

L'InfoSavoir

info-immobilier-rive-nord.com

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



MAJ - NOVEMBRE - 2018

LIS#047

L'ÉTAT DU MARCHÉ DES MAISONS À ÉTAGES À VENDRE AU 31 OCTOBRE 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 31 OCTOBRE 2018
2. LE TABLEAU DE LA TENDANCE, le tableau #02 au 31 OCTOBRE 2018
3. LE TABLEAU DU MAGISTRAL, le tableau #03 au 31 OCTOBRE 2018

**SI LE TEXTE VOUS SEMBLE FAMILIER C'EST QUE VOUS AVEZ LU L'ARTICLE LIS#045 SUR
L'ÉTAT DU MARCHÉ DES MAISONS À ÉTAGES À VENDRE À PLUS DE 650,000 \$ EN DATE
DU 30 SEPTEMBRE 2018. AUSSI, J'AI REPRIS LE MÊME ARTICLE MAIS EN DATE DU 31
OCTOBRE 2018. LES CHIFFRES NE SONT PAS LES MÊMES ET L'ANALYSE DIFFÈRE UN
TOUT PETIT PEU.**

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 \$, comprend 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.	oct.
Vi (vendeurs)	151	171	167	157	151	135	129	129	141	146	138	142	143
VE (acheteurs)	138	141	148	148	140	133	130	124	129	139	133	137	125
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	11,58	11,08	11,42	10,42
Mi (mois d'invent.)	13,13	14,55	13,54	12,73	12,94	12,18	11,91	12,48	13,12	12,60	12,45	12,44	13,73
TV% (taux d'vente)	8%	7%	7%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	7%
2018 - 2017 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - MICHEL BRIEN												2018	2017

Tableau #01 – LE GLOBAL au 31 OCTOBRE 2018. À noter que les chiffres en rouge sur fond blanc sont les données et les résultats de l'état du marché à la fin OCTOBRE 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 = 146 et VE = 139. Ces deux valeurs vont nous servir à tracer la courbe de LA TENDANCE dans le deuxième tableau.

2. LE TABLEAU DE LA TENDANCE

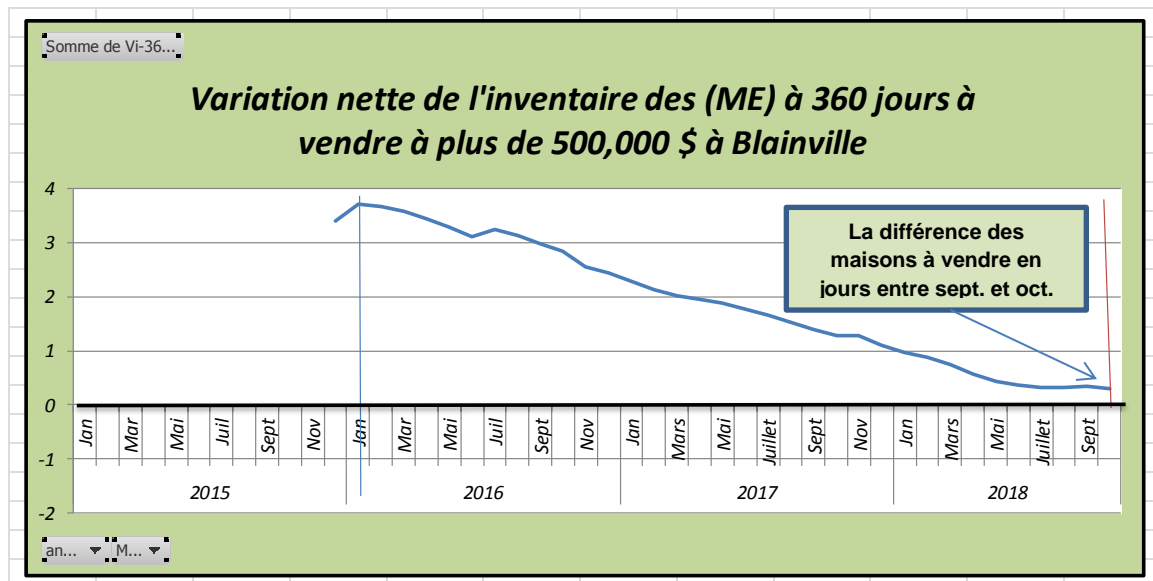


Tableau #02 – LA TENDANCE au 31 octobre 2018. À noter que la différence des maisons à vendre entre le mois de septembre et le mois d'octobre 2018, sur 360 jours semble accentuer la direction vers la partie négative du tableau, ce qui est une bonne chose.

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 (146-139) = 7. On inscrit cette différence dans un tableau d'Excel (ci-dessous). Vous pouvez remarquer que 7 est bien dans l'avant dernière colonne dans la dernière ligne (octobre 2018) du tableau suivant. Comme la différence était de 7 maisons par mois, on a divisé 7 par 30.5 jours par mois, ce qui nous a donné 0,23 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
Oct	2018	139	12	11,58	146	12,60	7	0,23

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	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
2018	Oct	0,23	0,26	0,20	0,35	0,31

Ainsi, en additionnant les 3 derniers chiffres de la première colonne (+ 0,16 +0,39 +0,23) on obtient 0,78 que l'on divise par 3 pour obtenir 0,26 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 0,31 soit $(3,87/12) = 0,31$ 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 $(0,36 + 0,07 -0,03 +0,16 +0,39 +0,23)$ ou $(1,18/6) = 0,1966$ ou 0,20 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 octobre 2018, le petit bout ajouté est la courbe partant de septembre à octobre, et ce petit bout est plus incliné vers la partie négative du Tableau #02.

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 de mois comme au printemps où il se vend plus de maisons qu'à l'automne). En prenant la moyenne sur un an, on élimine cet aspect de la saisonnalité.

3. LE TABLEAU DU MAGISTRAL

Nous allons comparer le nombre de mois d'inventaire (Mi), du MAGISTRAL du mois d'octobre avec le MAGISTRAL du mois de septembre 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 30 septembre au 31 octobre (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 nombre de mois d'inventaire (Mi) est demeuré à 23 mois, indiquant que la valeur de la maison n'a pas changée entre septembre et octobre 2018, (ça veut dire que la juste valeur marchande (JVM) en octobre est la même que la juste valeur marchande (JVM) en septembre. Peut-être la valeur de la maison désignée calculée lors de l'inscription a diminuée, mais de septembre à octobre elle n'a pas changée.

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)	19	23	12	14	4	3	4	6	8
VE (acheteurs)	16	12	9	4	2	0	1	2	1
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,33	1,00	0,75	0,33	0,17	0,00	0,08	0,17	0,08
Mi (mois d'inven)	14,25	23,00	16,00	42,00	24,00	#DIV/0!	48,00	36,00	96,00
TV% (taux de vente)	7%	4%	6%	2%	4%	0%	2%	3%	1%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 OCTOBRE 2018 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #03 A – le MAGISTRAL des maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$ à Blainville au 31 octobre 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)	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 B – le MAGISTRAL des maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$ à Blainville au 30 septembre 2018

Votre propriété (la maison désignée) est à vendre et vous avez établi sa juste valeur marchande (JVM) à 750,000 \$. Le MAGISTRAL au 31 octobre, 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 30 septembre, 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 23

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

Le nombre de mois d'inventaire (Mi) n'a pas bougé, il est demeuré à 23 mois, indiquant de ce fait que la valeur de la maison n'a pas bougé non plus. On sait que le marché de vendeurs (alors que le Mi est à moins de 5 mois) est celui dans lequel les maisons se vendent plus rapidement alors que dans un marché d'acheteurs (alors que le Mi est à plus de 7 mois) ça prend plus de temps à vendre. Ce constat est vrai en autant que le prix demandé (JPD) est le juste prix de la juste valeur marchande (JVM).

Lorsque le nombre de mois d'inventaire (Mi) est à moins de 5 mois, la maison désignée est dans un marché de vendeurs et sa valeur augmente rapidement. Lorsque le nombre de mois d'inventaire (Mi) est à plus de 7 mois, la maison désignée est dans un marché d'acheteurs et sa valeur diminue au fur et à mesure que le nombre de mois d'inventaire (Mi) augmente, de sorte que si le prix demandé n'est pas diminué, le consommateur juge que le prix demandé est trop élevé et attend que le marché s'améliore avant d'acheter cette maison.

La maison qui devait être vendue le mois suivant, en octobre 2018, était celle qui présenterait le meilleur rapport qualité/prix parmi les 23 maisons à vendre dans cette tranche de prix au 30 septembre 2018.

Ci-dessous vous avez les résultats du nombre de maisons vendues en août 2018, septembre 2018 et octobre 2018 et le total est de $\rightarrow (1+0+1)$ ou 2. La moyenne de maison vendue dans les 3 derniers mois est donc $2/3$ ou 0,66 ce qui donne 1 en complétant.

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 2018-08-01 et 2018-08-31
Genre de propriété est 'Maison à étages'
Type de bâtiment est 'Isolé (détaché)'
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri), Appartement
1 résultat trouvé en 0.08 secondes.

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'
Type de bâtiment est 'Isolé (détaché)'
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri), Appartement
0 résultat trouvé en 0.06 secondes.

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 2018-10-01 et 2018-10-31
Genre de propriété est 'Maison à étages'

Type de bâtiment est 'Isolé (détaché)'
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri), Appartement
1 résultat trouvé en 0.09 secondes.

Le nombre de maison vendue par mois indiquée ci-dessus, est fournie par Centris, la base de donnée par excellence des courtiers immobiliers.

J'ai vérifié qu'il s'agissait bien de maisons qui avaient été inscrites entre 725,000 \$ et 800,000 \$. Certaines fois, il arrive que des maisons inscrites dans une tranche de prix supérieure soient vendues dans la tranche de prix inférieure, ce qui vient fausser le nombre de maisons vendues dans la tranche inférieure. Ce n'est pas le cas ici. Ce genre de phénomène survient lorsque le prix demandé est sur évalué ou bien que le vendeur accepte de vendre à moindre prix parce qu'il ne connaît pas la juste valeur marchande de sa propriété ce qui survient fréquemment lorsqu'il ne fait pas affaire avec un courtier immobilier dans le but de sauver la commission.

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 octobre 2018. La qualité réfère à la condition de la maison.

Une nouvelle façon de déterminer qu'elle maison, parmi les 23 maison à vendre, devrait se vendre en premier

J'ai déterminé que la propriété qui devait se vendre en premier sur les 23 propriétés à vendre serait celle qui offrirait le meilleur bouquet d'aménités 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 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**