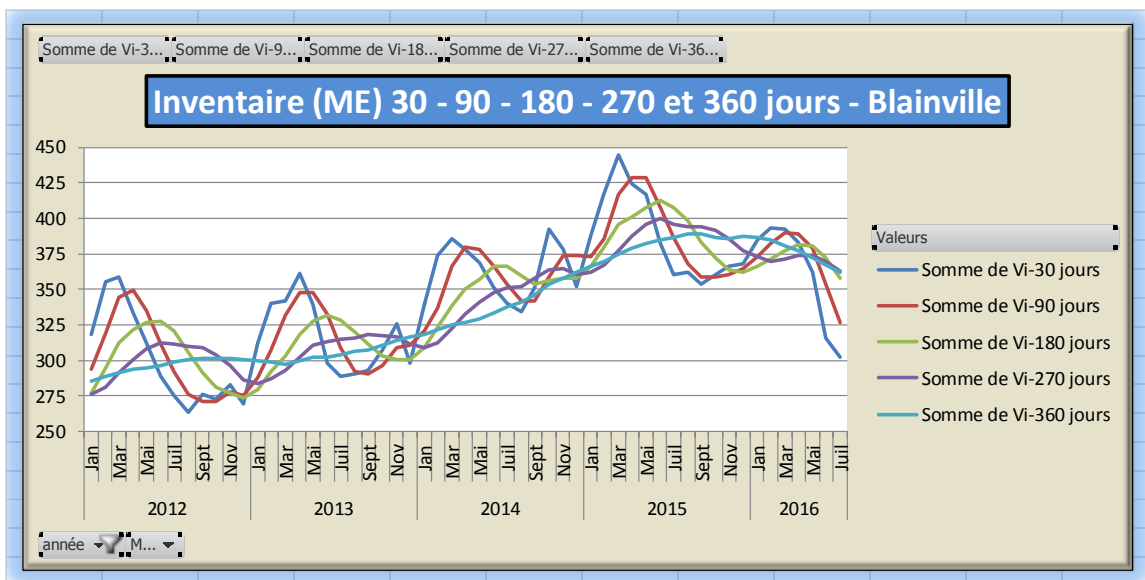


Tableau des 5 courbes de l'inventaire des maisons à étages de Blainville

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 de la fin 2012 jusqu'à 2015, alors que l'inventaire (les maisons à vendre) a commencer à diminuer à partir du milieu 2015 ou à peu près

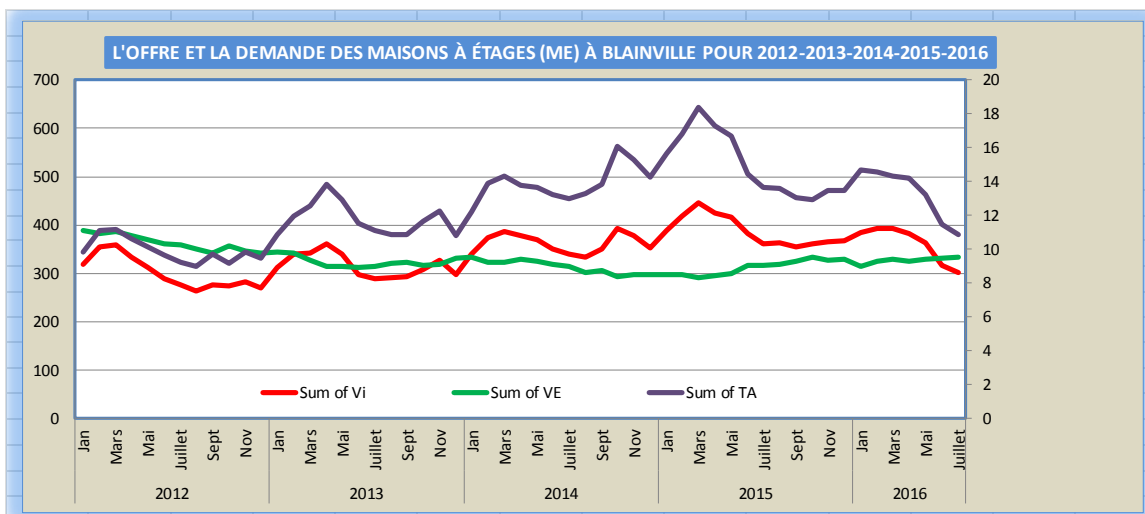


Tableau de L'OFFRE et de LA DEMANDE des maisons à étages de Blainville

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, (VE) 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 BLAINVILLE DE MAI 2015 À AVRIL 2016 (1 AN)

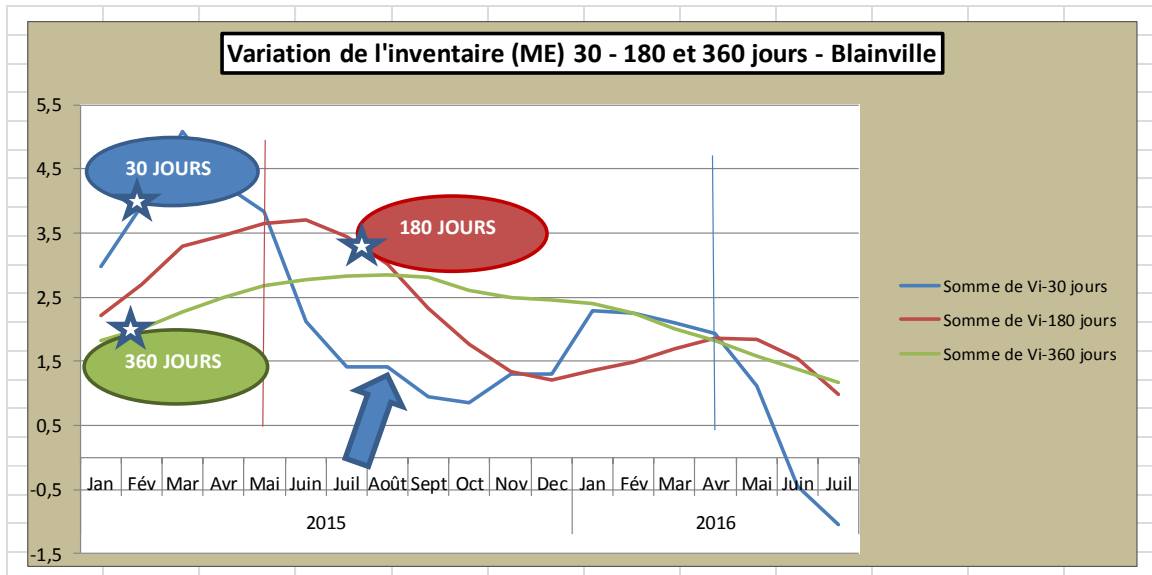


Tableau #01 de la variation nette de l'inventaire des maisons à étages de Blainville

Dans le Tableau ci-dessus, je vous présente trois courbes de la variation nette de l'inventaire. Les courbes à 90 jours 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 à moyen 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 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

UN 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 **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 de façon plus prononcée que lors des mois précédents (février, mars et avril). **La flèche en bleu indique un des bruits* sur la courbe en bleu.**

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? Ni l'un, ni l'autre, on s'aperçoit que l'on se dirige entre les deux directions, à l'horizontale, alors qu'on aurait pu penser suivre la direction présentée dans les mois précédents (décembre 2015 à avril 2016).

De façon générale 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 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 septembre 2015 à 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 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	1,31	1,04	1,34	2,36	2,50
2015	Dec	1,31	1,16	1,21	1,94	2,46
2016	Jan	2,30	1,64	1,36	1,72	2,40
2016	Fév	2,26	1,96	1,50	1,55	2,26
2016	Mar	2,10	2,22	1,69	1,54	2,01
2016	Avr	1,93	2,10	1,87	1,60	1,82
2016	Mai	1,11	1,72	1,84	1,57	1,59
2016	Juin	-0,46	0,86	1,54	1,41	1,37
2016	Juil	-1,05	-0,13	0,98	1,20	1,17

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 Blainville

La courbe à court terme en bleu nous présente une diminution constante à partir de janvier 2016 et pénètre même dans la partie négative du tableau en juin et en juillet 2016. Cependant on ne sait pas si cette direction va continuer dans le même sens selon ce qu'on a vu précédemment, dans le premier indice.

Quant à la courbe en rouge, on a une augmentation de la variation nette de l'inventaire en janvier, février, mars et avril 2016 (1,36; 1,50; 1,69 et 1,87), parce que la variation nette de

l'inventaire (ΔVi) à chaque mois est positive. Cependant à partir du mois de mai, juin et juillet la variation nette de l'inventaire est aussi positive mais décroissante, **ce qui veut dire** : qu'au mois d'avril 2016 l'inventaire augmente de 1,87 maison par jour, alors qu'en mai 2016 l'inventaire augmentera de 1,84 maison par jour, qu'en juin 2016 l'inventaire augmentera de 1,54 maison par jour et qu'en juillet l'inventaire augmentera de 0,98 maison par jour. On voit bien que l'inventaire augmente de moins en moins à partir du mois d'avril 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 de la variation nette 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. C'est pour cette raison j'ai attendu d'avoir les données de mai, juin et juillet, 2016 au lieu d'arrêter au mois d'avril.

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 positives et décroissantes mais on peut se fier au sens et à la direction de la courbe en vert par ce qu'on a enlevé tous les bruits* sur cette courbe.

Ainsi donc, en janvier on a une augmentation de l'inventaire de 2,40 maisons par jour, en février on a une augmentation de l'inventaire de 2,26 maisons par jour, en mars on a une augmentation de 2,01 maisons par jour, en avril on a une augmentation de 1,82 maison par jour, en mai on a une augmentation de 1,59 maison par jour, en juin on a une augmentation de 1,37 maison par jour, alors qu'en juillet on a une augmentation de 1,17 maison par jour.

Bien sûr qu'en faisant l'analyse de la croissance de la variation nette 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 sera la même que les mois précédents et que la variation pourrait être positive et éventuellement négative.

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 Blainville).

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