

# La Tendrance

info-immobilier-rive-nord.com

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



MAJ – AOÛT 2018

VNI# 010

## TRUCS À SAVOIR SUR LA VARIATION DU NOMBRE DE PROPRIÉTÉS À VENDRE

Bonjour, dans cet article j'aimerais vous montrer comment utiliser certaines informations à partir de la courbe de la TENDANCE du marché local et spécifique d'une maison désignée (celle-là, qui pourrait être la maison que vous voulez vendre ou la maison que vous aimeriez acheter).

À chaque mois, je calcule pour vous cette variation de l'inventaire et je trace la courbe de la TENDANCE qui nous indique comment varie le nombre de maisons à vendre (variation de l'inventaire) par rapport au nombre d'acheteurs potentiels sur le marché de la maison désignée. Cette courbe de la TENDANCE est tout simplement le rapport entre l'Offre et la Demande à chaque mois lorsque je fais la soustraction entre les maisons à vendre et les maisons vendues, et que je calcule la moyenne sur une année (12 mois) afin d'éliminer la périodicité du marché.

## Où est située votre maison désignée

### Le nombre de maisons à vendre c'est l'inventaire (Vi)

Le rapport entre le nombre de maisons à vendre (Vi) et le nombre d'acheteurs sur le marché (ve) est ce qu'on appelle le nombre de mois d'inventaire (Mi) et c'est de cette façon qu'on mesure le marché immobilier. Mathématiquement c'est :

$$\text{Nombre de mois d'inventaire (Mi)} = \frac{\text{Offre}}{\text{Demande}} = \frac{\text{Inscriptions}}{\text{Ventes / Mois}} = \frac{Vi}{ve}$$

$$Mi = Vi/ve$$

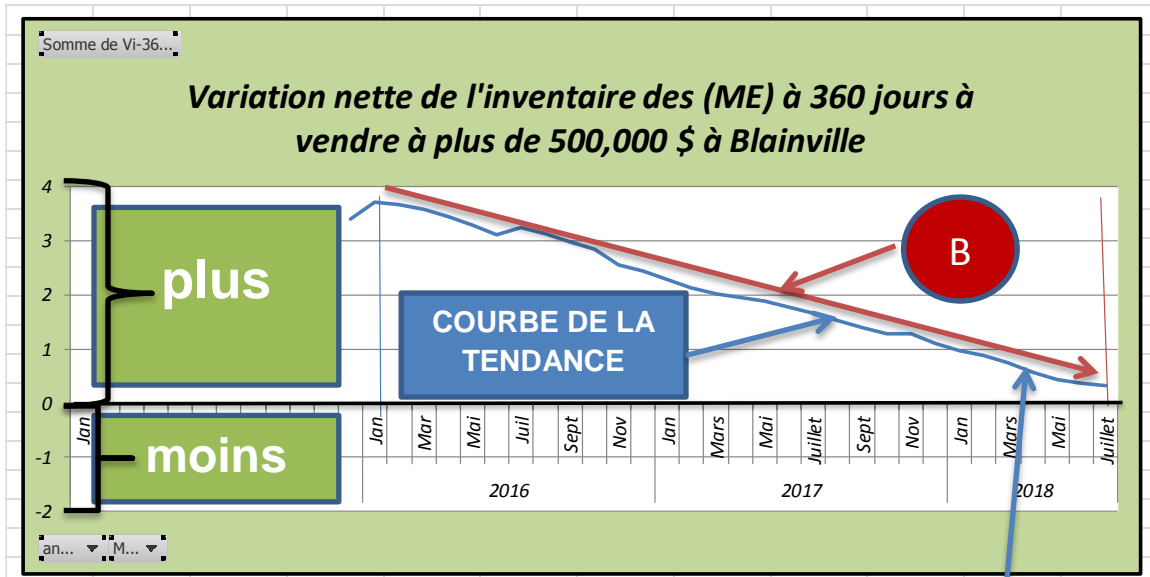
Où (Vi) est le nombre de maisons à vendre, (ve) est le nombre de maisons vendues VE dans les 12 derniers mois, c'est la moyenne de maisons vendues par mois. Par extension, on dit que la variation du nombre de mois d'inventaire ( $\Delta Mi$ ) est égale à la

variation de l'inventaire ( $\Delta Vi$ ) divisé par la moyenne de maisons vendues par mois ( $ve$ ), ou  $ve = (VE/12)$ , le nombre de ventes ( $VE$ ) dans les 12 derniers moi

Mathématiquement la formule de l'offre et de la demande devient :  $\Delta Mi = \Delta Vi/ve$  et  $\Delta Vi = (Vi - VE)$ .  $Vi$  et  $VE$  étant les données tirées de la base des données des Courtiers Immobiliers; Centris, puis on convertit les mois en jours pour ( $ve$ ).

Comme on mesure la variation du nombre de mois d'inventaire à l'aide de la formule  $\Delta Mi = (Vi - VE)/ve$ , **et comme  $ve$  est constant parce que c'est le nombre de maisons vendues EN MOYENNE à chaque mois,  $\Delta Mi$  varie de la même façon que  $\Delta Vi$ .** (Une moyenne est l'équivalent d'un nombre constant, c'est-à-dire d'un nombre qui ne varie pas)

## Où est située votre maison désignée



Dans ce tableau, c'est la courbe de la TENDANCE en bleu, un peu toute croche, qu'on analyse

Cette courbe représente LA TENDANCE du marché d'une maison désignée. Elle commence le 31 janvier 2016 et se termine le 31 juillet 2018. À cette date votre maison désignée était près d'entrer dans la partie négative (MOINS) du tableau, on peut dire que le nombre de mois d'inventaire du marché de votre maison désignée augmentait de moins en moins, de sorte que la valeur de votre maison désignée diminuait.

La ligne rouge B représente la direction et le sens de la courbe en bleu de la variation nette des maisons à vendre (variation de l'inventaire) La courbe en bleu de la TENDANCE se déplace du haut vers le bas entre le 31 janvier 2016 et le 31 juillet 2018.

Lorsque la courbe de la TENDANCE en **bleu** se déplace du haut vers le bas comme la ligne rouge B, le marché s'améliore parce que le nombre de mois d'inventaire (Mi) diminue. C'est la démonstration que je fais dans l'article PM1149 du p'tit matin.

**La ligne noire horizontale sépare le tableau en deux parties. La courbe de la TENDANCE est dans partie en haut de la ligne noire du tableau, la variation nette des maisons à vendre augmente de moins en moins de +3,72 maisons/ jour à +0,32 maison/ jour. Si on fait la soustraction de la variation nette de l'inventaire entre la fin de la courbe (au 31 juillet 2018) et le début de la courbe (le 31 janvier 2016), on obtient (+0,32 – (+3,72)) = -3,40 maisons/jour. Cela veut dire que la moyenne du nombre de maisons à vendre sur 365 jours, a diminuée de 3,40 maisons par jour, actuellement, l'inventaire diminue de 0,32 maison/jour.**

Selon la progression (à chaque mois) de la courbe en **bleu**, celle-ci devrait entrer dans la partie négative du tableau (sous la ligne noire), au début de 2019. À ce moment la différence entre l'inventaire et les ventes du mois ( $V_i - V_e$ ) sera négative parce qu'il y aura une DEMANDE ( $V_e$ ) plus forte que le nombre de maisons à vendre sur le marché (l'OFFRE  $V_i$ ), de sorte que la variation de l'inventaire ( $\Delta V_i$ ) va provoquer une diminution de la variation du nombre de mois d'inventaire ( $\Delta M_i$ ), puisque  $\Delta M_i = \Delta V_i / v_e$  ( $\Delta V_i$  diminue et  $v_e$  est une constante).

Ainsi la variation nette de l'inventaire (L'OFFRE) va diminuer de plus en plus dans la partie négative (MOINS) du tableau au lieu d'augmenter de moins en moins dans la partie positive (PLUS) du tableau. À ce moment-là, le nombre de mois d'inventaire va diminuer de plus en plus, ce qui devrait ramener le nombre de mois d'inventaire (Mi) entre 5 et 7 mois, puis à moins de 5 mois dans un marché de vendeurs.

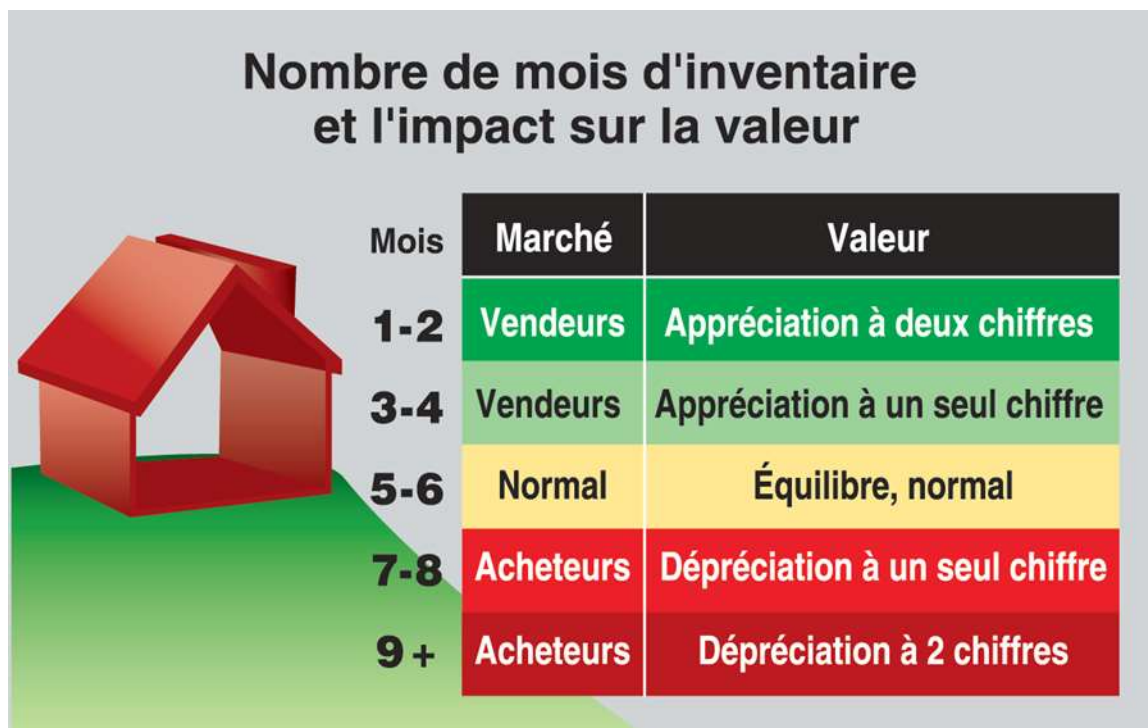
## Où est située votre maison désignée

Dans le tableau ci-dessous, on voit qu'il est important que votre maison désignée soit dans un marché de vendeurs (en vert), puisque c'est dans cette condition que votre maison désignée s'apprécie (sa valeur augmente) alors que lorsqu'elle est dans un marché d'acheteurs votre maison désignée se déprécie (sa valeur diminue)

### LA CONDITION DU MARCHÉ EST PLUS AVANTAGEUSE LORSQU'ELLE INDIQUE UN MARCHÉ DE VENDEURS

Les quantités énormes de transactions (+70,000 par année), 82,639 en 2017 qu'opèrent les courtiers immobiliers nous ont permis de constater que **si le nombre de mois d'inventaire est moindre que 5 mois, les prix ont tendance à augmenter plus vite que l'inflation** (dans un tel marché ordinairement la juste valeur marchande (JVM) **augmente**, alors on dit que le marché avantage les vendeurs puisque ceux-ci trouvent preneur plus rapidement. On dit alors qu'on est **dans un marché de vendeurs**, qu'il y a beaucoup d'acheteurs ( $v_e$ ) sur le marché pour le nombre de maisons à vendre ( $V_i$ ). On

est en présence d'une pénurie de maisons à vendre. **Les transactions se font très souvent en dedans de 30 jours**



**Lorsque le nombre de mois d'inventaire (Mi) est supérieur à 7 mois, l'appréciation est alors négative et supérieure à l'inflation, laquelle est positive, les prix ont tendance à diminuer plus vite que l'inflation, il y a alors un surplus d'inventaire (de maisons à vendre) pour le nombre d'acheteurs sur le marché, on dit alors qu'on est dans un marché d'acheteurs, on dit que le marché avantage les acheteurs parce qu'il y a moins de demandes ça prend plus de temps à vendre, normalement dans un tel marché la juste valeur marchande (JVM) diminue. Si en plus, le prix demandé est surévalué, c'est que la maison désignée n'est plus dans le marché, et c'est pourquoi il faut réduire le prix demandé pour réussir sa transaction. Lorsque le nombre de mois d'inventaire est près de 7 mois et qu'une diminution de prix peut-être acceptable pour que la propriété soit dans un marché équilibré, il est recommandé de procéder, mais souvent le nombre de mois d'inventaire (Mi) est très élevé, alors le vendeur est mieux de sortir du marché et attendre que celui-ci s'améliore. L'appréciation comme la dépréciation se calcule sur la base annuelle, ça veut dire que si le (Mi) est à plus de 9 mois d'inventaire pendant au moins une année, la dépréciation sera à deux chiffres (au moins 10% et/ou davantage)**

**Exemple d'une comparaison effectuée dans une tranche de prix du MAGISTRAL des maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$ à Blainville**

Nous avons choisie de comparer le MAGISTRAL du mois de juillet 2018 par rapport au MAGISTRAL du mois de décembre 2017 dans la tranche de prix allant de 725,000 \$ à 800,000 \$

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)	14	18	11	17	7	1	4	3	5
VE (acheteurs)	17	11	3	2	0	0	1	2	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,42	0,92	0,25	0,17	0,00	0,00	0,08	0,17	0,00
Mi (mois d'inven)	9,88	19,64	44,00	102,00	#DIV/0!	#DIV/0!	48,00	18,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	10%	5%	2%	1%	0%	0%	2%	6%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 JUILLET 2018 - PAR MICHEL BRIEN									
TRANCHE DE PRIX	1	2	3	4	5	6	7	8	9
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)	19	23	9	8	8	5	1	4	4
VE (acheteurs)	23	9	6	3	3	3	1	2	1
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,92	0,75	0,50	0,25	0,25	0,25	0,08	0,17	0,08
Mi (mois d'inven)	9,91	30,67	18,00	32,00	32,00	20,00	12,00	24,00	48,00
TV% (taux de vente)	10%	3%	6%	3%	3%	5%	8%	4%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 DÉCEMBRE 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

On compare le nombre de mois d'inventaire (Mi) du 31 décembre 2017 au nombre de mois d'inventaire du 31 juillet 2018 dans la tranche de prix allant de 725,000 \$ à 800,000 \$

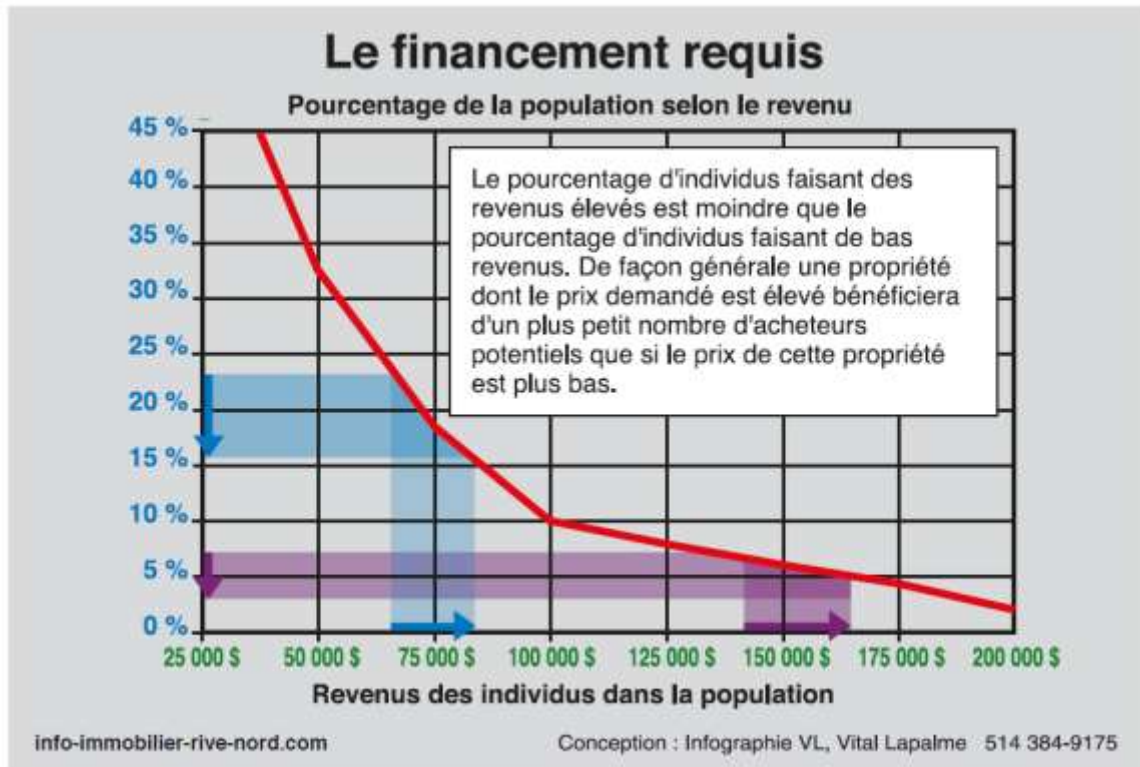
Ainsi, le nombre de mois d'inventaire d'une maison désignée (la maison que l'on voudrait vendre ou celle que l'on aimerait acheter) est passé d'un Mi à 30,67 mois au 31 décembre 2017 à un Mi de 19,64 mois au 31 juillet 2018. **Le marché de la maison désignée est demeuré dans un marché d'acheteurs entre le mois décembre 2017 et le mois juillet 2018, mais voyez comment le nombre de mois d'inventaire a diminué.** Lorsque le nombre de mois d'inventaire (Mi) diminue, généralement la valeur de la maison désignée dans un tel marché augmente, la valeur d'une maison désignée dans cette tranche de prix a donc augmentée puisque le Mi a diminué de (30,67 à 19,64) mois. On remarque qu'il y a eu aussi diminution du nombre de mois d'inventaire (Mi) dans la première et la huitième tranche de prix

Ce qui n'est pas le cas de toutes les tranches de prix. On remarque qu'il y a eu augmentation du nombre de mois d'inventaire (Mi) dans les tranches de prix suivantes : 3<sup>e</sup>; 4<sup>e</sup> et la 7<sup>e</sup>. Indiquant que la valeur des maisons dans ces tranches de prix a diminuée. Ce qui est bien normale puisque l'on remarque Quant aux tranches de prix restantes, c'est-à-dire : la 5<sup>e</sup>; la 6<sup>e</sup> et la 9<sup>e</sup> on ne peut comparer puisqu'il n'y a pas eu de vente dans ces tranches de prix.



# Où est située votre maison désignée

On peut facilement constater que le nombre de mois d'inventaire (Mi) a constamment diminué dans toutes les tranches de prix, depuis le changement dans la direction et le sens de la courbe de la TENDANCE en décembre 2016, cela nous permet de spécifier que la diminution du nombre de mois d'inventaire se fait plus rapidement dans les tranches de prix les plus basses, parce qu'il y a plus d'acheteurs capables d'acheter les maisons à plus bas prix compte tenu des revenus gagnés par ce groupe d'acheteurs comme nous l'indique le tableau suivant :



Si, on a moins d'acheteurs potentiels sur le marché pour les maisons plus dispendieuses, on en déduit que ça va prendre plus de temps à vendre. Afin de vendre plus rapidement leur maison plus dispendieuse, les vendeurs doivent faire connaître leur maison désignée à un plus grand nombre de personnes.

## **RAPPEL 1**

Lorsqu'on utilise la variation nette de l'inventaire, on parle **d'augmentation ou de diminution de maisons par jour**. Pour se faire on a ajusté le nombre de mois d'inventaire en jour et on a pris la moyenne sur 360 jours (un an), pour éliminer la saisonnalité du marché immobilier afin d'avoir une lecture plus adéquate.

## **RAPPEL 2**

Lorsqu'on utilise la formule de l'Offre et la Demande, on parle de **mois d'inventaire (Mi)**. La demande utilisée correspond au nombre de maisons vendues dans les derniers 12 mois finissant à la date des calculs que l'on fait normalement avec les données disponibles à la fin du mois le plus proche de la date des calculs. La statistique nous permet d'associer la moyenne des maisons vendues dans les derniers 12 mois (ve) aux nombre d'acheteurs actuellement sur le marché.

## **À PROPOS DU MAGISTRAL**

À chaque mois le MAGISTRAL des 8 principales villes de la Rive-Nord est publié sur le site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> Une fois sur le site vous allez dans la colonne de droite, vous cherchez la section du **MARCHÉ LOCAL ET SPÉCIFIQUE** (la 3è boîte), vous cliquez sur cette boîte et les MAGISTRAL des 8 principales villes de la Rive-Nord apparaîtront. Vous cliquez sur le MAGISTRAL de la ville désignée à la date de votre choix. Les 8 principales villes sont Blainville, Lachenaie, Mascouche, Mirabel, Repentigny, Saint-Eustache, Saint-Jérôme et Terrebonne.

## **À PROPOS DU CHANGEMENT DE DIRECTION DE LA COURBE DE LA TENDANCE**

Il faut savoir que le changement de direction **ne survient pas au même moment, ni en même temps pour les différents genres de propriétés**, une autre raison d'être spécifique sur **la condition du marché de la maison désignée lorsqu'on veut vendre ou acheter.**

**Les courbes de la TENDANCE sont aussi dans la colonne de droite sur notre site web c'est la 15è boîte**

**Les marchés des maisons à étages (ME) ont changé de direction aux dates suivantes :**

Blainville, août 2015 et est entré dans la partie négative du tableau, en janvier 2017  
Lachenaie, février 2016 et est entré dans la partie négative du tableau, en janvier 2017  
Mascouche, juillet 2015 et est entré dans la partie négative du tableau, en novembre 15  
Mirabel, février 2016 et est entré dans la partie négative du tableau en février 2017  
Repentigny, décembre 2015 et est entré dans la partie négative du tableau en août 2016  
Saint-Eustache, est toujours dans la partie négative du tableau  
Saint-Jérôme, janvier 2016 devrait entrer dans la partie négative du tableau en août 17  
Terrebonne, juillet 2015 et est entré dans la partie négative du tableau, en août 2016

**Les marchés des maisons plain-pied (PP) ont changé de direction aux dates suivantes alors que toutes les courbes de la TENDANCE étaient dans la partie négative du tableau de la page 2, indiquant que le nombre de mois d'inventaire diminuait de plus en plus**  
Blainville, décembre 2015; Lachenaie, février 2016; Mascouche, février 2017; Mirabel, octobre 2015; Repentigny, mai 2015; Saint-Eustache, mars 2017; Saint-Jérôme, février 2018; Terrebonne, juillet 2015


## **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/blogue/>



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**