

L'InfoSavoir

info-immobilier-rive-nord.com

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



MAJ – JANVIER 2017

LIS#001C

Edition Spéciale sur les propriétés en vente à plus de **500,000 \$**

| VILLES | GLOBAL DES (ME) DE 500,000 \$ ET PLUS | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| BLAINVILLE (ME) | 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. |
| Vi (vendeurs) | 201 | 205 | 200 | 188 | 184 | 164 | 162 | 160 | 155 | 155 | 15 | 162 |
| VE (acheteurs) | 79 | 86 | 90 | 93 | 101 | 98 | 100 | 103 | 101 | 101 | 4 | 100 |
| M (mois) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| ve (vendues/mois) | 6,58 | 7,17 | 7,50 | 7,75 | 8,42 | 8,17 | 8,33 | 8,58 | 8,42 | 8,42 | 0,33 | 8,33 |
| Mi (mois d'invent.) | 30,53 | 28,60 | 26,67 | 24,26 | 21,86 | 20,08 | 19,44 | 18,64 | 18,42 | 18,42 | 45,00 | 19,44 |
| TV% (taux d'vente) | 3% | 3% | 4% | 4% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 2% | 5% |

INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - 2016 - PAR MICHEL BRIEN

Tableau #03 – LE GLOBAL des maisons à vendre à plus de 500,000 \$ à
Blainville au 31 décembre 2016

Suite à la parution de l'InfoSavoir #001A, sur l'état du marché immobilier des maisons à étages (ME) à Blainville, quelques propriétaires du quartier Fontainebleau et du quartier Blainvillier m'ont demandé d'analyser l'état du marché immobilier de leur marché respectif. J'avais déjà reçu de telles demandes il y a plusieurs mois, depuis plus d'une année même, mais elles ne venaient pas seulement de Blainville, en effet, j'ai eu une demande d'un propriétaire de Terrebonne et d'un propriétaire de Repentigny et un propriétaire de Mirabel ou de Boisbriand.

D'accord, la demande n'est pas très élevée, mais la quantité de maisons à vendre à plus de 500,000 \$ est tout de même considérable (plus de 600) et cela mérite que l'on s'y arrête pour analyser cette situation plus en profondeur.

LE NOMBRE DE MAISONS À VENDRE À PLUS DE 500,000 \$

| | |
|--|-----------|
| Blainville (incluant Le Fontainebleau et Le Blainvillier), | 175 |
| Lachenaie,..... | 27 |
| Mascouche,..... | 28 |
| Mirabel,..... | 22 |
| Repentigny,..... | 48 |
| Saint-Eustache,..... | 16 |
| Saint-Jérôme..... | 25 |
| Terrebonne..... | <u>67</u> |
| Total..... | 341 |
| Lorraine..... | 47 |
| Mirabel..... | 22 |
| Rosemère..... | 39 |
| Saint-Hippolyte..... | <u>25</u> |
| Total..... | 133 |
| Et les 22 autres villes..... | 149 |

Pour un grand total de 623 propriétés à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$ dans les 34 villes de la Rive-Nord.

COMMENT EST LE MARCHÉ IMMOBILIER DES (ME) – DE 500,000 \$ ET PLUS 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 vendre à plus de 500,000 \$ à Blainville au 31 décembre 2016.

On a déjà dit que le GLOBAL n'avait 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) à vendre à plus de 500,000 \$). Par contre, on s'en sert pour calculer le rapport entre **L'OFFRE et la DEMANDE** et pour calculer **LA TENDANCE** de ce marché local (**(LES MAISONS À ÉTAGES (ME) EN VENTE À PLUS DE 500,000 \$)**).

Ci-dessous on reproduit LE GLOBAL de l'année 2015 et LE GLOBAL de l'année 2016, afin d'analyser le rapport entre l'O&D et les courbes de ce rapport et aussi de déterminer une courbe à 360 jours lorsqu'on fera la courbe de la variation nette de l'inventaire (VNI) sur les 2 dernières années.

| VILLES | GLOBAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME) | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| BLAINVILLE (ME) | 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. |
| Vi (vendeurs) | 148 | 214 | 212 | 216 | 220 | 200 | 17 | 177 | 193 | 191 | 201 | 186 |
| VE (acheteurs) | 74 | 73 | 72 | 73 | 75 | 72 | 3 | 83 | 82 | 87 | 82 | 84 |
| M (mois) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| ve (vendues/mois) | 6,17 | 6,08 | 6,00 | 6,08 | 6,25 | 6,00 | 0,25 | 6,92 | 6,83 | 7,25 | 6,83 | 7,00 |
| Mi (mois d'invent.) | 24,00 | 35,18 | 35,33 | 35,51 | 35,20 | 33,33 | 68,00 | 25,59 | 28,24 | 26,34 | 29,41 | 26,57 |
| TV% (taux d'vente) | 4% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 1% | 4% | 4% | 4% | 3% | 4% |
| INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - 2015 - PAR MICHEL BRIEN | | | | | | | | | | | | |

Tableau #01 – LE GLOBAL de toutes les maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$ à Blainville, **au 31 décembre 2015**

| VILLES | GLOBAL DES (ME) DE 500,000 \$ ET PLUS | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| BLAINVILLE (ME) | 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. |
| Vi (vendeurs) | 201 | 205 | 200 | 188 | 184 | 164 | 162 | 160 | 155 | 155 | 15 | 162 |
| VE (acheteurs) | 79 | 86 | 90 | 93 | 101 | 98 | 100 | 103 | 101 | 101 | 4 | 100 |
| M (mois) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| ve (vendues/mois) | 6,58 | 7,17 | 7,50 | 7,75 | 8,42 | 8,17 | 8,33 | 8,58 | 8,42 | 8,42 | 0,33 | 8,33 |
| Mi (mois d'invent.) | 30,53 | 28,60 | 26,67 | 24,26 | 21,86 | 20,08 | 19,44 | 18,64 | 18,42 | 18,42 | 45,00 | 19,44 |
| TV% (taux d'vente) | 3% | 3% | 4% | 4% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 2% | 5% |
| INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - 2016 - PAR MICHEL BRIEN | | | | | | | | | | | | |

Tableau #02 – LE GLOBAL de toutes les maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$ à Blainville, **au 31 décembre 2016**

Pour toutes les maisons à étages (ME) en vente à plus de 500,000 \$ à Blainville, incluant la maison désignée (celle que vous voulez vendre ou celle que vous voulez acheter), **LE GLOBAL (le tableau#02, ci-dessus)**, nous indique qu'il se vend 8 (8,33) maisons à étages (ME) par mois, en date du 31 décembre 2016.

LE GLOBAL (le tableau#02, ci-dessus), nous indique aussi la nature du marché **de toutes** les maisons à étages (ME) en vente à plus de 500,000 \$ à Blainville. En effet l'état de ce marché de 19 (19,44) mois 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 5% 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 (186 à 162) (diminution de l'offre) et plus de ventes (84 à 100) (augmentation de la demande). De sorte que le marché s'est amélioré. Le nombre de mois d'inventaire est passé de 26,57 à 19,44 mois. On est tout de même demeuré dans un marché d'acheteurs, mais amélioré.

L'OFFRE ET LA DEMANDE

Le tableau #03 (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.

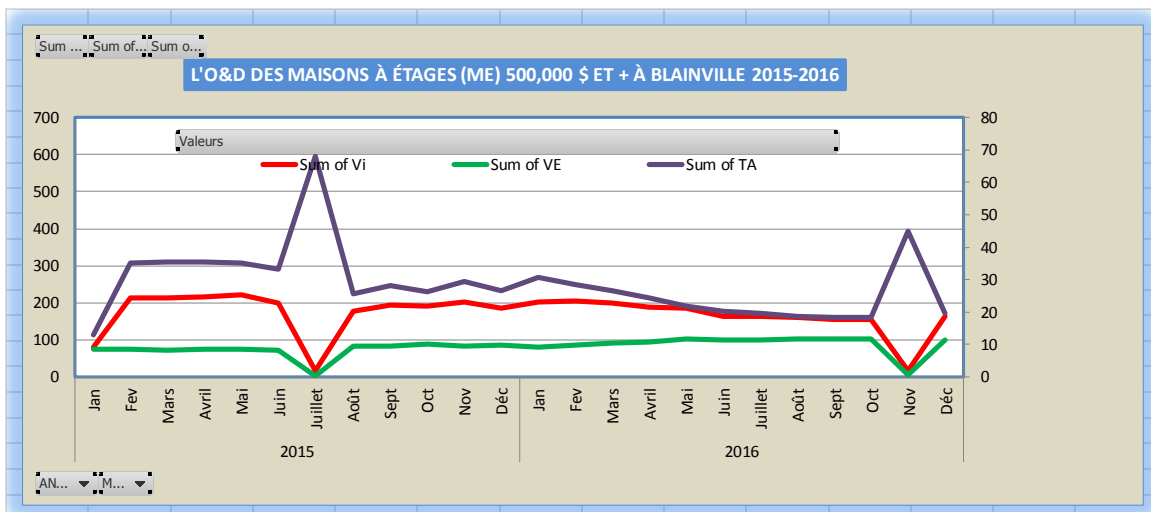


Tableau #03 – Courbes de l'offre et la demande et du rapport entre l'O&D des deux dernières années (2015 et 2016).

Ce tableau nous indique (selon la courbe en mauve) que le nombre de mois d'inventaire au 31 décembre 2016, est de **19,44** mois mesuré à partir de l'échelle de droite.

Lorsque la courbe en rouge est au-dessus de la courbe en vert, le nombre de mois d'inventaire augmente, lorsqu'elles s'éloignent l'une de l'autre, à l'inverse, lorsque les courbes se rapprochent le nombre de mois d'inventaire diminue. Les courbes de l'offre et de la demande sont mesurées 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.

Il est bien évident que les propriétés de ce marché sont dans un marché d'acheteurs très élevé à 19,44 mois au 31 décembre 2016. L'ensemble de ces maisons ont d'ailleurs été dans un marché d'acheteurs durant ces deux (2) dernières années et peut-être davantage, (je n'ai pas assez de données pour revenir plus loin en arrière).

LA VARIATION NETTE DE L'INVENTAIRE (VNI) Dans le tableau #04 ci-dessous on présente les courbes à 30 jours, à 90 jours, à 180 jours, à 270 et 360 jours.

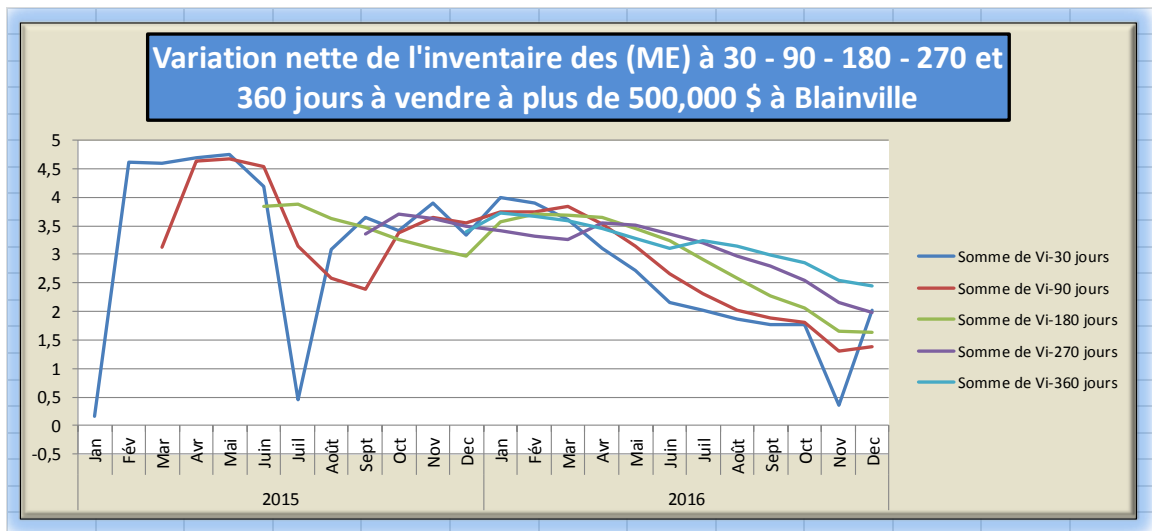


Tableau #04 – Variation Nette de l'Inventaire à 30; 90; 180; 270 et 360 jours, des maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$ à Blainville

Le tableau #05 qui suit, nous présente une seule courbe de LA TENDANCE de ce marché (la variation nette à 360 jours). La courbe a été dans **le territoire positif du tableau** pendant toute la dernière année (2016). Cela nous indique que le marché **s'est détérioré** pendant tout ce temps, la détérioration du marché a changée à compter de janvier 2016. En décembre 2015 le marché se détériorait de plus en plus (la pente de la (VNI) était en territoire positif de la courbe et se dirigeait vers le haut. À compter de janvier 2016, la détérioration (parce qu'en territoire positif de la courbe), diminuait de plus en plus, de mois en mois, parce qu'elle se dirigeait vers le bas. On voit que la courbe se dirige vers le territoire négatif de la courbe, signifiant que ce marché **va s'améliorer** (s'il y arrive un jour) mais compte tenue de la pente de la courbe, ça va prendre encore un bon bout de temps avant qu'elle pénètre dans le territoire négatif de la courbe. **De sorte que ce marché va persister pour encore plusieurs mois à venir.**

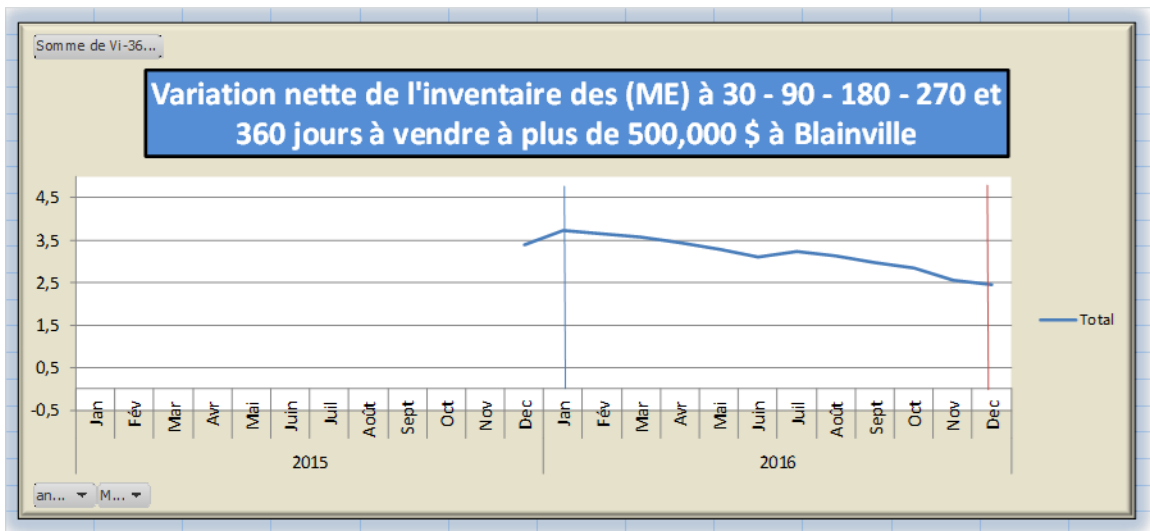


Tableau #05 – Variation Nette de l’Inventaire (VNI) à 360 jours seulement, des maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$ à Blainville

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 (VNI)** 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 avec plus d’exactitude, **sans les effets saisonniers.** Dans une année, on a les 4 saisons, l’automne, l’hiver, le printemps et l’été.

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 calcule cette moyenne en nombre de jours. Ainsi à la fin décembre 2016, l'inventaire augmente de **2,44** maisons par jour, à la fin octobre le nombre de maison à vendre augmentait de **2,85** maisons par jour, alors qu'en novembre l'inventaire augmentait de **2,55** maisons par jour (**2,85; 2,55; 2,44**). On voit bien que l'inventaire **augmente de moins en moins ou diminue de plus en plus** à chaque jour et qu'on se dirige vers le territoire négatif de la courbe et souhaitons qu'alors l'inventaire va diminuer de plus en plus et le marché va s'améliorer.

On sait maintenant que le marché local de toutes les maisons à étages (ME) à Blainville, en vente à plus de 500,000 \$, est un marché immobilier d'acheteurs qui va prendre beaucoup de temps à s'améliorer.

Par contre, 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**, des maisons à étages (ME) en ventes à plus de 500,000 \$.

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. J'aurai aimé vous présenter le MAGISTRAL du **31 janvier 2016**, le tableau #06 (lorsque le marché a changé) mais je n'ai pas été en mesure de relevé les données pour chaque tranche de prix afin de comparer avec LE MAGISTRAL du **31 décembre 2016** le tableau #07 afin de voir qu'elle sont les tranches de prix qui s'étaient détériorer

| 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 #07 – Magistral des maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$, en date du 31 décembre 2016 à Blainville.

Le tableau #07 nous aurait présenter les tranches de prix qui se détérioraient, puisque la courbe de la variation nette de l'inventaire (VNI) était en territoire positif du tableau #05. La détérioration n'aurait pas dû être très prononcée puisque la courbe de la (VNI) **n'est pas** très inclinée vers le bas, et la période

écoulée depuis le changement du marché est relativement courte (11 mois), pour une courbe avec une pente semblable.

POURQUOI LE MARCHÉ EST-IL PLUS DIFFICILE ?

J'ai développé cette question dans l'article LIS#002. Pour prendre connaissance de la réponse vous n'avez qu'à cliquer sur le logo de l'InfoSavoir (LIS) dans la colonne de droite du site web info-immobilier-rive-nord.com:

[LIS#002B – LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER](#)


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/blogue/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 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