

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 30 AVRIL 2018

MAJ – AVRIL 2018

VNI #007-500K

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 (VNI) 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 qui sont à vendre à plus de 500,000 \$. 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 (+) ou diminue (-) à chaque jour.

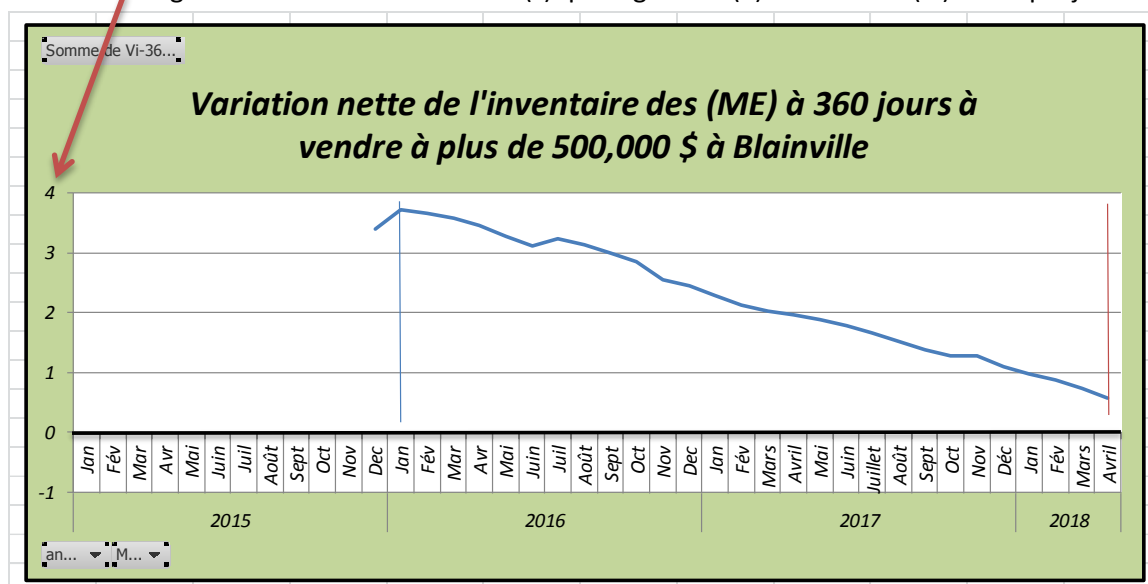


Tableau #01 - LA TENDANCE du marché immobilier des maisons à étages (ME) à plus de 500,000 \$ à Blainville au 31 janvier 2016 au 30 avril 2018

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 $\Delta Vi = (Vi - VE)$ **Il faut lire que la variation du nombre de mois d'inventaire (ΔMi) est égale à la variation de l'inventaire (ΔVi) divisé par la demande (ve) et que la variation de l'inventaire (ΔVi) égale (le nombre de maison à vendre au mois de janvier 2016 moins le nombre de maison vendues au mois de janvier 2016).** À partir de cette date LA TENDANCE (la courbe) montrait que **l'inventaire nette ΔVi augmentait mais de moins en moins**, pour arriver, 27 mois plus tard, en avril 2018, sans avoir réussi à traverser dans la partie négative du tableau. **On est donc en présence d'un surplus d'inventaire parce que**

la demande est faible. Cette demande renforcera lorsque la courbe de la TENDANCE traversera l'axe du zéro (0) inventaire.

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) dans un mois donné, deviendra négative.

LE MAGISTRAL

C'est dans les tranches de prix du MAGISTRAL (les tableaux qui suivent), qu'on peut observer cette amélioration (diminution de Mi) ou cette détérioration (augmentation du Mi) du marché. Cette amélioration ou cette détérioration, se manifeste d'abord dans les **tranches de prix les plus basses** (dans les tranches de prix allant de 200,000 \$ à 650,000 \$) parce qu'il y a plus d'acheteurs qui ont les moyens d'acheter des propriétés à prix plus abordables, puis tranquillement l'amélioration se transmettra aux **tranches de prix plus élevées** (dans les tranches de prix allant de 650,000 \$ à 1,325,000 \$ et plus)

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
BLAINVILLE (ME)	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	550K	600K
K = 1000	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 550K	à 600K	à 650K
Vi (vendeurs)	1	10	12	26	25	27	21	26	16
VE (acheteurs)	5	19	49	65	51	41	40	40	36
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,42	1,58	4,08	5,42	4,25	3,42	3,33	3,33	3,00
Mi (mois d'inven)	2,40	6,32	2,94	4,80	5,88	7,90	6,30	7,80	5,33
TV% (taux de vente)	42%	16%	34%	21%	17%	13%	16%	13%	19%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 AVRIL 2018 - PAR MICHEL BRIEN									
TRANCHE DE PRIX	1	2	3	4	5	6	7	8	9
TRANCHE DE PRIX	10	11	12	13	14	15	16	17	18
VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
BLAINVILLE (ME)	650 K	725K	800K	875K	950K	1025K	1100K	1175K	1250K
K = 1000	à 725K	à 800K	à 875K	à 950K	à 1025K	à 1100 K	à 1175K	à 1250K	1325K
Vi (vendeurs)	15	23	12	14	7	2	3	5	3
VE (acheteurs)	22	9	4	3	1	0	1	2	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,83	0,75	0,33	0,25	0,08	0,00	0,08	0,17	0,00
Mi (mois d'inven)	8,18	30,67	36,00	56,00	84,00	#DIV/0!	36,00	30,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	12%	3%	3%	2%	1%	0%	3%	3%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 AVRIL 2018 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #02 – Le MAGISTRAL des maisons à étages, les cottages (ME) dans le bloc du dessus avec des tranches de prix allant de 200,000 \$ à 650,000 \$ et Le MAGISTRAL des maisons à étages, les cottages (ME) dans le bloc de dessous avec des tranche de prix allant de 650,000 \$ à 1325,000 \$. Le premier bloc contient les tranches de prix de 1 à 9, alors que le deuxième bloc contient les tranches de prix de 10 à 18.

Comme je l'écrivais dans un article précédent, 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 avril 2018.

Cependant on peut comparer le MAGISTRAL de décembre 2016 et avril 2018, que je vous présente ci-dessous.

VOYONS COMMENT LE MARCHÉ S'EST AMÉLIORÉ ENTRE DÉCEMBRE 2016 ET AVRIL 2018

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	48,00	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 #03 – Au 31 décembre 2016

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
BLAINVILLE (ME)	650 K	725K	800K	875K	950K	1025K	1100K	1175K	1250K
K = 1000	à 725K	à 800K	à 875K	à 950K	à 1025K	à 1100 K	à 1175K	à 1250K	1325K
Vi (vendeurs)	15	23	12	14	7	2	3	5	3
VE (acheteurs)	22	9	4	3	1	0	1	2	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,83	0,75	0,33	0,25	0,08	0,00	0,08	0,17	0,00
Mi (mois d'inven)	8,18	30,67	36,00	56,00	84,00	#DIV/0!	36,00	30,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	12%	3%	3%	2%	1%	0%	3%	3%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 AVRIL 2018 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #05 – Au 30 avril 2018

Déjà, on remarque que les tranches de prix allant de 500,000 \$ à 550,000 \$; de 550,000 \$ à 600,000 \$ et de 600,000 \$ à 650,000 \$ dans le bloc du dessus du Tableau #02 le nombre de mois d'inventaire a diminué comme on l'avait prédit au mois de juillet 2017. Pour ce qui est des Tableau #04 et #05 le nombre de mois d'inventaire a diminué de :

- 24,92 à 8,18 mois, dans la tranche de prix allant de 650,000 \$ à 725,000 \$
- 45,60 à 30,67 mois, dans la tranche de prix allant de 725,000 \$ à 800,000 \$
- 24,00 à 36,00 mois, dans la tranche de prix allant de 800,000 \$ à 875,000 \$
- 84,00 à 56,00 mois, dans la tranche de prix allant de 875,000 \$ à 950,000 \$
- 156,00 à 84,00 mois, dans la tranche de prix allant de 950,000 \$ à 1,025,000 \$
- 48,00 à ??? mois, dans la tranche de prix allant de 1,025,000 à 1,100,000 \$

On peut voir comment il est difficile de vendre lorsque la maison désignée est de plus en plus dispendieuse. On remarque aussi que ce n'est pas automatique d'obtenir une diminution du nombre de mois d'inventaire (Mi). En effet, dans la tranche de prix allant de 800,000 \$ à 875,000 \$ on remarque que le nombre de mois d'inventaire a augmenté plutôt que de diminuer. Cela s'explique par le fait du très petit nombre d'inscriptions et de ventes dans cette tranche de prix qui ont vu la différence entre l'offre et la demande penché du côté de l'offre, celle-ci étant plus grande que la demande a donné lieu à une augmentation du nombre de mois d'inventaire (Mi).

Dans l'ensemble, il faut savoir que lorsque le nombre de mois d'inventaire (Mi) diminue, la valeur de la propriété désignée augmente. L'inverse est aussi vrai, c'est-à-dire que si le nombre de mois d'inventaire augmente la valeur de la maison désignée diminue.

CODE DES COULEURS POUR DEUX (2) DES TROIS (3) CARACTÉRISTIQUES D'UN MARCHÉ IMMOBILIER

Dans le tableau ci-dessous, le nombre de mois d'inventaire (Mi) dans la partie gauche et l'activité (ve) qui est LA DEMANDE à droite pour vous informer sur ce que veut dire la couleur de chaque tranches de prix dans les précédents tableaux, les tableaux du MAGISTRAL.

CODE DES COULEURS POUR L'ACTIVITÉ ET LE NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE			
NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE		ACTIVITÉ	
Nombre de mois nécessaire pour liquider tout l'inventaire		Nombre de maisons vendues par mois	
	(Mi)		(ve)
MARCHÉ D'ACHETEURS	(+de 7 MOIS)		FAIBLE ACTIVITÉ (0 À 5)
MARCHÉ NORMAL, ÉQUILIBRÉ	(entre 5 et 7 MOIS)		ACTIVITÉ MOYENNE (5 à 10)
MARCHÉ DE VENDEURS	(moins de 5 MOIS)		MEILLEURE ACTIVITÉ (10 et +)

On se rend compte aisément que presque toutes les tranches de prix ont vu leur nombre de mois d'inventaire (Mi) diminuer. La courbe de **LA TENDANCE** indique une amélioration du marché, cette amélioration a commencé à partir des tranches de prix les plus basses parce qu'il y a plus d'acheteurs pour les maisons moins dispendieuses et tranquillement, tant que LA TENDANCE demeure dans la même direction et dans le même sens, on se dirige vers les tranches de prix plus élevées qui diminueront de plus en plus.

NOTRE PRÉDICTION DE JUILLET 2017

On se rappelle que dans le Tableau #01 qu'on a vu ci-dessus, le tableau de la TENDANCE la courbe a pris 5 à 6 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 qu'**il y a amélioration du marché, lorsqu'il y a diminution du nombre de mois d'inventaire,** ou qu'**il y a détérioration du marché lorsqu'il y a augmentation**

du nombre de mois d'inventaire et l'amélioration commence par se manifester dans les tranches de prix les plus basses et se propage aux tranches de prix de plus en plus élevées alors que lorsqu'il y a détérioration du marché celle-ci commence à se manifester dans les tranches de prix les plus élevées et se propage aux tranches de prix de plus en 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 ça devrait commencer dans les tranches de prix allant de 500K \$ à 650K \$, avant de manifester une amélioration dans les tranches de prix plus élevées suivantes.

IL FAUT SE RENDRE À L'ÉVIDENCE

La statistique mathématique, nous permet d'utiliser les statistiques, afin d'analyser comment se développe les marchés immobiliers. Nous avons produit plusieurs articles à ce sujet, et 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, ou en cliquant sur les liens ci-dessous.

Un fait à remarquer : Dans le tableau du MAGISTRAL de décembre 2016, lorsque LA DEMANDE (ve) est à 0,08 maison vendue par mois, cela signifie que dans CES TRANCHES de prix parce qu'il y en a trois, (875K à 950K; 950K à 1025K et de 1025K à 1100K, il se vend qu'une seule maison par année (si il s'en vend 0,08 par mois ça va prendre 12 mois pour en vendre une). 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, parce que si elle n'est pas en bonne condition ou que vous avez surévalué le prix demandé pour votre maison, alors ça va prendre plus de temps à vendre

Si votre maison n'est pas en bonne condition ou qu'elle est surévaluée (votre prix demandé est trop élevé), alors vous n'arriverez pas à faire partie de LA DEMANDE et vous ne vendrez pas.

Par exemple, si le prix demandé pour votre propriété est de 900,000 \$, LE MAGISTRAL vous indique qu'il se vend 0,08 maison par mois ce qui représente une seule maison par année, si elle n'est pas en bonne condition ou si son prix est surévalué je peux vous assurer que ce ne sera pas la vôtre qui sera choisie. Ce sera une des 9 autres maisons à vendre entre 875,000 \$ et 950,000 \$, et vous devrez attendre une autre année ou davantage, voir même ne jamais vendre.

NE VOUS DÉCOURAGEZ PAS... ...LISEZ DAVANTAGE

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 : [Page 6 sur 9](http://info-immobilier-rive-</p></div><div data-bbox=)**

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#001C, LIS#002B, LIS#004, vous cliquez sur le logo l'InfoSavoir et vous cliquez ensuite sur l'article de votre choix. Pour l'article VNI-001 en page suivante vous cliquez sur le logo de la TENDANCE, toujours dans la colonne de droite.

VNI – 001 – LA TENDANCE D'UN MARCHÉ IMMOBILIER

LIS #001C - ÉDITION SPÉCIALES SUR LES PROPRIÉTÉS EN VENTE À PLUS DE 500,000 \$

LIS#002B – LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER

LIS#004 – REVOIR SA STRATÉGIE DE MISE EN MARCHÉ

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

Blainville, en août 2015 et est entré dans la partie négative en janvier 2017

Lachenaie, en février 2016 et est entré dans la partie négative en janvier 2017

Mascouche, en juillet 2015 et est entré dans la partie négative en novembre 2015

Mirabel, en février 2016 et est entré dans la partie négative en février 2017

Repentigny, en décembre 2015 et est entré dans la partie négative en août 2016

Saint-Eustache, est toujours dans la partie négative

Saint-Jérôme, en janvier 2016 devrait entrer dans la partie négative en août 2017

Terrebonne, en 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.

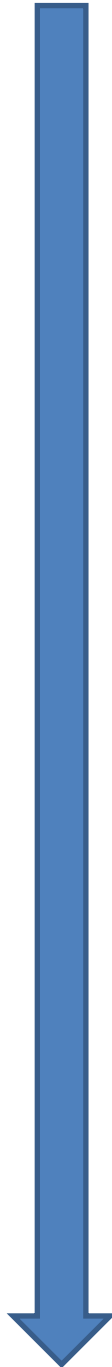
Pour ceux et celles qui ont une maison à vendre à plus de 500,000 \$ dans une **autre ville** que Blainville vous devez d'abord consulter l'article suivant : LIS#001C – ÉDITION SPÉCIALE SUR LES MAISONS EN VENTE À PLUS DE 500,000\$

Pour obtenir la courbe de la TENDANCE et les tableaux du MAGISTRAL pour une autre ville que Blainville, vous devez en faire la demande par courriel à l'adresse suivante : info@info-immobilier-rive-nord.com

Vous devrez inscrire l'adresse de la maison désignée, son prix demandé et un numéro de téléphone où on peut vous rejoindre.

**Tous nos conseils sont
gratuits**

**si on est en mesure de produire les recherches et
les calculs**



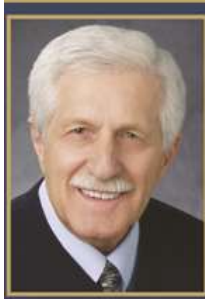
POUR NOUS REJOINDRE

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**