

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 ST-EUSTACHE

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 Saint-Eustache. 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.

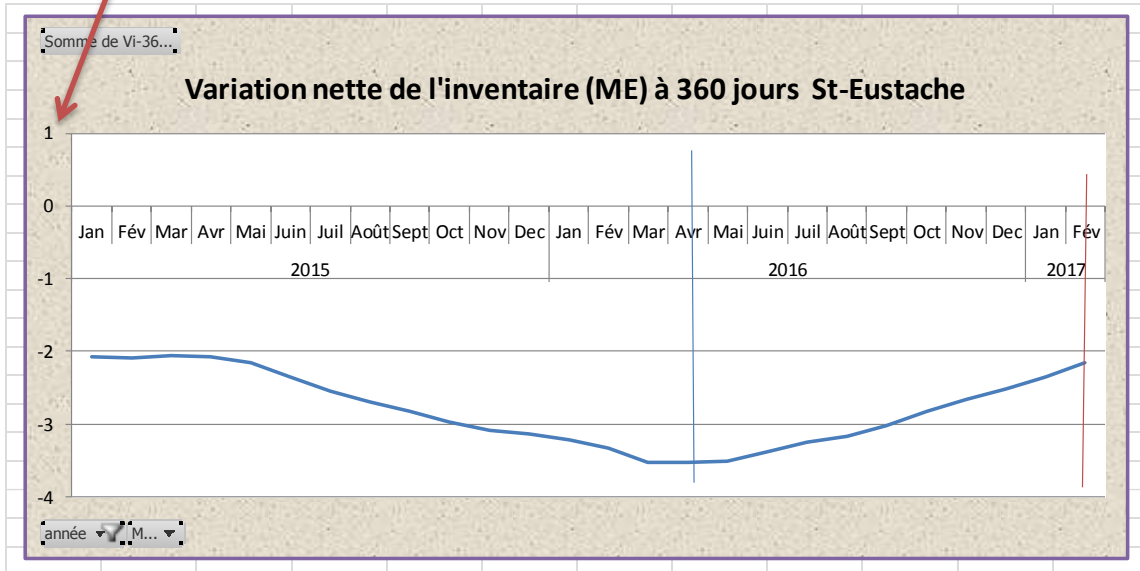


Tableau de LA TENDANCE du marché immobilier des maisons à étages (ME) à Saint-Eustache

Le marché des maisons à étages (ME) à Saint-Eustache, a changé de direction au mois d'avril 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 négative du tableau parce que $(Vi - VE)$ était négatif, ce qui témoignait qu'en avril 2016, **l'inventaire Vi était plus petit que les ventes VE**, de sorte que le marché s'améliorait, 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 ΔVi diminuait mais de moins en moins**. À ce rythme la courbe pourrait traverser dans la partie positive du tableau, témoignant ainsi que le marché allait se détériorer davantage puisque **les ventes sur longue période (360 jours) deviendraient inférieures aux inscriptions**, et que $(Vi - VE)$ deviendrait positif. Avant d'en arriver là, la courbe demeure dans la partie négative du tableau, témoignant que le marché s'améliore mais de moins en moins.

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 de moins en moins depuis le mois d'avril 2016. En février 2017, on a maintenant un marché de vendeurs dans les 3 premières tranches de prix, alors qu'en avril 2016 on en avait 2. La tranche de prix allant de 250K à 300K présente un marché équilibré alors qu'en

avril elle représentait un marché d'acheteur. Cette tranche de prix c'est donc améliorée. Les 6 dernières tranches de prix présentent un marché d'acheteurs à l'exception de la 9^e et dernière tranche de prix sur laquelle on ne peut rien statuer.

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								
ST-EUSTACHE (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	10	27	22	18	12	1	14	4
VE (acheteurs)	29	56	42	30	17	9	4	2	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	2,42	4,67	3,50	2,50	1,42	0,75	0,33	0,17	0,00
Mi (mois d'inven)	0,83	2,14	7,71	8,80	12,71	16,00	3,00	84,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	121%	47%	13%	11%	8%	6%	33%	1%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 AVRIL 2016 - PAR MICHEL BRIEN									

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

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
ST-EUSTACHE (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)	3	21	17	19	14	4	7	13	1
VE (acheteurs)	22	38	36	22	13	5	4	7	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,83	3,17	3,00	1,83	1,08	0,42	0,33	0,58	0,00
Mi (mois d'inven)	1,64	6,63	5,67	10,36	12,92	9,60	21,00	22,29	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	61%	15%	18%	10%	8%	10%	5%	4%	0%
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 Saint-Eustache 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](#)

[PM756 – ÉDITION SPÉCIALE SUR SAINT-EUSTACHE](#)

[PM766 – LA VARIATION NETTE DE L'INVENTAIRE À SAINT-EUSTACHE](#)

[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 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 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