

Le p'tit matin



MAJ – DÉCEMBRE 2015

PM520

UNE AUTRE FAÇON DE TROUVER LA NATURE DU MARCHÉ

C'est avec l'aide du tableau #01 du marché local des maisons à étages (ME) des 13 villes de la Région Lanaudière (Au début de la deuxième page) que je vais vous expliquer cette autre façon de déterminer si les maisons (ME) d'un marché local sont dans un marché d'acheteurs, un marché de vendeurs ou dans un marché équilibré

La façon de relever les données est un peu différente de la façon que l'on fait habituellement pour retrouver LA DEMANDE ou l'ACTIVITÉ (ve) = VE/M où VE représente les maisons vendues dans les derniers 12 mois (la dernière année). Pour nous la dernière année est du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015. $M = 12$ mois

Dans le tableau #01 ci-dessous on a relevé Ni dans la 2^{ième} colonne, soit les nouvelles inscriptions de la dernière année (du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015), pas de différence jusque-là.

Cependant pour les 2 colonnes suivantes les données Vi et VE sont différentes, de sorte que les calculs relatifs à la méthode que nous employons habituellement pour trouver la nature du marché sont bien faits mais les résultats sont erronés à cause des données erronées.

LES 13 VILLES DE LA RÉGION LANAUDIÈRE										
VILLES - (ME)	Ni	Vi	VE	M	ve VE/M	Mi Vi/ve	MARCHÉ	VE/Ni	MARCHÉ	TV% ve/Vi
Charlemagne	12	4	6	12	0,50	8,00	ACHETEUR	0,50	ÉQUILIBRÉ	13%
Assomption	244	129	63	12	5,25	24,57	ACHETEUR	0,26	ACHETEUR	4%
Lavaltrie	93	54	18	12	1,50	36,00	ACHETEUR	0,19	ACHETEUR	3%
Le Gardeur	138	55	62	12	5,17	10,65	ACHETEUR	0,45	ÉQUILIBRÉ	9%
L'Épiphanie par.	18	9	7	12	0,58	15,43	ACHETEUR	0,39	ACHETEUR	6%
L'Épiphanie vil.	45	21	19	12	1,58	13,26	ACHETEUR	0,42	ÉQUILIBRÉ	8%
Repentigny	560	262	176	12	14,67	17,86	ACHETEUR	0,31	ACHETEUR	6%
Saint-Sulpice	24	8	9	12	0,75	10,67	ACHETEUR	0,38	ACHETEUR	9%
Saint-Lin	140	65	36	12	3,00	21,67	ACHETEUR	0,26	ACHETEUR	5%
Lachenaie	362	173	98	12	8,17	21,18	ACHETEUR	0,27	ACHETEUR	5%
La Plaine	211	94	81	12	6,75	13,93	ACHETEUR	0,38	ACHETEUR	7%
Mascouche	359	143	137	12	11,42	12,53	ACHETEUR	0,38	ACHETEUR	8%
Terrebonne	440	215	151	12	12,58	17,09	ACHETEUR	0,34	ACHETEUR	6%
TOTAL LANAUDIÈRE	2646	1232	863	12	71,92	17,13	ACHETEUR	0,33	ACHETEUR	6%
LES MAISON À ÉTAGES (ME) DES 13 VILLES DE LA RÉGION LANAUDIÈRE AU 30 DÉCEMBRE 2015										

Tableau #01

LES DONNÉES ET LES CALCULS DE LA DEUXIÈME MÉTHODE Tableau #01

Vous avez naturellement les 13 villes de la Région Lanaudière dans la première colonne, puis, suivent dans les 4 colonnes suivantes les données recueillies dans la base MLS/Centris.

La 2^{ème} colonne présente le nombre de nouvelles inscriptions (Ni) dans les 12 mois finissant le 31 décembre 2015. Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015.

La 3^{ème} colonne présente le nombre de maisons à vendre le 31 décembre 2015 (Vi), Le système MLS/Centris nous donne toutes les maisons à étages (ME) qui sont bien des nouvelles inscriptions (inscrites entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015), mais qui n'ont pas trouvées preneur et qui sont encore sur le marché au 31 décembre 2015.

La 4^{ème} colonne présente le nombre de maisons vendues dans l'année finissant le 31 décembre 2015 (du 1 janvier 2015 au 31 décembre 2015) Le nombre de maisons vendues ne compte que celles qui ont été inscrites entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015 et qui ont été vendues dans cette même année. On se trouve à avoir moins de maisons vendues parce que celles inscrites avant le 1^{er} janvier ne sont pas prises en compte et dans certains cas il y en a beaucoup

La 5^{ème} colonne c'est le nombre de mois dans la dernière année, 12 mois

LES CALCULS :

La 6^{ÈME} colonne, c'est le calcul de la DEMANDE ou l'ACTIVITÉ (ve) = VE/M . Ainsi pour Terrebonne, (ve) = $(151/12) = 12,58$ maisons vendues par mois. C'est la bonne façon de faire ce calcul, mais il n'est pas exact parce qu'il manque toutes les ventes des inscriptions qui ont eu lieu avant le 1^{er} janvier 2015 et ont trouvées preneur entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015.

La 7^{ième} colonne, c'est la formule de l'OFFRE et de la DEMANDE, soit $Mi = Vi/ve$. C'est ainsi que pour Terrebonne on obtient $Mi = (215/12,58) = 17,09$ mois d'inventaire. Encore ici, c'est la bonne façon de faire les calculs mais, les données ne sont pas les mêmes que pour la première méthode. À partir de la 4^{ème} colonne on a des maisons à vendre en trop et selon la 6^{ième} colonne on a des ventes réalisées en moins, **ce qui fait que le résultat n'est pas bon pour la première méthode.**

La 8^{ième} colonne présente aussi des résultats qui ne sont pas valables par ce que calculés à partir de données qui ne sont pas les bonnes pour la première méthode.

La 9^{ième} colonne, présente le rapport entre le nombre de maisons vendues VE et le nombre de nouvelles inscriptions dans les derniers 12 mois, soit : VE/Ni . En ayant toujours recours à la ville de Terrebonne comme exemple on a donc : $(151/440) = 0,34$
Ce résultat est bon parce qu'il a été calculé à partir des bonnes données requises par la méthode utilisée, la deuxième méthode. C'est-à-dire qu'il y a juste les données des Vi et des VE qui ont été inscrites entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015 et qui n'ont pas trouvées preneur pour Vi et celles qui ont trouvées preneur pour VE entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015

La 10^{ième} colonne est exacte et traduit bien cette autre façon d'identifier le marché, puisque **cette autre façon de trouver la nature du marché : tableau #01** stipule que l'on a affaire à un marché équilibré si **le rapport entre les ventes et les nouvelles inscriptions** si se situe entre **(.40 et .60)**. De sorte que si le rapport **est moins de (.40)** le marché est un marché d'acheteurs et si le rapport **est plus élevé que (.60)** on a affaire à un marché de vendeurs. C'est de cette façon que l'on a défini la nature du marché que l'on retrouve dans la 10^{ième} et avant dernière colonne.

Cette autre façon de calculer la nature du marché est largement employée par les banques, les entreprises économiques et même la Fédération des Chambres Immobilières du Québec (FCIQ), c'est la raison d'ailleurs pourquoi la FCIQ statue qu'un marché est équilibré lorsque le Mi est entre 8 et 10 mois d'inventaire, au lieu d'avoir un marché équilibré lorsque le Mi est compris entre 5 et 7 mois. Ce qui implique que le marché de vendeurs se révèle lorsque le Mi est moins de 8 mois d'inventaire et que le marché d'acheteurs se manifeste lorsque le Mi est plus grand que 10 mois d'inventaire.

Je n'utilise pas cette deuxième façon de calculer la nature du marché, je la soupçonne d'être trop reliée à la macro-économie des marchés immobiliers. Nous nous en tiendrons donc à l'étude de la micro-économie que sont les marchés locaux.

Le courtier immobilier qui caractérise un marché immobilier comme étant équilibré si le nombre de mois d'inventaire est compris entre 8 et 10 mois, se trouve à tromper le client vendeur ou acheteur parce que les données Vi et VE utilisées, pour déterminer les résultats de (ve) et Mi étaient faux dans la deuxième méthode.

DONNÉES DIFFÉRENTES RÉSULTATS DIFFÉRENTS

Je reprends ici dans le Tableau #02 qui suit, le calcul habituellement fait lorsqu'on utilise la première façon de trouver la nature du marché et j'ajoute seulement les résultats valables provenant du Tableau #01 soit la 2^{ème} colonne Ni, la 9^{ème} colonne VE/Ni et la 10^{ème} colonne, la nature du marché selon cette autre méthode déterminée.

LES 13 VILLES DE LA RÉGION LANAUDIÈRE										
VILLES - (ME)	Ni	Vi	VE	M	ve VE/M	Mi Vi/ve	MARCHÉ	VE/Ni	MARCHÉ	TV% ve/Vi
Charlemagne	12	4	7	12	0,58	6,86	ÉQUILIBRÉ	0,50	ÉQUILIBRÉ	15%
Assomption	244	125	123	12	10,25	12,20	ACHETEUR	0,26	ACHETEUR	8%
Lavaltrie	93	53	39	12	3,25	16,31	ACHETEUR	0,19	ACHETEUR	6%
Le Gardeur	138	53	98	12	8,17	6,49	ÉQUILIBRÉ	0,45	ÉQUILIBRÉ	15%
L'Épiphanie par.	18	9	10	12	0,83	10,80	ACHETEUR	0,39	ACHETEUR	9%
L'Épiphanie vil.	45	19	33	12	2,75	6,91	ÉQUILIBRÉ	0,42	ÉQUILIBRÉ	14%
Repentigny	560	255	259	12	21,58	11,81	ACHETEUR	0,31	ACHETEUR	8%
Saint-Sulpice	24	7	13	12	1,08	6,46	ÉQUILIBRÉ	0,38	ACHETEUR	15%
Saint-Lin	140	58	58	12	4,83	12,00	ACHETEUR	0,26	ACHETEUR	8%
Lachenaie	362	174	145	12	12,08	14,40	ACHETEUR	0,27	ACHETEUR	7%
La Plaine	211	93	117	12	9,75	9,54	ACHETEUR	0,38	ACHETEUR	10%
Mascouche	359	137	198	12	16,50	8,30	ACHETEUR	0,38	ACHETEUR	12%
Terrebonne	440	201	235	12	19,58	10,26	ACHETEUR	0,34	ACHETEUR	10%
TOTAL LANAUDIÈRE	2646	1188	1335	12	111,25	10,68	ACHETEUR	0,33	ACHETEUR	9%

LES MAISON À ÉTAGES (ME) DES 13 VILLES DE LA RÉGION LANAUDIÈRE AU 30 DÉCEMBRE 2015

Tableau #02

Faits à remarquer, avec le Tableau #01, la deuxième méthode présente des marchés presque identiques peu importe les calculs employés. $Mi = Vi/(ve)$ ou VE/Ni donne sensiblement la même nature de marché pour le marché des maisons à étages (ME) de chacune des villes de la Région Lanaudière et c'est la même chose pour les 3 autres tableaux des 34 villes de la Rive-Nord que l'on retrouve dans l'article [PM519](#).

Dans le Tableau #02, on voit mieux la correspondance entre les résultats de la première et la deuxième méthode. Ainsi les marchés équilibrés de Charlemagne, Le Gardeur et L'Épiphanie présente des Mi respectifs de 6,86 – 6,49 et 6,91 mois et cela correspond bien avec les résultats de la 2^{ième} méthode où le résultat doit être entre 40% et 60% (.40 à .60) .50 - .45 et .42

Quant à la ville de Saint-Sulpice avec un Mi à 6,46 mois elle ne trouve pas l'équivalence dans la deuxième méthode mais elle est bien proche à .38

Quant aux villes de La Plaine et Mascouche qui présentent des Mi à 9,54 et 8,30 mois, elles trouvent presque l'équivalence dans la 2^{ième} méthode avec des rapports à 38% (.38). Selon la 2^{ième} méthode, ces deux villes devraient être dans un marché équilibré puisque leur Mi respectif est bien compris entre 8 et 10 mois d'inventaire.

Bien sûr que si la limite inférieure était fixée à 35% ces petits détails seraient résolus. Il appert que j'ai justement retrouvé ce document : [RAPPORT VE/Ni](#)

Vous trouverez la référence à Desjardins à la page 6

Vous trouverez la référence à la Banque Royale à la page 11

LA FAÇON DE CALCULER LA NATURE DU MARCHÉ PEUT-ELLE AVOIR UNE INCIDENCE SUR LE PRIX D'UNE PROPRIÉTÉ

La façon de calculer la nature du marché en employant la deuxième méthode nous amène à définir un marché équilibré lorsque le nombre de mois d'inventaire (Mi) se situe entre 8 et 10 mois, alors qu'avec la première méthode, le marché équilibré était défini lorsque le nombre de mois d'inventaire se situait entre 5 et 7 mois. Entre 5 et 7 mois c'est ce qu'utilise la majorité des marchés, y compris le marché américain.

J'ai déjà traité de ce sujet et je vous refile les articles concernés :

[PM74 – MARCHÉ D'ACHETEURS](#)

[PM76 - MARCHÉ NORMAL ENTRE 5 ET 7 MOIS AVEC FORMULE ALLONGÉE](#)

[PM82B – MARCHÉ NORMAL ENTRE 5 ET 7 MOIS AVEC FORMULE ABRÉGÉE](#)

[PM91 – 25% DE TROP EN UTILISANT 8 À 10 MOIS.](#)


D'autres parts je vous renvoie à un article où on vous montre comment utiliser la façon de calculer le rapport VE/Ni. Il s'agit du [p'tit matin numéro PM92B](#).

BONNE LECTURE

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**