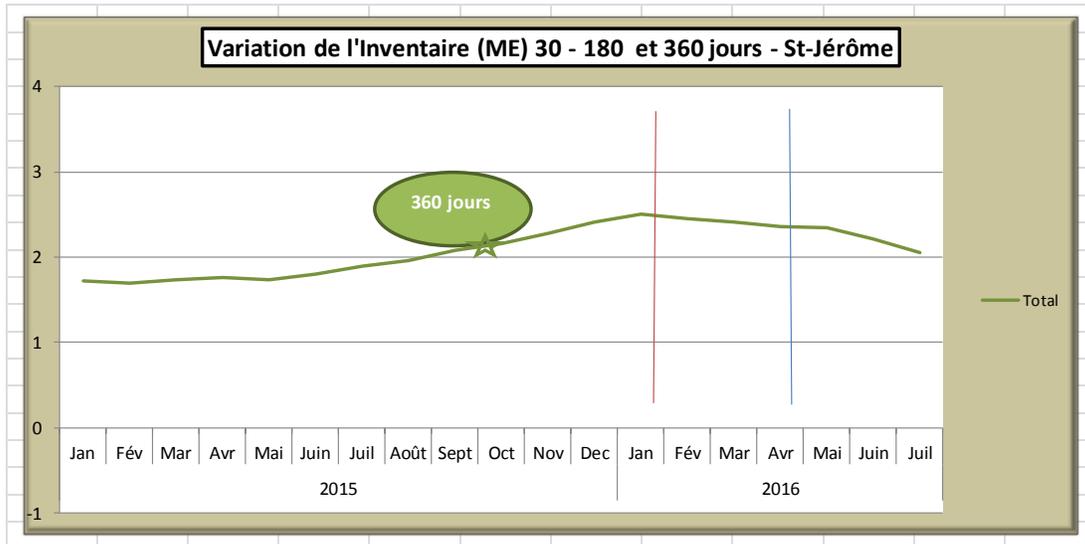


SAINT-JÉRÔME

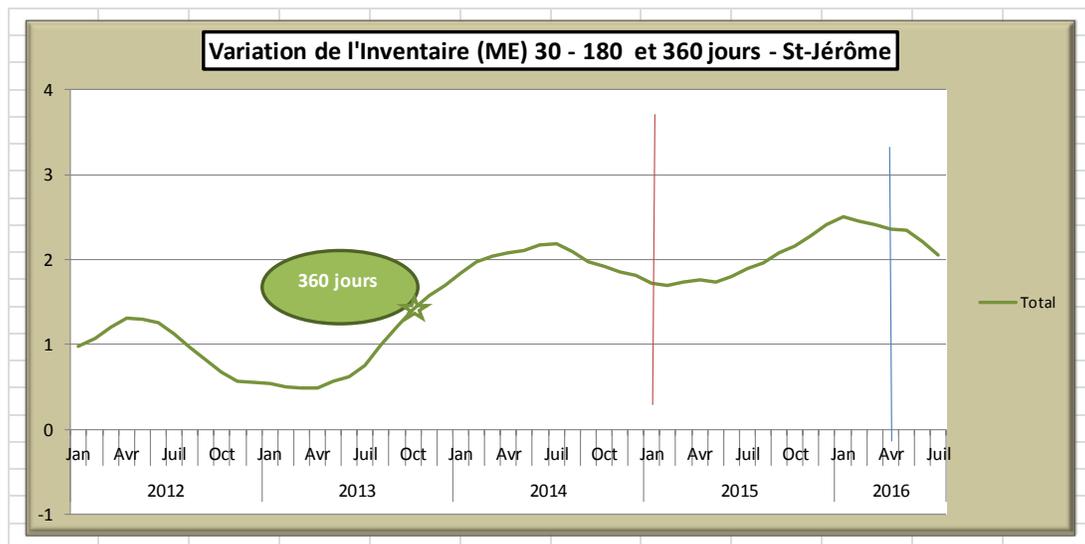
LA VARIATION NETTE DE L'INVENTAIRE (DE JANVIER 2015 À LA FIN JUILLET 2016)



Graphique #01 – juillet 2016

L'allure de la courbe à 360 jours depuis janvier 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 augmentation croissante à une augmentation décroissante de l'inventaire**. C'est LA TENDANCE.

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



Graphique #02 – juillet 2016

À partir de janvier 2016, 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 +2,37; à +2,35 et à +2,21 puis +2,05 maisons à vendre de avril à juillet 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 nette de maisons à vendre (V_i) à la fin du 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 (à 30; 90; 180; 270 ou 360 jours). 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 mars 2016, la courbe à 180 jours nous indique +2,39 maisons par jour durant les derniers 6 mois, alors qu'en avril 2016 on a +2,33 maisons par jour durant les derniers 6 mois, comme en mai on a une moyenne de +2,33 maisons par jour durant les derniers 6 mois, puis en juin on a +2,10 maisons par jour durant les derniers 6 mois, alors qu'en juillet 2016 on a 1,80 maison en plus à chaque mois durant les 6 derniers mois. Lorsqu'on observe la courbe à long terme pour les mêmes mois soient mars, avril, mai, juin et juillet 2016 on a les résultats suivants : (+2,42; +2,37; +2,35 ; +2,21 et +2,05) 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 2,42; puis 2,37, 2,35; 2,21; 2,05 et enfin 1,87 maison par jour.

Selon l'échelle de gauche qui varie de -1 à +4

De janvier 2012 à juillet 2016, la variation nette de l'inventaire augmente de moins en moins, puis augmente de plus en plus, puis augmente de moins en moins, puis augmente de plus en plus, puis augmente de moins en moins, par ce que la courbe de la variation nette de l'inventaire est en territoire positif (donc elle augmente), certaines fois c'est de moins en moins suivie d'une phase de plus en plus et ça recommence.

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_i prime) puis on note les maisons à vendre qui quittent le marché comme étant : V_i'' (lire V_i seconde) soient les maisons qui sont retirées du marché plus les maisons qui ont été annulées et plus 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 +2,05 soit une augmentation, le marché offre 2,05 maisons 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 2013 à juillet 2016), on aura toujours une augmentation de l'inventaire, car la variation nette sera toujours positive. De juillet 2012 à décembre 2012 on aura toujours une diminution de la variation nette de l'inventaire par ce que la variation nette de l'inventaire sera toujours négative, sur l'échelle de gauche.

En mars 2016, $V_i = 267$ et $VE = 179$, 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 $17,90 = 267/14,92$ où $v_e = (179/12) = 14,92$. On a donc 17,90 mois d'inventaire
2. $(\Delta V_i) = V_i - VE$ soit $(8,75 - 5,87)$ ou une augmentation nette de 2,88 maisons par jour. Les calculs sont : $V_i = 267/30,5$ ou 8,75 alors que $VE = 179/30,5$ ou 5,87 – Cette augmentation de 2,88 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 +2,42 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 SAINT-JÉRÔME (FIN JUILLET 2016)

VILLES	CUMUL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)												
	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
ST-JÉRÔME (ME)	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.	juil.
Vi (vendeurs)	251	248	267	255	251	215	201	261	265	266	253	237	266
VE (acheteurs)	181	181	179	190	182	189	187	197	189	191	183	183	194
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	15,08	15,08	14,92	15,83	15,17	15,75	15,58	16,42	15,75	15,92	15,25	15,25	16,17
Mi (mois d'invent.)	16,64	16,44	17,90	16,11	16,55	13,65	12,90	15,90	16,83	16,71	16,59	15,54	16,45
TV% (taux d'vente)	6%	6%	6%	6%	6%	7%	8%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
2016 - 2015 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN													2015

Le tableau du GLOBAL de Saint-Jérôme (au 31 juillet 2016)

La principale caractéristique de ce tableau est de nous renseigner sur l'état du marché de toutes les maisons à étages (ME) de la ville de Saint-Jérôme 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 des tableaux sur la variation nette de l'inventaire que l'on peut voir la TENDANCE de ce marché désigné. Comme on l'a dit précédemment, LA TENDANCE du marché de toutes les maisons à étages (ME) de Saint-Jérôme : 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) l'inventaire va davantage diminuer pour éventuellement entrer dans le marché de vendeurs.

LE MAGISTRAL DE SAINT-JÉRÔME (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 décembre 2016 que l'inventaire commence à réduire de plus en plus. Regardons ce qui se passe à différentes étapes des MAGISTRAL à partir de ce mois de décembre 2015

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)									(ME)
ST-JÉRÔME (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)	28	40	56	43	19	17	8	22	5	
VE (acheteurs)	60	49	44	16	7	5	0	4	0	
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ve (vendues/mois)	5,00	4,08	3,67	1,33	0,58	0,42	0,00	0,33	0,00	
Mi (mois d'inven)	5,60	9,80	15,27	32,25	32,57	40,80	#DIV/0!	66,00	#DIV/0!	
TV% (taux de vente)	18%	10%	7%	3%	3%	2%	0%	2%	0%	
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 DÉCEMBRE 2015 PAR MICHEL BRIEN										

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Jérôme (au 31 décembre 2015)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								(ME)
ST-JÉRÔME (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)	28	42	58	40	14	19	9	24	4
VE (acheteurs)	58	49	41	16	9	5	0	4	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	4,83	4,08	3,42	1,33	0,75	0,42	0,00	0,33	0,00
Mi (mois d'inven)	5,79	10,29	16,98	30,00	18,67	45,60	#DIV/0!	72,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	17%	10%	6%	3%	5%	2%	0%	1%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 JANVIER 2016 PAR MICHEL BRIEN									

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Jérôme (au 31 janvier 2016)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								(ME)
ST-JÉRÔME (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)	27	43	58	38	18	20	11	19	5
VE (acheteurs)	54	52	44	16	9	5	0	3	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	4,50	4,33	3,67	1,33	0,75	0,42	0,00	0,25	0,00
Mi (mois d'inven)	6,00	9,92	15,82	28,50	24,00	48,00	#DIV/0!	76,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	17%	10%	6%	4%	4%	2%	0%	1%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 29 FÉVRIER 2016 PAR MICHEL BRIEN									

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

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								(ME)
ST-JÉRÔME (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)	37	51	62	38	20	13	12	20	4
VE (acheteurs)	47	54	45	17	10	5	0	3	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,92	4,50	3,75	1,42	0,83	0,42	0,00	0,25	0,00
Mi (mois d'inven)	9,45	11,33	16,53	26,82	24,00	31,20	#DIV/0!	80,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	11%	9%	6%	4%	4%	3%	0%	1%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 MARS 2016 - PAR MICHEL BRIEN									

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Jérôme (au 31 mars 2016)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								(ME)
ST-JÉRÔME (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)	36	42	56	31	23	12	12	22	4
VE (acheteurs)	51	58	45	23	10	6	0	2	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	4,25	4,83	3,75	1,92	0,83	0,50	0,00	0,17	0,00
Mi (mois d'inven)	8,47	8,69	14,93	16,17	27,60	24,00	#DIV/0!	132,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	12%	12%	7%	6%	4%	4%	0%	1%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 AVRIL 2016 - PAR MICHEL BRIEN									

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

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)									(ME)
ST-JÉRÔME (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)	31	44	55	31	24	12	12	20	4	
VE (acheteurs)	45	56	46	19	11	8	1	2	0	
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ve (vendues/mois)	3,75	4,67	3,83	1,58	0,92	0,67	0,08	0,17	0,00	
Mi (mois d'inven)	8,27	9,43	14,35	19,58	26,18	18,00	144,00	120,00	#DIV/0!	
TV% (taux de vente)	12%	11%	7%	5%	4%	6%	1%	1%	0%	
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 MAI 2016 PAR MICHEL BRIEN										

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Jérôme (au 30 mai 2016)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)									(ME)
ST-JÉRÔME (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)	24	46	37	23	24	11	8	19	1	
VE (acheteurs)	49	58	46	19	10	8	1	2	0	
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ve (vendues/mois)	4,08	4,83	3,83	1,58	0,83	0,67	0,08	0,17	0,00	
Mi (mois d'inven)	5,88	9,52	9,65	14,53	28,80	16,50	96,00	114,00	#DIV/0!	
TV% (taux de vente)	17%	11%	10%	7%	3%	6%	1%	1%	0%	
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 JUIN 2016 PAR MICHEL BRIEN										

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

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)									(ME)
ST-JÉRÔME (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)	20	40	39	21	24	11	8	20	2	
VE (acheteurs)	50	57	46	18	8	8	2	2	0	
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ve (vendues/mois)	4,17	4,75	3,83	1,50	0,67	0,67	0,17	0,17	0,00	
Mi (mois d'inven)	4,80	8,42	10,17	14,00	36,00	16,50	48,00	120,00	#DIV/0!	
TV% (taux de vente)	21%	12%	10%	7%	3%	6%	2%	1%	0%	
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 JUILLET 2016 PAR MICHEL BRIEN										

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Jérôme (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 +)

VILLES	MAISONS À ÉTAGES (ME)							CUMUL	
	0	150K	200K	250K	300K	350K	400K	CUMUL	CUMUL
ST-JÉRÔME (ME)	0	150K	200K	250K	300K	350K	400K	CUMUL	CUMUL
K = 1000	à 150K	à 200K	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	2013	2012
Vi (vendeurs)	4	26	34	33	31	30	9	219	206
VE (acheteurs)	11	61	54	33	18	4	4	112	112
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	6	6
ve (vendues/mois)	0,92	5,08	4,50	2,75	1,50	0,33	0,33	18,67	18,67
Mi (mois d'inven)	4,36	5,11	7,56	12,00	20,67	90,00	27,00	11,73	11,03
TV% (taux de vente)	23%	20%	13%	8%	5%	1%	4%	9%	9%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 JUIN 2013 PAR MICHEL BRIEN									

Le tableau du MAGISTRAL de Saint-Jérôme (au 30 juin 2013)

Au 30 juin 2013 le MAGISTRAL de Saint-Jérôme nous indique que le marché des maisons à étages étaient bons dans les deux premières tranches de prix, mais très mauvais pour les tranches de prix suivantes.

À remarquer que la tranche de prix allant de 350,000 \$ à 400,000 \$ est beaucoup moins bonne que la tranche de prix allant de 300,000 \$ à 350,000 \$.

APPENDICE

MOUVEMENT DE LA VARIATION NETTE DE L'INVENTAIRE POUR LES MAISONS ÉA ÉTAGES (ME) DE SAINT-JÉRÔME AU 31 JUILLET 2016

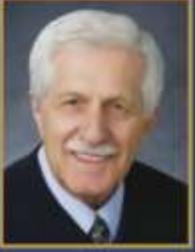
Année	Mois	30 jours	90 jours	180 jours	270 jours	360 jours
2015	Jan	1,18	0,91	1,08	1,36	1,72
2015	Fév	2,85	1,54	1,35	1,38	1,70
2015	Mar	3,25	2,43	1,70	1,54	1,73
2015	Avr	2,75	2,95	1,93	1,70	1,76
2015	Mai	2,43	2,81	2,17	1,84	1,74
2015	Juin	2,56	2,58	2,50	2,00	1,80
2015	Juil	2,36	2,45	2,70	2,10	1,89
2015	Août	2,10	2,34	2,57	2,23	1,96
2015	Sept	2,49	2,32	2,45	2,44	2,08
2015	Oct	2,46	2,35	2,40	2,58	2,16
2015	Nov	2,30	2,42	2,38	2,52	2,28
2015	Dec	2,20	2,32	2,32	2,40	2,41
2016	Jan	2,30	2,26	2,31	2,35	2,50
2016	Fév	2,20	2,23	2,32	2,33	2,45
2016	Mar	2,89	2,46	2,39	2,36	2,42
2016	Avr	2,13	2,40	2,33	2,34	2,37
2016	Mai	2,26	2,43	2,33	2,36	2,35
2016	Juin	0,85	1,75	2,10	2,17	2,21
2016	Juil	0,46	1,19	1,80	1,95	2,05

Dans les données de la courbe à 360 jours à partir de janvier 2015 (1,72), la variation de Vi a toujours augmenté par ce qu'elle était en territoire positif de la courbe et elle était croissante en plus jusqu'à janvier 2016. À partir de cette date la variation était toujours positive, mais elle était 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