

L'InfoSavoir

info-immobilier-rive-nord.com

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



MAJ – JANVIER 2017

LIS#001A

L'ÉTAT DU MARCHÉ DES MAISONS À ÉTAGES (ME) À BLAINVILLE AU 31 DÉCEMBRE 2016

Pour ceux ou celles qui ont l'intention de vendre ou d'acheter une propriété dans les prochains mois à Blainville, voici ce à quoi ressemble le marché immobilier local, des maisons à étages (ME) à Blainville au 31 décembre 2016.

VILLES	GLOBAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)												
BLAINVILLE (ME)	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
MOIS	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.	déc.
Vi (vendeurs)	385	393	392	383	362	316	302	296	301	302	310	292	348
VE (acheteurs)	315	324	328	324	328	330	334	347	337	334	342	335	325
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	26,25	27,00	27,33	27,00	27,33	27,50	27,83	28,92	28,08	27,83	28,50	27,92	27,08
Mi (mois d'invent.)	14,67	14,56	14,34	14,19	13,24	11,49	10,85	10,24	10,72	10,85	10,88	10,46	12,85
TV% (taux d'vente)	7%	7%	7%	7%	8%	9%	9%	10%	9%	9%	9%	10%	8%
2016 - 2015 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD PAR MICHEL BRIEN												2016	2015

Tableau #01 – LE GLOBAL de toutes les maisons à étages (ME) de Blainville, au 31 décembre 2016

Pour toutes les maisons à étages (ME) de Blainville, incluant la maison désignée (celle que vous voulez vendre ou celle que vous voulez acheter), **LE GLOBAL** (le tableau#01, ci-dessus), nous indique qu'il se vend 28 (27,92) maisons à étages (ME) par mois, en date du 31 décembre 2016. **LE GLOBAL**, (tableau #01, ci-dessus) nous indique la nature du marché **de toutes** les maisons à étages (ME) à Blainville.

L'état de ce marché de 10 à 11 mois (10,46) d'inventaire indique que les maisons à étages (ME) de ce marché sont dans un marché d'acheteurs puisque le nombre de mois d'inventaire est plus grand que 7 mois. On note aussi, que chaque vendeur à 10% de chance de vendre dans les 30 prochains jours.

D'une année à l'autre (2015 à 2016), on a moins de maisons à vendre (348 à 292) (diminution de l'offre) et plus de ventes (325 à 335) (augmentation de la demande. De sorte que le marché s'est amélioré. Le nombre de mois d'inventaire est passé de 12,85 à 10,46 mois. On est tout de même demeuré dans un marché d'acheteurs mais amélioré.

Le Global, n'a pas directement d'utilité (comme LE MAGISTRAL) pour le vendeur ou l'acheteur d'une maison désignée dans ce marché (le marché local de toutes les maisons à étages (ME)). Par contre, on s'en sert pour calculer le rapport entre l'O&D et calculer la TENDANCE d'un tel marché local.

Le tableau #02 (ci-dessous) est le tableau présentant le rapport entre l'offre et la demande (O&D), les données de la courbe en vert/ les données de la courbe en rouge, ce qui donne la courbe en mauve.

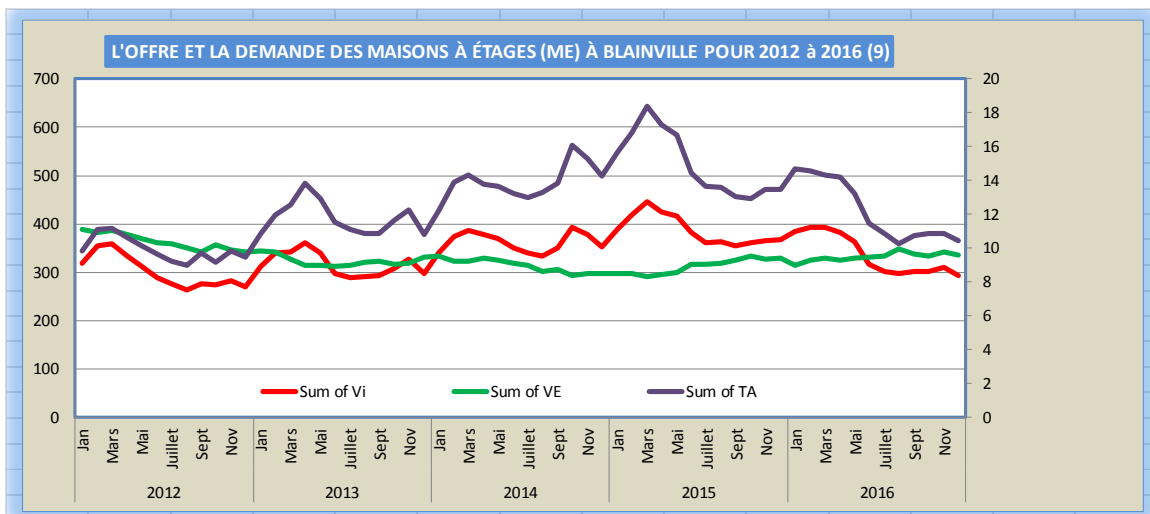


Tableau #02 – O&D des maisons à étages au 31 décembre 2016 à Blainville

Ce tableau nous indique (selon la courbe en mauve) que le nombre de mois d'inventaire au 31 décembre 2016, est de **10,46** mois mesuré à partir de l'échelle de droite.

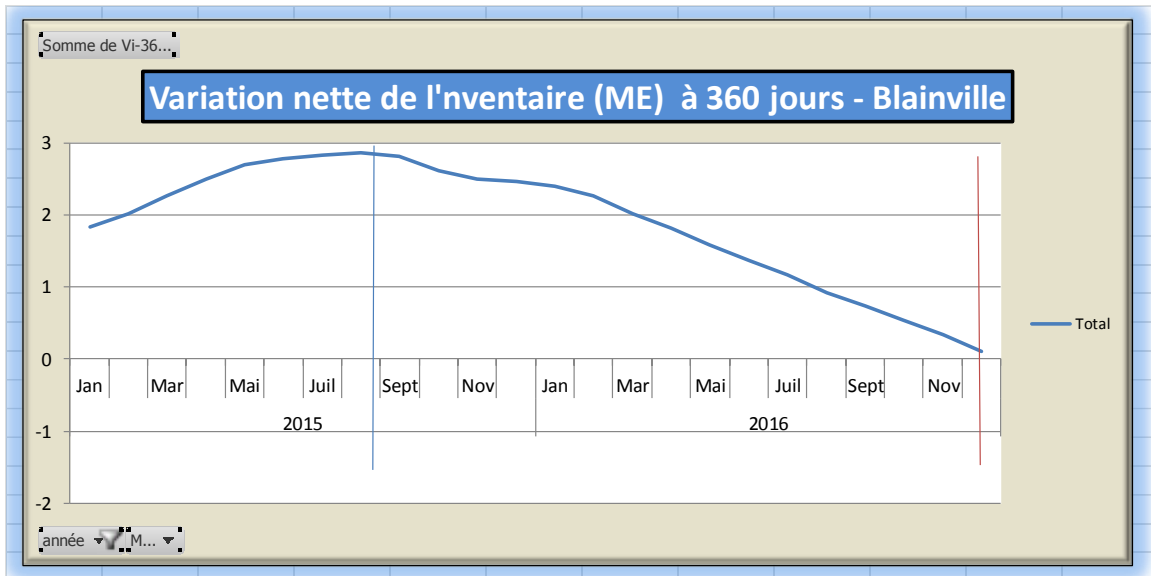
Lorsque la courbe en vert est au-dessus de la courbe en rouge, le nombre de mois d'inventaire diminue et à l'inverse, il augmente, lorsque la courbe en rouge (l'inventaire) s'en rapproche ou est au-dessus de la courbe en vert (les ventes) mesuré à partir de l'échelle de gauche. On se rappelle que l'expression mathématique du nombre de mois d'inventaire (Mi) = offre/demande.

Si les maisons à étages (ME) présentent un nombre de mois d'inventaire plus petit que 5 mois, alors ces maisons sont dans un marché de vendeurs. Si le nombre de mois d'inventaire est compris entre 5 et 7 mois, alors ces maisons sont dans un marché équilibré. Et si le nombre de mois est plus grand que 7 mois, alors ces maisons sont dans un marché d'acheteurs.

Le tableau #03 qui suit, nous présente la courbe de LA TENDANCE de ce marché. La courbe a été dans le territoire positif du tableau pendant les deux dernières années (2015 et 2016). Cela nous indique que le marché **s'est détérioré** pendant tout ce temps, la détérioration du marché s'est accentuée entre janvier 2015 et août 2015, mais la détérioration s'est amenuisée, de mois en mois, à compter du mois d'août 2015, date à laquelle le marché a changé de direction. On voit que la courbe s'apprête à entrer dans le territoire négatif du tableau, signifiant que ce marché **va s'améliorer** à partir de janvier 2017.

Sur une base annuelle, le nombre d'inscriptions comme la quantité de maisons vendues varie selon la saison. C'est pour cela que le tableau de LA TENDANCE ou de la variation nette de l'inventaire est utile parce qu'il nous donne l'allure de la courbe sur 360 jours (1 an) et nous permet ainsi d'évaluer le marché, **sans les effets saisonniers.**

La courbe à 360 jours veut simplement dire qu'on prend la moyenne des maisons à vendre sur une durée d'un an pour éliminer les effets saisonniers, et cette moyenne on la calcule en nombre de jours. Ainsi à la fin décembre 2016, l'inventaire augmente de **0,12** maison par jour. À la fin octobre le nombre de maison à vendre augmentait de **0,54** maison par jour, alors qu'en novembre l'inventaire augmentait de **0,34** maison par jour (**0,54; 0,34; 0,12**). On voit bien que **l'inventaire augmente de moins en moins** à chaque jour et qu'on est sur le point d'entrer en territoire négatif de la courbe et qu'alors l'inventaire va diminuer et le marché va s'améliorer.



Le tableau #03 courbe à 360 jours de LA TEDANCE du marché des maisons à étages (ME) de Blainville

On sait maintenant que le marché local de toutes les maisons à étages (ME) à Blainville est un marché immobilier d'acheteurs qui va s'améliorer davantage au début de la nouvelle année (2017).

Il **faut savoir** que l'ensemble de ces maisons à étages (ME) ne se vendent pas toutes au même prix. C'est à ce moment que l'on a besoin de savoir **quelle est la condition spécifique de ce marché local**.

C'est **LE MAGISTRAL** du marché immobilier des maisons à étages (ME) de Blainville qui va nous renseigner, en reprenant les données et les calculs du **GLOBAL** et en les découpant par tranches de prix. Je vous présente d'abord le **MAGISTRAL** du 31 août 2016 (lorsque le marché a changé) et on suivra avec **LE MAGISTRAL** du 31 décembre 2016.

VILLE	LE 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)	2	6	11	18	22	26	26	99	61
VE (acheteurs)	7	19	52	61	59	29	23	94	9
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,58	1,58	4,33	5,08	4,92	2,42	1,92	7,83	0,75
Mi (mois d'inven)	3,43	3,79	2,54	3,54	4,47	10,76	13,57	12,64	81,33
TV% (taux de vente)	29%	26%	39%	28%	22%	9%	7%	8%	1%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 AOÛT 2016 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #04 – **LE MAGISTRAL** des maisons à étages (ME) à Blainville au 31 août 2016

Le nombre de maisons à vendre (Vi) et le nombre de maisons vendues (VE) dans la dernière année finissant le 31 décembre 2016 sont sensiblement égaux lorsqu'on compare le tableau du GLOBAL et celui du MAGISTRAL. Les différences comportent une marge d'erreurs insignifiantes, dues principalement au doublage des maxima et des minima, et du moment où les calculs peuvent avoir été faits (une différence de 1 ou 2 jours).

En comparant LE MAGISTRAL du mois d'août 2015 (tableau #04, ci-dessus) au MAGISTRAL du 31 décembre 2016 (tableau #05, ci-dessous), on remarque une détérioration de certaines tranches de prix, comme nous le démontrait le tableau #03, du mouvement de l'inventaire.

Lors d'un changement de direction du mouvement de l'inventaire l'effet commence toujours à se faire sentir dans les tranches de prix les plus basses. C'est ainsi, que le marché passe d'une phase de détérioration à une phase d'amélioration ou l'inverse.

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)	0	10	13	18	24	26	23	99	63
VE (acheteurs)	7	23	44	56	56	31	21	86	14
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,58	1,92	3,67	4,67	4,67	2,58	1,75	7,17	1,17
Mi (mois d'inven)	0,00	5,22	3,55	3,86	5,14	10,06	13,14	13,81	54,00
TV% (taux de vente)	#DIV/0!	19%	28%	26%	19%	10%	8%	7%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 DÉCEMBRE 2016 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #05 – LE MAGISTRAL des maisons à étages (ME) à Blainville, en date du 31 décembre 2016

Notre tableau du MAGISTRAL, contient 9 tranches de prix allant d'une première tranche à gauche (200K et moins) à la neuvième tranche à l'extrême droite (750K et plus). On remarque une légère détérioration du marché dans les tranches de prix suivantes: 2^e, 3^e, 4^e, 5^e et 7^e.

Remarquez, que si un vendeur inscrivait sa maison de 200,000 \$ et moins, la demande demeurerait presque inchangée à 8/12 ou 0,67 mois, mais le nombre de mois d'inventaire deviendrait 1/0,67 ou 1,49 mois au lieu de 0,00, signifiant que cette propriété devrait normalement se vendre dans les 2 mois suivants, parce qu'il s'en vend 1,34 par 2 mois ou (0,67 par mois) selon la demande, à la condition que la propriété soit en bonne condition et que son prix demandé ne soit pas surévalué.

Un autre propriétaire, ayant déjà inscrit sa maison à vendre dans la tranche de prix allant de 250,000 \$ à 300,000 \$ pourrait s'attendre à vendre dans les 30 prochains jours, si sa propriété faisait partie de la demande de 3 ou 4 maisons (3,67) vendues par mois. Toujours à la condition que la propriété soit en bonne condition et que le prix demandé ne soit pas surévalué.

Il est à noter que le marché est plus actif pour les maisons à étages comprises dans les tranches de prix allant de 250,000 \$ à 400,000 \$ (3^e, 4^e et 5^e tranches de prix) puisqu'il y a eu 156 ventes en décembre sur 335, soit près de 47% des ventes totales. C'était à 50% au mois d'août 2016.

Les 2 dernières tranches de prix nécessitent aussi une attention particulière. Je vous présente un NOUVEAU MAGISTRAL dans lequel, les tranches de prix varieront de 75,000 \$ au lieu de 50,000 \$. Voici donc le tableau #06, ci-dessous:

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	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									

Tableau #06 – LE GLOBAL des maisons à étages (ME) de plus de 500,000 \$ à Blainville, en date du 31 décembre 2016

Comme nous l'avons fait pour l'ensemble des maisons à étages (ME), on doit refaire la même analyse pour les maisons à étages (ME) en vente à plus de 500,000 \$

Je n'ai jamais porté plus d'attention à ce groupe de propriétés, en croyant faussement qu'il n'y en avait pas beaucoup. Pourtant, on en compte plus de 600 sur le territoire de la Rive-Nord du Grand Montréal (la couronne nord comme on l'appelle souvent).

Ces maisons haut de gamme, nécessite une attention particulière, tant au niveau de l'analyse que de la mise en marché. Aussi je vous annonce la sortie d'une édition spéciale de l'InfoSavoir, sur les maisons à étages (ME) en vente à plus de 500,000\$ d'ici à la fin de janvier 2017.

Edition Spéciale

sur les propriétés en vente à plus de

500,000 \$

La date de sortie sera publiée sur notre page Facebook (info-immobilier-rive-nord) et sur notre site web (<http://info-immobilier-rive-nord.com>).

Pour ceux ou celles qui ont l'intention de vendre ou d'acheter une propriété dans les prochains mois à Blainville, et pour voir ce à quoi ressemble le marché immobilier local, **des maisons plain-pied (PP)** en date du 31 décembre 2016, ils n'ont qu'à se rendre sur le site web : (<http://info-immobilier-rive-nord.com>) se rendre dans la colonne de droite , dérouler jusqu'au logo de l'INFOSAVOIR et cliquer sur le logo. Les articles de la section L'INFOSAVOIR vont apparaître, il vous reste à cliquer sur l'article de votre choix.

LES LECTEURS AURAIENT AVANTAGES À LIRE LES DEUX (2) DOCUMENTS AFIN DE SAISIR QUELQUES SUBTILITÉS PRÉSENTES DANS UN DOCUMENT SANS NÉCESSAIREMENT ÊTRE PRÉSENTES DANS LE SECOND.


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 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**