

L'InfoSavoir

info-immobilier-rive-nord.com

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



MAJ – JANVIER 2017

LIS#001B

COMMENT EST LE MARCHÉ IMMOBILIER DES MAISONS PLAIN-PIED (PP) – LIS#001B ET DES MAISONS À ÉTAGES (ME) – LIS#001A 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 plain-pied (PP) en date du 31 décembre 2016.

VILLES	GLOBAL DES MAISONS PLAIN-PIED (PP)												
BLAINVILLE (PP)	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)	152	154	158	144	132	117	128	122	113	126	124	112	138
VE (acheteurs)	251	247	246	247	246	254	261	263	262	259	260	261	240
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	20,92	20,58	20,50	20,58	20,50	21,17	21,75	21,92	21,83	21,58	21,67	21,75	20
Mi (mois d'invent.)	7,27	7,48	7,71	7,00	6,44	5,53	5,89	5,57	5,18	5,84	5,72	5,15	6,90
TV% (taux d'vente)	14%	13%	13%	14%	16%	18%	17%	18%	19%	17%	17%	19%	14%
2016 - 2015 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD PAR MICHEL BRIEN												2016	2015

Tableau #01 – LE GLOBAL de toutes les maisons plain-pied (PP) à Blainville

Pour toutes les maisons plain-pied (PP) à 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 22 (21,75) maisons plain-pied (PP) par mois, en date du 31 décembre 2016. **LE GLOBAL**, (tableau #01, ci-dessus) nous indique la nature du marché **de toutes** les maisons plain-pied (PP) à Blainville.

L'état de ce marché de 5 (5,15) mois d'inventaire indique que les maisons plain-pied (PP) de ce marché sont dans un marché équilibré puisque le nombre de mois d'inventaire est entre 5 et 7 mois. On note aussi, que chaque vendeur à 19% 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 (138 à 112) (diminution de l'offre) et plus de ventes (240 à 261) (augmentation de la demande. De sorte que le marché s'est amélioré. Le nombre de mois d'inventaire est passé de 6,90 à 5,15 mois. On est tout de même demeuré dans un marché équilibré 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 plain-pied (PP)). 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.

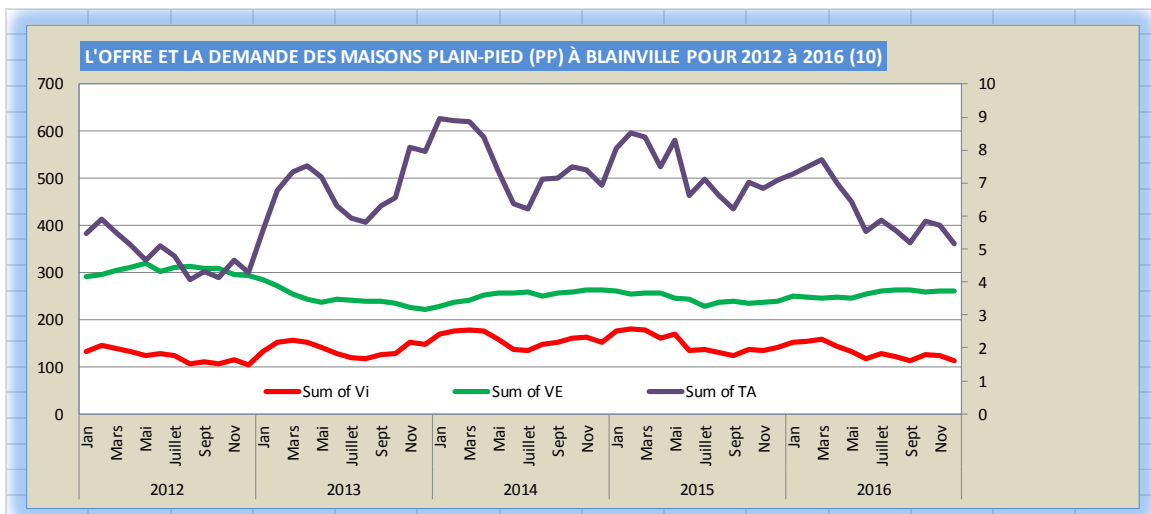


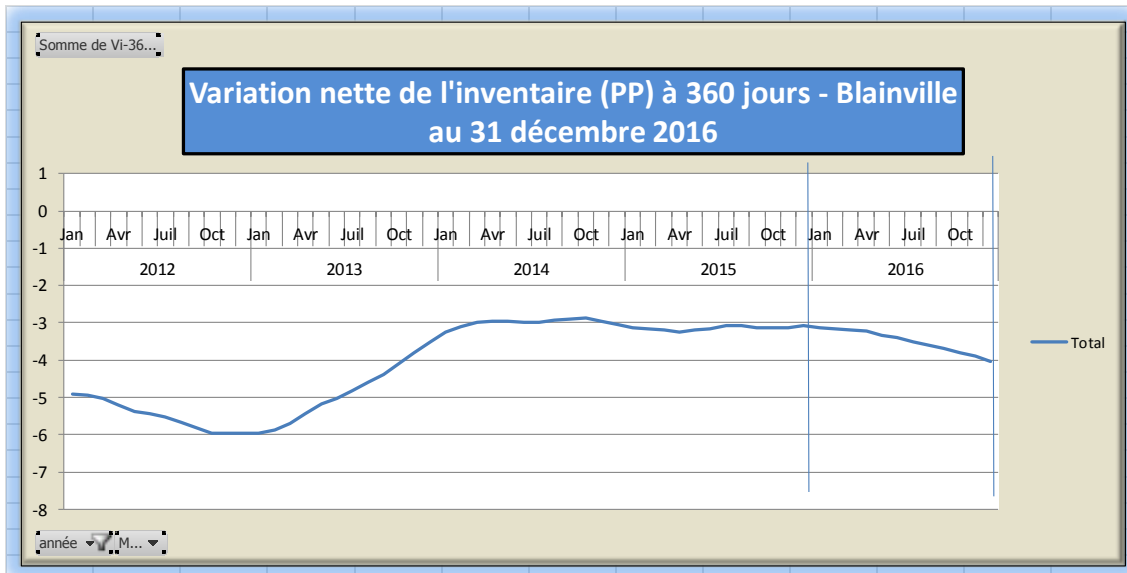
Tableau #02 – O&D des maisons plain-pied (PP) au 31 décembre 2016 à Blainville

Ce tableau nous indique (selon la courbe en mauve) que le nombre de mois d'inventaire au 31 décembre 2016, est de **5,15** 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 plain-pied (PP) 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 NÉGATIF du tableau #03, ci-dessous, pendant les cinq dernières années (2012 et 2016). Cela nous indique que le marché **s'est amélioré** pendant tout ce temps, l'amélioration du marché s'est accentuée à partir de décembre 2015, par rapport au marché quasi stable depuis le début de 2014. Tout de même on voit que la courbe est demeurée dans le territoire négatif du tableau pendant les 5 dernières années et peut être même avant 2012, signifiant que ce marché **s'améliorait**; des fois plus, des fois moins.



Le tableau #03 courbe à 360 jours de LA TEDANCE du marché des maisons plain-pied (PP) de Blainville, en date du 31 décembre 2016

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 on la calcule cette moyenne en nombre de jours. Ainsi à la fin décembre 2016, l'inventaire diminue de **-4,03** maison par jour. À la fin octobre le nombre de maison à vendre diminuait de **-3,80** maison par jour, alors qu'en novembre l'inventaire diminuait de **-3,89** maison par jour (**-3,80; -3,89; -4,03**). On voit bien que **l'inventaire diminue de plus en plus** à chaque jour et qu'on est sur le point de s'installer plus profondément en territoire négatif de la courbe et qu'alors l'inventaire va diminuer davantage et le marché va s'améliorer en conséquence (va devenir encore meilleur).

On sait maintenant que le marché local de toutes les maisons plain-pied (PP) à Blainville est un marché immobilier équilibré qui va s'améliorer davantage au début de la nouvelle année (2017). Cependant, cela ne se fera peut-être pas dans toutes les tranches de prix, c'est pourquoi on doit être plus spécifique.

Il **faut savoir** que l'ensemble de ces maisons plain-pied (PP) 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 plain-pied (PP) 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 décembre 2015 (lorsque le marché a changé) et on suivra avec **LE MAGISTRAL** du 31 décembre 2016.

VILLE	MAISONS PLAIN-PIED (PP)								
		200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
BLAINVILLE (PP)	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	22	48	21	7	8	4	13	4
VE (acheteurs)	24	91	86	21	12	10	3	5	1
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	2,00	7,58	7,17	1,75	1,00	0,83	0,25	0,42	0,08
Mi (mois d'inven)	5,50	2,90	6,70	12,00	7,00	9,60	16,00	31,20	48,00
TV% (taux de vente)	18%	34%	15%	8%	14%	10%	6%	3%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 DÉCEMBRE 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #04 – LE MAGISTRAL des maisons plain-pied (PP) à Blainville au 31 décembre 2015

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 de décembre 2015 (tableau #04, ci-dessus) au MAGISTRAL du 31 décembre 2016 (tableau #05, ci-dessous), on remarque une amélioration 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 son 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 stable à une phase d'amélioration comme c'est le cas actuellement avec les maisons plain-pied (PP) à Blainville.

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS PLAIN-PIED (PP)								
BLAINVILLE (PP)	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)	4	14	33	16	10	9	6	10	5
VE (acheteurs)	26	93	94	34	11	4	4	4	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	2,17	7,75	7,83	2,83	0,92	0,33	0,33	0,33	0,00
Mi (mois d'inven)	1,85	1,81	4,21	5,65	10,91	27,00	18,00	30,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	54%	55%	24%	18%	9%	4%	6%	3%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 DÉCEMBRE 2016 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #05 – LE MAGISTRAL des maisons plain-pied (PP) à Blainville, en date du 31 décembre 2016

Notre tableau du MAGISTRAL, contient 9 tranches de prix allant de la première tranche à gauche (200K et moins) à la neuvième tranche à l'extrême droite (750K et plus). On remarque une légère amélioration du marché dans toutes les tranches de prix à l'exception de la 9^e tranche de prix pour laquelle on ne peut statuer puisqu'il ne s'est pas vendu de maison dans cette tranche de prix en 2016..

Remarquez, que si un vendeur inscrivait sa maison de 200,000 \$ et moins, la demande demeurerait inchangée à 26/12 ou 2,17 mois, mais le nombre de mois d'inventaire deviendrait 5/2,17 ou 2,30 mois au lieu de 1,85 mois, signifiant que cette propriété devrait normalement se vendre dans 30 prochains jours, si elle se classait parmi les 2 (2,17) maisons vendues chaque mois.

Elle aurait 100% de chance de se vendre dans le 2^e mois ou 50% de chance de se vendre dans les 30 prochains jours si elle se classait en 3^e ou 4^e position. On peut même dire qu'elle aurait 33% de chance d'être vendue dans les 30 prochains jours ou 100% de chance d'être vendue entre 60 et 90 jours, si elle se classait en 5^e position. Ces assertions sont toujours valides, à 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 7 ou 8 (7,83) maisons vendues par mois. Toujours à la condition que la propriété soit en bonne condition et que le prix demandé ne soit pas surévalué.

Un propriétaire, dont la propriété est déjà inscrite dans la tranche de prix allant de 450,000 \$ à 500,000 \$ peut, se rendre compte, à l'aide du MAGISTRAL, que dans cette tranche de prix il ne se vend qu'un tiers de maison par mois ($ve=0,33$), que ça prendra donc 3 mois pour vendre une maison. Comme il y en a 6 à vendre, ça prendra 18 mois à vendre ces 6 propriétés.

Cependant, si sa propriété se classe la première des six maisons à vendre, il aura 100% des chances de vendre sa maison dans les 3 prochains mois. Le classement de chacune de ces 6 maisons dépend **du rapport qualité/prix de chacune**. C'est une chose que votre courtier immobilier peut vous aider à faire. Info-immobilier-rive-nord, l'a déjà fait dans un article du p'tit matin que vous pouvez consulter sur notre site web, [LES 5 FACTEURS CLÉS - LES FORMULAIRES DE POSITIONNEMENT #PM430](#) dans la section du p'tit matin.

Il est à noter que le marché est plus actif pour les maisons plain-pied que pour les maisons à étages de même prix. Le marché est aussi plus actif dans les 4 premières tranches de prix puisqu'il s'est vendu 247 maisons (PP) sur 270 maisons vendues en tout en 2016, ce qui représente 92% des ventes. On peut dire aussi que le marché est plus fort dans la 2^e et 3^e tranches de prix où il y a presque une centaine de maisons, vendues en 2016, dans chacune de ces tranches de prix ($93 + 94 = 187$), et $187/270 = 69,3\%$ de toutes les maisons plain-pied (PP) vendues dans ces 2 tranches de prix, la 2^e et la 3^e.

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 à propos d'**info-immobilier-rive-nord** sur la page suivante, où, vous trouverez aussi, toutes nos 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**