

# 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 28 FÉVRIER

MAJ – FÉVRIER 2017

VNI #003B

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) chaque jour.

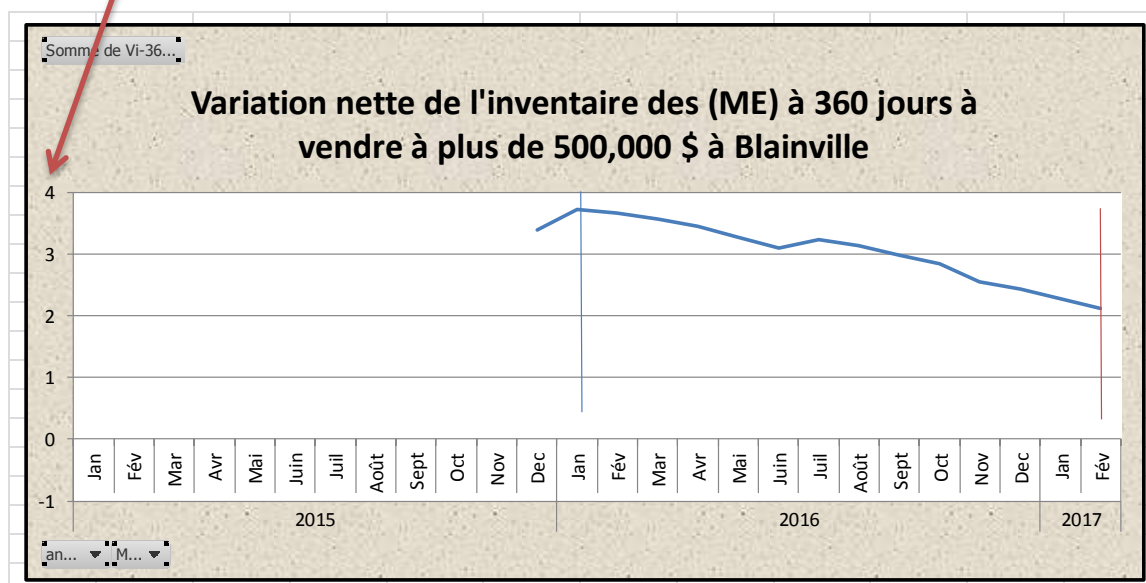


Tableau de LA TENDANCE du marché immobilier des maisons à étages (ME) à plus de 500,000 \$ à Blainville

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  $\Delta Vi$  augmentait mais de moins en moins**, pour arriver, 13 mois plus tard, en février 2017, sans avoir réussi à traverser dans la partie négative du tableau.

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  $\Delta Vi$  est devenue négatif c'est qu'il diminue, entraînant  $\Delta Mi$  à diminuer et c'est ainsi que le marché s'améliore. Dans la formule de l'offre et

de la demande (ve) demeure la moyenne de maisons vendues chaque mois, c'est comme une constante.

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.

## LE MAGISTRAL

C'est dans les tranches de prix du MAGISTRAL (les tableaux qui suivent), qu'on peut observer cette amélioration ou cette détérioration 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, surement 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. On peut cependant comparer le MAGISTRAL de janvier 2017 et février 2017, ce que je vous présente ci-dessous.

VILLES	MAGISTRAL DES (ME) À PLUS DE 500K \$ (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	37	30	15	7	7	12	3	21
VE (acheteurs)	39	36	13	6	4	1	2	2	4
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,25	3,00	1,08	0,50	0,33	0,08	0,17	0,17	0,33
Mi (mois d'inven)	11,08	12,33	27,69	30,00	21,00	84,00	72,00	18	63
TV% (taux de vente)	9%	8%	4%	3%	5%	1%	1%	6%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 JANVIER 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)	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 se rend compte aisément qu'une seule tranche de prix a vu le nombre de mois d'inventaire diminuer. C'est la tranche de prix allant de 1,025,000 \$ à 1,100,000 \$ qui présente une diminution de son (Mi) passant de 18,00 à 12,00 mois d'inventaire.

Toutes les autres tranches de prix nous indiquent que le (Mi) a augmenté. Le marché, comme nous l'indique le tableau de la TENDANCE, au tout début du texte. Ce tableau nous indique bien que le marché se détériore dans le sens qu'on a 2 maisons par jours de plus qui s'ajoutent à l'inventaire. On voit dans le tableau de la TENDANCE que cette courbe a mis 5 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, nous permet d'utiliser les statistiques Centris, afin d'étudier comment se développe les marché 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.**

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.**

## **NE VOUS DÉCOURAGEZ PAS**

EUREKA! On a trouvé un moyen de vendre même si le marché de votre propriété désigné est dans un marché d'acheteurs. C'est en appliquant **la méthode de l'offre et la demande**. À ce sujet je vous recommande les articles suivants : **Pour accéder à ces articles il faut vous rendre sur notre site web à l'adresse suivante : [info-immobilier-rive-nord.com](http://info-immobilier-rive-nord.com) et sur la page d'accueil allez dans la colonne de droite et cliquer sur le logo du p'tit matin (pour l'article PM196. Une boîte s'ouvrira avec tous les dossiers du p'tit matin en cliquant sur PM196 vous obtiendrez l'article, pour les articles LIS#002, LIS#003, LIS#004 et LIS#005, vous cliquez sur le logo l'InfoSavoir et vous cliquez ensuite sur l'article de votre choix. Pour l'article VIN-001 en page 5 vous cliquez sur le logo de la TENDANCE, toujours dans la colonne de droite.**

## 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<sup>er</sup> article)

Le marché des maisons à étages (ME) à moins de 500,000 \$ ci-dessous nous indiquent que le nombre de mois d'inventaire (Mi), deux dernières tranches de prix ont légèrement augmentées entre janvier 2017 et février 2017. C'est ce que nous avons vu précédemment.

Vous trouverez ci-dessous les tableaux du MAGISTRAL des maisons à étages (ME) à moins de 500,000 \$. C'est sur cette ligne (en jaune) que l'on retrouve **LA DEMANDE** aussi appelée **L'ACTIVITÉ**, dans chacune des tranches de prix, dans chacun des MAGISTRAL.

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	9	24	21	26	31	25	107	57
VE (acheteurs)	7	25	42	57	54	31	22	88	15
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,58	2,08	3,50	4,75	4,50	2,58	1,83	7,33	1,25
Mi (mois d'inven)	1,71	4,32	6,86	4,42	5,78	12,00	13,64	14,59	45,60
TV% (taux de vente)	58%	23%	15%	23%	17%	8%	7%	7%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 JANVIER 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

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	12	18	16	24	33	27	105	62
VE (acheteurs)	7	26	43	59	54	32	25	86	15
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,58	2,17	3,58	4,92	4,50	2,67	2,08	7,17	1,25
Mi (mois d'inven)	1,71	5,54	5,02	3,25	5,33	12,38	12,96	14,65	49,60
TV% (taux de vente)	58%	18%	20%	31%	19%	8%	8%	7%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 28 FÉVRIER 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

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

**Les marchés des maisons à étage (ME) à moins de 500,000 \$ ont changé de direction aux dates suivantes :**

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