

# 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 – 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 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 (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.

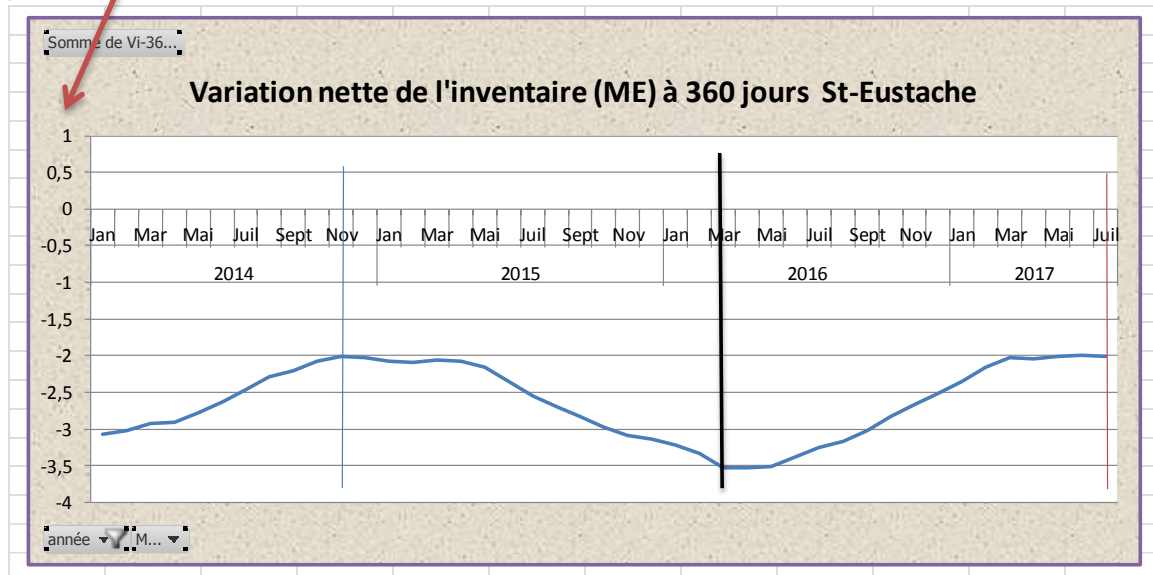


Tableau de LA TENDANCE du marché immobilier des maisons à étages (ME) à Saint-Eustache, en date du 31 juillet 2017

Le marché des maisons à étages (ME) à Saint-Eustache, a changé de direction une première fois au mois de novembre 2014. 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 novembre 2014, **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  $\Delta Vi = (Vi - VE)$ . **Il faut lire que la variation du nombre de mois d'inventaire ( $\Delta Mi$ ) est égale à la variation de l'inventaire ( $\Delta Vi$ ) divisé par la demande ( $ve$ ) et que la variation de l'inventaire ( $\Delta Vi$ ) égale (le nombre de maison à vendre au mois de novembre 2014 moins le nombre de maisons vendues au mois de novembre 2014).** À partir de cette date, LA TENDANCE (la courbe) montrait que **l'inventaire nette  $\Delta Vi$  diminuait de plus en plus**. À ce rythme la courbe témoignait que le marché allait s'améliorer davantage puisque **les ventes sur longue période (360 jours) devenaient supérieures aux inscriptions**, et que  $(Vi - VE)$  était de plus en plus négatif. La courbe demeurait dans la partie négative du tableau, témoignant que le marché s'améliorait de plus en plus. 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.

Par contre depuis mars ou avril 2016, le marché s'améliore mais de moins en moins, et semble même demeurer stable en mars, avril, mai et juin 2017, mais toujours en s'améliorant, parce que la courbe est dans la partie négative du tableau. En juillet 2017 une amélioration infime presque imperceptible.

## 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 décembre 2014, le marché des maisons à étages (ME) à Saint-Eustache s'est amélioré. Le nombre de mois d'inventaire (Mi) diminue. Dans la 1<sup>ère</sup> tranche de prix (T.P) le (Mi) passe de 6,00 à 1,09; dans la 2<sup>ème</sup> T.P. le (Mi) passe de 2,03 à 1,55. Puis dans la 3<sup>ème</sup> T.P. le (Mi) passe de 4,96 à 7,09; dans la 4<sup>ème</sup> T.P. le (Mi) passe de 5,20 à 7,76 et dans la 5<sup>ème</sup> T.P. le (Mi) passe de 5,05 à 15,53 mois. Le nombre de mois d'inventaire (Mi) des 3 dernières tranches de prix que l'on vient de voir a augmenté et il en sera de même pour la 8<sup>ème</sup> T.P. alors que les T.P. 6 et 7 passe de 48,00 à 9,60 et de 5,45 à 3,00 mois. Étant donné que la courbe de la TENDANCE est dans la partie négative du tableau, et que la demande augmentait de plus en plus, n'aurions pas été supposé voir une diminution du nombre de mois dans les tranches de prix les plus basses?

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)									(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)	11	11	19	13	8	12	5	6	2	
VE (acheteurs)	22	65	46	30	19	3	11	6	0	
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ve (vendues/mois)	1,83	5,42	3,83	2,50	1,58	0,25	0,92	0,50	0,00	
Mi (mois d'inven)	6,00	2,03	4,96	5,20	5,05	48,00	5,45	12,00	#DIV/0!	
TV% (taux de vente)	17%	49%	20%	19%	20%	2%	18%	8%	0%	
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 DÉCEMBRE 2014 PAR MICHEL BRIEN										

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

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)									(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)	3	8	26	22	22	8	1	8	4	
VE (acheteurs)	33	62	44	34	17	10	4	3	0	
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ve (vendues/mois)	2,75	5,17	3,67	2,83	1,42	0,83	0,33	0,25	0,00	
Mi (mois d'inven)	1,09	1,55	7,09	7,76	15,53	9,60	3,00	32,00	#DIV/0!	
TV% (taux de vente)	92%	65%	14%	13%	6%	10%	33%	3%	0%	
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 MARS 2016 - PAR MICHEL BRIEN										

En fait c'est ce qu'on a eu, et s'il semble y avoir une anomalie, détrompez-vous. Si la règle ne semble pas suivie c'est parce que la variation nette de l'inventaire couvrait tout juste la période d'un an. La règle s'est appliquée pour les 2 premières tranches de prix.

### ANALYSONS CE QU'IL SE PASSE ENTRE MARS 2016 ET JUILLET 2017

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								
	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
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)	3	8	26	22	22	8	1	8	4
VE (acheteurs)	33	62	44	34	17	10	4	3	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	2,75	5,17	3,67	2,83	1,42	0,83	0,33	0,25	0,00
Mi (mois d'inven)	1,09	1,55	7,09	7,76	15,53	9,60	3,00	32,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	92%	65%	14%	13%	6%	10%	33%	3%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 MARS 2016 - PAR MICHEL BRIEN									

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

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
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)	3	10	16	10	9	4	10	12	7
VE (acheteurs)	13	52	35	27	17	4	7	7	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,08	4,33	2,92	2,25	1,42	0,33	0,58	0,58	0,00
Mi (mois d'inven)	2,77	2,31	5,49	4,44	6,35	12,00	17,14	20,57	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	36%	43%	18%	23%	16%	8%	6%	5%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 JUILLET 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

### Comment varient chacune des tranches de prix;

Dans les 2 premières T.P. le nombre de mois d'inventaire augmente, mais les maisons dans ces tranches de prix sont tout de même dans un marché de vendeurs. Le (Mi) de la 3<sup>ème</sup> tranche de prix s'améliore, passant de 7,09 à 5,49, il en est de même pour la 4<sup>ème</sup> T.P. où le (Mi) passe de 7,76 à 4,44 mois. La sixième tranche de prix nous indique aussi une amélioration du marché puisque le (Mi) diminue, passant de 15,53 à 6,35 mois. Cependant il y a détérioration du marché pour les maisons qui sont à vendre alors qu'elles sont dans la 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> tranche de prix, puisque le (Mi) passe respectivement de 9,60 à 12,00 et de 3,00 à 17,14 mois. Enfin il y a amélioration du marché pour les maisons à vendre entre 500,000 \$ et 750,000 \$ puisque le (Mi) passe de 32,00 à 20,57 mois.




**Mais pourquoi alors qu'on a légère amélioration dans les tranches de prix les plus bases et que l'on a détérioration dans les tranches de prix plus élevées en passant de mars 2016 à juillet 2017 ? Mais est-ce qu'une amélioration de moins**

**en moins n'est pas tout simplement une détérioration ? Bien oui, c'est ce qui se produit de mars 2016 à 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 ÉLEVÉES LORSQU'IL Y A DÉTÉRIORATION**, en se dirigeant tranquillement vers les tranches de prix plus basses. Lorsqu'il y a détérioration la régression se fait dans le sens opposé à celui de la progression.

## 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 Saint-Eustache 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](#)

[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

### **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](mailto: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.**

### POUR NOUS REJOINDRE

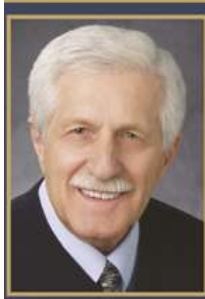
Vous trouverez beaucoup d'information sur **info-immobilier-rive-nord** sur la page suivante, où vous trouverez aussi, toutes les coordonnées pour communiquer avec nous.



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/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](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**