

# La Tendance

info-immobilier-rive-nord.com

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



## LA TENDANCE D'UN MARCHÉ IMMOBILIER PAR LA VARIATION NETTE DE L'INVENTAIRE

MAJ – FÉVRIER 2017

VNI#001

Lorsque l'on veut analyser **LA TENDANCE** d'un marché immobilier, on a recours à la formule de l'O&D. Mathématiquement cette formule se traduit par l'équation suivante : **Mi = Offre / Demande** (lire le nombre de mois d'inventaire Mi égal au rapport entre l'offre et la demande).

La formule de l'offre et de la demande nous donne la mesure d'un marché immobilier, en nous indiquant combien on va prendre de mois (Mi), pour vendre toutes les maisons à vendre (Vi) de ce marché en maintenant une moyenne (ve), de maison(s) vendue(s) par mois. Cependant la formule ne nous informe pas sur la tendance du marché

**À chaque mois de l'année**, on enregistre des maisons à vendre (Vi) (les inscriptions) et **à chaque mois de l'année**, il se vend un certain nombre de maisons (VE) (les ventes).

Disons que l'on a enregistré les données suivantes lors des 6 derniers mois.

Note : TA = Mi, lorsque vous verrez TA (le taux d'absorption) dites-vous que c'est la même chose que le nombre de mois d'inventaire pour nous, comme le suggère la Fédération des Chambres d'immeubles du Québec (FCIQ).

MOIS	ANNÉE	VE	NB DE MOIS	ve	Vi	TA	Vi - VE	(Vi - VE)/30,5
Août	2016	174	12	14,50	165	11,38	-9	-0,30
Sept	2016	177	12	14,75	152	10,31	-25	-0,82
Oct	2016	182	12	15,17	183	12,07	1	0,03
Nov	2016	185	12	15,42	143	9,28	-42	-1,38
Déc	2016	189	12	15,75	144	9,14	-45	-1,48
Jan	2017	182	12	15,17	150	9,89	-32	-1,05

Tableau #01

Lorsqu'on applique la formule de l'O&D en utilisant les données des six (6) derniers mois,  $Mi = L'OFFRE / LA\ DEMANDE$  ou  $Mi = Vi/ve$  on obtient

$$TA=Mi = (165/14,50) = 11,38;$$

$$TA=Mi = (152/14,75) = 10,31;$$

$$TA=Mi = (143/15,42) = 9,28;$$

$$TA=Mi = (144/15,75) = 9,14;$$

$$TA=Mi = (150/15,17) = 9,89;$$

Il nous est impossible de trouver **une tendance** parce qu'il y a des mois où il se vend beaucoup plus de maisons que durant d'autres mois. Il y a une saisonnalité dans ce marché. En effet il se vend beaucoup plus de propriétés au printemps qu'à l'automne, il suffit de regarder la distribution des nouvelles inscriptions et des ventes à Lachenaie pour s'en rendre compte.

Dans le tableau ci-dessous, LE GLOBAL des **maisons unifamiliale UNIF** (ME+PP) de Lachenaie nous indique qu'il y a eu beaucoup plus d'inscriptions et de ventes en 2016 au printemps qu'en automne (les chiffres en pâle). On remarque aussi qu'en janvier 2017, il y a eu moins d'inscriptions et plus de ventes qu'en janvier 2016 (les colonnes avec le fond blanc).

On remarque aussi que le nombre de mois d'inventaire  $Mi$  est passé de 12,75 maisons vendues en 2016 à 8,05 maisons vendues en 2017. Or le nombre de mois d'inventaire ( $Mi$ ), mesure le marché, et celui-ci s'exprime comme étant  $Mi = Vi/ve$ , ou  $ve = VE/12$  mois. Comme  $(ve) = VE/M$  et que  $M$  représente le nombre de mois que l'on a mis à calculer  $VE$ , c'est que  $VE/M$  représente une constante.

VILLES	GLOBAL DES MAISONS UNIFAMILIALES (UNIF)												
LACHENAIE (UNIF)	CUMUL	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.	janv.
Vi (vendeurs)	222	313	303	281	285	231	235	225	219	278	207	278	305
VE (acheteurs)	331	291	307	311	318	318	320	327	330	336	338	273	287
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	27,58	24,25	25,58	25,92	26,5	26,50	26,67	27,25	27,50	28,00	28,17	22,75	23,92
Mi (mois d'invent.)	8,05	12,91	11,84	10,84	10,75	8,72	8,81	8,26	7,96	9,93	7,35	12,22	12,75
TV% (taux d'vente)	12%	8%	8%	9%	9%	11%	11%	12%	13%	10%	14%	8%	8%
2017 - 2016 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - MICHEL BRIEN												2017	2016

Prenons par exemple le nombre de maisons vendues dans les 12 derniers mois finissant le 31 janvier 2017 ( $331/12$ ) = 27,58 maisons vendues par mois, **et c'est une moyenne. Une moyenne ça demeure une constante.** Ainsi dans la formule de l'O&D on a une division dont le dénominateur (ve) est une constante, (on devrait dire a été une constante du 1<sup>er</sup> février 2016 au 31 janvier 2017). Durant ces 12 derniers mois si (ve) s'est avéré une constante, alors, le nombre de mois d'inventaire Mi à chaque mois, a changé de la même façon que le numérateur a changé.

On représente la variation d'une composante de la formule par delta ( $\Delta$ ),

La formule peut donc s'écrire de la façon suivante :  $\Delta Mi = \Delta Vi / ve$  (il faut lire : le changement du nombre de mois d'inventaire est égal au changement des inscriptions divisé par le nombre de maisons vendues dans les 12 derniers mois finissants à la date où on calcule le nombre d'inscriptions).

**À chaque mois, on calcul la variation nette de l'inventaire de la façon suivante :** On note les nouvelles maisons à vendre **qui arrive sur le marché** comme étant : Vi' (lire Vi, prime) puis on note les maisons à vendre **qui quittent le marché** comme étant : Vi'' (lire Vi, seconde) soient les maisons qui sont retirées du marché: soient les maisons mises hors marché et celles qui ont été annulées et dont le mandat n'a pas été renouvelé. On note aussi, le nombre de maisons vendues VE (parce que durant ce mois désigné, les maisons vendues **quittent aussi le marché.** La variation nette de l'inventaire est donc la différence entre **ce qui entre** dans le marché désigné **moins ce qui sort** du même marché désigné.

De sorte que la variation nette de l'inventaire d'un mois sera ( $\Delta Vi$ ) = Vi' - (Vi'' + VE) ou Vi' - Vi'' - VE ou (Vi' - Vi'') - VE. De sorte que ( $\Delta Vi$ ) = (Vi' - Vi'') - VE. Sachant que Centris nous donne le résultat de la parenthèse (Vi' - Vi'') comme étant la variation nette de l'inventaire (Vi) du mois désigné, la variation nette de l'inventaire devient ( $\Delta Vi$ ) = Vi - VE relativement à un mois désigné.

C'est ainsi que pour un mois donnée  **$\Delta Mi = (Vi - VE) / ve$**  parce que  $\Delta Vi = Vi - VE$

D'autre part, à cause du fait que le marché immobilier est un marché saisonnier, lorsqu'on analyse le marché par la variation nette de l'inventaire d'un mois désigné, les résultats sont faussés et c'est pour cette raison que l'on va calculer la moyenne de la variation nette de l'inventaire sur une période de 365 jours. Ainsi la moyenne obtenue sera la moyenne sur 12 mois et cette façon de faire éliminera les bruits (anomalies) responsables des moyennes à plus courts termes. Au lieu des se baser sur la moyenne des 30 derniers jours, ou des 90 derniers jours, ou des 180 derniers jours ou encore des 270 derniers jours, on prendra la moyenne de la variation nette de l'inventaire sur 365 jours.

Dans le tableau #01 ci-devant, les deux dernières colonnes nous donne les résultats de  $\Delta Vi = Vi - VE$  (avant dernière colonne) et  $(Vi - VE)/30,5$  pour obtenir la variation nette de l'inventaire en jours plutôt qu'en mois (dernière colonne).

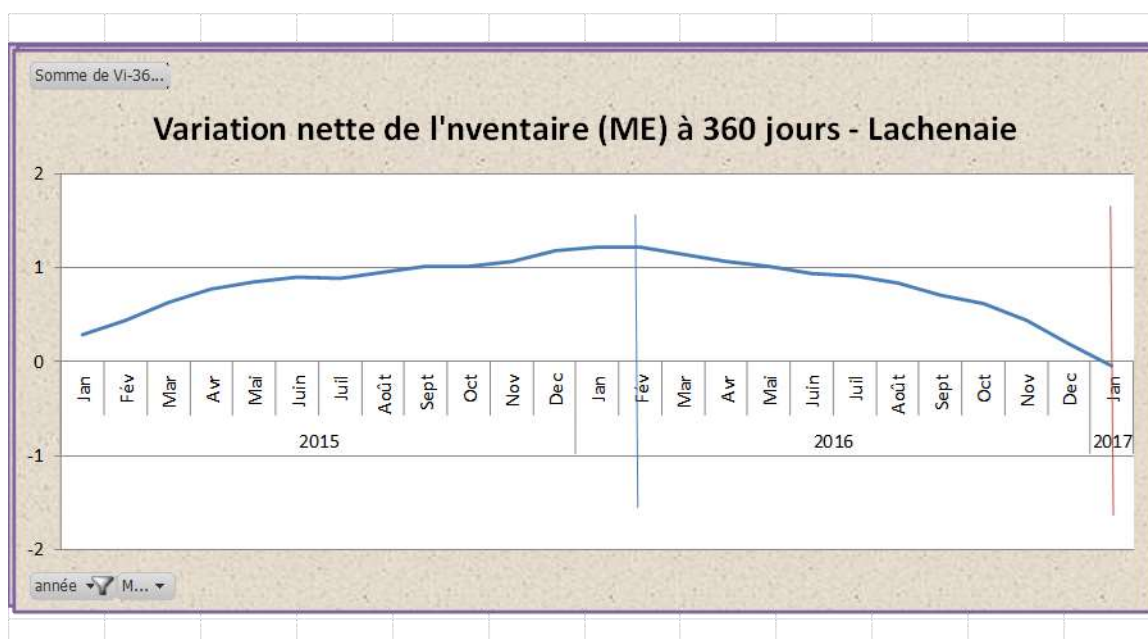
De sorte que pour le mois d'août 2016, la variation nette de l'inventaire de ce mois sera de -0,30 maison en inventaire de moins par jour. Cependant cette moyenne est relative

à la courbe à court terme (la courbe à 30 jours) pour les maisons à étages (ME) de Lachenaie au 31 janvier 2017.

année	Mois	Vi-30 jours	Vi-90 jours	Vi-180 jours	Vi-270 jours	Vi-360 jours
2016	Jan	1,74	1,34	1,07	0,99	1,22
2016	Fév	1,67	1,65	1,26	0,99	1,22
2016	Mar	1,15	1,52	1,32	1,04	1,13
2016	Avr	1,02	1,28	1,31	1,14	1,07
2016	Mai	1,05	1,07	1,36	1,19	1,01
2016	Juin	-0,20	0,62	1,07	1,09	0,94
2016	Juil	-0,26	0,20	0,74	0,94	0,90
2016	Août	-0,30	-0,25	0,41	0,82	0,83
2016	Sept	-0,82	-0,46	0,08	0,56	0,70
2016	Oct	0,03	-0,36	-0,08	0,37	0,61
2016	Nov	-1,38	-0,72	-0,49	0,03	0,44
2016	Dec	-1,48	-0,94	-0,70	-0,26	0,18
2017	Jan	-1,05	-1,30	-0,83	-0,49	-0,05

Et c'est avec ces données qu'on obtient la courbe à 360 jours de **LA TENDANCE** des maisons à étages (ME) de Lachenaie au 31 janvier 2017

Avant le 31 janvier 2017, la courbe à 360 jours de LA TENDANCE (ci-dessous) était dans le territoire positif du tableau signifiant que **l'inventaire nette augmentait** (parce qu'elle était en territoire positif), mais la variation nette augmentait de moins en moins. En effet, les données et les calculs montraient que la variation nette de l'inventaire avait une valeur positive de 0,83; 0,70; 0,61; 0,44; 0,18 maison à étages vendue de plus à chaque jour, avant d'avoir une valeur négative de -0,05 maison à étages vendue de moins à chaque jour.



Courbe à 360 jours, de la variation nette de l'inventaire des maisons à étage (ME) à Lachenaie en date du 31 janvier 2017

C'est bien à partir du mois de février 2016 que la courbe à 360 jours de la variation nette de l'inventaire a changée de direction et c'est au 31 janvier 2017 que cette courbe est entrée dans la partie négative du tableau.

**En janvier 2017, la variation nette de l'inventaire indique -0,05 soit une diminution, le marché offre 0,05 maison à vendre de moins par jour durant les 360 derniers jours.** Cette quantité de diminution de la variation nette de l'inventaire devrait encore diminuer pour les trois prochains mois, mais il faut se rappeler que la variation nette a changé en février 2016 et est entré dans le territoire négatif 11 mois plus tard. La baisse du nombre de mois d'inventaire est due à une diminution des maisons à vendre et à une augmentation de la demande sur le long terme.

Regardons comment les tranches de prix se sont comportées entre janvier 2015 et le 29 février 2016. La courbe de la variation nette étant dans la partie positive du tableau, et puisque  $V_i$  était plus grand que  $V_e$  à chaque mois, c'était donc que  $\Delta M_i = (V_i - V_e) / v_e$  **le nombre de mois d'inventaire (Mi) augmentais** à chaque mois et c'est ce que nous pouvons observer dans les tranches de prix #2; #3; #4; #6; #7; alors que la détérioration n'as pas atteint les tranches #8 et #9. On ne peut rien dire de la première tranche parce qu'il n'y a pas eu de ventes en février 2016.

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								(ME)
LACHENAIE (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)	0	1	20	18	24	14	14	19	10
VE (acheteurs)	2	18	34	40	25	15	5	5	2
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,17	1,50	2,83	3,33	2,08	1,25	0,42	0,42	0,17
Mi (mois d'inven)	0,00	0,67	7,06	5,40	11,52	11,20	33,60	45,60	60,00
TV% (taux de vente)	#DIV/0!	150%	14%	19%	9%	9%	3%	2%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 JANVIER 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Tableau du MAGISTRAL des maisons à étages (ME) à Lachenaie au 31 janvier 2015

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								(ME)
LACHENAIE (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	6	36	38	38	29	21	23	4
VE (acheteurs)	0	12	23	36	46	29	4	7	2
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,00	1,00	1,92	3,00	3,83	2,42	0,33	0,58	0,17
Mi (mois d'inven)	#DIV/0!	6,00	18,78	12,67	9,91	12,00	63,00	39,43	24,00
TV% (taux de vente)	0%	17%	5%	8%	10%	8%	2%	3%	4%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 29 FÉVRIER 2016 PAR MICHEL BRIEN									

Tableau du MAGISTRAL des maisons à étages (ME) à Lachenaie au 29 février 2016

**Ce qui nous permettra de vérifier l'amélioration** du marché des maisons à étages (ME) de Lachenaie sera la comparaison du MAGISTRAL enregistré au 29 février 2016 et le MAGISTRAL enregistré au 31 janvier 2017

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
LACHENAIE (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	3	24	24	18	23	20	21	3
VE (acheteurs)	2	11	30	50	54	23	10	9	1
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,17	0,92	2,50	4,17	4,50	1,92	0,83	0,75	0,08
Mi (mois d'inven)	18,00	3,27	9,60	5,76	4,00	12,00	24,00	28,00	36,00
TV% (taux de vente)	6%	31%	10%	17%	25%	8%	4%	4%	3%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 JANVIER 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau du MAGISTRAL des maisons à étages (ME) à Lachenaie au 31 janvier 2017

On sait que c'est le nombre de mois d'inventaire (Mi) qui mesure ce marché, on va voir comment varie ce nombre de mois d'inventaire (Mi) pour chacune des tranches de prix afin de savoir si ce marché s'est amélioré au 31 janvier 2017, par rapport à la date où LA TENDANCE, ou la courbe de la variation nette de l'inventaire a changée de direction, soit le 29 février 2016.

Toutes les tranches de prix affichent un meilleur Mi au 31 janvier 2017 par rapport au 29 février 2016 à l'exception de la tranche de prix allant de 400,000 \$ à 450,000 \$ qui est demeurée au même niveau.

## CECI EST LE CODE DE COULEUR DES TABLEAUX DU MAGISTRAL

- Pour le nombre de mois d'inventaire (Mi) dans la partie de gauche du tableau
- Pour l'activité ou la demande (ve) dans la partie de droite

CODE DES COULEURS POUR L'ACTIVITÉ ET LE NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE				
NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE			ACTIVITÉ	
Nombre de mois nécessaire pour liquider tout l'inventaire			Nombre de maisons vendues par mois	
(Mi)			(ve)	
MARCHÉ D'ACHETEURS	(+de 7 MOIS)		FAIBLE ACTIVITÉ	(0 À 5)
MARCHÉ NORMAL, ÉQUILIBRÉ	(entre 5 et 7 MOIS)		ACTIVITÉ MOYENNE	(5 à 10)
MARCHÉ DE VENDEURS	(moins de 5 MOIS)		MEILLEURE ACTIVITÉ	(10 et +)

## 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