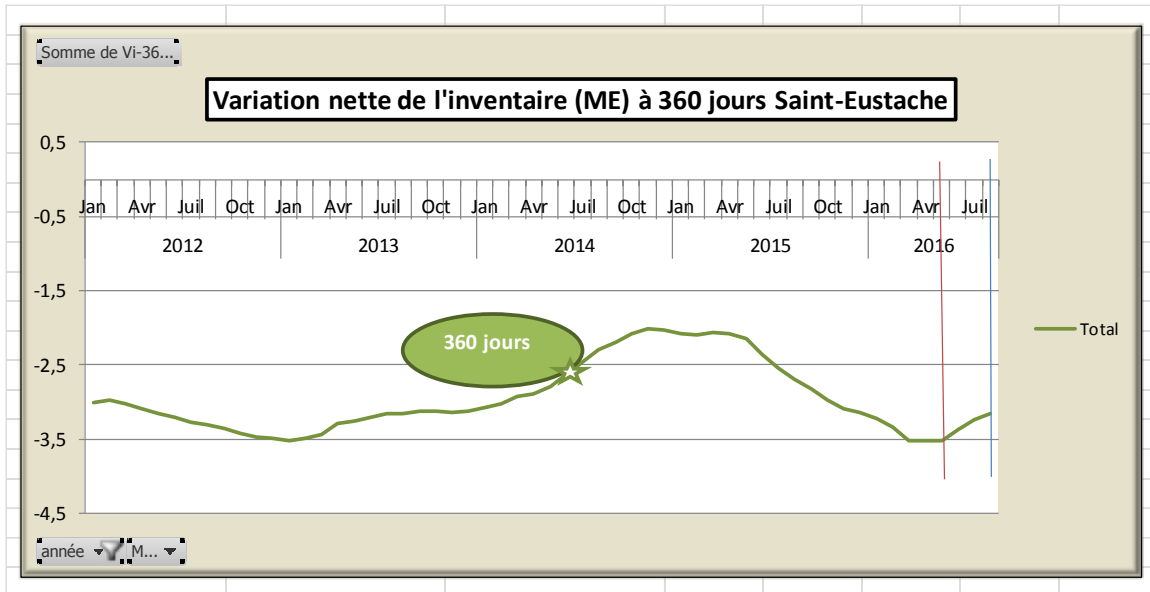


SAINT-EUSTACHE

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



L'allure de la courbe à 360 jours depuis mai 2016, 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 diminution croissante (en mars 2016 à -3,52) à une diminution décroissante de l'inventaire à partir de mai 2016 à -3,52) jusqu'en août 2016 à -3,16.** C'est LA TENDANCE.

Selon l'échelle de gauche qui varie de -4,5 à +0,5

De janvier 2013 à novembre 2014, la variation nette de l'inventaire diminue, par ce que la courbe de la variation nette de l'inventaire est en territoire négatif. (-3,52 à -2,01).

À partir de novembre 2014, jusqu'au mois de mai 2016 la variation nette de l'inventaire diminue de plus en plus, par ce que la courbe de la variation nette de l'inventaire est en territoire négatif. (-2,01 à -3,52).

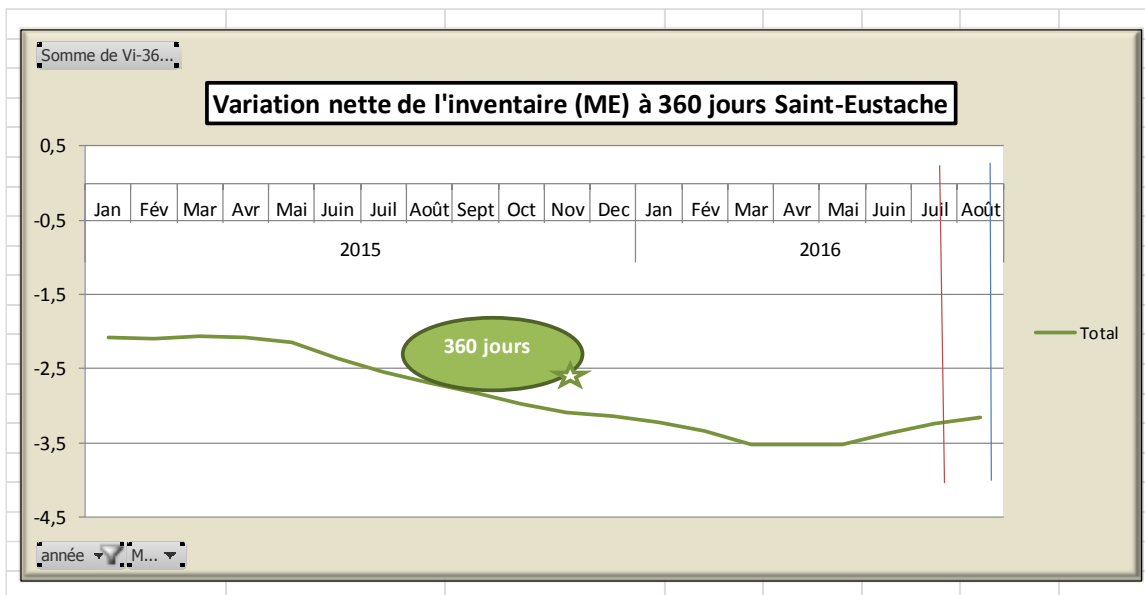
De mai 2016 à août 2016, la variation nette de l'inventaire diminue de moins en moins, elle diminue par ce que la courbe est dans le territoire négatif, et elle diminue de moins en moins par ce qu'elle est partie de -3,50 en mai 2016 à -3,00 en août 2016.

En juillet 2016 on pouvait dire que la courbe à long terme de la variation nette de l'inventaire pour le mois d'août 2016, se dirigerait vers le haut dans la même direction que juin et juillet 2016. C'est ce qui s'est produit en août 2016.

La courbe long terme de la variation nette de l'inventaire des maisons à étages (ME) de Saint-Eustache a toujours été dans le territoire négatif de la courbe depuis janvier 2012 tel qu'indiqué sur le graphique #01 ci-dessus.

LA VARIATION NETTE DE L'INVENTAIRE

(DE JANVIER 2015 À LA FIN AOÛT 2016)



Graphique #02 – août 2016

À partir de mars 2015, la courbe à 360 jours nous indique que la variation nette de l'inventaire diminue (par ce qu'elle est dans le territoire négatif du graphique) et qu'elle diminue de plus en plus. Elle était à -2,06 en mars 2015; puis à -2,08 en avril 2015; puis à -2,15; -2,36; -2,55; -2,69; -2,82; -2,98 -3,09; -3,14; -3,22; -3,33; -3,52 en mars 2016 et toujours en territoire négatif, la variation nette fait alors une halte à -3,52 jusqu'en mai 2016, avant de diminuer de moins en moins à partir de juin 2016 et juillet 2016 (-3,38; et à -3,24) Et en août 2016 comme on devait s'y attendre, il y a 3,16 maisons en moins à vendre dans les derniers 360 jours.

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 (Vi) à la fin de chaque mois.

La variation nette 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 -3,77 maisons à vendre par jour durant les derniers 6 mois, alors qu'en mars 2016 on a -3,67 maisons par jour à vendre durant les derniers 6 mois, comme en avril on a une moyenne de -3,39 maisons par jour à vendre durant les derniers 6 mois.

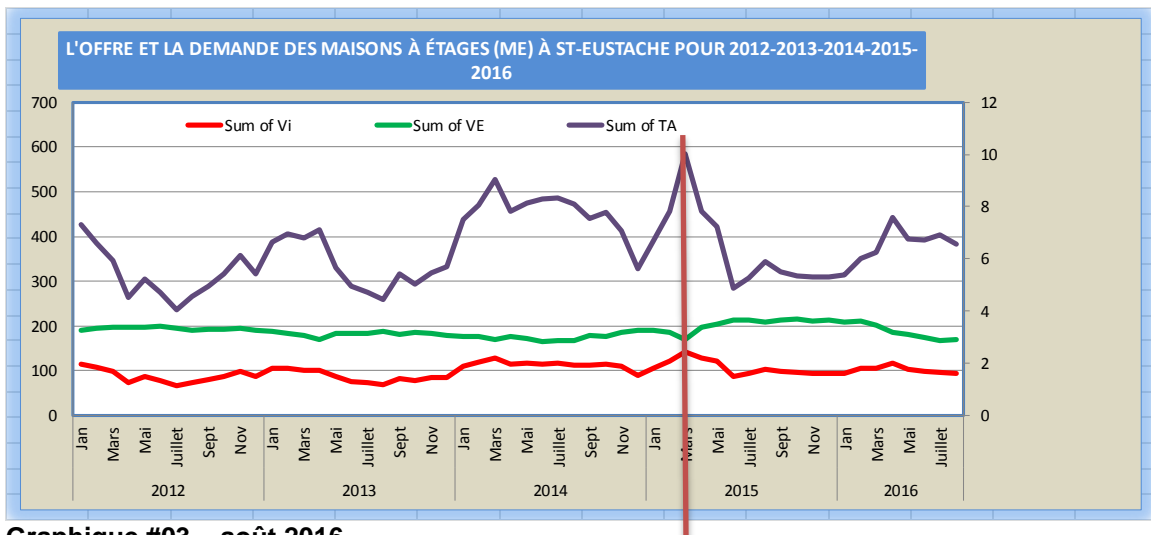
Lorsqu'on observe la courbe à long terme pour les mêmes mois soient février, mars et avril 2016 on a les résultats suivants : -3,33; -3,52 et -3,52 maisons en moins à vendre par jour dans les 360 derniers jours. C'est comme si durant les derniers 360 jours on avait une diminution qui augmentait de plus en plus, à raison de -3,33; puis -3,52 et enfin -3,52 maisons à vendre par jour, durant les 360 derniers jours.

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 : Vi', (lire V prime) puis on note les maisons à vendre qui quittent le marché comme étant : Vi'' (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 (ΔVi) = Vi' - (Vi'' + VE) ou Vi' - Vi'' - VE ou (Vi' - Vi'') - VE. De sorte que (ΔVi) = (Vi' - Vi'') - VE. Sachant que Centris nous donne le résultat de la parenthèse (Vi'-Vi'') comme étant l'inventaire (Vi) du mois désigné, la variation de l'inventaire devient (ΔVi) = Vi - VE relativement à un mois désigné.

En août 2016, la variation nette de l'inventaire indique -3,16 soit une diminution, le marché offre 3,16 maisons à vendre de moins par jour durant les 360 derniers jours. Cette quantité de la diminution de la variation nette de l'inventaire devrait continuer ainsi pour les trois prochains mois.

L'OFFRE ET LA DEMANDE DES MAISONS À ÉTAGES (de janvier 2012 à AOÛT 2016)



Graphique #03 – août 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 $Mi = Vi/ve$ et dont $ve = VE/M$. On peut lire le nombre de mois d'inventaire sur l'échelle de droite en mois. On est encore dans un marché de vendeurs, depuis mai 2016 et de plus la courbe en vert s'est maintenue au-dessus de la courbe en rouge, ce qui est bon signe. Depuis juillet 2015 le nombre de mois d'inventaire (Mi) était à 5,27 mois, en avril 2016 le nombre de mois d'inventaire (Mi) était à 7,59 mois, en mai 2016, le nombre de mois

d'inventaire était à 6,76 et en août 2016 il est à 6,56 (ce qui témoigne d'un marché équilibré, Mi entre 5 et 7 mois).

2. **La variation nette de l'inventaire** ($\Delta Vi = Vi - VE$), sur une base mensuelle, que l'on peut tout simplement divisée par 30,5 jours par mois. Sur la base mensuelle, lorsqu'on fait $(Vi - VE)$, on remarque que lorsque Vi est plus petit que VE , on aura toujours une diminution de l'inventaire par ce que la variation nette de l'inventaire sera toujours négative, VE en vert est dans ce cas toujours plus grand que Vi en rouge, à partir de l'échelle de gauche qui varie de 0 à 700. Dans ce dernier cas, la courbe en vert est au-dessus de la courbe en rouge.

En août 2016, $Vi = 93$ et $VE = 170$, les deux données étant mesurées sur le graphique par l'échelle de gauche qui varie de 0 à 700 maisons et surtout selon le GLOBAL (le tableau ci-dessous), de sorte que selon nos points suivants :

1. $Mi = Vi/ve$ soit $6,56 = 93/14,17$ où $ve = (170/12) = 14,17$ – On a donc 6,36 mois d'inventaire, à lire sur l'échelle de droite, (sur la courbe en mauve, lorsque l'inventaire diminue et que la courbe en vert est au-dessus de la courbe en rouge, le nombre de mois d'inventaire diminue et c'est ce qu'on voit dans la courbe en mauve dans le graphique ci-dessus.

2. $(\Delta Vi) = Vi - VE$ soit $(3,05 - 5,57)$ ou une diminution nette de -2,52 maisons par jour. Les calculs sont : $Vi=93/30,5$ ou 3,05 alors que $VE = 170/30,5$ ou 5,57 – Cette diminution de -2,52 maisons par jour c'est pour l'inventaire court terme (1 mois, août 2016), pour le long terme on obtient pour la variation nette de l'inventaire long terme -3,16 maisons à vendre en moyenne par jour, en moins, sur les derniers 360 jours.

Ce calcul est vérifiable sur les deux premiers graphiques du présent document et sur le tableau de la variation nette de l'inventaire ou du mouvement de la variation nette de l'inventaire dans l'appendice à la fin du présent document.

LE GLOBAL DE SAINT-EUSTACHE (FIN AOÛT 2016)

VILLES	CUMUL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)												
	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	
ST-EUSTACHE (ME)	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.	août
Vi (vendeurs)	93	106	105	117	102	97	96	93	97	96	93	92	102
VE (acheteurs)	208	211	202	185	181	173	167	170	212	215	211	212	208
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	17,33	17,58	16,83	15,42	15,08	14,42	13,92	14,17	17,67	17,92	17,58	17,67	17,33
Mi (mois d'invent.)	5,37	6,03	6,24	7,59	6,76	6,73	6,90	6,56	5,49	5,36	5,29	5,21	5,88
TV% (taux d'vente)	19%	17%	16%	13%	15%	15%	14%	15%	18%	19%	19%	19%	17%
2016 - 2015 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN													2015

Le tableau du GLOBAL de Saint-Eustache (au 31 août 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 Saint-Eustache 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 Saint-Eustache: Une diminution décroissante du nombre de mois

d'inventaire (Mi). Sachant que $(Mi) = \frac{(\Delta Vi)}{ve} = \frac{Vi - VE}{ve}$, alors dès que VE dépasse Vi,

La variation de l'inventaire diminue, et par conséquent (Mi) aussi diminue.

LE MAGISTRAL DE SAINT-EUSTACHE (FIN AOÛT 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. Ce n'est pas par ce que le marché est en équilibre à 6,56 mois d'inventaire, que toutes les tranches de prix sont à l'équilibre.

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								
	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
ST-EUSTACHE (ME)	ET MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 750K	ET PLUS
K = 1000									
Vi (vendeurs)	4	16	13	13	11	10	2	16	2
VE (acheteurs)	23	49	37	30	20	8	5	3	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,92	4,08	3,08	2,50	1,67	0,67	0,42	0,25	0,00
Mi (mois d'inven)	2,09	3,92	4,22	5,20	6,60	15,00	4,80	64,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	48%	26%	24%	19%	15%	7%	21%	2%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 AOÛT 2016 - PAR MICHEL BRIEN									

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Eustache (au 31 août 2016)

CECI EST LE CODE DE COULEUR

- Pour le nombre de mois d'inventaire (Mi) dans la partie de gauche du tableau
- Pour l'activité ou la demande (ve) dans la partie de droite

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 +)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)									(ME)
ST-EUSTACHE (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)	7	20	12	22	15	8	10	11	6	
VE (acheteurs)	24	52	42	33	17	3	7	5	0	
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ve (vendues/mois)	2,00	4,33	3,50	2,75	1,42	0,25	0,58	0,42	0,00	
Mi (mois d'inven)	3,50	4,62	3,43	8,00	10,59	32,00	17,14	26,40	#DIV/0!	
TV% (taux de vente)	29%	22%	29%	13%	9%	3%	6%	4%	0%	
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 AVRIL 2014 PAR MICHEL BRIEN										

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Eustache (au 30 avril 2014)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)									(ME)
ST-EUSTACHE (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)	7	19	20	21	16	5	8	13	4	
VE (acheteurs)	19	53	38	31	14	2	9	5	0	
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ve (vendues/mois)	1,58	4,42	3,17	2,58	1,17	0,17	0,75	0,42	0,00	
Mi (mois d'inven)	4,42	4,30	6,32	8,13	13,71	30,00	10,67	31,20	#DIV/0!	
TV% (taux de vente)	23%	23%	16%	12%	7%	3%	9%	3%	0%	
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 JUIN 2014 PAR MICHEL BRIEN										

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Eustache (au 30 juin 2014)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)									(ME)
ST-EUSTACHE (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)	8	21	22	18	8	8	6	8	4	
VE (acheteurs)	16	56	47	30	16	2	12	8	0	
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ve (vendues/mois)	1,33	4,67	3,92	2,50	1,33	0,17	1,00	0,67	0,00	
Mi (mois d'inven)	6,00	4,50	5,62	7,20	6,00	48,00	6,00	12,00	#DIV/0!	
TV% (taux de vente)	17%	22%	18%	14%	17%	2%	17%	8%	0%	
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 SEPTEMBRE 2014 PAR MICHEL BRIEN										

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Eustache (au 30 septembre 2014)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								(ME)
ST-EUSTACHE (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)	11	11	19	13	8	12	5	6	2
VE (acheteurs)	22	65	46	30	19	3	11	6	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,83	5,42	3,83	2,50	1,58	0,25	0,92	0,50	0,00
Mi (mois d'inven)	6,00	2,03	4,96	5,20	5,05	48,00	5,45	12,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	17%	49%	20%	19%	20%	2%	18%	8%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 DÉCEMBRE 2014 PAR MICHEL BRIEN									

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Eustache (au 31 décembre 2014)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								(ME)
ST-EUSTACHE (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)	9	26	32	24	16	12	6	13	3
VE (acheteurs)	29	65	44	28	16	5	11	6	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	2,42	5,42	3,67	2,33	1,33	0,42	0,92	0,50	0,00
Mi (mois d'inven)	3,72	4,80	8,73	10,29	12,00	28,80	6,55	26,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	27%	21%	11%	10%	8%	3%	15%	4%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 MARS 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Eustache (au 31 mars 2015)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								(ME)
ST-EUSTACHE (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)	11	21	15	20	15	11	5	10	3
VE (acheteurs)	32	63	56	29	12	7	8	6	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	2,67	5,25	4,67	2,42	1,00	0,58	0,67	0,50	0,00
Mi (mois d'inven)	4,13	4,00	3,21	8,28	15,00	18,86	7,50	20,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	24%	25%	31%	12%	7%	5%	13%	5%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 MAI 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Eustache (au 31 mai 2015)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								(ME)
ST-EUSTACHE (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)	8	18	19	17	13	7	9	5	4
VE (acheteurs)	37	65	52	31	12	9	6	5	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,08	5,42	4,33	2,58	1,00	0,75	0,50	0,42	0,00
Mi (mois d'inven)	2,59	3,32	4,38	6,58	13,00	9,33	18,00	12,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	39%	30%	23%	15%	8%	11%	6%	8%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 AOÛT 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Eustache (au 31 août 2015)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)									(ME)
ST-EUSTACHE (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)	5	14	20	17	17	7	3	6	3	
VE (acheteurs)	39	61	51	33	12	11	6	4	0	
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ve (vendues/mois)	3,25	5,08	4,25	2,75	1,00	0,92	0,50	0,33	0,00	
Mi (mois d'inven)	1,54	2,75	4,71	6,18	17,00	7,64	6,00	18,00	#DIV/0!	
TV% (taux de vente)	65%	36%	21%	16%	6%	13%	17%	6%	0%	
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 NOVEMBRE 2015 PAR MICHEL BRIEN										

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Eustache (au 30 novembre 2015)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)									(ME)
ST-EUSTACHE (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)	6	9	21	21	26	9	2	7	4	
VE (acheteurs)	32	67	48	38	14	9	5	3	0	
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ve (vendues/mois)	2,67	5,58	4,00	3,17	1,17	0,75	0,42	0,25	0,00	
Mi (mois d'inven)	2,25	1,61	5,25	6,63	22,29	12,00	4,80	28,00	#DIV/0!	
TV% (taux de vente)	44%	62%	19%	15%	4%	8%	21%	4%	0%	
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 29 FÉVRIER 2016 PAR MICHEL BRIEN										

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Eustache (au 29 février 2016)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)									(ME)
ST-EUSTACHE (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)	2	10	27	22	18	12	1	14	4	
VE (acheteurs)	29	56	42	30	17	9	4	2	0	
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ve (vendues/mois)	2,42	4,67	3,50	2,50	1,42	0,75	0,33	0,17	0,00	
Mi (mois d'inven)	0,83	2,14	7,71	8,80	12,71	16,00	3,00	84,00	#DIV/0!	
TV% (taux de vente)	121%	47%	13%	11%	8%	6%	33%	1%	0%	
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 AVRIL 2016 - PAR MICHEL BRIEN										

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Eustache (au 30 avril 2016)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)									(ME)
ST-EUSTACHE (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	15	13	16	11	8	3	15	3	
VE (acheteurs)	27	49	38	30	19	10	3	2	0	
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ve (vendues/mois)	2,25	4,08	3,17	2,50	1,58	0,83	0,25	0,17	0,00	
Mi (mois d'inven)	1,33	3,67	4,11	6,40	6,95	9,60	12,00	90,00	#DIV/0!	
TV% (taux de vente)	75%	27%	24%	16%	14%	10%	8%	1%	0%	
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 JUIN 2016 PAR MICHEL BRIEN										

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Eustache (au 30 juin 2016)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								
ST-EUSTACHE (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)	4	16	13	13	11	10	2	16	2
VE (acheteurs)	23	49	37	30	20	8	5	3	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,92	4,08	3,08	2,50	1,67	0,67	0,42	0,25	0,00
Mi (mois d'inven)	2,09	3,92	4,22	5,20	6,60	15,00	4,80	64,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	48%	26%	24%	19%	15%	7%	21%	2%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 AOÛT 2016 - PAR MICHEL BRIEN									

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Eustache (au 31 août 2016)

On peut remarquer qu'en comparant les tranches de prix d'une date à l'autre, le marché d'une tranche de prix s'améliore lorsque la variation nette de l'inventaire diminue de plus en plus et se détériore lorsque la variation nette de l'inventaire diminue de moins en moins.

APPENDICE

MOUVEMENT DE LA VARIATION NETTE DE L'INVENTAIRE POUR LES MAISONS À ÉTAGES (ME) DE SAINT-EUSTACHE AU 31 AOÛT 2016


Année	Mois	30 jours	90 jours	180 jours	270 jours	360 jours
2015	Jan	-2,75	-2,85	-2,42	-2,19	-2,08
2015	Fév	-2,13	-2,73	-2,48	-2,22	-2,10
2015	Mar	-0,92	-1,93	-2,27	-2,14	-2,06
2015	Avr	-2,23	-1,76	-2,31	-2,20	-2,08
2015	Mai	-2,66	-1,93	-2,33	-2,30	-2,15
2015	Juin	-4,16	-3,02	-2,48	-2,52	-2,36
2015	Juil	-3,93	-3,58	-2,67	-2,73	-2,55
2015	Août	-3,48	-3,86	-2,90	-2,84	-2,69
2015	Sept	-3,77	-3,73	-3,37	-2,89	-2,82
2015	Oct	-3,90	-3,72	-3,65	-3,02	-2,98
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
2016	Août	-2,53	-2,45	-2,56	-2,94	-3,16

Dans les données de la courbe à 360 jours, à partir de mars 2015 (-2,06), la variation nette de l'inventaire a toujours diminué, de plus en plus, par ce qu'elle était en territoire négatif de la courbe et elle était croissante jusqu'à mars 2016. À partir de mai 2016 la variation nette était toujours négative, mais elle était décroissante, (-3,51; -3,38; -3,24; -3,16).

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