

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 MIRABEL

MAJ – JUILLET 2017

VNI #005ME

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 à étages (ME) 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 l'occasion, nous faisons les calculs pour vous et nous confectionnons 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.

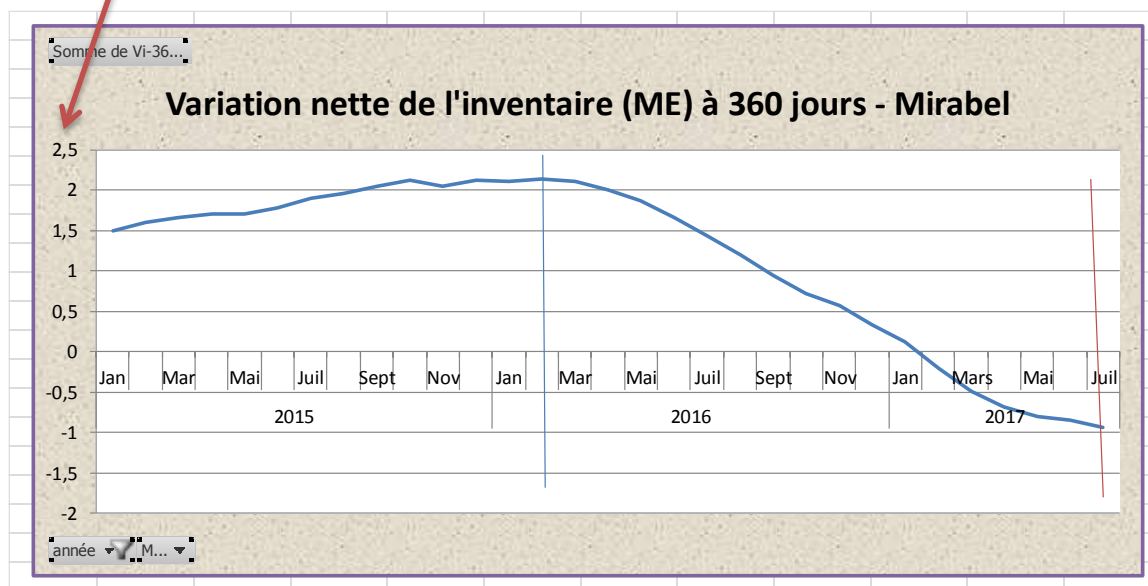


Tableau de LA TENDANCE du marché immobilier des maisons à étages (ME) à Mirabel, en date du 31 juillet 2017

Le marché des maisons à étages (ME) à Mirabel, a changé de direction au mois de février 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 positive du tableau parce que $(Vi - VE)$ était positif, ce qui témoignait qu'en février 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 $\Delta Vi = (Vi - VE)$. **Il faut lire que la variation du nombre de mois d'inventaire (ΔMi) est égale à la variation de l'inventaire (ΔVi) divisé par la demande (ve) et que la variation de l'inventaire (ΔVi) égale (le nombre de maison à vendre au mois février 2016 moins le nombre de maisons vendues au mois de février 2016)**. À partir de cette date LA TENDANCE (la courbe) montrait que **l'inventaire nette ΔVi augmentait mais de moins en moins**, pour arriver, 11 mois plus tard, en janvier 2017, à traverser dans la partie négative du tableau, témoignant ainsi que le marché allait s'améliorer davantage puisque **les ventes sur longue période (360 jours) devenaient supérieures aux inscriptions**, et que $(Vi - VE)$ devenait 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 ΔVi est devenue négatif c'est qu'il diminue, entraînant ΔMi à diminuer et c'est ainsi que le marché s'améliore. 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).

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 juillet 2017, le marché des maisons à étages (ME) s'est amélioré depuis le mois de février 2016. En juillet 2017, on a maintenant trois marchés équilibrés dans les 4 premières tranches de prix, alors qu'en février 2016 on en avait qu'une tranche de prix (la première) dans un marché de vendeurs. En juillet 2017 par rapport à février 2016, toutes les autres tranches de prix affichent une diminution du nombre de mois d'inventaire (Mi) à l'exception de la première et de la dernière tranche de prix sur laquelle on ne peut statuer.

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								
MIRABEL (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)	6	24	36	43	54	16	15	21	3
VE (acheteurs)	19	25	27	43	29	11	2	3	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,58	2,08	2,25	3,58	2,42	0,92	0,17	0,25	0,00
Mi (mois d'inven)	3,79	11,52	16,00	12,00	22,34	17,45	90,00	84,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	26%	9%	6%	8%	4%	6%	1%	1%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 29 FÉVRIER 2016 PAR MICHEL BRIEN									

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

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
MIRABEL (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)	5	15	21	20	24	14	11	16	6
VE (acheteurs)	7	30	44	39	40	16	7	9	1
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,58	2,50	3,67	3,25	3,33	1,33	0,58	0,75	0,08
Mi (mois d'inven)	8,57	6,00	5,73	6,15	7,20	10,50	18,86	21,33	72,00
TV% (taux de vente)	12%	17%	17%	16%	14%	10%	5%	5%	1%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 JUILLET 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

Le nombre de mois d'inventaire (Mi) a diminué dans presque toutes les tranches de prix entre le 29 février 2016 et le 31 juillet 2017.




Remarquez que le marché immobilier est un marché local qui est lent à réagir et qu'il le fait d'abord dans les tranches de prix les plus basses en se dirigeant tranquillement vers les tranches de prix plus élevées.

La 5^{ème} tranche de prix s'améliore, passant de 22,34 à 7,20 mois. La 6^e tranche de prix s'améliore aussi, passant de 17,45 à 10,50 mois. **La 7^e tranche de prix** s'améliore aussi, passant de 90,00 à 18,86 mois. On note aussi **une détérioration dans la 8^e tranche de prix**, puisque le (Mi) passe de 84,00 à 21,33 mois. On ne peut rien dire sur la 9^e tranche de prix puisqu'il n'y avait pas de ventes en février 2016.

La diminution (ou l'augmentation lorsqu'il y a augmentation) du nombre de mois d'inventaire (Mi) n'est pas la même dans chaque tranches de prix, parce que l'OFFRE et la DEMANDE ne sont pas les mêmes dans chacune des tranches de prix.

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

Pour vous informer sur ce que veut dire la couleur dans chaque tranches de prix dans les précédents tableaux pour les deux caractéristiques (Mi) et (ve) d'un marché immobilier.

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 désignée; 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) devraient paraître au fur et à mesure que les articles seront disponibles.

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 Mirabel est utilisée pour la démonstration de l'étude d'un marché. L'analyse sera faite de la même façon pour votre ville préférée 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 simplement cliquer sur les liens suivants :

[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 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 changé de direction à la date suivante :

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

Pour ceux et celles qui ont une maison à vendre à plus de 500,000 \$ dans une autre ville que Blainville vous devez d'abord consulter l'article suivant : [LIS#001C – ÉDITION SPÉCIALE SUR LES MAISONS EN VENTE À PLUS DE 500.000\\$](#)

Pour obtenir la courbe de la TENDANCE et les tableaux du MAGISTRAL pour une autre ville que Blainville, vous devez en faire la demande par courriel à l'adresse suivante : info@info-immobilier-rive-nord.com

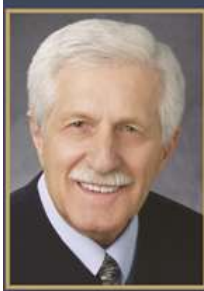
Vous devrez inscrire l'adresse de la maison désignée, son prix demandé et un numéro de téléphone où on peut vous rejoindre.

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/bloque/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no. ci-dessus 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