

L'InfoSavoir

info-immobilier-rive-nord.com

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



MAJ – JUILLET 2017

LIS#013

L'ÉTAT DU MARCHÉ DES MAISONS À VENDRE À PLUS DE 500,000 \$ AU 30 JUIN 2017

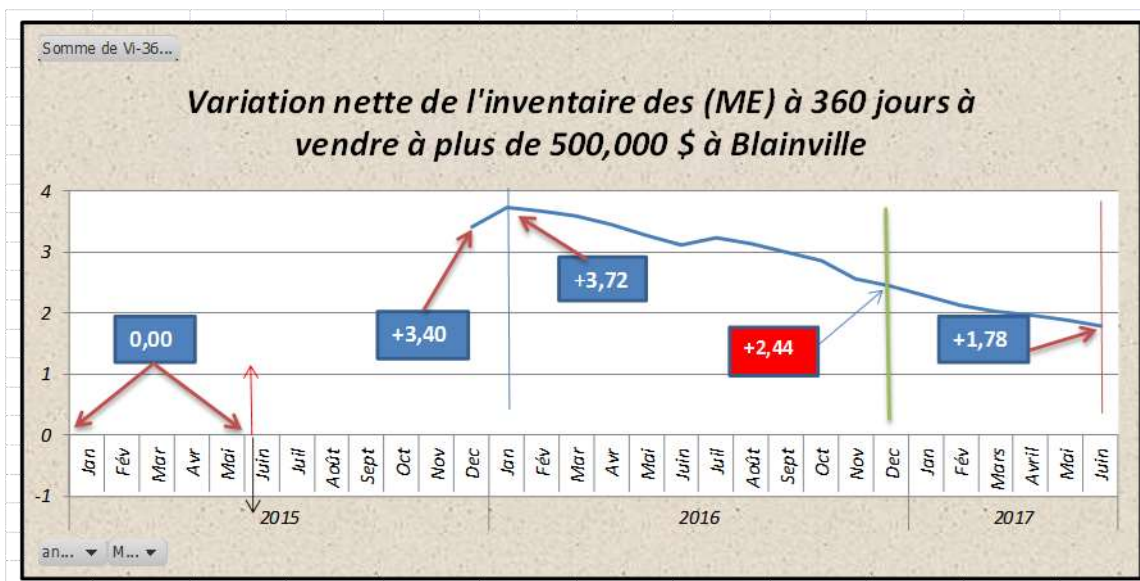
Je fais d'abord un résumé des articles déjà parus dans lesquelles je vous ai donné des informations sur les propriétés à vendre à plus de 500,000 \$. Il s'agit des articles suivants :

- Le premier article a été LIS#001C
- Le deuxième article fut le VNI #03B
- Le troisième article portait le numéro VNI#004
- Le quatrième article LIS#008
- Le cinquième article LIS#012

Tous ces articles sont sur la page d'accueil de mon site web que vous pouvez atteindre en cliquant sur le lien suivant : <http://info-immobilier-rive-nord.com> ET/OU en cliquant sur le logo de la section LIS et VNI dans la colonne de droite du site.

Le présent article porte le numéro LIS#013 (c'est la page 2 et les suivantes du présent document) et cet article est jumelé à l'article LIS#011, puisque celui-ci contient plusieurs aspects qui conviennent aussi aux personnes intéressées aux maisons qui se vendent à plus de 500,000 \$. Vous êtes donc invité à lire les 2 articles.

MAISONS À ÉTAGES (ME) À VENDRE À PLUS DE 500,000 \$ AU 30 JUIN 2017



On part de +3,72 et on arrive à +1,78. Une différence de -1,94 maison/jr
 On part de +2,44 et on arrive à +1,78. Une différence de -0,66 maison/jr

CE TABLEAU N'EST PAS DIFFICILE À COMPRENDRE JE VOUS EXPLIQUE

D'abord, on analyse que les maisons à étages (les Cottages et les Splits) à vendre à plus de 500,000 \$ à Blainville.

La variation nette de l'inventaire ça veut juste dire : que j'ai fait la différence entre les inscriptions qui restaient sur le marché à la fin du mois de juin et les maisons vendues durant le mois de juin. Comme il restait plus d'inscriptions que de ventes j'ai calculé que l'inventaire (les maisons à vendre augmentaient à raison de 1,78 maison par jour en moyenne sur un an).

Dans ce marché des maisons à étages à Blainville, l'inventaire augmentait de 3,72 maisons par jour en janvier 2016 alors que maintenant l'inventaire augmente de seulement 1,78 maison par jour, je peut dire que l'inventaire des maisons à vendre à diminué de (3,72-1,78) ou 1,94 maison par jour.

Vous n'êtes pas obligé de faire les calculs, je les faits pour vous. Cependant vous devez savoir que lorsque l'inventaire (en mois ou en jour) diminue ça veut dire que le marché s'améliore et c'est ce à quoi je suis arrivé, à partir du tableau ci-dessus.

Maintenant, on va voir où et comment ce marché s'améliore, en comparant le nombre de mois d'inventaire qu'on avait au début et le nombre de mois d'inventaire qu'on a à la fin juin 2017. Le début pour moi commence en décembre 2016, parce que je n'ai pas été en mesure de faire les calcul par tranches de prix avant ce mois de décembre 2016.

Pour ceux ou celles qui veulent en savoir davantage sur la façon de calculer la variation nette de l'inventaire vous n'avez qu'à consulter les articles précédents énumérés au début du présent article.

Comparons donc dans chacune des tranches de prix (il y en a 9) comment à varier la quantité du nombre de mois d'inventaire Mi à partir du premier tableau (au 31 décembre 2016) et le deuxième tableau en mai 2017). On a fait cela dans le précédent article LIS#012.

Là, on va voir comment cette ligne avec la même ligne dans le 2^e et le 3^e tableau.

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)	29	35	27	19	8	7	13	4	24
VE (acheteurs)	39	34	13	5	4	1	1	1	5
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,25	2,83	1,08	0,42	0,33	0,08	0,08	0,08	0,42
Mi (mois d'inven)	8,92	12,35	24,92	45,60	24,00	84,00	156,00	48,00	57,6
TV% (taux de vente)	11%	8%	4%	2%	4%	1%	1%	2%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 DÉCEMBRE 2016 - PAR MICHEL BRIEN									
TRANCHE DE PRIX	1	2	3	4	5	6	7	8	9

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)	36	34	35	16	7	10	6	4	22
VE (acheteurs)	41	31	17	5	5	3	2	4	7
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,42	2,58	1,42	0,42	0,42	0,25	0,17	0,33	0,58
Mi (mois d'inven)	10,54	13,16	24,71	38,40	16,80	40,00	36,00	12,00	37,71
TV% (taux de vente)	9%	8%	4%	3%	6%	3%	3%	8%	3%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 MAI 2017 - PAR MICHEL BRIEN									
TRANCHE DE PRIX	1	2	3	4	5	6	7	8	9

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)	30	27	24	13	6	11	5	4	19
VE (acheteurs)	41	34	17	6	5	3	2	4	6
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,42	2,83	1,42	0,50	0,42	0,25	0,17	0,33	0,50
Mi (mois d'inven)	8,78	9,53	16,94	26,00	14,40	44,00	30,00	12,00	38,00
TV% (taux de vente)	11%	10%	6%	4%	7%	2%	3%	8%	3%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 JUIN 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

Comparer la diminution du nombre de (Mi) dans chaque tranche de prix. Plus ça diminue, meilleur est le marché. Sauf que toutes les tranches de prix indiquent un marché d'acheteurs.

Mi, c'est le nombre de mois d'inventaire d'un marché immobilier et mathématiquement c'est le rapport entre les inscriptions (l'inventaire) et les ventes, ou c'est le nombre de mois que ça prend pour vendre toutes les maisons de ce marché (Vi) en prenant pour acquis qu'il va toujours se vendre un nombre moyen de maisons à chaque mois (ve).

(Vi) c'est le nombre de maison à vendre qui nous reste à la fin juin 2017 et (ve) c'est le nombre de maisons vendues dans les 12 derniers mois finissant à la fin juin 2017. C'est ce qui est représenté dans la formule de l'OFFRE et de la DEMANDE ci-dessous.

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

DES EXEMPLES POUR MIEUX COMPRENDRE

Dans la tranche de prix #1 (les tranches de prix sont indiquées entre les tableaux)

Au 31 décembre 2015, le Mi valait 8,92 mois d'inventaire, ça aurait pris 8,92 mois pour vendre les 29 maisons à étages (Vi) valant entre 500,000 \$ et 575,000 \$ à Blainville, à la condition d'en vendre 3,25 par mois en moyenne (ve)

Au 31 mai 2017, le Mi valait 10,54 mois d'inventaire, ça aurait pris 10,54 mois pour vendre les 36 maisons à étages (Vi), valant entre 500,000 \$ et 575,000 \$ à Blainville, à la condition d'en vendre 3,42 par mois en moyenne (ve).

Au 30 juin 2017, le Mi vaut 8,78 mois d'inventaire, ça prendrait 8,78 mois pour vendre les 30 maisons à étages (Vi), valant entre 500,000 \$ et 575,000 \$ à Blainville, à la condition d'en vendre 3,42 par mois en moyenne (ve).

On voit que d'un mois à l'autre on a pas les mêmes données. De sorte que les calculs diffèrent. Cependant vu qu'au 31 décembre on a 3,25 maisons vendues en moyenne par mois, on peut dire que pour les 3 prochains mois (janvier, février et mars 2016) on aura la même moyenne de maisons vendues par mois soit (ve) = 3,25

On se rappelle que (ve) c'est la DEMANDE qui prévaut dans ce marché. Comme c'est une moyenne, on la traite comme une constante pour les 3 prochains mois, de sorte que dans notre formule de l'O&D, si (Vi) diminue, (Mi) va aussi diminuer et c'est ce qu'on a calculé en juin 2017. (Mi) diminuait de (2,44 -1,78) maison par jour.

Donc entre le 31 mai 2017 et le 30 juin 2017 le (Mi) devrait diminuer. C'est ce qui se produit dans presque toutes les tranches de prix. On une diminution du (Mi) dans la 1ere tranche de prix de (10,54 à 8,78), dans la 2^e T.P de (13,16 à 9,53) dans la 3^e T.P de (24,71 à 16,94), dans la 4^e TP de (38,40 à 26,00), dans la 5^e T.P de (16,80 à 14,40), **dans la 6^e T.P on a une augmentation du (Mi) de (40,00 à 44,00) donc une diminution de la valeurs des maisons dans cette tranche de prix, alors que dans les tranches de prix précédente on a une augmentation de la valeur des maisons.**

Les maisons ne se vendent pas toutes au même prix, c'est pour cela qu'on a fait des tranches de prix, afin de mieux savoir si une maison désignée **augmente ou diminue de valeur selon la nature du marché**

LES DONNÉES ET LES CALCULS

Les données sont tirées de Centris, la plus grande base de données appartenant aux courtiers immobiliers. Cette base de données permet aux courtiers immobiliers de produire les calculs de **l'activité (ve)**, de la **mesure du marché (Mi)** et du **taux de vente (TV%)** les plus exacts et d'en faire l'analyse statistique la plus juste.

L'UTILISATION DE LA MÉTHODE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

La relation qui existe entre l'OFFRE et la DEMANDE nous permet de déduire **la nature du marché** à partir de l'expression mathématique suivante et de savoir si on a affaire à un marché de vendeurs, à un marché équilibré ou à un marché d'acheteurs.

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

LA NATURE DU MARCHÉ

- **Lorsque (Mi) est inférieur à 5 mois**, les propriétés analysées sont dans un marché de vendeurs et normalement **la valeur de la maison augmente**
- **Lorsque (Mi) est entre 5 et 7 mois**, les propriétés analysées sont dans un marché équilibré, et normalement **la valeur de la maison est stable**
- **Lorsque (Mi) est supérieur à 7 mois**, les propriétés analysées sont dans un marché d'acheteurs et normalement **la valeur de la maison diminue**

Toutes les maisons (ME) à vendre à plus de 500,000 \$, dans toutes les tranches de prix sont dans un marché d'acheteurs parce que le nombre de mois d'inventaire **est plus grand que 7** mois et normalement **la valeur de la maison diminue**. Ça fait depuis juillet 2012 que la valeur de votre maison (la maison désignée) diminue, mais depuis décembre 2015 elle diminue de moins en moins, parce que le nombre de mois d'inventaire diminue.

Voyons, ce qui se passe dans les tranches de prix plus basses à l'aide du MAGISTRAL (c'est le nom du tableau suivant). Le nombre de mois d'inventaire (Mi) est dans un carré jaune dans la première tranche de prix, la valeur des maisons dans cette T.P. est stable parce que ces maisons sont dans un marché à l'équilibre (Mi = 6,00). Il en est de même dans les T.P 5 et 6 alors que dans les T.P. 2, 3 et 4 la valeur des maisons dans ces T.P. augmentent parce qu'elles sont dans un marché de vendeurs (Mi = 0,85); (Mi=4,00); et (Mi = 1,22).

Dans la tranche de prix entre 450,000 \$ et 500,000 \$ les maisons dans cette tranche de prix sont dans un marché d'acheteurs et leur valeur diminue.

Puis on arrive aux 2 dernières tranches de prix qui contiennent les maisons à étages qui se vendent à 500,000 \$ et plus. On voit qu'elles sont dans un marché d'acheteurs parce que le nombre de mois d'inventaire (Mi) est plus grand que 7 mois comme ce qu'on a, dans les tranches de prix des 3 premiers tableaux en page 3/7

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
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	2	13	7	32	19	23	87	52
VE (acheteurs)	2	28	39	69	57	41	35	89	24
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,17	2,33	3,25	5,75	4,75	3,42	2,92	7,42	2,00
Mi (mois d'inven)	6,00	0,86	4,00	1,22	6,74	5,56	7,89	11,73	26,00
TV% (taux de vente)	17%	117%	25%	82%	15%	18%	13%	9%	4%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 JUIN 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

Vous pouvez constater que depuis le changement de LA TENDANCE du marché des maisons à étages (ME) à Blainville en août 2015, les tranches de prix les plus basses ont plus rapidement montré les changements de l'état du marché des maisons dans ces tranches de prix.

Cela va aussi se produire dans les tranches de prix plus élevées en commençant par la tranche de prix allant de 500,000 \$ à 575,000 \$, puis le changement se fera dans les tranches de prix suivantes par la suite. Il faut être patient ou baisser son prix, c'est comme ça que le marché immobilier progresse.

Les marchés ont changé de direction aux dates suivantes :

Blainville, août 2015 et est entré dans la partie négative du tableau, en janvier 2017
 Lachenaie, février 2016 et est entré dans la partie négative du tableau, en janvier 2017
 Mascouche, juillet 2015 et est entré dans la partie négative du tableau, en novembre 15
 Mirabel, février 2016 et est entré dans la partie négative du tableau en février 2017
 Repentigny, décembre 2015 et est entré dans la partie négative du tableau en août 2016
 Saint-Eustache, est toujours dans la partie négative du tableau
 Saint-Jérôme, janvier 2016 devrait entrer dans la partie négative du tableau en août 17
 Terrebonne, juillet 2015 et est entré dans la partie négative du tableau, en août 2016

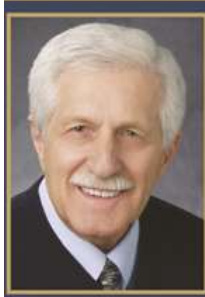
Les marchés des maisons à étage (ME) à plus de 500,000 \$ à Blainville, ont changé de direction à la date suivante :

Blainville, janvier 2016 et nous estimons qu'il entrera dans la partie négative du tableau **en février ou mars 2018**. Date à laquelle l'inventaire diminuera et où la demande augmentera plus que les inscriptions, ce sera le début de l'augmentation de la valeur de la maison désignée.

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**