

# 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 – MARS 2017

VNI #004

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.

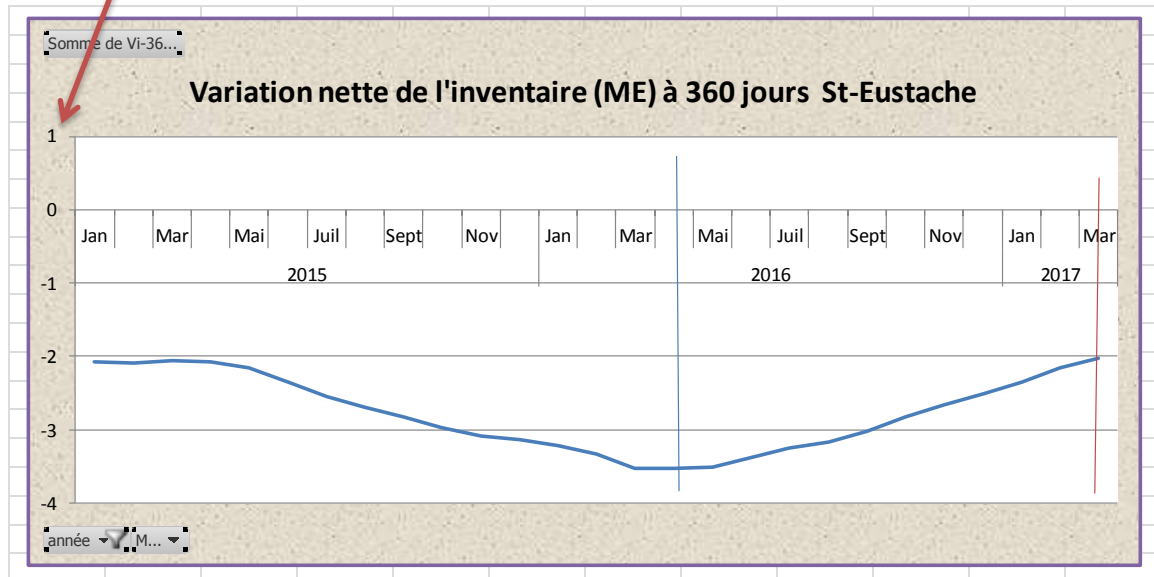


Tableau de LA TENDANCE du marché immobilier des maisons à étages (ME) à Saint-Eustache, en date du 31 mars 2017

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  $\Delta Vi$  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 signe  $\Delta$  signifie la variation,  $\Delta Vi$  signifie la variation de l'inventaire alors que  $\Delta Mi$ , signifie la variation du nombre de mois d'inventaire.

Un petit exemple numérique pour ceux qui ont de la difficulté à concevoir qu'en diminuant le numérateur de la partie droite de l'équation, on se trouve aussi à diminuer la partie gauche de l'équation. L'inverse est aussi vrai, si on augmente le numérateur de la partie droite de l'équation on se trouve à augmenter la partie gauche de l'équation.

Ainsi : si  $3 = 6/2$ , dans cette équation et que j'augmente la partie droite de 4, cette partie de l'équation devient  $10/2$  ce qui donne 5 dans la partie gauche de l'équation. **Ce qu'il faut remarquer c'est que si j'augmente le numérateur de la partie droite, alors la partie gauche augmente aussi.** Si j'avais diminué le

numérateur de la partie droite de 2, cette partie de l'équation serait devenue 4/2 ce qui aurait donné 2 dans la partie gauche de l'équation. **À remarquer qu'en diminuant le numérateur de la partie droite, je diminue la valeur de la partie gauche** de 3 à 2.

## 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 mars 2017, le marché des maisons à étages (ME) s'est amélioré de moins en moins depuis le mois d'avril 2016. En mars 2017, on a maintenant un marché de vendeurs dans la première tranche de prix, alors qu'en avril 2016 on en avait trois (3). La tranche de prix allant de 200K à 250K s'est détériorée, de même que la 5<sup>e</sup> et la 7<sup>e</sup> tranche de prix. La tranche de prix allant de 250K à 300K présente un marché équilibré alors qu'en avril elle représentait un marché d'acheteurs. Cette tranche de prix c'est donc améliorée. Le nombre de mois d'inventaire (Mi) a bien diminué dans les autres tranches de prix (3<sup>e</sup>; 4<sup>e</sup>; 6<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup>) présentent un marché d'acheteurs comme la 9<sup>e</sup> et dernière tranche de prix sur laquelle on ne peut rien statuer parce qu'il n'y avait pas de vente en avril 2016.

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)	1	18	19	17	14	4	8	12	2
VE (acheteurs)	19	42	39	26	13	4	4	7	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,58	3,50	3,25	2,17	1,08	0,33	0,33	0,58	0,00
Mi (mois d'inven)	0,63	5,14	5,85	7,85	12,92	12,00	24,00	20,57	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	158%	19%	17%	13%	8%	8%	4%	5%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 MARS 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.**

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

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