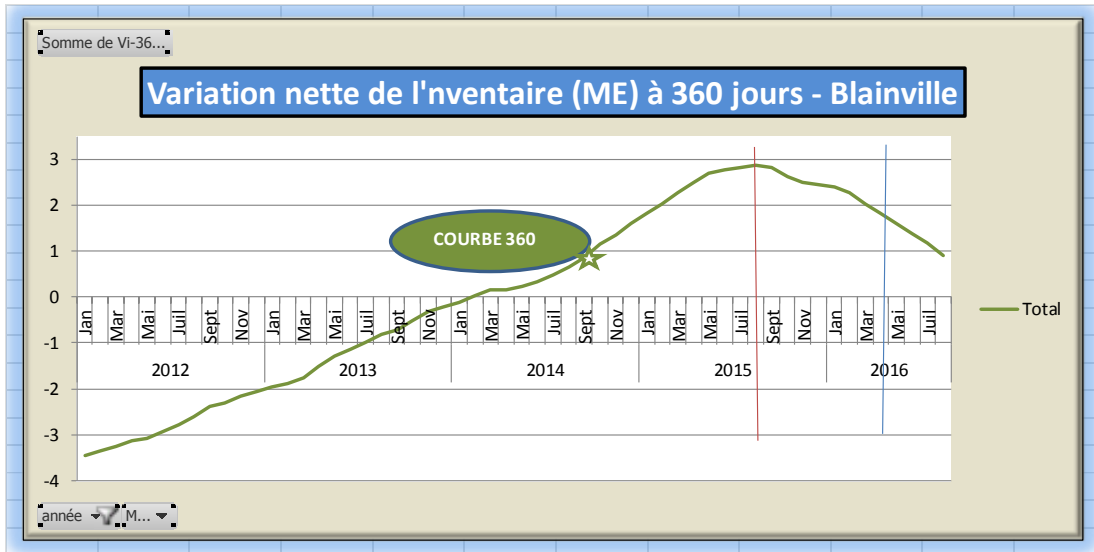


BLAINVILLE

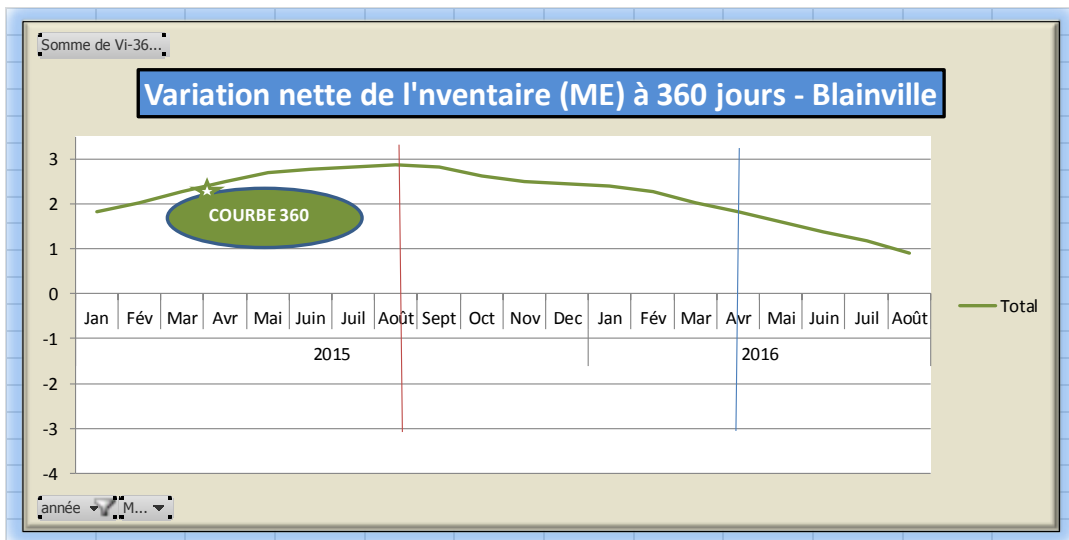
LA VARIATION NETTE DE L'INVENTAIRE (DE JANVIER 2012 À LA FIN JUILLET 2016) SUR 4,5 ANNÉES



Graphique #01 – juillet 2016

L'allure de la courbe à 360 jours depuis août 2015, nous indique que le marché a changé. On fait actuellement la transition entre un marché dont **la variation nette de l'inventaire est passée d'une augmentation croissante à une augmentation décroissante de l'inventaire**. C'est LA TENDANCE.

LA VARIATION NETTE DE L'INVENTAIRE (DE JANVIER 2015 À LA FIN JUILLET 2016)



Graphique #02 – juillet 2016

À partir de août 2015, la courbe à 360 jours nous indique que la variation nette de l'inventaire augmente (par ce qu'elle est dans le territoire positif du graphique) mais qu'elle augmente de moins en moins. Elle est à +2,86; à +2,81; à +2,61; à +2,50; à +2,46; à +2,40; +2,26; à + 2,01 et à +1,82 maisons à vendre de août 2015 à avril 2016.

L'inventaire, c'est la quantité de maison à vendre, à un certain moment. Selon les données recueillies sur Centris, l'inventaire sera la quantité de maison à vendre (V_i) à la fin de chaque mois.

La variation de l'inventaire, c'est la quantité moyenne de maisons à vendre (en plus ou en moins) à chaque jour pendant toute la durée de la courbe choisie. Si c'est pour la courbe à 180 jours, la variation nette de l'inventaire sera celle calculée pour chacun des derniers 180 jours. Ainsi, en février 2016, la courbe à **180 jours** nous indique +1,50 maison par jour durant les derniers 6 mois, alors qu'en mars 2016 on a +1,69 maison par jour durant les derniers 6 mois, comme en avril on a une moyenne de +1,87 maisons par jour durant les derniers 6 mois.

Lorsqu'on observe la courbe à long terme pour les mêmes mois soient février, mars et avril on a les résultats suivants : +2,40; +2,26 et +2,01 maisons en plus par jour pour les 360 derniers jours. C'est comme si durant les derniers 360 jours on avait une augmentation qui diminuait à raison de 2,40; puis 2,26 et enfin 2,01 maisons par jour.

Selon l'échelle de gauche qui varie de -4 à +5

De janvier 2012 à février 2014, l'inventaire net diminue, par ce que la courbe de la variation nette de l'inventaire est en territoire négatif.

À partir de février 2014 jusqu'au mois d'août 2015 l'inventaire net augmente par ce que la courbe de la variation nette de l'inventaire est en territoire positif.

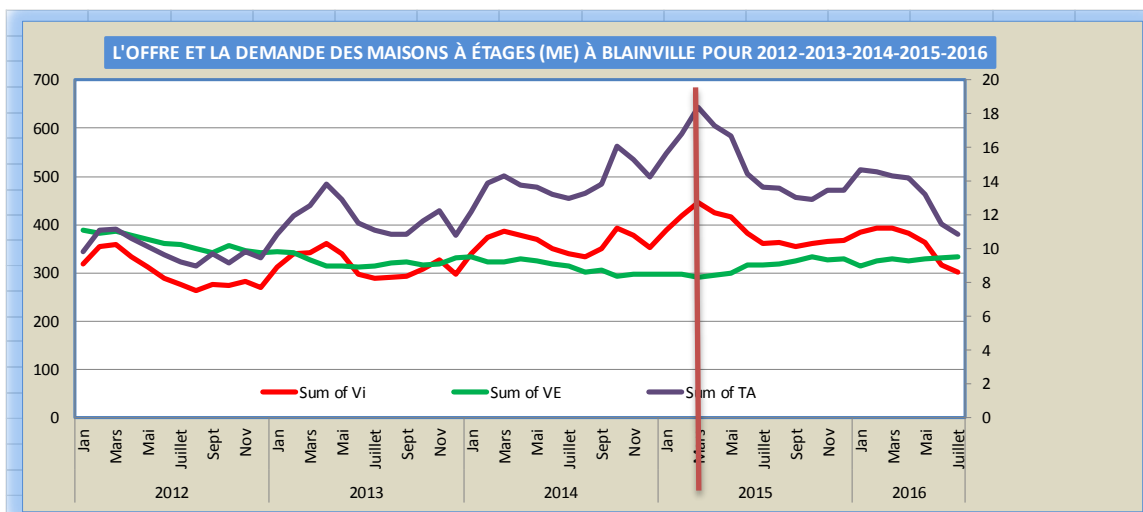
À chaque mois, on calcul la variation nette de l'inventaire de la façon suivante : On note les nouvelles maisons à vendre qui arrive sur le marché comme étant : V_i' , (lire V prime) puis on note les maisons à vendre qui quittent le marché comme étant : V_i'' (lire V seconde) soient les maisons qui sont retirées du marché ou les maisons qui ont été annulées et celles dont le mandat n'a pas été renouvelé. Et on note le nombre de maisons vendues VE (par ce que durant un mois désigné, les maisons vendues quittent aussi le marché. La variation nette de l'inventaire est donc la différence entre ce qui entre dans le marché désigné moins ce qui sort du même marché désigné.

On représente la variation de l'inventaire par delta (Δ), de sorte que la variation nette de l'inventaire d'un mois sera $(\Delta V_i) = V_i' - (V_i'' + VE)$ ou $V_i' - V_i'' - VE$ ou $(V_i' - V_i'') - VE$. De sorte que $(\Delta V_i) = (V_i' - V_i'') - VE$. Sachant que Centris nous donne le résultat de la parenthèse $(V_i' - V_i'')$ comme étant V_i du mois désigné, la variation de l'inventaire devient $(\Delta V_i) = V_i - VE$ relativement à un mois désigné.

En juillet 2016, la variation nette de l'inventaire indique +1,17 soit une augmentation, le marché offre 1,17 maison à vendre de plus par jour durant les 360 derniers jours. Cette quantité d'augmentation de la variation nette de l'inventaire devrait encore diminuer pour les trois prochains mois, mais il ne faut pas penser que la variation nette va entrer dans le territoire négatif avant 3 ou 4 mois. La baisse du nombre de mois d'inventaire est due à une diminution élevée des maisons à vendre et non à une augmentation élevée de la demande

L'OFFRE ET LA DEMANDE DES MAISONS À ÉTAGES

(de janvier 2012 à juillet 2016)



Graphique #03 – juillet 2016

Dans le tableau ci-dessus on peut observer deux choses :

1. La relation entre **l'offre et la demande**, représentée sur le graphique par la courbe en mauve et dont la représentation mathématique est $M_i = V_i/v_e$ et dont $v_e = VE/M$. On peut lire le nombre de mois d'inventaire sur l'échelle de droite en mois.
2. **La variation nette de l'inventaire** ($\Delta V_i = V_i - VE$), sur une base mensuelle, que l'on peut tout simplement divisée par 30,5 jours par mois. Sur la base mensuelle, lorsqu'on fait $(V_i - VE)$, on remarque que lorsque V_i est plus grand que VE (c'est le cas de janvier 2014 à juin 2016), on aura toujours une augmentation de l'inventaire, car la variation nette sera toujours positive. De janvier 2012 à février 2013 on aura toujours une diminution de l'inventaire par ce que la variation nette de l'inventaire sera toujours négative.

En mars 2015, $V_i = 445$ et $VE = 290$, les deux données étant mesurées sur le graphique par l'échelle de gauche qui varie de 0 à 700 maisons, de sorte que selon nos points suivants :

1. $M_i = V_i/v_e$ soit $18,41 = 445/24,17$ où $v_e = (290/12) = 24,17$ – On a donc 18,41 mois d'inventaire
2. $(\Delta V_i) = V_i - VE$ soit $(445 - 290)$ ou une augmentation nette de 155 maisons par mois. Les calculs sont : $V_i = 445/30,5$ ou 14,59 alors que $VE = 290/30,5$ ou 9,51 – Cette augmentation de 5,08 maisons par jour c'est pour l'inventaire court terme (1 mois, mars 2016), pour le long terme on obtient pour l'inventaire long terme +2,27 maisons à vendre par jour. Ce calcul est vérifiable sur les deux premiers graphiques du présent document et sur le tableau de la variation ou du mouvement de la variation nette de l'inventaire dans l'appendice à la fin du présent document.

LE GLOBAL DE BLAINVILLE (FIN JUILLET 2016)

| VILLES | CUMUL DES MAISONS À ÉTAGES (ME) | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | BLAINVILLE (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) | 385 | 393 | 392 | 383 | 362 | 316 | 302 | 362 | 354 | 360 | 366 | 348 | 360 |
| VE (acheteurs) | 315 | 324 | 328 | 324 | 328 | 330 | 334 | 319 | 325 | 334 | 326 | 325 | 317 |
| M (mois) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| ve (vendues/mois) | 26,25 | 27,00 | 27,33 | 27,00 | 27,33 | 27,50 | 27,83 | 26,58 | 27,08 | 27,83 | 27,17 | 27,08 | 26,42 |
| Mi (mois d'invent.) | 14,67 | 14,56 | 14,34 | 14,19 | 13,24 | 11,49 | 10,85 | 13,62 | 13,07 | 12,93 | 13,47 | 12,85 | 13,63 |
| TV% (taux d'vente) | 7% | 7% | 7% | 7% | 8% | 9% | 9% | 7% | 8% | 8% | 7% | 8% | 7% |
| 2016 - 2015 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD PAR MICHEL BRIEN | | | | | | | | | | | | | 2015 |

Le tableau du GLOBAL de Blainville (au 31 juillet 2016)

La principale caractéristique de ce tableau est de nous renseigner sur l'état du marché des maisons à étages (ME) de la ville de Blainville à chaque mois. Il ne faut pas oublier que la construction des 2 premières courbes (les courbes à 360 jours de la variation nette de l'inventaire) provient du tableau LE GLOBAL ci-dessus, et que c'est à partir de ces tableaux sur la variation nette de l'inventaire que l'on peut voir la TENDANCE du marché de toutes les maisons à étages (ME) de Blainville: Une augmentation décroissante du nombre de mois d'inventaire (Mi). Sachant que $(Mi) = \frac{(\Delta Vi)}{ve} = \frac{Vi - VE}{ve}$, alors dès que VE va dépasser Vi,

l'inventaire va diminuer, et par conséquent (Mi) va aussi diminuer (ce sera bientôt) et dès que la variation nette entre dans le territoire négatif (dans 3-4 mois (janvier 2017)).

LE MAGISTRAL DE BLAINVILLE (FIN JUILLET 2016)

Les tableaux ci-dessous nous permettent de VOIR que LA TENDANCE ne se réalise pas tout d'un coup sur l'ensemble de l'inventaire, mais qu'elle commence à se manifester dans les tranches de prix les plus basses. Dans le premier tableau de la variation nette de l'inventaire, on remarque que c'est vers le mois de mars que l'inventaire commence à réduire et qu'en juillet ou août 2015 que le marché commence à changer selon cette courbe. Regardons ce qui se passe à différentes étapes des MAGISTRAL à partir de ce mois de mars 2015

| VILLE | MAISONS À ÉTAGES (ME) | | | | | | | | | (ME) |
|--|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|------|
| BLAINVILLE (ME) | 200K | 200K | 250K | 300K | 350K | 400K | 450K | 500K | 750K | |
| K = 1000 | ET MOINS | à 250K | à 300K | à 350K | à 400K | à 450K | à 500K | à 750K | ET PLUS | |
| Vi (vendeurs) | 1 | 11 | 25 | 45 | 42 | 49 | 30 | 151 | 61 | |
| VE (acheteurs) | 1 | 20 | 33 | 63 | 64 | 27 | 20 | 64 | 8 | |
| M (mois) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | |
| ve (vendues/mois) | 0,08 | 1,67 | 2,75 | 5,25 | 5,33 | 2,25 | 1,67 | 5,33 | 0,67 | |
| Mi (mois d'inven) | 12,00 | 6,60 | 9,09 | 8,57 | 7,88 | 21,78 | 18,00 | 28,31 | 91,50 | |
| TV% (taux de vente) | 8% | 15% | 11% | 12% | 13% | 5% | 6% | 4% | 1% | |
| INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 MARS 2015 PAR MICHEL BRIEN | | | | | | | | | | |

Le tableau du MAGISTRAL de Blainville (au 31 mars 2015)

Dans le tableau ci-dessus, on a une seule tranche de prix où le marché est équilibré et c'est dans la tranche de prix allant de 200K à 250K soit une des plus basses tranches de prix.

| VILLE | MAISONS À ÉTAGES (ME) | | | | | | | | (ME) |
|---|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| BLAINVILLE (ME) | 200K | 200K | 250K | 300K | 350K | 400K | 450K | 500K | 750K |
| K = 1000 | ET MOINS | à 250K | à 300K | à 350K | à 400K | à 450K | à 500K | à 750K | ET PLUS |
| Vi (vendeurs) | 3 | 5 | 21 | 40 | 35 | 35 | 20 | 119 | 62 |
| VE (acheteurs) | 1 | 18 | 47 | 64 | 53 | 35 | 26 | 67 | 16 |
| M (mois) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| ve (vendues/mois) | 0,08 | 1,50 | 3,92 | 5,33 | 4,42 | 2,92 | 2,17 | 5,58 | 1,33 |
| Mi (mois d'inven) | 36,00 | 3,33 | 5,36 | 7,50 | 7,92 | 12,00 | 9,23 | 21,31 | 46,50 |
| TV% (taux de vente) | 3% | 30% | 19% | 13% | 13% | 8% | 11% | 5% | 2% |
| INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 JUILLET 2015 PAR MICHEL BRIEN | | | | | | | | | |

Le tableau du MAGISTRAL de Blainville (au 31 juillet 2015)

Quatre mois plus tard, le tableau ci-dessus, on a la tranche de prix allant de 200K à 250K qui s'est amélioré passant de Mi = 6,60 en mars à 3,33 en juillet 2015. On a aussi une 2^e tranche de prix présentant un marché en équilibre (250K à 300K). Malgré qu'elles soient dans un marché d'acheteurs (Mi plus grand que 7 mois, carreau rouge) les Mi se sont majoritairement améliorés.

| VILLE | LE MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME) | | | | | | | | |
|---|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| BLAINVILLE (ME) | 200K | 200K | 250K | 300K | 350K | 400K | 450K | 500K | 750K |
| K = 1000 | ET MOINS | à 250K | à 300K | à 350K | à 400K | à 450K | à 500K | à 750K | ET PLUS |
| Vi (vendeurs) | 1 | 8 | 15 | 33 | 41 | 28 | 19 | 133 | 60 |
| VE (acheteurs) | 2 | 14 | 48 | 74 | 52 | 38 | 29 | 65 | 17 |
| M (mois) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| ve (vendues/mois) | 0,17 | 1,17 | 4,00 | 6,17 | 4,33 | 3,17 | 2,42 | 5,42 | 1,42 |
| Mi (mois d'inven) | 6,00 | 6,86 | 3,75 | 5,35 | 9,46 | 8,84 | 7,86 | 24,55 | 42,35 |
| TV% (taux de vente) | 17% | 15% | 27% | 19% | 11% | 11% | 13% | 4% | 2% |
| INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 SEPTEMBRE 2015 PAR MICHEL BRIEN | | | | | | | | | |

Le tableau du MAGISTRAL de Blainville (au 30 septembre 2015)

| VILLE | LE MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME) | | | | | | | | |
|--|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| BLAINVILLE (ME) | 200K | 200K | 250K | 300K | 350K | 400K | 450K | 500K | 750K |
| K = 1000 | ET MOINS | à 250K | à 300K | à 350K | à 400K | à 450K | à 500K | à 750K | ET PLUS |
| Vi (vendeurs) | 0 | 5 | 28 | 35 | 41 | 33 | 19 | 122 | 64 |
| VE (acheteurs) | 2 | 15 | 43 | 68 | 57 | 38 | 28 | 67 | 17 |
| M (mois) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| ve (vendues/mois) | 0,17 | 1,25 | 3,58 | 5,67 | 4,75 | 3,17 | 2,33 | 5,58 | 1,42 |
| Mi (mois d'inven) | 0,00 | 4,00 | 7,81 | 6,18 | 8,63 | 10,42 | 8,14 | 21,85 | 45,18 |
| TV% (taux de vente) | #DIV/0! | 25% | 13% | 16% | 12% | 10% | 12% | 5% | 2% |
| INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 DÉCEMBRE 2015 PAR MICHEL BRIEN | | | | | | | | | |

Le tableau du MAGISTRAL de Blainville (au 30 décembre 2015)

| VILLE | LE MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME) | | | | | | | | |
|--|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| BLAINVILLE (ME) | 200K | 200K | 250K | 300K | 350K | 400K | 450K | 500K | 750K |
| K = 1000 | ET MOINS | à 250K | à 300K | à 350K | à 400K | à 450K | à 500K | à 750K | ET PLUS |
| Vi (vendeurs) | 1 | 8 | 25 | 35 | 38 | 33 | 31 | 135 | 65 |
| VE (acheteurs) | 4 | 18 | 47 | 62 | 57 | 34 | 25 | 73 | 17 |
| M (mois) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| ve (vendues/mois) | 0,33 | 1,50 | 3,92 | 5,17 | 4,75 | 2,83 | 2,08 | 6,08 | 1,42 |
| Mi (mois d'inven) | 3,00 | 5,33 | 6,38 | 6,77 | 8,00 | 11,65 | 14,88 | 22,19 | 45,88 |
| TV% (taux de vente) | 33% | 19% | 16% | 15% | 13% | 9% | 7% | 5% | 2% |
| INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 MARS 2016 PAR MICHEL BRIEN | | | | | | | | | |

Le tableau du MAGISTRAL de Blainville (au 31 mars 2016)

| VILLE | LE MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME) | | | | | | | | |
|---|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| BLAINVILLE (ME) | 200K | 200K | 250K | 300K | 350K | 400K | 450K | 500K | 750K |
| K = 1000 | ET MOINS | à 250K | à 300K | à 350K | à 400K | à 450K | à 500K | à 750K | ET PLUS |
| Vi (vendeurs) | 1 | 6 | 15 | 19 | 28 | 31 | 26 | 101 | 61 |
| VE (acheteurs) | 7 | 17 | 48 | 61 | 55 | 28 | 22 | 89 | 11 |
| M (mois) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| ve (vendues/mois) | 0,58 | 1,42 | 4,00 | 5,08 | 4,58 | 2,33 | 1,83 | 7,42 | 0,92 |
| Mi (mois d'inven) | 1,71 | 4,24 | 3,75 | 3,74 | 6,11 | 13,29 | 14,18 | 13,62 | 66,55 |
| TV% (taux de vente) | 58% | 24% | 27% | 27% | 16% | 8% | 7% | 7% | 2% |
| INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 JUILLET 2016 PAR MICHEL BRIEN | | | | | | | | | |

Le tableau du MAGISTRAL de Blainville (au 31 juillet 2016)

| CODE DES COULEURS POUR L'ACTIVITÉ ET LE NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE | | | |
|---|--------------|---|------------------------------|
| NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE | | ACTIVITÉ | |
| Nombre de mois nécessaire pour liquider tout l'inventaire | | Nombre de maisons vendues par mois | |
| (Mi) | | (ve) | |
| MARCHÉ D'ACHETEURS | (+de 7 MOIS) |  | FAIBLE ACTIVITÉ (0 À 5) |
| MARCHÉ NORMAL, ÉQUILIBRÉ (entre 5 et 7 MOIS) | |  | ACTIVITÉ MOYENNE (5 à 10) |
| MARCHÉ DE VENDEURS (moins de 5 MOIS) | |  | MEILLEURE ACTIVITÉ (10 et +) |

APPENDICE

MOUVEMENT DE LA VARIATION NETTE DE L'INVENTAIRE POUR LES MAISONS À ÉTAGES (ME) DE BLAINVILLE AU 31 JUILLET 2016


| Année | Mois | 30 jours | 90 jours | 180 jours | 270 jours | 360 jours |
|-------|------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 2015 | Jan | 2,98 | 2,49 | 2,22 | 1,84 | 1,83 |
| 2015 | Fév | 3,93 | 2,92 | 2,70 | 2,12 | 2,02 |
| 2015 | Mar | 5,08 | 4,00 | 3,29 | 2,57 | 2,27 |
| 2015 | Avr | 4,26 | 4,42 | 3,46 | 2,95 | 2,49 |
| 2015 | Mai | 3,84 | 4,39 | 3,66 | 3,26 | 2,69 |
| 2015 | Juin | 2,13 | 3,41 | 3,70 | 3,33 | 2,78 |
| 2015 | Juil | 1,41 | 2,46 | 3,44 | 3,13 | 2,83 |
| 2015 | Août | 1,41 | 1,65 | 3,02 | 2,99 | 2,86 |
| 2015 | Sept | 0,95 | 1,26 | 2,33 | 2,89 | 2,81 |
| 2015 | Oct | 0,85 | 1,07 | 1,77 | 2,65 | 2,61 |
| 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 | 2,3 | 1,64 | 1,36 | 1,72 | 2,40 |
| 2016 | Fév | 2,26 | 1,96 | 1,50 | 1,55 | 2,26 |
| 2016 | Mar | 2,1 | 2,22 | 1,69 | 1,54 | 2,01 |
| 2016 | Avr | 1,93 | 2,10 | 1,87 | 1,60 | 1,82 |
| 2016 | Mai | 1,11 | 1,71 | 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 |

Dans les données de la courbe à 360 jours, à partir de janvier 2015 (1,83), la variation de (Vi) a toujours augmenté par ce qu'elle était en territoire positif de la courbe et elle était croissante jusqu'à août 2015. À partir de cette date la variation était toujours positive, mais elle était décroissante et elle continue d'être décroissante.

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