

INFO BLAINVILLE

Est un dossier préparé par Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal

VOICI LES DERNIÈRES NOUVELLES DU MARCHÉ IMMOBILIER DE LA VILLE DE BLAINVILLE

-----Édition du 14 octobre 2016

.MAJ

PM811

L'ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER DES MAISONS À ÉTAGES (ME) (SPLIT ET COTTAGE) À BLAINVILLE EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 2016

VILLES	CUMUL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)												
	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
BLAINVILLE (ME)	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.	SEPT.
MOIS													
Vi (vendeurs)	385	393	392	383	362	316	302	296	301	360	366	348	354
VE (acheteurs)	315	324	328	324	328	330	334	347	337	334	326	325	325
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	28,92	28,08	27,83	27,17	27,08	27,08
Mi (mois d'invent.)	14,67	14,56	14,34	14,19	13,24	11,49	10,85	10,24	10,72	12,93	13,47	12,85	13,07
TV% (taux d'vente)	7%	7%	7%	7%	8%	9%	9%	10%	9%	8%	7%	8%	8%
2016 - 2015 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD PAR MICHEL BRIEN													2015

Le tableau #01 du GLOBAL des maisons (PP) de Blainville au mois de septembre 2016

LA DEMANDE, (VE = 325), le nombre de ventes (à l'extrême droite, en rouge) a légèrement diminuée de 12 unités, **VE = 337** (en septembre 2016, en noir). Dans le même intervalle, **l'OFFRE, (Vi = 354)**, le nombre de maison à vendre, (à l'extrême droite, en rouge) a augmentée de 53 unités, **Vi = 301** (en septembre 2016, en noir). De sorte que le nombre de mois d'inventaire (Mi) est passé de **13,07** mois en 2015 à **10,72** mois en 2016.

C'est à cause de la diminution de l'inventaire combinée à l'augmentation des ventes que le marché des maisons à étages (ME) est demeuré dans un marché d'acheteurs à 10,72 mois d'inventaire en septembre 2016 comparativement à un marché d'acheteurs à 13,07 mois d'inventaire en septembre 2015. Lorsque le nombre de mois d'inventaire (Mi) est à 7 mois et plus, on est dans un marché d'acheteurs.

Ce tableau #01; LE GLOBAL des maisons à étages (ME) de Blainville nous donne la nature du marché local **de toutes les maisons à étages (ME) ou cottages et split** de Blainville et c'est avec ces données de la base de données Centris, des courtiers immobiliers que l'on bâtit les courbes #02 et #03 qui suivent et qui traitent des deux (2) composantes critiques du marché immobilier local des maisons à étages (ME), (split et cottage) de Blainville.

1) L'OFFRE ET LA DEMANDE

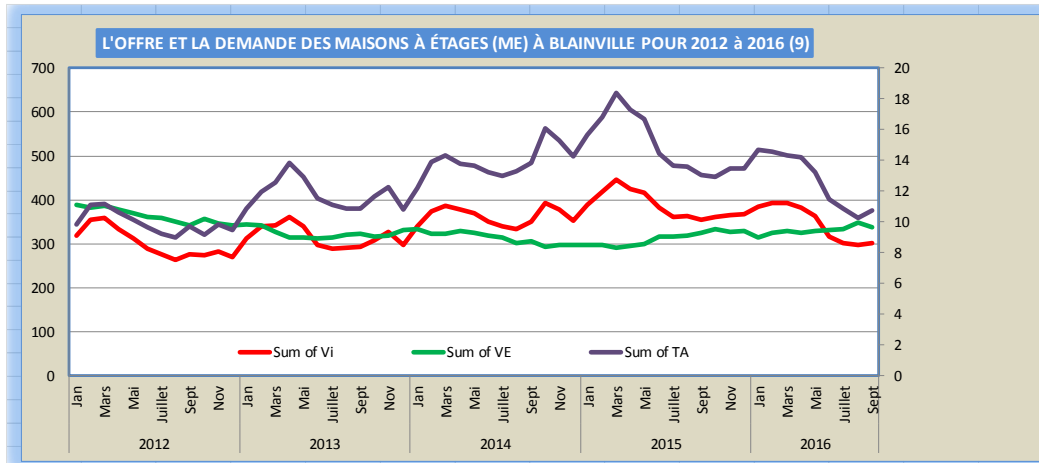


Tableau #02 L'OFFRE ET LA DEMANDE des maisons (ME) de Blainville à la fin septembre 2016

Le tableau ci-dessus nous permet de visualiser le rapport qui existe entre l'OFFRE et la DEMANDE. On sait que le nombre de mois d'inventaire $M_i = V_i/v_e$ c'est ça le rapport entre l'offre (V_i) de maisons à vendre et (v_e) la demande de maisons qu'exerce les acheteurs sur ce marché. Cette demande (v_e) est (VE/M) le nombre de maisons vendues dans les 12 derniers mois (M). En septembre 2016, (v_e) est donc $337/12 = 28,08$ maisons vendues par mois, puis $M_i = V_i/v_e = 301/28,08 = 10,72$ et comme c'est supérieur à 7 mois on est donc dans un marché d'acheteurs.

Le tableau #02 ci-dessus nous indique que la courbe de **la demande (en vert)** vient tout juste de passer au-dessus de la courbe de **l'offre (en rouge)**, c'est bon signe. Dans le présent cas, **plus l'écart entre les courbes augmente, plus le nombre de mois d'inventaire (Mi) diminue**, c'est le cas en août 2016. Lorsque l'écart, diminue, comme en juin 2016, le nombre de mois d'inventaire (M_i) augmente.

2) LA COURBE DE LA VARIATION NETTE DE L'INVENTAIRE À LONG TERME

Afin de déterminer la **TENDANCE** du marché analysé, on utilise la courbe de la variation nette de l'inventaire qui est une variante de la courbe du taux de changement de l'inventaire

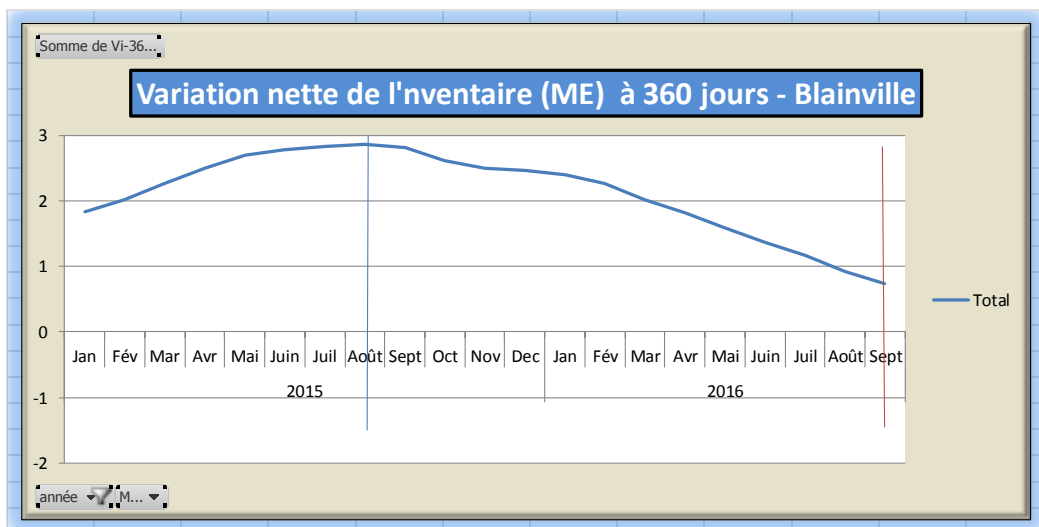


Tableau #03 de la variation nette de l'inventaire de toutes les maisons (ME) à Blainville

Lorsque la courbe est dans la **partie positive et que la variation nette de l'inventaire diminue, alors le nombre de mois d'inventaire diminue, (Mi) = (ΔVi)/ve c'est que le marché s'améliore**
 Dans le présent cas, la variation nette diminue de plus en plus passant de +2,85 en août 2015, à +0,76 en septembre 2016.

On obtient la variation nette de l'inventaire à la fin d'un mois, en faisant la différence entre les maisons à vendre sur le marché et les ventes réalisées durant ce mois. $\Delta Vi = Vi - VE$ qu'il faut lire comme étant la variation nette de l'inventaire (ΔVi) est égal à l'inventaire (Vi) moins les ventes (VE) d'un mois désigné. Dans ce mois désigné si (VE) est plus grand que (Vi) alors (ΔVi) sera négatif. Ainsi si (ΔVi) est négatif, la variation de l'inventaire calculé sur le long terme (1 an) diminue et le nombre de mois d'inventaire $Mi = (\Delta Vi)/ve$ diminue ce qui indique que le marché s'améliore C'est ainsi qu'on bâtit la courbe de la **TENDANCE**.

La TENDANCE du marché immobilier des maisons à étages (ME) à Blainville s'améliore par ce que la courbe de la variation nette de l'inventaire à long terme (1 an) est dans la partie positive du tableau, mais elle diminue. Lorsque la variation nette diminue à chaque mois, l'inventaire diminue et lorsque l'inventaire diminue, le marché s'améliore c'est donc que le nombre de mois d'inventaire (Mi) diminue et c'est bien ce que l'on a à Blainville alors que (Mi) = (ΔVi)/ve et que (ΔVi) est passé de (+2,85 à +0,76). Le nombre de mois d'inventaire (Mi) a donc diminué par ce que (ΔVi) a diminué de 2,09, (2,85 - 0,76) maisons à vendre par jours entre août 2015 et septembre 2016, selon le tableau #03.

De plus, lorsqu'on jette un coup d'œil à l'espace parcourue par la variation nette de l'inventaire à chaque mois, on peut dire que cet espace est très court et qu'on en a encore pour quelques mois avant que la courbe vienne à traverser le zéro et se retrouver dans la partie négative du tableau.

ON VIENT DE VOIR QUE LE MARCHÉ DES MAISONS (ME) S'EST AMÉLIORÉ

du mois d'août 2015 au mois de septembre 2016, selon la courbe à 360 jours, de la variation nette de l'inventaire qui nous donne la **TENDANCE** du marché sans les effets saisonniers, tableau #03, et c'est la raison qui nous permet de comparer deux mois consécutifs, (août 2015 à septembre 2016).

VOYONS MAINTENANT LA SITUATION

D'UNE MANIÈRE PLUS SPÉCIFIQUE (concernant votre propriété)

On peut vérifier qu'elles sont **les tranches de prix** qui se détériorent plus vite que d'autres, en comparant le nombre de mois d'inventaire (Mi) du début de la tendance analysée (août 2015), par rapport au mois de septembre 2016. On sait que l'amélioration ou la détérioration d'un marché local commence à se manifester par les tranches de prix les plus basses et c'est ce que nous constatons ici.

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								
	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
BLAINVILLE (ME)	ET MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 750K	ET PLUS
K = 1000									
Vi (vendeurs)	3	6	22	39	37	33	23	117	60
VE (acheteurs)	1	16	45	67	54	37	27	67	16
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,08	1,33	3,75	5,58	4,50	3,08	2,25	5,58	1,33
Mi (mois d'inven)	36,00	4,50	5,87	6,99	8,22	10,70	10,22	20,96	45,00
TV% (taux de vente)	3%	22%	17%	14%	12%	9%	10%	5%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 AOÛT 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #04 LE MAGISTRAL des maisons (ME) de Blainville à la fin août 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	14	19	24	29	24	95	60
VE (acheteurs)	7	19	46	58	60	27	23	93	8
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,58	1,58	3,83	4,83	5,00	2,25	1,92	7,75	0,67
Mi (mois d'inven)	1,71	5,05	3,65	3,93	4,80	12,89	12,52	12,26	90,00
TV% (taux de vente)	58%	20%	27%	25%	21%	8%	8%	8%	1%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 SEPTEMBRE 2016 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #05 LE MAGISTRAL des maisons (ME) de Blainville à la fin septembre 2016

Exemples :

- 1) Dans la tranche de prix allant de 250,000 \$ à 300,000 \$, le nombre de mois d'inventaire s'est amélioré en passant de 5,87 mois à 3,65 mois entre la fin août 2015 et la fin septembre 2016.

Dans ce cas le marché est passé d'un marché équilibré à un marché de vendeurs puisqu'il est passé de 5,87 à 3,65 mois. Le marché s'est amélioré.

- 2) Dans la tranche de prix allant de 350,000 \$ à 400,000 \$ les maisons à étages (ME) sont passées d'un marché d'acheteurs à un marché de vendeurs, passant de 8,22 à 4,80 mois d'inventaire, entre la fin août 2015 et la fin septembre 2016.

Dans ce dernier cas le marché s'est amélioré passant d'un marché d'acheteurs à 8,22 mois d'inventaire à un marché de vendeurs à 4,80 mois d'inventaire.

- 3) Il se peut que certaines tranches de prix se détériorent, au lieu de s'améliorer. C'est le cas ici des tranches de prix 2^e ; 6^e ; 7^e et 9^e

Dans le cas #3, ce sont des tranches de prix qui ne contiennent pas beaucoup de ventes. Elles ont été surpassées par ce qui s'est passé dans les tranches de prix qui présentaient beaucoup plus de ventes.

Vous venez de voir tous les outils nécessaires utilisés pour l'identification générale du marché immobilier des propriétés semblables à la propriété désignée si cette propriété est une maison (ME) cottage ou split.

La maison désignée est celle que vous voulez vendre ou celle que vous voulez acheter

À la condition que le prix demandé ou la juste valeur marchande de la propriété désignée ne soit pas surévaluée, vous retrouvez dans cet article :

- 1. Les caractéristiques (ve; Mi et TV%) du marché de toutes les maisons semblables à la maison désignée à l'aide du tableau #01**
 - 2. Les deux composantes critiques du marché immobilier de la maison désignée selon les tableaux #02 et #03**
 - 3. La TENDANCE du marché de toutes les maisons semblables à la maison désigné, incluant celle-ci, à l'aide du tableau #03**
 - 4. L'aspect spécifique de toutes ces caractéristiques du marché de la maison désignée, en utilisant les tableaux #04 et #05**
-

Pour en connaître davantage je vous recommande les trois (3) articles suivants que vous retrouverez dans la section du p'tit matin sur notre site web en cliquant sur :

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


Les articles recommandés sont :

PM669B- LA TENDANCE D'UN MARCHÉ IMMOBILIER
PM751 - ÉDITION SPÉCIALE SUR BLAINVILLE
PM761 – LA VARIATION NETTE DE L'INVENTAIRE

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