

# La Tendance

info-immobilier-rive-nord.com

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



## LA TENDANCE DES MAISONS PLAIN-PIED (PP) BUNGALOW À MIRABEL AU 31 MARS 2017

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 la demande demeure la 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 plain-pied (PP) 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 (Vi) et les ventes (VE)) et cette différence représente la variation nette de l'inventaire par jour, de sorte que  $(Vi - VE)$  peut être positif si Vi est plus grand que VE et sera négatif si Vi 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.

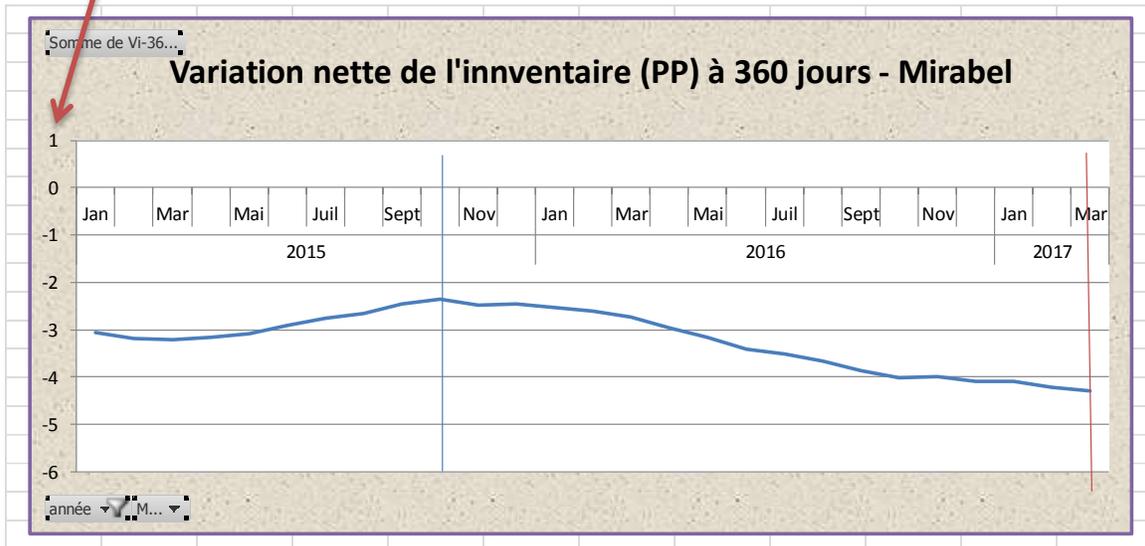


Tableau de LA TENDANCE du marché immobilier des maisons plain-pied (PP) à Mirabel, en date du 31 mars 2017

Le marché des maisons plain-pied (PP) à Mirabel, a changé de direction au mois d'octobre 2015. À ce moment-là, la courbe à 360 jours de la variation nette de l'inventaire des maisons plain-pied (PP) était dans la partie négative du tableau parce que  $(Vi - VE)$  était négatif, ce qui témoignait qu'en octobre 2015, **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 plus en plus**, pour arriver, 17 mois plus tard, en mars 2017, à demeurer dans la partie négative du tableau, témoignant ainsi que le marché s'améliorait davantage puisque **les ventes sur longue période (360 jours) demeuraient supérieures aux inscriptions**, et que  $(Vi - VE)$  restait 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 demeuré négatif c'est qu'il a diminué, entraînant  $\Delta Mi$  à diminuer et c'est ainsi que le marché s'améliore. 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 plain-pied (PP) s'est amélioré depuis le mois d'octobre 2015. En mars 2017, toutes les tranches de prix ont un nombre de mois d'inventaire (Mi) qui a diminué sauf dans une seule tranches de prix, soit celle allant de 300K à 350K qui passe de 4,71 à 9,66 mois. Tant qu'à la 9<sup>e</sup> tranche de prix, on ne peut rien statuer parce qu'il n'y avait pas de vente en octobre 2015.

VILLE	MAISONS PLAIN-PIED (PP)								
MIRABEL (PP)	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)	20	49	62	20	18	10	2	8	1
VE (acheteurs)	53	109	70	51	4	3	3	1	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	4,42	9,08	5,83	4,25	0,33	0,25	0,25	0,08	0,00
Mi (mois d'inven)	4,53	5,39	10,63	4,71	54,00	40,00	8,00	96,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	22%	19%	9%	21%	2%	3%	13%	1%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 OCTOBRE 2015 PAR MICHEL BRIEN									

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

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS PLAIN-PIED (PP)								
MIRABEL (PP)	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)	12	36	53	33	30	8	2	5	0
VE (acheteurs)	35	111	97	41	19	8	4	0	1
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	2,92	9,25	8,08	3,42	1,58	0,67	0,33	0,00	0,08
Mi (mois d'inven)	4,11	3,89	6,56	9,66	18,95	12,00	6,00	#DIV/0!	0
TV% (taux de vente)	24%	26%	15%	10%	5%	8%	17%	0%	#DIV/0!
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 MARS 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

## CODE DES COULEURS POUR DEUX (2) DES TROIS (3) CARACTÉRISTIQUES D'UN MARCHÉ IMMOBILIER

Le nombre de mois d'inventaire (Mi) dans la partie gauche et l'activité (ve) qui est LA DEMANDE à droite pour vous informer sur ce que veut dire la couleur de chaque tranches de prix dans les tableaux précédents.

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 +)

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 plain-pied (PP) 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](#)

[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, en décembre 2015 et est demeuré dans la partie négative du tableau

Lachenaie, en février 2016 et est demeuré dans la partie négative du tableau

Mascouche, en décembre 2015 et en novembre 2016 puis, est demeuré dans la partie négative du tableau

Mirabel, en octobre 2015 et est demeuré dans la partie négative du tableau

Repentigny, en mai 2015 et est demeuré dans la partie négative du tableau

Saint-Eustache, est toujours resté dans la partie négative du tableau

Saint-Jérôme, en juin 2015 et est demeuré dans la partie négative du tableau

Terrebonne, juillet 2015 et est demeuré dans la partie négative du tableau

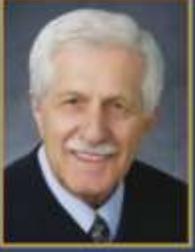
### **POUR NOUS REJOINDRE**

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