

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

PM814

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

VILLES	CUMUL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)												
	MIRABEL (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.	SEPT.
Vi (vendeurs)	210	233	233	213	193	169	166	164	168	210	185	196	204
VE (acheteurs)	158	155	161	169	178	185	182	186	189	147	154	156	129
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	13,17	12,92	13,42	14,08	14,83	15,42	15,17	15,50	15,75	12,25	12,83	13,00	10,75
Mi (mois d'invent.)	15,95	18,04	17,37	15,12	13,01	10,96	10,95	10,58	10,67	17,14	14,42	15,08	18,98
TV% (taux d'vente)	6%	6%	6%	7%	8%	9%	9%	9%	9%	6%	7%	7%	5%
2016 - 2015 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN													2015

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

À l'extrême droite (en rouge) on remarque que le nombre de ventes, **LA DEMANDE, (VE = 129)** a considérablement augmentée de 60 unités, **VE = 189** (en septembre 2016, **en noir**). Dans le même intervalle, **l'OFFRE, (Vi = 204)**, le nombre de maison à vendre, (à l'extrême droite, en rouge) a diminué de 36 unités, **Vi = 168** (en septembre 2016, **en noir**). De sorte que le nombre de mois d'inventaire (Mi) est passé de **18,98** mois en septembre 2015 à **10,67** mois en septembre 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 10,67 mois d'inventaire en septembre 2016 comparativement à un marché d'acheteurs à 18,98 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 Mirabel nous donne la nature du marché local **de toutes les maisons à étages (ME) ou cottages et split** 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 et qui traitent des deux (2) composantes critiques du marché immobilier local des maisons à étages (ME), (split et cottage) de Mirabel.

1) L'OFFRE ET LA DEMANDE

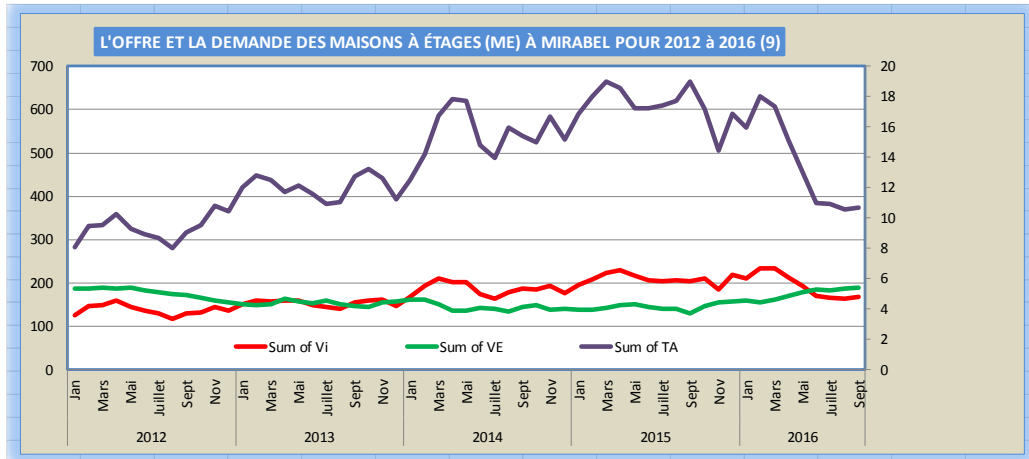


Tableau #02 L'OFFRE ET LA DEMANDE des maisons (ME) de Mirabel à la fin septembre 2016

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 $M_i = V_i/v_e$ 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 $189/12 = 15,75$ maisons vendues par mois, puis $M_i = V_i/v_e = 168/15,75 = 10,67$ 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 2012. Lorsque l'écart diminue, comme en avril 2012, 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

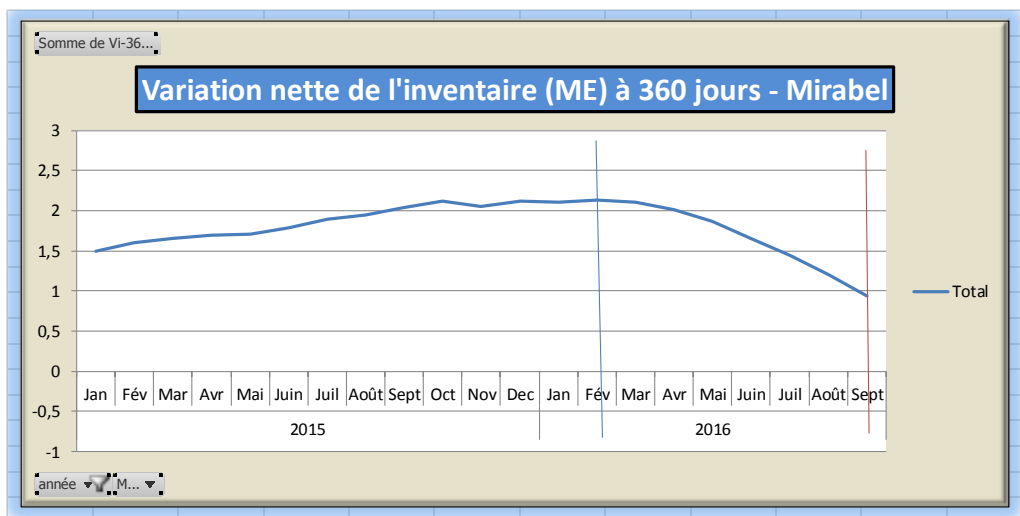


Tableau #03 de la variation nette de l'inventaire de toutes les maisons (ME) à Mirabel

La courbe de la variation nette de l'inventaire est dans la partie positive du tableau #03 et qu'elle a variée de (+2,14 à +0,94) entre février 2016 et septembre 2016, **c'est que le marché s'améliore puisque l'inventaire diminue.**

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 Mirabel 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, et 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 Mirabel alors que (Mi) = $(\Delta Vi)/ve$ et que (ΔVi) est passé de (+2,14 à +0,94). Le nombre de mois d'inventaire (Mi) a donc diminué par ce que (ΔVi) a diminué de 1, 20 (2,14-0,94) maison à vendre par jour entre février 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 pour se retrouver dans la partie négative du tableau.

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

du mois de février 2016 au mois de septembre 2016, selon la courbe à 360 jours, de la variation nette de l'inventaire dans le tableau #03, qui nous donne la **TENDANCE** du marché sans les effets saisonniers, et c'est la raison qui nous permet de comparer deux mois consécutifs, août 2016 et 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 s'améliorent plus vite que d'autres, en comparant le nombre de mois d'inventaire (Mi) du début de la tendance analysée (février 2016), 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)								(ME)	
	MIRABEL (ME)	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K		500K
K = 1000	ET MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 750K	ET PLUS	
Vi (vendeurs)	6	24	36	43	54	16	15	21	3	
VE (acheteurs)	19	25	27	43	29	11	2	3	0	
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ve (vendues/mois)	1,58	2,08	2,25	3,58	2,42	0,92	0,17	0,25	0,00	
Mi (mois d'inven)	3,79	11,52	16,00	12,00	22,34	17,45	90,00	84,00	#DIV/0!	
TV% (taux de vente)	26%	9%	6%	8%	4%	6%	1%	1%	0%	
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 29 FÉVRIER 2016 PAR MICHEL BRIEN										

Tableau #04 LE MAGISTRAL des maisons (ME) de Mirabel à la fin février 2016

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								
MIRABEL (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	18	29	31	31	9	20	13	2
VE (acheteurs)	10	30	23	53	49	14	4	7	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,83	2,50	1,92	4,42	4,08	1,17	0,33	0,58	0,00
Mi (mois d'inven)	7,20	7,20	15,13	7,02	7,59	7,71	60,00	22,29	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	14%	14%	7%	14%	13%	13%	2%	4%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 SEPTEMBRE 2016 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #05 LE MAGISTRAL des maisons (ME) 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 11,52 mois à 7,20 mois entre la fin février 2016 et la fin septembre 2016.

Dans ce cas le marché est demeuré dans un marché d'acheteurs puisqu'il est passé de 11,52 à 7,20 mois. Le marché s'est amélioré.

- 2) Dans la tranche de prix allant de 300,000 \$ à 350,000 \$ les maisons à étages (ME) sont demeurées dans un marché d'acheteurs, en passant de 12,00 à 7,02 mois d'inventaire, entre la fin février 2016 et la fin septembre 2016. Le marché s'est amélioré.

Dans ce dernier cas le marché se dirige rapidement vers un marché équilibré.

- 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 1^e, et on ne peut rien dire pour la 9^e tranche de prix

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.

PM814 – INFO-MIRABEL - COMPLÉMENT D'INFORMATION

Vous n'avez qu'à cliquer sur le lien suivant :

<http://bit.ly/2eUXTNd>

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 et 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
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**