

# La Tendance

info-immobilier-rive-nord.com

Le site d'information par excellence du marché résidentiel de la Rive-Nord



## LA TENDANCE DES MAISONS À ÉTAGES (ME) À MIRABEL

MAJ – FÉVRIER 2017

VNI #003

À chaque mois on analyse l'inventaire des maisons à vendre. **Si on enregistre plus d'inscriptions qu'on vend de maisons**, alors on dit que durant ce mois l'inventaire (les maisons à vendre) a augmenté.

L'**inventaire** étant l'**OFFRE** que font les vendeurs et **les ventes** étant la **DEMANDE** faites par les acheteurs, alors durant ce mois l'**offre** a été plus grande que la **demande**.

Ainsi, **si on augmente le nombre de maisons à vendre**, on va prendre plus de temps pour toutes les vendre, si le marché demeure le même. C'est de cette façon que l'on mesure un marché immobilier; **combien de temps (en mois) on va prendre pour vendre toutes les maisons en inventaire**. On appelle cette mesure; le nombre de mois d'inventaire et on le désigne par (Mi).

Dans le tableau ci-dessous, On a une courbe, cette courbe mesure la variation nette de l'inventaire à chaque mois, on l'appelle la courbe de LA TENDANCE du marché de toutes les maisons à étages (ME) de la ville de Mirabel. Le tableau est séparé en deux, il y a **une partie positive** dans le haut du tableau et **une partie négative** dans le bas (voir l'échelle de gauche).

En fait, la courbe représente la différence à chaque mois, entre l'inventaire (les maisons à vendre ( $V_i$ ) et les ventes ( $VE$ )) et cette différence représente la variation nette de l'inventaire par jour, de sorte que ( $V_i - VE$ ) peut être positif si  $V_i$  est plus grand que  $VE$  et sera négatif si  $V_i$  est plus petit que  $VE$ .

À chaque mois, nous avons fait les calculs pour vous et nous avons confectionné un tableau pour chacune des 8 principales villes de la Rive-Nord du Grand Montréal.

L'échelle de gauche en nombre de maison(s) qui augmente (nt) ou diminue(nt) chaque jour.

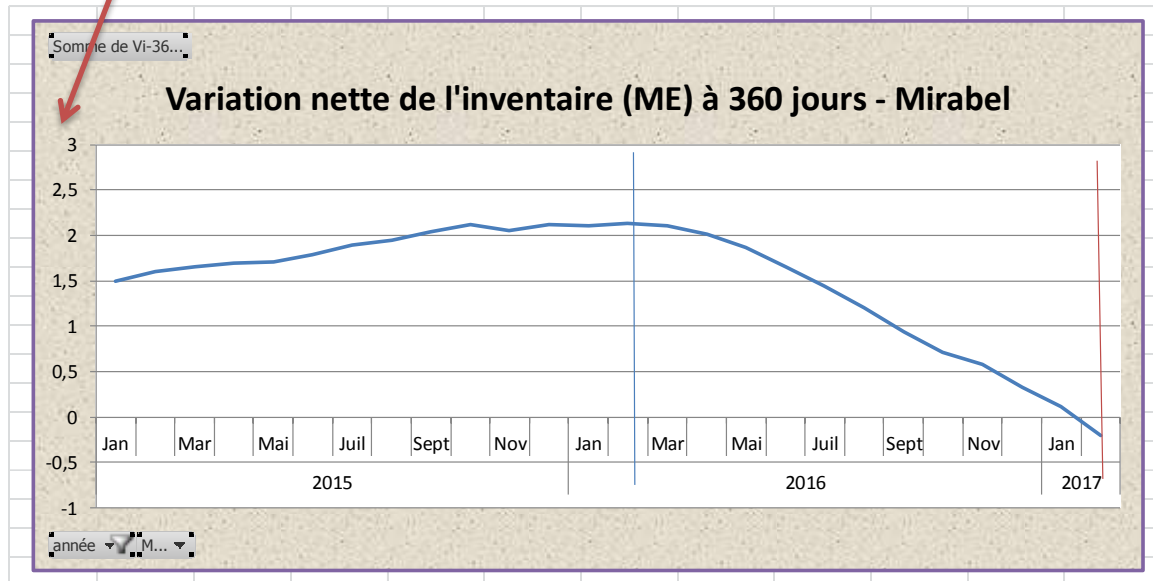


Tableau de LA TENDANCE du marché immobilier des maisons à étages (ME) à Mirabel

Le marché des maisons à étages (ME) à Mirabel, a changé de direction au mois de février 2016. À ce moment-là, la courbe à 360 jours de la variation nette de l'inventaire des maisons à étages (ME) était dans la partie positive du tableau parce que  $(Vi - VE)$  était positif, ce qui témoignait qu'en février 2016, **l'inventaire Vi était plus grand que les ventes VE**, de sorte que le marché se détériorait, puisque  $\Delta Mi = \Delta Vi / ve$  et que  $\Delta Vi = (Vi - VE)$ . À partir de cette date LA TENDANCE (la courbe) montrait que **l'inventaire nette  $\Delta Vi$  augmentait mais de moins en moins**, pour arriver, 11 mois plus tard, en janvier 2017, à traverser dans la partie négative du tableau, témoignant ainsi que le marché allait s'améliorer davantage puisque **les ventes sur longue période (360 jours) devenaient supérieures aux inscriptions**, et que  $(Vi - VE)$  devenait négatif. La courbe de LA TENDANCE devrait montrer que **l'inventaire nette va diminuer de plus en plus**, ce qui devrait démontrer que le nombre de mois d'inventaire ( $Mi$ ) devrait diminuer de plus en plus, toujours à cause du fait que  $\Delta Mi = \Delta Vi / ve$  et si  $\Delta Vi$  est devenue négatif c'est qu'il diminue, entraînant  $\Delta Mi$  à diminuer et c'est ainsi que le marché s'améliore.

## LE MAGISTRAL

C'est dans les tranches de prix du MAGISTRAL (les tableaux qui suivent), qu'on peut observer cette amélioration du marché. Cette amélioration se manifeste d'abord dans les tranches de prix les plus basses parce qu'il y a plus d'acheteurs qui ont les moyens d'acheter des propriétés à prix plus abordables. On voit bien qu'en date du mois de février 2017, le marché des maisons à étages (ME) s'est amélioré depuis le mois de février 2016. En février 2017, on a maintenant deux

marchés de vendeurs dans les 2 premières tranches de prix, alors qu'en février 2016 on en avait qu'une. En février 2017 par rapport à février 2016, toutes les autres tranches de prix affichent une diminution du nombre de mois d'inventaire (Mi) à l'exception de la dernière tranche de prix sur laquelle on ne peut statuer.

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	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	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										

On compare cette ligne avec cette ligne dans chacune des tranches de prix.

VILLE	MAGISTRAL DES 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)	2	14	32	29	34	15	14	13	3	
VE (acheteurs)	12	36	35	47	49	11	5	8	1	
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,00	3,00	2,92	3,92	4,08	0,92	0,42	0,67	0,08	
Mi (mois d'inven)	2,00	4,67	10,97	7,40	8,33	16,36	33,60	19,50	36	
TV% (taux de vente)	50%	21%	9%	14%	12%	6%	3%	5%	3%	
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 28 FÉVRIER 2017 - PAR MICHEL BRIEN										

Vous pouvez consulter le tableau de la TENDANCE du marché de la ville où est située la maison que vous voulez vendre ou la maison que vous convoitée, de même que les tableaux du MAGISTRAL de la ville; sur notre site web à l'adresse suivante : <http://info-immobilier-rive-nord.com>

Une fois sur le site, vous allez cliquer sur le logo de la TENDANCE dans la colonne de droite, le contenu s'ouvrira et vous aurez alors accès aux articles sur la TENDANCE des maisons à étages (ME) des 8 principales villes de la Rive-Nord : **Blainville, Lachenaie, Mascouche, Mirabel, Repentigny, Saint-Eustache, Saint-Jérôme et Terrebonne**. Les articles identiques sur la TENDANCE des maisons plain-pied (PP) paraîtront le mois prochain.

Pour les tableaux du MAGISTRAL, il faut vous inscrire et cliquer ensuite sur le logo du MAGISTRAL dans la colonne de droite.

Dans le présent article, la ville de Mirabel est utilisée pour la démonstration de l'étude d'un marché. Le raisonnement sera fait de façon identique pour votre ville préféré ou même pour un genre différent d'unifamiliale comme la maison plain-pied (PP).

Afin d'approfondir vos connaissances sur LA TENDANCE immobilière, vous pouvez consulter les articles suivants, disponibles sur notre site web à l'adresse suivante : <http://info-immobilier-rive-nord.com> ou



[VIN – 001 – LA TENDANCE D'UN MARCHÉ IMMOBILIER](#)

[PM754 – ÉDITION SPÉCIALE SUR MIRABEL](#)

[PM764 – LA VARIATION NETTE DE L'INVENTAIRE À MIRABEL](#)

[PM669B – LA TENDANCE D'UN MARCHÉ IMMOBILIER \(différent de VIN-001 CI-DESSUS\)](#)

### **Les marchés ont changé de direction aux dates suivantes :**

Blainville, août 2015 et est entré dans la partie négative en janvier 2017  
Lachenaie, février 2016 et est entré dans la partie négative en janvier 2017  
Mascouche, juillet 2015 et est entré dans la partie négative en novembre 2015  
Mirabel, février 2016 et est entré dans la partie négative en février 2017  
Repentigny, décembre 2015 et est entré dans la partie négative en août 2016  
Saint-Eustache, est toujours dans la partie négative  
Saint-Jérôme, janvier 2016 devrait entrer dans la partie négative en août 2017  
Terrebonne, juillet 2015 et est entré dans la partie négative en août 2016


### **POUR NOUS REJOINDRE**

Vous trouverez beaucoup d'information sur **info-immobilier-rive-nord** sur la page suivante, où vous trouverez aussi, toutes les coordonnées pour communiquer avec nous.

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : [Info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto:Info@info-immobilier-rive-nord.com) Tél: (450) 932-1267

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](mailto: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:

Cliquez sur le lien suivant 

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

LE CENTRE DE L'INFORMATION  
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD