

La Tendrance

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 PLUS DE 500,000\$ À BLAINVILLE EN DATE DU 31 MARS 2017

MAJ – MARS 2017

VNI #004-500K

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 (ve) 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 à étages (ME)** de la ville de Blainville. 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 après avoir divisé par 30,5 jours/mois, 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.

Dans le présent cas, on analyse SEULEMENT l'ensemble des maisons à étages (ME) à plus de 500K \$.

À compter de janvier 2017 on fait les calculs pour vous et on fait un tableau sur la TENDANCE des maisons à étages (ME) à plus de 500,000 \$ à vendre à Blainville

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

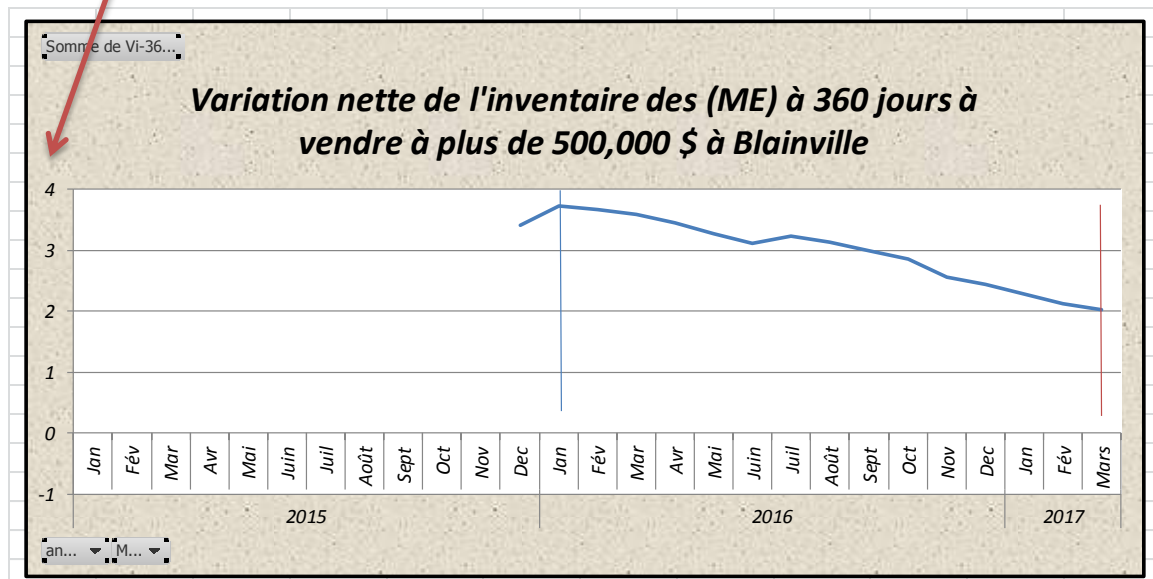


Tableau de LA TENDANCE du marché immobilier des maisons à étages (ME) à plus de 500,000 \$ à Blainville au 31 mars 2017

À Blainville, le marché des maisons à étages (ME) à plus de 500,000 \$, a changé de direction au mois de janvier 2016. À ce moment-là, **la courbe à 360 jours (la moyenne des ventes par jour sur un an)** 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 janvier 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 ΔVi augmentait mais de moins en moins**, pour arriver, 14 mois plus tard, en mars 2017, sans avoir réussi à traverser dans la partie négative du tableau. **On est donc en présence d'un surplus d'inventaire parce que la demande n'est pas très forte**. Cette demande deviendra forte lorsque la courbe de la TENDANCE traversera l'axe du zéro (0) inventaire.

Lorsque la courbe entrera dans la partie négative, cela témoignera que le marché s'améliorera davantage puisque **les ventes (VE) sur longue période (360 jours) deviendront supérieures aux inscriptions (l'inventaire Vi)**, c'est-à-dire que la soustraction de $(Vi - VE)$ deviendra négative. La courbe de LA TENDANCE devrait alors montrer que **l'inventaire nette diminuerait de plus en plus**, démontrant ainsi que le nombre de mois d'inventaire (Mi) diminuerait de plus en plus, toujours à cause du fait que $\Delta Mi = \Delta Vi / ve$ et si ΔVi est devenue négatif c'est qu'il diminue, entraînant ΔMi à diminuer et c'est ainsi que le marché s'améliore. Dans la formule $\Delta Mi = \Delta Vi / ve$, la demande (ve) demeure la moyenne de

maisons vendues chaque mois, c'est comme une constante. Le signe Δ signifie la variation, ΔVi signifie la variation de l'inventaire alors que ΔMi , signifie la variation du nombre de mois d'inventaire.

Alors l'inventaire diminuera et bientôt on sera en pénurie de maisons à vendre et les prix auront déjà commencé à augmenter dans les tranches de prix les plus basses du MAGISTRAL des maisons à étages (ME) à plus de 500,000 \$, c'est-à-dire les tranches de prix allant de 500K \$ à 575K \$ et de 575K \$ à 650K \$ avant d'atteindre les tranches de prix suivantes.

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 (diminution de Mi) ou cette détérioration (augmentation du Mi) du marché. Cette amélioration ou cette détérioration, 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, sûrement qu'on verrait cette assertion dans le MAGISTRAL des maisons à étages (ME) à moins de 500,000 \$.

Comme je le disais dans le dernier article, je n'ai pas le MAGISTRAL des maisons à 500K\$ et plus en date du mois de janvier 2016, afin de comparer la diminution du nombre de mois d'inventaire entre janvier 2016 et février 2017. Cependant on peut comparer le MAGISTRAL de janvier 2017 et février 2017, et le MAGISTRAL de février 2017 au MAGISTRAL de mars 2017 que je vous présente au début de la page suivante, après l'intervalle suivant sur le code des couleurs

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 suivants.

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 +)	

VILLES	MAGISTRAL MAISONS À ÉTAGES (ME)								
BLAINVILLE (ME)	500K	575K	650 K	725K	800K	875K	950K	1,025K	1,100K
K = 1000	à 575K	à 650K	à 725K	à 800K	à 875K	à 950K	à 1,025K	à 1,100 K	ET PLUS
Vi (vendeurs)	40	42	28	20	9	8	11	2	27
VE (acheteurs)	38	37	11	6	4	1	1	2	5
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,17	3,08	0,92	0,50	0,33	0,08	0,08	0,17	0,42
Mi (mois d'inven)	12,63	13,62	30,55	40,00	27,00	96,00	132,00	12,00	64,8
TV% (taux de vente)	8%	7%	3%	3%	4%	1%	1%	8%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 28 FÉVRIER 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

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

VILLES	MAGISTRAL MAISONS À ÉTAGES (ME)								
BLAINVILLE (ME)	500K	575K	650 K	725K	800K	875K	950K	1,025K	1,100K
K = 1000	à 575K	à 650K	à 725K	à 800K	à 875K	à 950K	à 1,025K	à 1,100 K	ET PLUS
Vi (vendeurs)	41	37	32	17	10	10	9	3	21
VE (acheteurs)	37	34	13	5	4	1	1	4	7
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,08	2,83	1,08	0,42	0,33	0,08	0,08	0,33	0,58
Mi (mois d'inven)	13,30	13,06	29,54	40,80	30,00	120,00	108,00	9,00	36
TV% (taux de vente)	8%	8%	3%	2%	3%	1%	1%	11%	3%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 MARS 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

On se rend compte aisément que plusieurs tranches de prix a vu le nombre de mois d'inventaire diminuer. Ce sont les tranches de prix suivantes : 2^e; 3^e; 7^e; 8^e; et 9^e tranche de prix qui présente une diminution de leur nombre de mois d'inventaire (Mi). Dans l'article précédant il n'y avait qu'une seule tranche de prix qui avait diminuée. La courbe de **LA TENDANCE** indique une amélioration du marché, cette amélioration a commencé à partir des tranches de prix les plus basses parce qu'il y a plus d'acheteurs pour les maisons moins dispendieuses et tranquillement, tant que LA TENDANCE demeure dans le même sens, on se dirige vers les tranches de prix plus élevées.

On se rappelle que dans le tableau de la TENDANCE la courbe a pris 5 à 6 mois avant de diminuer de 1 maison par JOUR (de 3 à 2), on peut assumer que si la DEMANDE (ve) demeure la même que ça devrait prendre environ 10 à 12 mois avant que cette courbe de LA TENDANCE pénètre dans la partie négative du tableau, soit vers le mois de février ou mars 2018. On se répète en disant que l'amélioration, lorsqu'il y a amélioration, commence par se manifester dans les tranches de prix les plus basses. Alors on a le droit de penser que lorsque le marché des maisons à étages à plus de 500,000 \$ va commencer à s'améliorer il devrait commencer à le démontrer dans les tranches de prix allant de 500K \$ à 650K \$, avant de manifester une amélioration dans les tranches de prix suivantes.

IL FAUT SE RENDRE À L'ÉVIDENCE

La statistique mathématique, nous permet d'utiliser les statistiques Centris, afin d'analyser comment se développe les marchés immobiliers. Nous avons produit plusieurs articles à ce sujet, vous pouvez les consulter sur notre site internet à l'adresse suivante : <http://info-immobilier-rive-nord.com> notamment dans la section du p'tit matin, ou en cliquant sur les liens ci-dessous.

Un fait à remarquer : Dans le tableau précédent, lorsque LA DEMANDE (ve) est à 0,08 maison vendue par mois, cela signifie que dans cette tranche de prix il se vend **qu'une seule maison par année**. Lorsque (ve) = 0,17 maison vendue par mois, cela signifie qu'il se vend une seule maison par 6 mois (2 par année), alors que si (ve) = 0,33 cela signifie qu'il se vend une seule maison par 3 mois (4 par année) et ainsi de suite. **Cela se passe toujours de la même façon à la condition que votre propriété ne soit pas inscrite à un prix surévalué et qu'elle soit en bonne condition.**

Si votre maison n'est pas en bonne condition ou qu'elle est surévaluée (votre prix demandé est trop élevé), alors vous n'arriverez pas à faire partie de LA DEMANDE et vous ne vendrez pas.

Par exemple, si le prix demandé pour votre propriété est de 900,000 \$, LE MAGISTRAL vous indique qu'il se vend 0,08 maison par mois ce qui représente une seule maison par année, si elle n'est pas en bonne condition ou si elle est surévaluée je peux vous assurer que ce ne sera pas la vôtre qui sera choisie. Ce sera une des 9 autres maisons à vendre entre 875,000 \$ et 950,000 \$, et vous devrez attendre une autre année ou davantage, voir même ne jamais vendre.

NE VOUS DÉCOURAGEZ PAS

EUREKA! Si votre propriété est en bonne condition et qu'elle n'est pas surévaluée, on a trouvé un moyen de vendre même si le marché de votre propriété désignée est dans un marché d'acheteurs, en appliquant **la méthode de l'offre et la demande**. À ce sujet je vous recommande les articles suivants :

[**PM193B – COMMENT VENDRE DANS UN MARCHÉ D'ACHETEURS**](#)

[**LIS#002 – LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER**](#)

[**LIS#003 - QUOI FAIRE QUAND VOTRE PROPRIÉTÉ EST DANS UN MARCHÉ D'ACHETEURS**](#)

[**LIS#004 – REVOIR SA STRATÉGIE DE MISE EN MARCHÉ**](#)

[**LIS#005 – COMMENT VENDRE DANS UN MARCHÉ D'ACHETEURS \(Différent du 1^{er} article\)**](#)

Afin d'approfondir vos connaissances sur LA TENDANCE des marchés des maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$, 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](#)

[LIS #001C - ÉDITION SPÉCIALES SUR LES PROPRIÉTÉS EN VENTE À PLUS DE 500,000 \\$](#)

Les marchés des maisons à étage (ME) à moins de 500,000 \$ ont changés 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

Les marchés des maisons à étage (ME) à plus de 500,000 \$ à Blainville, ont changés de direction à la date suivante :

Blainville, en janvier 2016 et nous estimons qu'il entrera dans la partie négative du tableau **en février ou mars 2018**.


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