

L'InfoSavoir

info-immobilier-rive-nord.com

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



MAJ – JUIN 2017

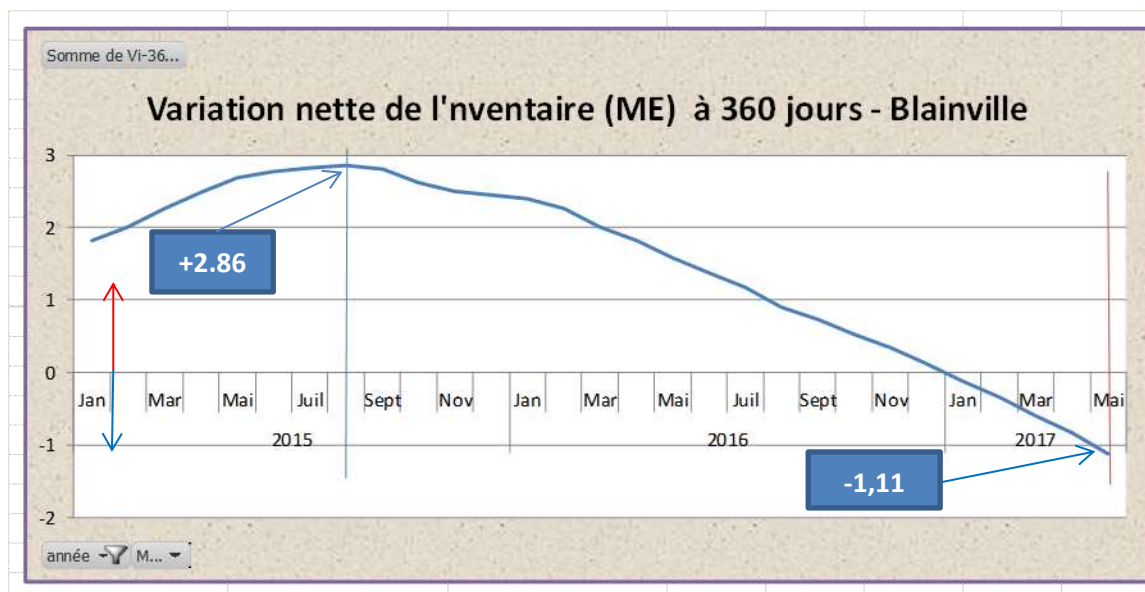
LIS#011

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER DES MAISONS À ÉTAGES (ME) DE

BLAINVILLE LACHENAIE MASCOUCHE
MIRABEL REPENTIGNY TERREBONNE

SAINT-EUSTACHE SAINT-JÉRÔME

EN DATE DU 31 MAI 2017



LE PREMIER TABLEAU (ci-dessus)

À l'aide du premier tableau, (la variation nette de l'inventaire des maisons à étages (ME)), je vous explique qu'elle est la TENDANCE du marché (représenté par la direction et le sens de la courbe) pour chacune des villes. Le tableau indique la variation du nombre de maisons à vendre par jour (en plus ou en moins). Le tableau vous indique quand (à quelle date) l'inventaire (les maisons à vendre), des maisons à étages (ME) de la ville désignée (la ville où est la maison désignée) a commencé à diminuer de façon régulière. Ce moment c'est produit quand la TENDANCE a changée de direction et de sens c'est-à-dire à la fin août 2015. Pour le moment....

....C'EST TOUT CE QUE VOUS AVEZ À SAISIR À PARTIR DE CE TABLEAU

LE DEUXIÈME ET LE TROISIÈME TABLEAU (ci-dessous)

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								
	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
BLAINVILLE (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	6	22	39	37	33	23	117	60
VE (acheteurs)	1	16	45	67	54	37	27	67	16
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,08	1,33	3,75	5,58	4,50	3,08	2,25	5,58	1,33
Mi (mois d'inven)	36,00	4,50	5,87	6,99	8,22	10,70	10,22	20,96	45,00
TV% (taux de vente)	3%	22%	17%	14%	12%	9%	10%	5%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 AOÛT 2015 PAR MICHEL BRIEN									

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
BLAINVILLE (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	5	15	16	27	22	25	109	60
VE (acheteurs)	3	29	40	68	56	43	33	88	23
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,25	2,42	3,33	5,67	4,67	3,58	2,75	7,33	1,92
Mi (mois d'inven)	4,00	2,07	4,50	2,82	5,79	6,14	9,09	14,86	31,30
TV% (taux de vente)	25%	48%	22%	35%	17%	16%	11%	7%	3%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - 31 MAI 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

Comparer la diminution du nombre de (Mi) dans chacune des tranches de prix correspondantes. Plus ça diminue, meilleur est le marché. Si (Mi) augmente le marché se détériore.

JE VOUS PRÉSENTE SEULEMENT TROIS TABLEAUX, SUR UNE SEULE PAGE POUR CHAQUE VILLE (Il y a un lien pour chacune des villes à la fin, à la page 6).

Je vais vous indiquer, tout ce que je vois dans cette analyse du marché immobilier des 8 principales villes de la Couronne Nord du Grand Montréal.

Pour faire cette analyse, comme vous l'avez déjà observé, **j'ai choisi la ville de Blainville**. Vous aurez avantage à analyser, par vous-même, toutes les villes afin de voir **les différents marchés d'une ville à l'autre**. Il n'y a qu'une page par ville et elle résume bien tous les marchés actuels des maisons à étages (ME) dans chacune des villes avec leurs 3 tableaux semblables à ceux de Blainville, ci-dessus.

Dans le premier tableau de la ville de Blainville. Je vois qu'on parle de la variation nette de l'inventaire. La courbe en bleu, m'indique LA TENDANCE de ce marché pour 2015, jusqu'au 31 mai 2017. Complètement à gauche il y a 2 petites lignes (une rouge et une bleue) qui m'indiquent que la partie du haut du tableau est positive et la partie du bas est négative. On part d'un inventaire (maisons à vendre) qui augmente à raison de +2,86 maisons à vendre par jour, à la fin août 2015, et on arrive à la fin mai 2017 à un inventaire qui diminue à raison de -1,11 maison à vendre par jour. à la fin mai 2017, on a donc près de moins 4 maisons à vendre par jour, en moyenne, par rapport à la fin août 2015.

On voit que l'inventaire (le nombre de maisons à vendre par jour, avait tendance à augmenter) et qu'en fait le marché à changer de direction et de sens, au mois d'août 2015 alors que le nombre de maisons à vendre, augmentait alors de plus de 2,86 en moyenne par jour. À partir du mois d'août 2015 le nombre de maisons à vendre augmentait toujours (parce que la courbe du nombre de maisons à vendre par jour, était dans la partie supérieure du tableau), sauf que l'inventaire augmentait, mais de moins en moins.

LE DEUXIÈME ET LE TROISIÈME TABLEAU

On traite le 2^e et le 3^e tableau ensemble. Ces tableaux représentent **les caractéristiques immobilières locales et spécifiques** de la maison désignée (celle que vous voulez vendre ou que vous vous proposez d'acheter) pour qu'on puisse traiter **l'offre et la demande** qui s'exerce sur le marché où est située votre propriété. En comparant les tranches correspondantes de ces tableaux, on peut voir combien ça va prendre de temps, en mois, pour vendre toutes les maisons de chaque tranche de prix.

LES DONNÉES, À PARTIR DE CENTRIS

Dans les 2 tableaux suivants, on a 9 tranches de prix qui varient de 50,000 de plus d'une tranche à l'autre. À gauche, dans la première colonne vous avez les données qu'on a tirées de la base de données Centris (elle appartient aux courtiers immobiliers) (Vi), c'est l'**OFFRE**, c'est le nombre de maisons à vendre, (VE) c'est le nombre d'acheteurs potentiels et (M) représente les derniers 12 mois, finissant au 31 mai 2017, durant lesquels on a calculé le nombre de ventes (VE), soit du 1^{er} juin 2016 au 31 mai 2017.

LES CARACTÉRISTIQUES D'UN MARCHÉ IMMOBILIER

On a ensuite, (ve) c'est la **DEMANDE**, puis on reconnaît la caractéristique qui mesure le marché immobilier, c'est-à-dire, le nombre de mois d'inventaire (Mi). Finalement c'est le calcul du pourcentage (TV%), le taux de vente en pourcentage, que vous avez, de vendre votre propriété dans les 30 prochains jours.

Dans le tableau du milieu on a, LE MAGISTRAL de la ville au 31 août 2015 et il représente **l'état du marché local et spécifique** qui prévalait à cette date. Enfin le dernier tableau LE MAGISTRAL de la ville au 31 mai 2017, est semblable au précédent dans le sens qu'il représente **l'état du marché local et spécifique** qui prévaut aujourd'hui, en date du 31 mai 2017. Entre les deux tableaux on a identifié le rang de chacune des tranches de prix allant de 1 à 9.

Il s'agit maintenant de comparer **le nombre de mois d'inventaire (Mi)** de chacune des tranches de prix, entre la période du 31 août 2015 (quand le marché a changé de direction et de sens) et le 31 mai 2017. On doit comparer le (Mi) d'une tranche de prix dans un tableau, avec le (Mi) de la tranche de prix correspondante dans l'autre tableau.

Dans chacun des tableaux, prenons par exemple, la tranche de prix allant de 250,000 \$ à 300,000 \$. L'OFFRE (Vi) est passée de 22 à 15 maisons à vendre, et LA DEMANDE a diminué, passant de 45 maisons vendues en moyenne par mois à 40 maisons vendues en moyenne par mois, de sorte que l'expression mathématique de la relation entre l'OFFRE et la DEMANDE étant la suivante :

$$\text{Nombre de mois d'inventaire (Mi)} = \frac{\text{Offre}}{\text{Demande}} = \frac{\text{Inscriptions}}{\text{Ventes / Mois}} = \frac{\text{Vi}}{\text{ve}}$$

Le nombre de mois d'inventaire $Mi = Vi/ve$ ou $(22/3,75) = 5,87$ au 31 août 2015 alors qu'au 31 mai 2017, $Mi = Vi/ve$ ou $(15/3,33) = 4,50$

Au mois d'août 2015, le marché des maisons à étages (ME) à vendre entre 250,000 \$ et 300,000 \$ était de 5,87 mois d'inventaire (le nombre de mois requis pour vendre les 22 maisons dans ce marché) qui était un marché équilibré puisque la valeur de Mi était comprise entre 5 et 7 mois d'inventaire. Dans un marché équilibré, ça prend ordinairement 45 à 60 jours pour vendre une propriété en bonne condition et au juste prix de la juste valeur marchande.

Au mois de mai 2017, le marché de la même tranche de prix (250,000 \$ à 300,000 \$) nous indiquait que le nombre de mois d'inventaire était de 4,50 mois, signifiant que le marché était maintenant un marché de vendeurs puisque le Mi valait moins de 5 mois. Dans un marché de vendeurs, ça prend normalement 30 jours pour vendre une propriété en bonne condition au juste prix de la juste valeur marchande.

Du mois d'août 2015 au mois de mai 2017, le nombre de mois d'inventaire a diminué en passant de 5,87 mois à 4,50 mois, **LE MARCHÉ C'EST AMÉLIORÉ.**

Si j'avais pris la tranche de prix allant de 450,000 \$ à 500,000 \$, j'aurais vu que le marché c'était aussi amélioré puisque le Mi est passé de 10,22 mois à 9,09 mois. Cependant le marché est demeuré dans un marché d'acheteurs puisque le nombre de mois d'inventaire était plus grand que 7 mois. Dans un marché d'acheteurs, la juste valeur marchande (JVM) diminue.

CODE DES COULEURS POUR DEUX (2) DES TROIS (3) CARACTÉRISTIQUES D'UN MARCHÉ IMMOBILIER (Mi), le nombre de mois d'inventaire et (ve), la demande.

Dans le tableau suivant, **le nombre de mois d'inventaire (Mi)** est dans la partie gauche et dans la partie de droite on a **l'activité, (ve) qui est aussi LA DEMANDE**. La couleur vous informe de la valeur de chacune des caractéristiques dans chaque tranche de prix.

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 +)

Lorsqu'un nombre est dans un carré vert c'est bon. Si un nombre est dans un carré jaune c'est moyen, et si un nombre est dans un carré rouge ce n'est pas bon.

Lorsque la TENDANCE (la courbe de la variation nette de l'inventaire, dans le premier tableau) indique que le marché va s'améliorer, ce sont les tranches de prix les plus basses dans les deux autres tableaux qui démontrent, en premier, que le marché s'améliore. Au fur et à mesure que le marché continue de s'améliorer les tranches de prix plus élevées vont démontrer l'amélioration.

Lorsqu'on regarde le MAGISTRAL de Blainville (le lien #01) au mois de mai 2017, on voit que les 4 premières tranches de prix (les plus basses) présentent un marché de vendeurs, et donc que la valeur, des maisons désignées, augmente. Les tranches de prix suivantes (5^e et 6^e) présentent un marché équilibré, dans ce cas, la valeur des maisons désignées varient très peu, (comme l'inflation) alors que les dernières tranches de prix présentent un marché d'acheteurs de sorte que la valeur des maisons désignées diminue, et ça se poursuit dans les tranches de prix des maisons à vendre à plus de 500,000 \$ comme vous pouvez le constater via (le lien #01B)

À Mascouche, on remarque que le marché a recommencé à se détériorer à compter de septembre 2016. **Allez voir, ce qui se produit sur la caractéristique du nombre de mois d'inventaire (Mi) entre le mois de septembre 2016 et le 31 mai 2017.**

À Saint-Eustache, la courbe de la TENDANCE (la variation nette de l'inventaire, qui est l'augmentation ou la diminution de l'inventaire en nombre de maisons en plus ou en moins à chaque jour lorsqu'on prend la moyenne du nombre de maisons à vendre sur un an, de façon à éliminer les effets saisonniers des marchés), on voit que la courbe, a toujours été dans la partie négative du tableau, de sorte que l'inventaire diminuait toujours de plus en plus à de moins en moins. Allez voir ce marché, via (le lien #06), vous allez constater que ce ne sont pas dans toutes les tranches de prix que le nombre de mois d'inventaire (Mi) s'améliore, en effet il y en a deux où le (Mi) augmente. Vous pouvez-me dire pourquoi?

LA VALEUR DE VOTRE PROPRIÉTÉ AUGMENTE QUAND LE MARCHÉ S'AMÉLIORE. L'INVERSE EST AUSSI VRAI, LA VALEUR DE VOTRE PROPRIÉTÉ DIMINUE LORSQUE LE MARCHÉ SE DÉTÉRIORE. Selon le rapport entre l'offre et la demande, la comparaison du nombre de mois d'inventaire entre le deuxième et le troisième tableau va vous dire si le marché de votre propriété s'améliore ou s'il se détériore dans chacune des tranches de prix, ça c'est spécifique.

LORSQUE LE NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE (Mi) DIMINUE, CELA INDIQUE QUE LE MARCHÉ DE VOTRE PROPRIÉTÉ S'AMÉLIORE ET C'EST À CE MOMENT LÀ QUE SA VALEUR AUGMENTE.

VOUS POUVEZ CONSULTER LE MARCHÉ DES MAISONS À ÉTAGES (ME) DE CHACUNE DES 8 PRINCIPALES VILLES DE LA COURONNE NORD DU GRAND MONTRÉAL EN CLIQUANT SUR le logo DU P'TIT MATIN (PM940) dans la colonne de droite du site web info-immobilier-rive-nord.com:

Je vous rappelle, qu'il n'y a qu'une seule page pour résumer le marché de chacune des villes, et il en est de même pour le marché des maisons à vendre à plus de 500,000 \$ à Blainville (01B)

PM940 - LES LIENS DE CHACUNE DES 8 VILLES

Pour accéder à ces articles il faut vous rendre sur notre site web à l'adresse suivante : info-immobilier-rive-nord.com et sur la page d'accueil, allez dans la colonne de droite et cliquez sur le logo du p'tit matin. Une boîte s'ouvrira avec tous les dossiers du p'tit matin en cliquant sur PM940 vous obtiendrez l'article.

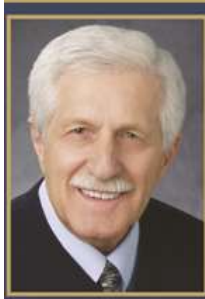
POUR ME REJOINDRE

Vous trouverez, toutes les coordonnées pour communiquer avec moi sur la page suivante. Vous trouverez aussi sur notre site web beaucoup d'information sur l'immobilier résidentiel (surtout les unifamiliales, Cottage, Split et Bungalow).

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**