

L'InfoSavoir

info-immobilier-rive-nord.com

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



MAJ – JUIN 2019

LIS#056

L'ÉTAT DU MARCHÉ DES MAISONS À ÉTAGES À VENDRE À PLUS DE 650,000 \$ À BLAINVILLE AU 31 MAI 2019

QUESTION #1 À BLAINVILLE, EST-CE QUE LE MARCHÉ DES MAISONS À ÉTAGES À VENDRE À PLUS DE 650,000 \$ S'AMÉLIORE?

Si on consulte le GLOBAL de toutes les maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$ au 31 mai 2019 et que l'on compare au 31 mai 2018 on peut dire que le nombre de mois d'inventaire (Mi) a diminué d'environ 2 mois (12,94 à 11,09). Le nombre de mois d'inventaire ayant diminué c'est positif, puisque cela indique que le marché se dirige dans la bonne direction, vers une diminution du nombre de mois d'inventaire (Mi).

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.	mai
Vi (vendeurs)	151	150	142	161	147	135	129	129	141	146	137	127	151
VE (acheteurs)	145	134	136	143	159	133	130	124	129	139	141	137	140
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	12,08	11,17	11,33	11,92	13,25	11,08	10,83	10,33	10,75	11,58	11,75	11,42	11,67
Mi (mois d'invent.)	12,50	13,43	12,53	13,51	11,09	12,18	11,91	12,48	13,12	12,60	11,66	11,12	12,94
TV% (taux d'vente)	8%	7%	8%	7%	9%	8%	8%	8%	8%	8%	9%	9%	8%
2019-2018 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN												2019	2018

Tableau #01 – Le GLOBAL des maisons à étages à vendre à plus de 500,000 \$ au 31 mai 2019

On remarque aussi que le taux de vente en pourcentage (TV%) a augmenté de 1% passant de 8% en 2018 à 9% en 2019. Ça veut dire que la vente de la maison désignée pourrait survenir dans les 30 prochains jours (en juin 2019) si la maison désignée fait partie des 13 (13,09) maisons susceptibles d'être vendues chaque mois parmi les 147 maisons à vendre en date du 31 mai 2019.

Si on analyse la courbe de la TENDANCE (tableau #02) on remarque que le marché a changé en janvier 2016, passant d'une augmentation, de plus en plus importante de maisons à vendre à une augmentation de moins en moins importante de maisons à vendre (parce que la courbe est toujours demeurée dans la partie positive du tableau de la TENDANCE). En effet la variation nette au 31 janvier 2016, était à +3,72 maisons à vendre en moyenne par jour, alors qu'au 31 mai 2019, la variation nette n'était plus qu'à +0,12 maison à vendre en moyenne par jour. On sait par ailleurs, que la variation nette est la différence entre les maisons à vendre (Vi) et la demande (VE) chaque mois que l'on converti en jours, et qu'on prend la moyenne sur une année afin d'éliminer les variations saisonnières.

Bien que la courbe ait passablement ralentie depuis juin ou juillet 2018, il n'en reste pas moins qu'elle se dirige toujours vers la partie négative du tableau. Dans la partie négative la valeur nette de l'inventaire (Vi - VE) devient négative parce qu'il y a plus de vente VE qu'il y a d'inscriptions en vigueurs (Vi) de sorte que l'inventaire diminue de plus en plus. La courbe étant dans la partie négative du tableau nous indique que la demande, en moyenne sur une année est supérieure à l'offre, ce qui avantage le vendeur. On sait que $Mi = Vi/ve$, ainsi lorsque Vi diminue alors que ve est constant, alors Mi diminue et c'est la raison qui fait que le marché est meilleur.

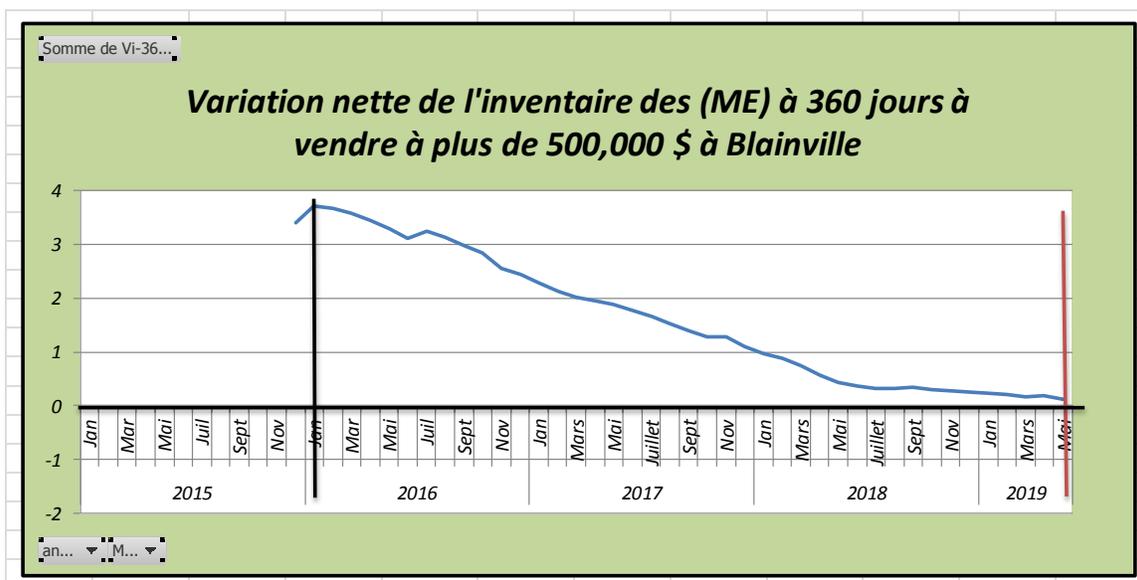


Tableau #02 – Courbe de la TENDANCE du marché des maisons à étages (ME) à Blainville entre le 31 janvier 2016 et le 31 mai 2019.

On peut conclure en disant que le marché qui nous intéresse ici, se dirige toujours dans la bonne direction, mais à moins grande vitesse que celle qui prévalait entre janvier 2016 et juin ou juillet 2018. On peut cependant se poser la question suivante :

QUESTION #2 EST-CE QUE LE MARCHÉ DE LA MAISON DÉSIGNÉE À VENDRE OU A ACHETER À PLUS DE 650,000 \$ S'AMÉLIORE?

L'utilisation du GLOBAL et de la courbe de la TENDANCE s'adressaient à toutes les maisons à étages (ME) à vendre ou a acheter, à plus de 650,000 \$, mais pour savoir ce qui se produit avec la maison désignée, il faut être plus spécifique. **Il faut savoir dans quelle tranche de prix se retrouve la maison désignée**, et c'est notre tableau du MAGISTRAL qui va nous aider à répondre à cette question. Le tableau du GLOBAL et celui du MAGISTRAL sont disponibles à tous les mois sur notre site web (voir le lien du site web, à la fin de l'article).

TRANCHE DE PRIX	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME) À PLUS DE 650,000 \$										
BLAINVILLE (ME)	650 K	725K	800K	875K	950K	1025K	1100K	1175K	1250K	1325K	1400K
K = 1000	à 725K	à 800K	à 875K	à 950K	à 1025K	à 1100 K	à 1175K	à 1250K	1325K	1400K	et PLUS
Vi (vendeurs)	17	23	10	11	9	8	5	6	2	2	11
VE (acheteurs)	16	17	13	5	3	2	3	5	2	1	4
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,33	1,42	1,08	0,42	0,25	0,17	0,25	0,42	0,17	0,08	0,33
M (mois d'inven)	12,75	16,24	9,23	26,40	36,00	48,00	20,00	14,40	12,00	24,00	33,00
TV% (taux de vente)	8%	6%	11%	4%	3%	2%	5%	7%	8%	4%	3%
BLAINVILLE (ME)	INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 MAI 2019 - PAR MICHEL BRIEN										

Tableau #03 – du MAGISTRAL des maisons à étages (ME) à vendre à plus de 650,000 \$

Je ne connais pas le prix demandé de votre maison désignée. Donc, je ne connais pas la tranche de prix dans laquelle se retrouve votre maison désignée. Cependant je remarque que la demande (ve) est très faible dans toutes les tranches de prix puisque sur la ligne des maisons vendues par mois (ve), dans la dernière année (finissant le 31 mai 2019), toutes les quantités inscrites dans les tranches de prix sont dans un carré rouge, indiquant que la demande (ve) est moindre que 5 maisons vendues par mois. On se souvient que la demande (ve) se calcul selon la formule suivante : $ve = VE/M$, ainsi dans la tranche de prix #11 la demande est $(ve) = 16/12$ ou 1,33 maison vendue par mois, alors que dans la tranche de prix #12 $(ve) = 17/12$ ou 1,42 maison vendue par mois, puis dans la tranche de prix #13, $(ve) = 13/12$ ou 1,08 maison vendue par mois.

À partir de la tranche de prix #14 la demande (ve) est moindre que 1 maison à vendre par mois, il faudra au moins 2 mois pour vendre une maison ($2 \times 0,42 = 0,84$), dans cette tranche de prix. Dans la tranche de prix #15, ça va prendre 4 mois ($4 \times 0,25 = 1,00$) pour vendre une maison. Dans la tranche de prix #16 ça devrait prendre 6 mois ($6 \times 0,17 = 1,02$) pour vendre une maison, alors que dans la tranche de prix #17, ça devrait prendre 4 mois ($4 \times 0,25 = 1,00$), dans la tranche de prix #18 ça devrait prendre ($2 \times 0,42 = 0,84$), dans la tranche #19 ça devrait prendre 6 mois ($6 \times 0,17 = 1,02$), comme dans la tranche de prix #16 alors que dans la tranche de prix #20, ça devrait prendre 12 mois ($12 \times 0,08 = 0,96$) mois pour vendre une maison. Toutefois, j'aimerais faire une toute petite correction ; au lieu de dire que ça prendrait 4 mois pour vendre une maison, **on devrait dire : qu'il devrait se vendre une maison dans un des 4 prochains mois**, et on pourrait l'appliquer à toutes les demandes à moins d'une maison vendue par mois.

Dans le cas de la tranche de prix #20 dans laquelle tranche il se vend une maison par année, il faudrait savoir quand la dernière maison a été vendue dans cette tranche de prix pour savoir dans combien de temps la prochaine maison devrait être vendue. Cependant si la prochaine maison vendue n'est pas la vôtre il y a de forte chance que votre maison désignée soit vendue

dans les 12 mois suivant cette dernière vente, mais dans lequel des 12 prochains mois, le 2^{ième}, le 6^{ième}, le 8^{ième} ou le 12^{ième} ?

Avant de répondre à la question #2, j'aimerais soulever un autre point par rapport au tableau #03. Remarquez que **le nombre de maisons à vendre** ou **le nombre de maisons en demande** sont identiques à ceux du tableau #01 au 31 mai 2019. Le tableau des maisons à étages à vendre à moins de 650,000 \$ (du tableau #04) nous indiquait qu'il y avait 98 maisons à vendre à plus de 650,000 \$ et 63 consommateurs prêts à acheter.

VILLE	LE MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)										
BLAINVILLE (ME)	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	550K	600K	650K
K = 1000	et MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 550K	à 600K	à 650K	ET PLUS
Vi (vendeurs)	1	0	5	5	9	14	18	8	16	9	98
VE (acheteurs)	1	2	16	37	60	68	32	34	31	25	63
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,08	0,17	1,33	3,08	5,00	5,67	2,67	2,83	2,58	2,08	5,25
Mi (mois d'inven)	12,00	0,00	3,75	1,62	1,80	2,47	6,75	2,82	6,19	4,32	18,67
TV% (taux de vente)	8%	#DIV/0!	27%	62%	56%	40%	15%	35%	16%	23%	5%
BLAINVILLE (ME)	INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 MAI 2019 - PAR MICHEL BRIEN										

Tableau #04 – des maisons à étages (ME) à vendre à moins de 650,000 \$ en date du 31 mai 2019.

Si j'additionne les maisons à vendre de toutes les tranches de prix du tableau #03 : (17 + 23 + 10 + 11 + 9 + 8 + 5 + 6 + 2 + 2 + 11) = 104 alors qu'on disait qu'il y en avait 98. Ce n'est pas une erreur, cela est dû au fait, par exemple, que l'on calcule 2 fois la même maison lorsque celle-ci est inscrite à 800,000 \$ puisqu'elle paraît dans la tranche de prix de 725,000 \$ à 800,000 \$ et de 800,000 \$ à 875,000 \$. Il en est de même pour les autres montants correspondant à des prix de recherche. Par exemple, les prix de recherche pourrait être de 500,000 \$ à 600,000 \$ etc.

Quant aux nombre de maisons en demande, toujours à partir du tableau #03, c'est le même raisonnement, ainsi : (16 + 17 + 13 + 5 + 3 + 2 + 3 + 5 + 2 + 1 + 4) = 71 au lieu de 63 maisons en demande. On a une différence de 8 maisons en demande sur 10 tranches de prix, acceptable.

POUR SAVOIR SI LA CONDITION DU MARCHÉ S'AMÉLIORE OU SE DÉTÉRIORE IL FAUT COMPARER LE NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE DE LA TRANCHE DE PRIX DE LA MAISON DÉSIGNÉE ENTRE 2 DATES DIFFÉRENTES.

TRANCHE DE PRIX	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME) À PLUS DE 650,000 \$										
BLAINVILLE (ME)	650 K	725K	800K	875K	950K	1025K	1100K	1175K	1250K	1325K	1400K
K = 1000	à 725K	à 800K	à 875K	à 950K	à 1025K	à 1100 K	à 1175K	à 1250K	1325K	1400K	et PLUS
Vi (vendeurs)	17	23	10	11	9	8	5	6	2	2	11
VE (acheteurs)	16	17	13	5	3	2	3	5	2	1	4
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,33	1,42	1,08	0,42	0,25	0,17	0,25	0,42	0,17	0,08	0,33
Mi (mois d'inven)	12,75	16,24	9,23	26,40	36,00	48,00	20,00	14,40	12,00	24,00	33,00
TV% (taux de vente)	8%	6%	11%	4%	3%	2%	5%	7%	8%	4%	3%
BLAINVILLE (ME)	INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 MAI 2019 - PAR MICHEL BRIEN										

Tableau #03 des maisons à vendre à plus de 650,000 \$ en date du **31 mai 2019**

TRANCHE DE PRIX	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
VILLE	MAGISTRAL DES (ME) À VENDRE À PLUS DE 650,000 \$										
BLAINVILLE (ME)	650 K	725K	800K	875K	950K	1025K	1100K	1175K	1250K	1325K	1400K
K = 1000	à 725K	à 800K	à 875K	à 950K	à 1025K	à 1100 K	à 1175K	à 1250K	à 1325K	à 1400K	et PLUS
Vi (vendeurs)	18	20	5	12	5	3	4	6	5	1	12
VE (acheteurs)	16	12	11	4	2	0	1	3	2	0	2
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,33	1,00	0,92	0,33	0,17	0,00	0,08	0,25	0,17	0,00	0,17
Mi (mois d'inven)	13,50	20,00	5,45	36,00	30,00	#DIV/0!	48,00	24,00	30,00	#DIV/0!	72,00
M% (taux de vente)	7%	5%	18%	3%	3%	0%	2%	4%	3%	0	1%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 DÉCEMBRE 2018 - PAR MICHEL BRIEN											

Tableau #05 des maisons à vendre à plus de 650,000 \$ en date du **31 décembre 2018**

- **Pour les maisons dans la tranche de prix #11 allant de 650,000 \$ à 725,000 \$**
Le Mi est passé de 13,50 en décembre 2018 à 12,75 en mai 2019 AMÉLIORÉE
- Pour les maisons dans la tranche de prix #12 allant de 725,000 \$ à 800,000 \$
Le Mi est passé de 20,00 en décembre 2018 à 16,24 en mai 2019 **AMÉLIORÉE**
- **Pour les maisons dans la tranche de prix #13 allant de 800,000 \$ à 875,000 \$**
Le Mi est passé de 5,45 en décembre 2018 à 9,23 en mai 2019 DÉTÉRIORÉE
- Pour les maisons dans la tranche de prix #14 allant de 875,000 \$ à 950,000 \$
Le Mi est passé de 36,00 en décembre 2018 à 26,40 en mai 2019 **AMÉLIORÉE**
- **Pour les maisons dans la tranche de prix #15 allant de 950,000 \$ à 1,025,000 \$**
Le Mi est passé de 30,00 en décembre 2018 à 36,00 en mai 2019 DÉTÉRIORÉE
- Pour les maisons dans la tranche de prix #16 allant de 1,025,000 \$ à 1,100,000 \$
Le Mi est passé de ??,?? en décembre 2018 à 48,00 en mai 2019 ??????????
- **Pour les maisons dans la tranche de prix #17 allant de 1,100,000 \$ à 1,175,000 \$**
Le Mi est passé de 48,00 en décembre 2018 à 20,00 en mai 2019 AMÉLIORÉE
- Pour les maisons dans la tranche de prix #18 allant de 1,175,000 \$ à 1,250,000 \$
Le Mi est passé de 24,00 en décembre 2018 à 14,40 en mai 2019 **AMÉLIORÉE**
- **Pour les maisons dans la tranche de prix #19 allant de 1,250,000 \$ à 1,325,000 \$**
Le Mi est passé de 30,00 en décembre 2018 à 12,00 en mai 2019 AMÉLIORÉE
- Pour les maisons dans la tranche de prix #20 allant de 1,325,000 \$ à 1,400,000 \$
Le Mi est passé de ??,?? en décembre 2018 à 24,00 en mai 2019 ??????????

Il y a amélioration de **la condition du marché** lorsque le nombre de mois d'inventaire (Mi) diminue et il y a détérioration de **la condition du marché** lorsque le nombre de mois d'inventaire (Mi) augmente. Je vous rappelle que la condition du marché (Mi) nous indique combien de temps ça va prendre pour liquider toute l'inventaire au même rythme de vente que la demande (ve). Le nombre de mois d'inventaire nous indique aussi dans quelle condition est le marché à savoir,

si (Mi) est :

- Plus petit que **5 mois**, on a affaire à **un marché de vendeurs**
- Compris entre **5 et 7 mois**, on a affaire à **un marché équilibré**
- Plus grand que **7 mois**, on a affaire à **un marché d'acheteurs**

Si le nombre de mois (Mi) nécessaire(s) pour liquider l'inventaire est moindre que **6 mois (pratiquement à moins de 5 mois)** on sera dans un marché de vendeurs. C'est un marché où le

nombre de maisons à vendre (l'offre) est moindre que la demande de sorte que les vendeurs peuvent attendre d'avoir leur prix pour vendre. Les prix ont tendance à augmenter plus vite que l'inflation. Si la maison est **en bonne condition (à ne pas confondre avec la condition du marché)** et au juste prix du marché (JVM), normalement le vendeur obtient une offre d'achat acceptable selon le rang que la propriété désignée occupe dans la demande (ve). Recherchez les carrés vert sur la ligne de la demande (ve).

Un marché normal existe lorsque le nombre de mois (Mi) nécessaires pour liquider l'inventaire a une valeur approximative **de 6 mois (entre 5 et 7 mois)**. On dit alors, que le marché immobilier est un marché équilibré. On a suffisamment de maisons sur le marché pour satisfaire tout le monde ou à peu près, et l'appréciation est alors sensiblement égale à l'inflation. Les prix ont tendance à augmenter au rythme de l'inflation. Si la maison est **en bonne condition (à ne pas confondre avec la condition du marché)** et au juste prix du marché (JVM), normalement le vendeur obtient une offre d'achat acceptable selon le rang que la propriété désignée occupe dans la demande (ve). Recherchez les carrés jaune sur la ligne de la demande (ve)

Si le nombre de mois (Mi) nécessaires pour liquider l'inventaire est de plus de 6 mois (pratiquement à plus de 7 mois) on sera dans un marché d'acheteurs. C'est un marché où on a beaucoup plus de maisons à vendre qu'il y a d'acheteurs. Les acheteurs ont plus de choix et les prix ont tendances à baisser. L'appréciation est alors négative et en deçà de l'inflation. Si la maison est en bonne condition (à ne pas confondre avec la condition du marché) et au juste prix du marché (JVM), normalement le vendeur obtient une offre d'achat acceptable selon le rang que la propriété désignée occupe relativement à la demande (ve). Malheureusement sur la ligne de la demande (ve) les carrés seront peints en rouge.

LA STRATÉGIE

Vous avez sans doute remarquez que le marché des maisons à étages (ME) était très bon relativement aux maisons des 3 dernières tranches de prix **du tableau #4**. En effet, les maisons dans la tranche de prix allant de 500,000 \$ à 550,000 \$ sont dans un marché de vendeurs très volatil (les maisons se vendent rapidement), puisque le nombre de mois d'inventaire est de 2,82. Il en est de même de la tranche de prix allant de 600,000 \$ à 650,000 \$ bien qu'un tout petit peu moins volatil avec un (Mi) à 4,32 mois. La tranche de prix incluse entre les deux, allant de 550,000 \$ à 600,000 \$ est tout de même dans un marché normal puisque le (Mi) est entre 5 et 7 mois (à 6,19 mois).

Ce qui est plus problématique, ce sont les maisons à vendre du tableau #3 en date du 31 mai 2019, dans les tranches de prix plus élevées, celles à plus de 650,000 \$. Compte tenu de la demande (ve) relativement très basse, surtout à partir de la tranche de prix #14, je vous suggère de consulter l'article IM#38 – LES 14 STRATÉGIES CRUCIALES DE MISE EN MARCHÉ que vous pouvez consulter sur notre site web en cliquant sur le lien suivant : <http://info-immobilier-rive-nord.com> Une fois sur le site vous vous diriger dans la colonne de droite et repérez la boîte de l'InfoMaison, vous cliquez sur cette boîte et repérez l'article IM#38. Je vous soumetts cet article, actuellement en reconstruction. La mise à jour des références devrait être complétée d'ici une ou deux semaines, bien que les renseignements soient tout de même à point.

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 dans la barre bleu juste en dessous de la bannière du site web: <http://info-immobilier-rive-nord.com>

**LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD**