

INFO MIRABEL

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 MIRABEL

-----Édition du 14 octobre 2016

.MAJ

PM824

L'ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER DES MAISONS PLAIN-PIED (BUNGALOW) À MIRABEL EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 2016

VILLES	CUMUL DES MAISONS PLAIN-PIED (PP)												
	MIRABEL (PP)	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.	SEPT.
Vi (vendeurs)	190	210	214	191	169	144	156	150	150	206	184	180	212
VE (acheteurs)	306	302	299	308	300	296	283	286	287	289	310	306	273
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	25,50	25,17	24,92	25,67	25,00	24,67	23,58	23,83	23,92	24,08	25,83	25,50	22,75
Mi (mois d'invent.)	7,45	8,34	8,59	7,44	6,76	5,84	6,61	6,29	6,27	8,55	7,12	7,06	9,32
TV% (taux d'vente)	13%	12%	12%	13%	15%	17%	15%	16%	16%	12%	14%	14%	11%
2016 - 2015 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN													2015

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

LA DEMANDE, (VE = 273), le nombre de ventes (à l'extrême droite, en rouge) a considérablement augmenté de 14 unités, **VE = 287** (en septembre 2016, en noir). Dans le même intervalle, **l'OFFRE, (Vi = 212)**, le nombre de maison à vendre, (à l'extrême droite, en rouge) a diminuée de 62 unités, **Vi = 150** (en septembre 2016, en noir). De sorte que le nombre de mois d'inventaire (Mi) est passé de **9,32** mois en 2015 à **6,27** mois en 2016.

C'est à cause de la diminution de l'inventaire combinée à l'augmentation des ventes que le marché des maisons plain-pied (PP) est passé dans un marché équilibré à 6,27 mois d'inventaire en septembre 2016 comparativement à un marché d'acheteurs à 9,32 mois d'inventaire en septembre 2015. Lorsque le nombre de mois d'inventaire (Mi) est entre 5 et 7 mois on est dans un marché équilibré. Lorsque le (Mi) est plus grand que 7 mois on est dans un marché d'acheteurs.

Ce tableau #01; LE GLOBAL des maisons plain-pied (PP) de Mirabel nous donne la nature du marché local de **toutes les maisons plain-pied (PP) ou bungalow de Mirabel** 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 qui traitent des deux (2) composantes critiques du marché immobilier local des maisons plain-pied, (bungalow) de Mirabel.

1) L'OFFRE ET LA DEMANDE

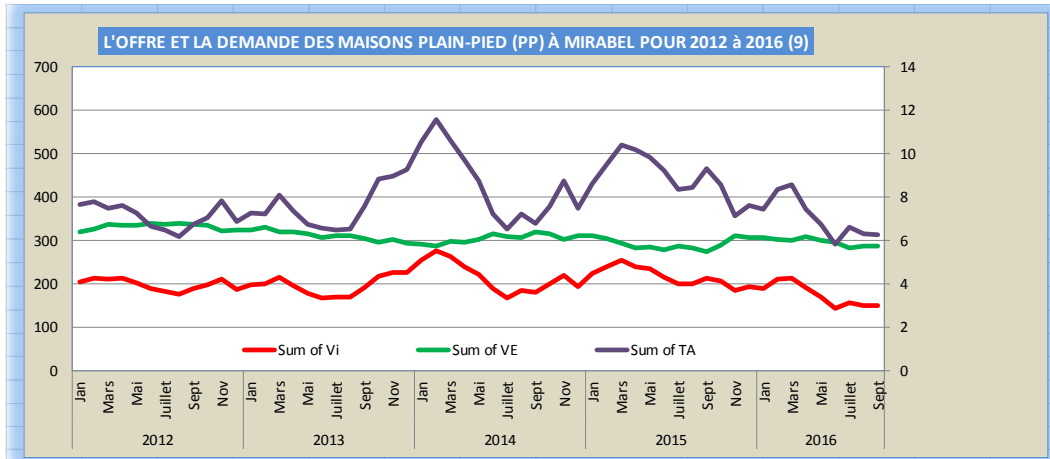


Tableau #02 L'OFFRE ET LA DEMANDE des maisons (PP) de Mirabel à la fin septembre 2016

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 $Mi = Vi/ve$ c'est ça le rapport entre l'offre (Vi) de maisons à vendre et (ve) la demande de maisons qu'exerce les acheteurs sur ce marché. Cette demande (ve) est (VE/M) le nombre de maisons vendues dans les 12 derniers mois (M). En septembre 2016, (ve) est donc $287/12 = 23,92$ maisons vendues par mois, puis $Mi = Vi/ve = 150/23,92 = 6,27$ comme c'est compris entre 5 et 7 mois on est donc dans un marché équilibré.

Le tableau #02 ci-dessus nous indique que la courbe de **la demande (en vert)** est 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 septembre 2016. Lorsque l'écart diminue, comme en février 2014, le nombre de mois d'inventaire (Mi) 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

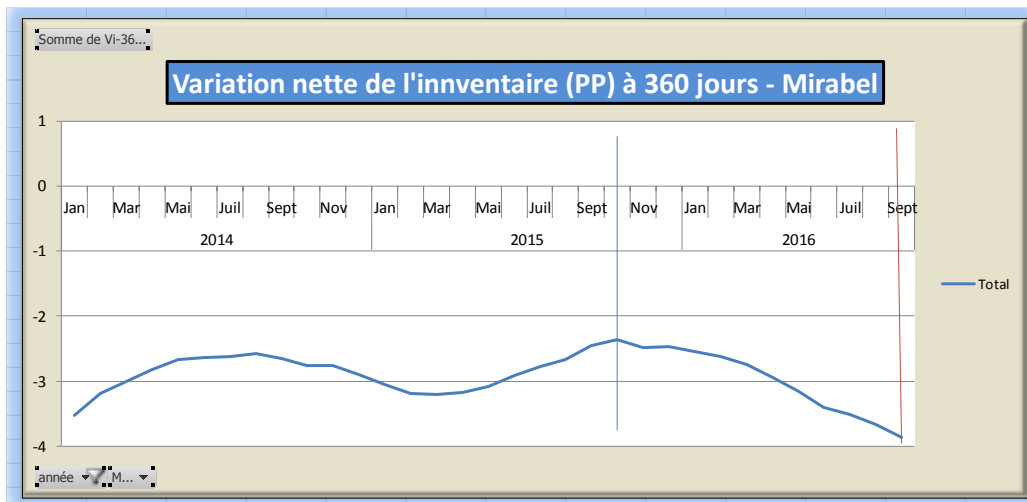


Tableau #03 de la variation nette de l'inventaire de toutes les maisons (PP) à Mirabel

La courbe de la variation nette de l'inventaire est dans la partie négative du tableau #03 et qu'elle a variée de (-2,36 à -3,86) entre octobre 2015 et septembre 2016, **c'est que le marché s'améliore puisque l'inventaire diminue, mais plus vite.**

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 plain-pied (PP) à Mirabel s'améliore par ce que la courbe de la variation nette de l'inventaire à long terme (1 an) est dans la partie négative du tableau. 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 Mirabel alors que (Mi) = $(\Delta Vi)/ve$ et que (ΔVi) est passé de (-2,36 à -3,86). Le nombre de mois d'inventaire (Mi) a donc diminué, par ce que la variation nette de l'inventaire à diminuée de 1 .50 maison à vendre par jours entre octobre 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 un bon nombre de mois avant d'inverser la direction de la courbe et de traverser dans la partie positive du tableau.

ON VIENT DE VOIR QUE LE MARCHÉ DES MAISONS (PP) S'EST AMÉLIORÉ du mois d'octobre 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.

VOYONS MAINTENANT LA SITUATION D'UNE MANIÈRE PLUS SPÉCIFIQUE (concernant votre propriété)

On peut vérifier qu'elles sont **les tranches de prix** qui s'améliorent plus vite que d'autres, en comparant le nombre de mois d'inventaire (Mi) du pire mois; mai 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 PLAIN-PIED (PP)								
	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
MIRABEL (PP)	ET MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 750K	ET PLUS
K = 1000									
Vi (vendeurs)	20	49	62	20	18	10	2	8	1
VE (acheteurs)	53	109	70	51	4	3	3	1	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	4,42	9,08	5,83	4,25	0,33	0,25	0,25	0,08	0,00
Mi (mois d'inven)	4,53	5,39	10,63	4,71	54,00	40,00	8,00	96,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	22%	19%	9%	21%	2%	3%	13%	1%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 OCTOBRE 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #04 LE MAGISTRAL des maisons (PP) de Mirabel à la fin octobre 2015

VILLE	MAISONS PLAIN-PIED (PP)								
	(PP)	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
MIRABEL (PP)	ET MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 750K	ET PLUS
K = 1000									
Vi (vendeurs)	7	35	36	25	19	9	4	1	1
VE (acheteurs)	41	113	81	36	15	4	2	2	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,42	9,42	6,75	3,00	1,25	0,33	0,17	0,17	0,00
Mi (mois d'inven)	2,05	3,72	5,33	8,33	15,20	27,00	24,00	6,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	49%	27%	19%	12%	7%	4%	4%	17%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 SEPTEMBRE 2016 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #05 LE MAGISTRAL des maisons (PP) de Mirabel à la fin septembre 2016

Exemples :

- 1) Dans la tranche de prix allant de 200,000 \$ à 250,000 \$, le nombre de mois d'inventaire s'est amélioré en passant de 5,39 mois à 3,72 mois entre la fin octobre 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 5,39 à 3,72 mois.

- 2) Dans la tranche de prix allant de 350,000 \$ à 400,000 \$ les maisons plain-pied (PP) sont passées d'un marché d'acheteurs à 54,00 mois d'inventaire, à un marché d'acheteurs à 8,33 mois d'inventaire, entre la fin octobre 2015 et la fin septembre 2016.

Dans ce dernier cas le marché se dirige vers un marché équilibré selon le tableau #03

- 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 4e, et 7e alors qu'on ne peut rien dire pour la 9^{ème} tranche de prix puisqu'il n'y a pas eu de ventes.

Dans ce 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 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 plain-pied ou un bungalow.

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
PM754 - ÉDITION SPÉCIALE SUR MIRABEL
PM764 – 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**