

# L'InfoSavoir

info-immobilier-rive-nord.com

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



MAJ - OCTOBRE - 2018

LIS#045

## L'ÉTAT DU MARCHÉ DES MAISONS À ÉTAGES À VENDRE AU 30 SEPTEMBRE 2018

### À PLUS DE 650,000 \$

**UNE BONNE ANALYSE DU MARCHÉ DES MAISONS À VENDRE À PLUS DE  
500,000 \$ DEVRAIT FAIRE APPEL A TROIS TABLEAUX**

1. LE TABLEAU DU GLOBAL, le tableau #01 au 30 septembre 2018
2. LE TABLEAU DE LA TENDANCE, le tableau #02 au 30 septembre 2018
3. LE TABLEAU DU MAGISTRAL, le tableau #03 au 30 septembre 2018

À tous les mois je publie ces 3 tableaux sur le site web

<http://info-immobilier-rive-nord.com>

D'abord quelques petites mises au point avant d'aborder l'analyse détaillée de chaque tableau.

a). Vous aurez compris que les maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$, comprennent les maisons à vendre à plus de 650,000 \$

b). Vous aurez aussi compris que j'analyse les marchés des maisons à étages (ME) de la ville de Blainville parce que c'est la ville qui compte le plus de maisons aussi dispendieuses dans la couronne nord du Grand Montréal.

c). Est-ce la même chose pour les maisons à étages (ME) des autres villes du Québec?  
**Oui, les raisonnements seront identiques, mais les chiffres seront différents.**

# 1. LE TABLEAU DU GLOBAL

VILLES	LE GLOBAL DES (ME) DE PLUS DE 500,000 \$												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.	sept.
Vi (vendeurs)	151	171	167	157	151	135	129	129	141	143	138	142	131
VE (acheteurs)	138	141	148	148	140	133	130	124	129	125	133	137	126
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	11,50	11,75	12,33	12,33	11,67	11,08	10,83	10,33	10,75	10,42	11,08	11,42	10,50
Mi (mois d'invent.)	13,13	14,55	13,54	12,73	12,94	12,18	11,91	12,48	13,12	13,73	12,45	12,44	12,48
TV% (taux d'vente)	8%	7%	7%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	7%	8%	8%	8%
2018 - 2017 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - MICHEL BRIEN												2018	2017

Tableau #01 – LE GLOBAL au 30 septembre 2018. À noter que les chiffres en rouge sur fond blanc sont les données et les résultats de l'état du marché en septembre 2017.

Dans le tableau #01 ci-dessus, ce qui nous intéresse (pour ceux-là qui sont vendeurs ou acheteurs) c'est le nombre de maisons à vendre (Vi) et le nombre de maisons vendues (VE). J'ai entouré les deux valeurs. On a donc Vi = 141 et VE = 129. Ces deux valeurs vont nous servir à tracer la courbe de LA TENDANCE dans le deuxième tableau.

# 2. LE TABLEAU DE LA TENDANCE

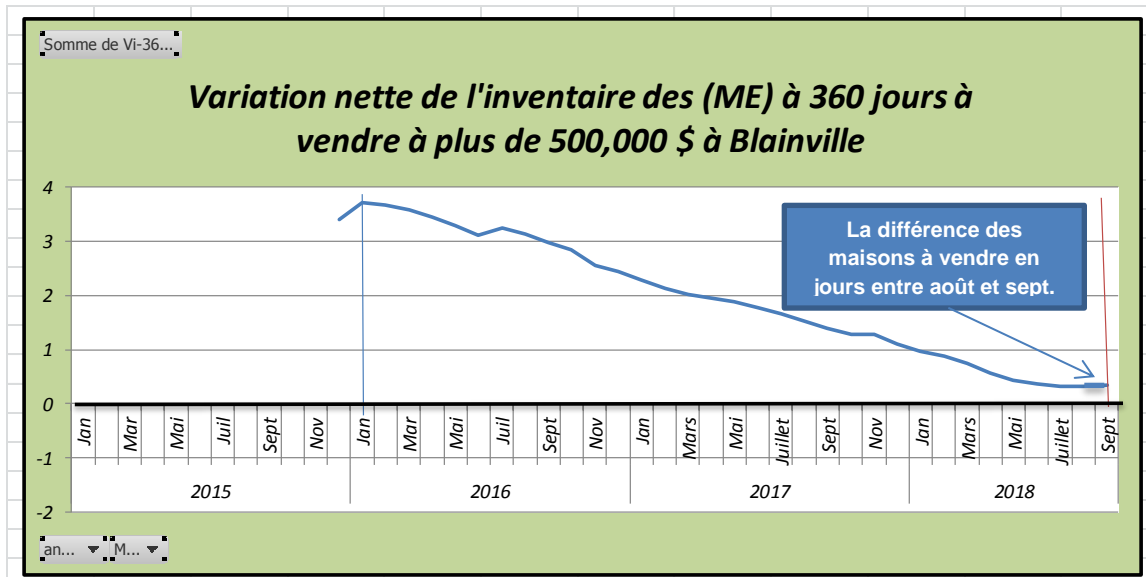


Tableau #02 – LA TENDANCE au 30 septembre 2018. À noter que la différence des maisons à vendre entre le mois d'août et le mois de septembre 2018 sur 360 jours est en bleu plus foncé

À chaque mois, on fait la différence entre les maisons à vendre (Vi) et les maisons vendues (VE) qu'on a relevé dans le Tableau #01. Ainsi la différence est (Vi – VE) ou (141-129) = 12. On inscrit cette différence dans un tableau d'Excel. Vous pouvez remarquer que 12 est bien dans l'avant dernière colonne dans la dernière ligne (septembre 2018) du tableau suivant. Comme la différence était de 12 maisons par mois, on a divisé 12 par 30.5 jours par mois, ce qui nous a donné 0,39 jours et c'est ce qu'on a inscrit dans la dernière colonne.

MOIS	ANNÉE	VE	NB DE MOIS	ve	VI	TA	VAR. MENSUEL	VAR. /JOURS
Déc	2017	137	12	11,42	142	12,44	5	0,16
Jan	2018	138	12	11,50	151	13,13	13	0,43
Fev	2018	141	12	11,75	171	14,55	30	0,98
Mars	2018	148	12	12,33	167	13,54	19	0,62
Avril	2018	148	12	12,33	157	12,73	9	0,30
Mai	2018	140	12	11,67	151	12,94	11	0,36
Juin	2018	133	12	11,08	135	12,18	2	0,07
Juillet	2018	130	12	10,83	129	11,91	-1	-0,03
Août	2018	124	12	10,33	129	12,48	5	0,16
Sept	2018	129	12	10,75	141	13,12	12	0,39

Suite à cette transformation on a inscrit la différence en jours entre (Vi) et (VE) dans un autre tableau dans lequel on a calculé les moyennes à 30 jours, à 90 jours, à 180 jours, à 270 jours puis à 360 jours.

année	Mois	Vi-30 jours	Vi-90 jours	Vi-180 jours	Vi-270 jours	Vi-360 jours
2017	Oct	0,59	0,29	0,71	1,23	1,29
2017	Nov	0,16	0,30	0,43	1,01	1,27
2017	Déc	0,16	0,25	0,28	0,75	1,10
2018	Jan	0,43	0,20	0,25	0,54	0,97
2018	Fév	0,98	0,47	0,39	0,44	0,88
2018	Mars	0,66	0,69	0,47	0,42	0,74
2018	Avril	0,3	0,65	0,42	0,38	0,57
2018	Mai	0,36	0,44	0,46	0,40	0,44
2018	Juin	0,07	0,24	0,47	0,39	0,38
2018	Juillet	-0,03	0,13	0,39	0,33	0,32
2018	Août	0,16	0,07	0,25	0,33	0,32
2018	Sept	0,39	0,17	0,21	0,37	0,34

Ainsi, en additionnant les 3 derniers chiffres de la première colonne (-0,03 + 0,16 + 0,39) on obtient 0,52 que l'on divise par 3 pour obtenir 0,17 dans la deuxième colonne, c'est la moyenne de maisons à vendre durant les derniers 90 jours.

Si on additionne tous les chiffres de la première colonne et que l'on divise par 12 on obtient 0,34 soit  $(4,23/12) = 0,34$  c'est la moyenne de maisons à vendre durant les derniers 360 jours (1 an ou presque)

Pour connaître la moyenne de maisons à vendre après les derniers 180 jours, il faut prendre les 6 derniers mois les additionner et diviser le résultat par 6, soit  $(0,30 + 0,36 + 0,07 - 0,03 + 0,16 + 0,39) / 6 = 0,208$  ou 0,21 en complétant.

On fait cet exercice pour savoir si l'inventaire (les maisons à vendre) augmente ou diminue lorsqu'on fait la moyenne sur 360 jours (1 an). À chaque mois on rajoute un petit bout à la courbe de la tendance, pour septembre 2018, le petit bout ajouté est la courbe partant de août à septembre, est en bleu plus foncé, dans le Tableau #01.

**La raison de prendre la différence nette entre l'Offre et la Demande à chaque mois et prendre la moyenne sur 360 jours, c'est pour avoir une bonne lecture du marché, sans les effets de la saisonnalité (il y a plus d'effervescence au printemps qu'à l'automne)**

### 3. LE TABLEAU DU MAGISTRAL

Nous allons comparer le nombre de mois d'inventaire (Mi), du MAGISTRAL du mois de septembre avec le MAGISTRAL du mois d'août 2018. L'objectif poursuivi est de déterminer de quelle façon a varié le nombre de mois d'inventaire (Mi). On sait que si le nombre de mois d'inventaire augmente, la valeur de la maison diminue. Or, du 31 août au 30 septembre la maison désignée à 750,000 \$ se trouvait dans la tranche de prix allant de 725,000 \$ à 800,000 \$ et dans cette tranche de prix le Mi a augmenté de 19,00 mois à 23 mois, indiquant que la valeur de la maison a diminuée, (ça veut dire que la juste valeur marchande (JVM) que vous aviez calculée a diminuée, bien que ce soit facile à calculer, en ce moment, on ne sait pas de combien mais la juste valeur marchande est moindre que celle de l'inscription.

VILLE	MAGISTRAL DES (ME) À VENDRE À PLUS DE 650,000 \$								
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)	17	23	10	15	4	2	4	4	5
VE (acheteurs)	17	12	6	3	1	0	1	2	1
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,42	1,00	0,50	0,25	0,08	0,00	0,08	0,17	0,08
Mi (mois d'inven)	12,00	23,00	20,00	60,00	48,00	#DIV/0!	48,00	24,00	60,00
TV% (taux de vente)	8%	4%	5%	2%	2%	0%	2%	4%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 SEPTEMBRE 2018 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #03 A – le MAGISTRAL des maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$ à Blainville au 30 septembre 2018

VILLE	MAGISTRAL DES (ME) À VENDRE À PLUS DE 650,000 \$								
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	19	11	16	5	1	3	4	5
VE (acheteurs)	17	12	4	2	0	0	1	2	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,42	1,00	0,33	0,17	0,00	0,00	0,08	0,17	0,00
Mi (mois d'inven)	10,50	19,00	33,00	96,00	#DIV/0!	#DIV/0!	36,00	24,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	9%	5%	3%	1%	0%	0%	3%	4%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 AOÛT 2018 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #03 B – le MAGISTRAL des maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$ à Blainville au 31 août 2018

Votre propriété (la maison désignée) est à vendre et vous avez établi sa juste valeur marchande (JVM) à 750,000 \$. Le MAGISTRAL au 30 septembre, nous indique que dans la tranche de prix incluant votre propriété, c'est-à-dire dans la tranche de prix allant de 725,000 \$ à 800,000 \$, 12 maisons ont été vendues dans les derniers 12 mois, de sorte qu'il se vend en moyenne 1,00 maison par mois. Aussi votre propriété se retrouve dans un **marché d'acheteurs** (parce que le (Mi à 23 mois est plus grand que 7 mois) et il se vend une (1,00) **maison par mois**, c'est la demande (ve), le carré avec le contour blanc.

Au 31 août, le MAGISTRAL nous indiquait que dans la même tranche de prix (725,000 \$ à 800,000 \$) votre propriété se retrouvait aussi dans un marché d'acheteurs (parce que le (Mi à 19

mois était plus grand que 7 mois) et il se vendait aussi **une** (1,00) **maison par mois**, s'était la demande (ve), le carré avec le contour blanc.

La maison qui devait être vendue le mois suivant, **en septembre 2018**, était celle qui présenterait **le meilleur rapport qualité/prix** parmi les 19 maisons à vendre dans cette tranche de prix au 31 août 2018.

On a calculé qu'il devait se vendre en moyenne 1 maison par mois dans cette tranche de prix. Or en septembre il n'y a pas eu de vente, → probablement qu'il y aura plus d'une maison vendue dans les prochains mois pour maintenir la moyenne

Catégorie est 'Unifamiliale'  
Région est 'Laurentides'  
Municipalité/Arrondissement est 'Blainville'  
Statut est 'Vendu'  
Prix demandé/vendu est entre 725000 et 800000  
Date de changements de statut est entre 2018-09-01 et 2018-09-30  
Genre de propriété est 'Maison à étages'  
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri), Appartement  
0 résultat trouvé en 0.08 secondes.

## Quant au rapport qualité/prix

Votre courtier immobilier devrait-être en mesure de vous dire si votre propriété présente le meilleur rapport qualité/prix des 23 maisons à vendre en septembre et non plus 19 comme en août 2018, la qualité réfère à la condition de la maison.

## Une nouvelle façon de déterminer qu'elle maison devrait se vendre en premier

J'ai déterminé que la propriété qui devait se vendre en premier sur les 19 ou les 23 propriétés à vendre serait celle qui offrirait la ou les meilleurs **aménités ou externalités** tout en conservant le meilleur rapport qualité/prix. J'ai déjà discuté de ce point dans les articles LIS#021 et LIS#022, mais je vais élaborer davantage dans un prochain article de la section de l'InfoSavoir. Surveillez nos prochains articles ou rendez-vous occasionnellement sur notre site web en cliquant sur le lien suivant : <http://info-immobilier-rive-nord.com>


## 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](mailto: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](mailto: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**