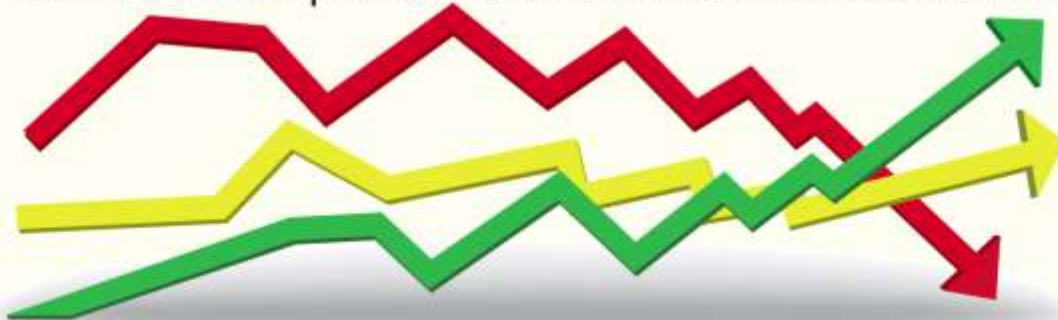


La Tendance

info-immobilier-rive-nord.com

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



MAJ – SEPTEMBRE 2019

TENDANCE #017

LA COURBE DE LA TENDANCE À 360 JOURS

Afin d'éliminer l'effet saisonnier

C'est déjà connu, que le marché immobilier est un marché saisonnier, et qu'à certains mois de l'année on enregistre beaucoup plus d'inscriptions (L'OFFRE) qu'à d'autres mois, et il en est de même pour les ventes (la DEMANDE) et s'est pour cette raison entre autres que l'on compare les ventes d'une année avec les ventes de l'année antérieure.

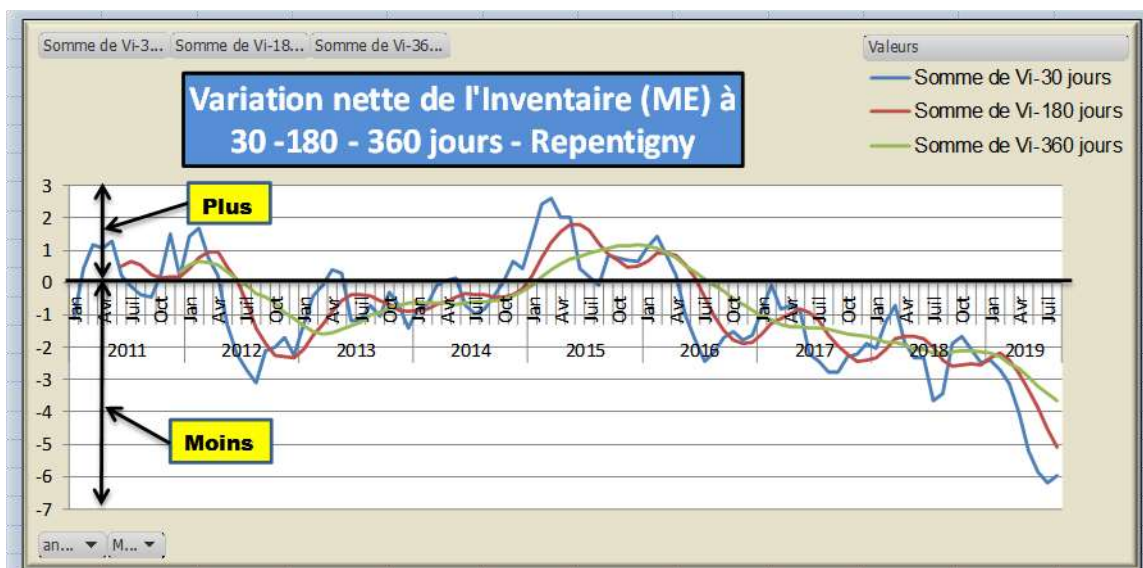
À cause de cet effet saisonnier, il est impensable de comparer les caractéristiques d'un marché immobilier d'un mois à l'autre. Par contre, il est tout de même possible d'avoir une bonne lecture du marché immobilier sans les effets saisonniers si on analyse la variation nette de l'inventaire sur une longue période (un an) et c'est par l'entremise de LA TENDANCE ou de la courbe de la variation nette de l'inventaire qu'on y arrive. Si on parle d'une année comme étant une longue période c'est surtout parce que cette période comprend les 4 saisons, un hiver, un printemps, un été et un automne.

J'ai préparé plusieurs tableaux dont le GLOBAL, en utilisant l'OFFRE et la DEMANDE. Je vous présente donc le Tableau #01 du GLOBAL de **toutes** les maisons à étages (ME) de la ville de Repentigny, en date du 31 août 2019. C'est avec un tableau semblable que j'utiliserai les données et les calculs d'un marché local, pour construire les courbes à court, moyen et long terme de LA TENDANCE de **toutes** les maisons à étages (ME) des 8 principales villes de la Rive-Nord. (**Blainville**, **Lachenaie**, **Mascouche**, **Mirabel**, **Repentigny**, **Saint-Eustache**, **Saint-Jérôme** et **Terrebonne**)

VILLES	GLOBAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)												
	REPENTIGNY (ME)	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.	août
Vi (vendeurs)	188	187	183	159	136	116	110	118	183	199	192	181	181
VE (acheteurs)	261	269	279	282	295	295	299	300	241	250	255	256	286
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	21,75	22,42	23,25	23,50	24,58	24,58	24,92	25	20,08	20,83	21,25	21,33	23,833
Mi (mois d'invent.)	8,64	8,34	7,87	6,77	5,53	4,72	4,41	4,72	9,11	9,55	9,04	8,48	7,59
TV% (taux d'vente)	12%	12%	13%	15%	18%	21%	23%	21%	11%	10%	11%	12%	13%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - 2019 PAR RAPPORT À 2018 - PAR MICHEL BRIEN													2018

Tableau #01 – Le GLOBAL des maisons à étages (ME) à Repentigny en date du 31 août 2019.

C'est à partir des données (Vi) et (VE) de tableaux semblables à celui ci-dessus que j'ai construit la courbe de la TENDANCE des 8 principales villes de la Rive-Nord et plus particulièrement celle de Repentigny. Voici donc la courbe de la variation nette de l'inventaire (c'est-à-dire du nombre de maisons à vendre) à Repentigny, entre janvier 2011 et août 2019.



Graphique #02 – Courbe de la TENDANCE à court, moyen et long terme entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 août 2019

C'est une seule courbe que l'on représente à court, moyen et long terme, dont chacun des points représente un nombre de maison(s) positif ou négatif selon que ce point de la courbe est au-dessus ou en dessous de la ligne noire solide comme l'indique les carrés jaunes.

Pour construire cette courbe j'ai suivi les étapes suivantes en prenant les données (Vi) et (VE) à partir du Tableau #01

Premièrement, j'ai fait la différence à chaque mois entre l'OFFRE (Vi) et la DEMANDE (VE). Ainsi si la différence (Vi – VE) était positive c'est que Vi était plus grand que VE c'était donc que

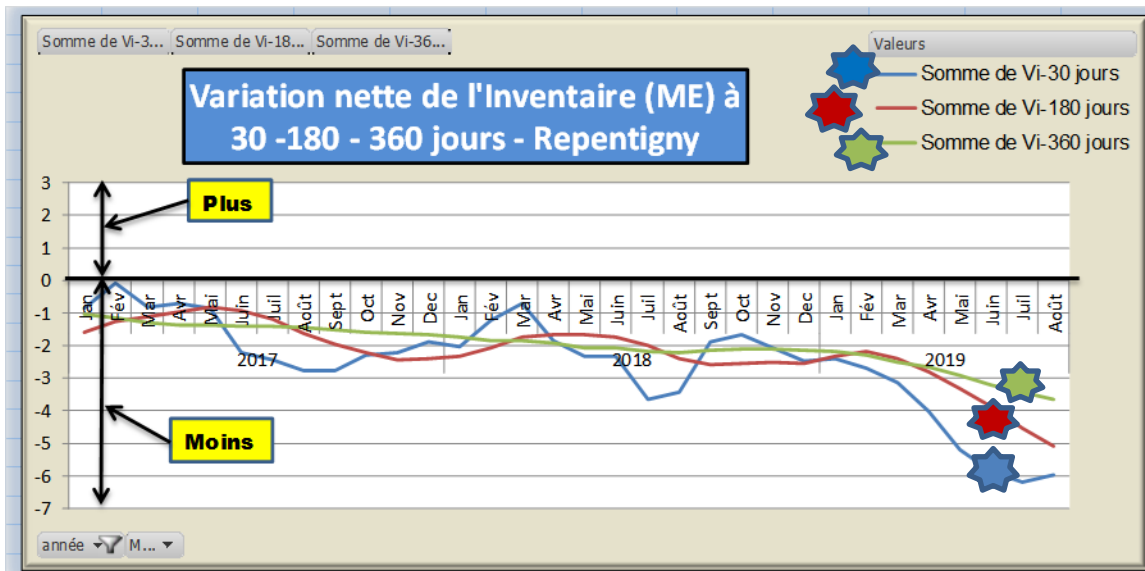
l'OFFRE était plus grande que la DEMANDE, j'avais donc un surplus d'inventaire.
 Si la différence (Vi – VE) était négative c'était parce que VE était plus grand que Vi c'était donc que la demande était plus grande que l'OFFRE et j'avais alors pénurie de maisons à vendre (Vi) par rapport à la DEMANDE (VE).

Deuxièmement, j'ai divisé la différence (Vi – VE) par 30,5 jours par mois afin d'avoir cette différence en jour(s).

Troisièmement, cette différence (Vi – VE)/30,5 devient **la variation nette de l'inventaire à court terme**, puis la moyenne de cette différence (Vi – VE)/30,5 après 180 jours est **la variation nette de l'inventaire à moyen terme**, alors que la moyenne de cette différence (Vi – VE)/30,5 après 360 jours (ou sur une année), est **la variation nette de l'inventaire à long terme**.

[Vous retrouverez les données \(Vi\) et \(VE\) ainsi que les calculs de \(Vi – VE\) et de \(Vi – VE\)/30,5 dans l'appendice A la fin de l'article.](#)

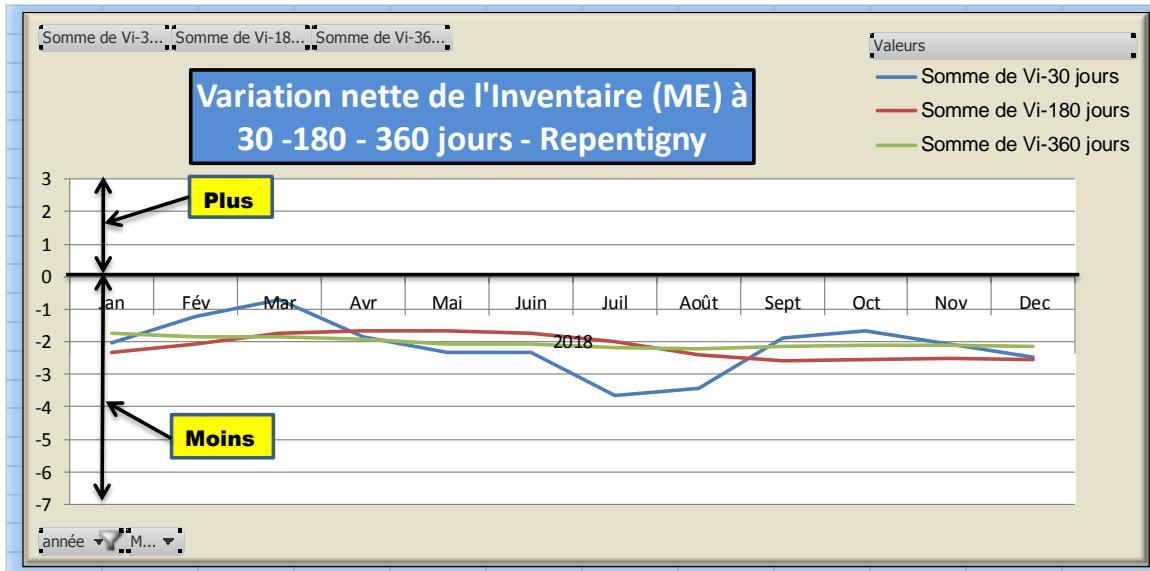
Afin de mieux comprendre les différences entre la courbe à court, moyen ou long terme, je reprends la courbe de la variation nette de **toutes** les maisons à vendre (Vi), (l'inventaire) sur la période des 3 dernières années (2017, 2018 et 2019) dans le Graphique #03 ci-dessous.



Graphique #03 - Courbe de la TENDANCE à court, moyen et long terme entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 août 2019

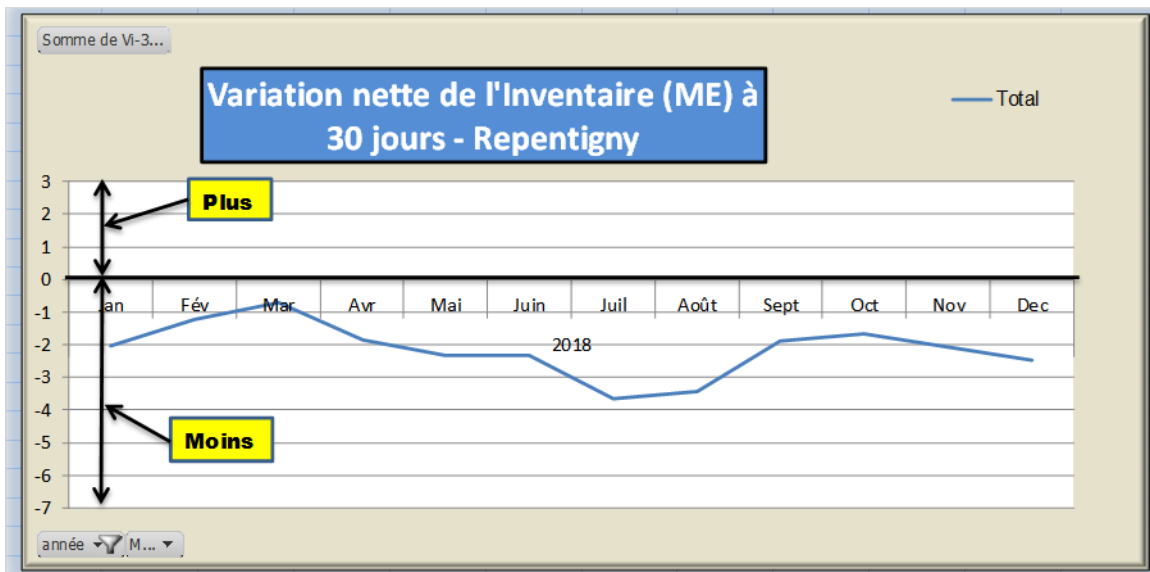
Il y bien une seule chose que je peux dire au sujet de la courbe de la TENDANCE sur les 3 dernières années c'est que l'inventaire a diminué lorsque j'observe la courbe au début de l'année 2017 puis à la fin de la courbe au 31 août 2019, mais de combien de maison par jour? Ce n'est pas possible de savoir, que ce soit pour la courbe à court, moyen ou long terme.

Comme, l'objectif est de trouver une tendance sur 360 jours (une année, on va donc se rabattre sur une année complète, disons : 2018 et je vous présente la courbe court, moyen et long terme de l'année 2018 pour toutes les maison à étages (ME) à Repentigny, dans le Graphique #04 suivant :



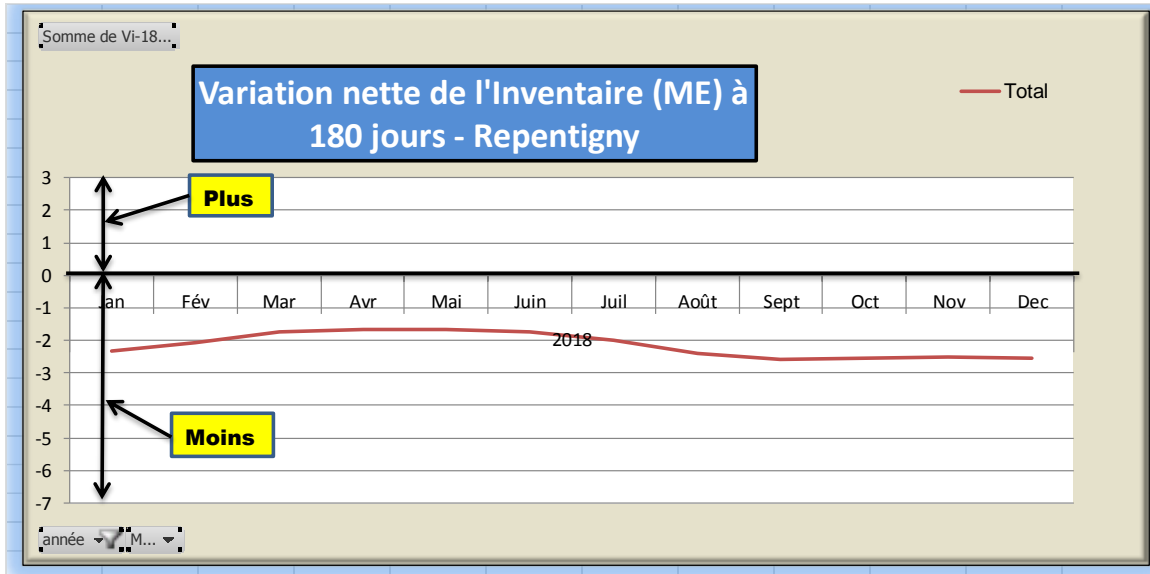
Graphique #04 - Courbe de la TENDANCE à court, moyen et long terme entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2018.

Si j'analyse la courbe de la TENDANCE pour l'année 2018 seulement, je peux déceler beaucoup de **bruit*** dans la courbe à court terme (en bleu) justement à cause de la saisonnalité du marché immobilier. Je ne peux pas déterminer une tendance quelconque avec une cette courbe à court terme (bleu), comme nous l'indique le Graphique # 05 suivant :



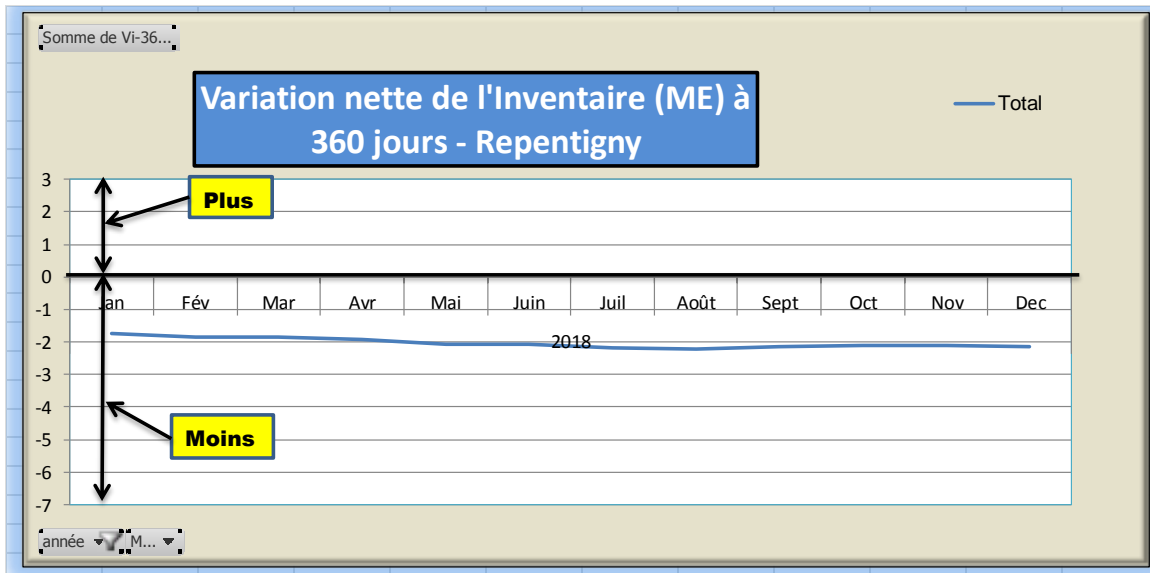
Graphique #05 - Courbe de la TENDANCE à court terme entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2018.

Je ne peux pas non plus déterminer une tendance quelconque avec la courbe à moyen terme, la courbe en rouge comme nous l'indique le Graphique # 06 suivant :



Graphique #06 - Courbe de la TENDANCE à moyen terme entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2018

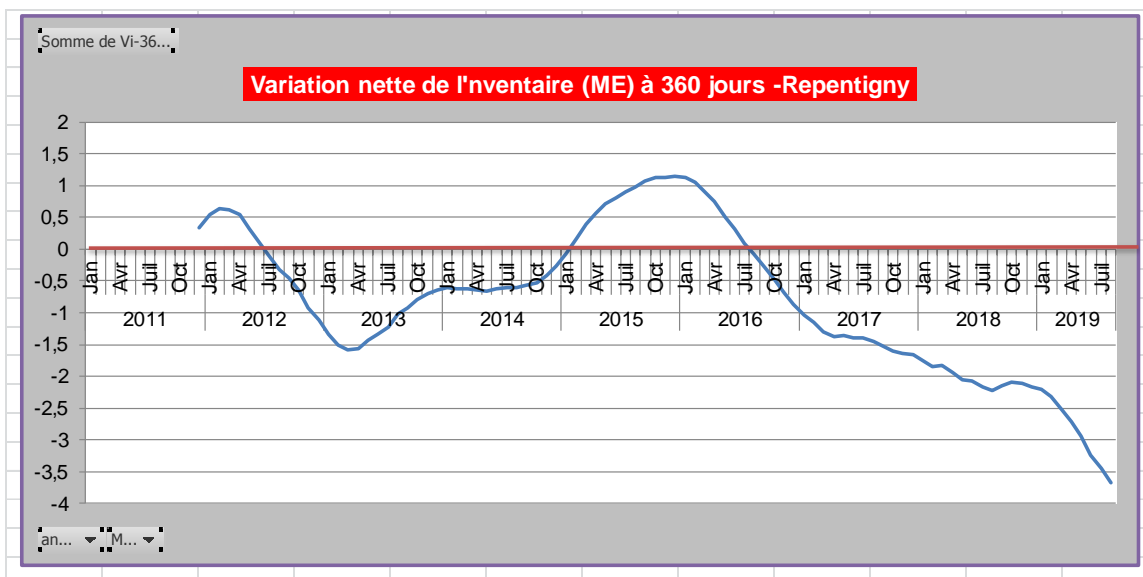
C'est avec la courbe à long terme (sur une année) que j'arrive enfin à éliminer l'effet saisonnier de la courbe de LA TENDANCE. On peut voir cette tendance de la variation nette de l'inventaire dans le Graphique #07 ci-dessous



Graphique #07 - Courbe de la TENDANCE à long terme entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2018

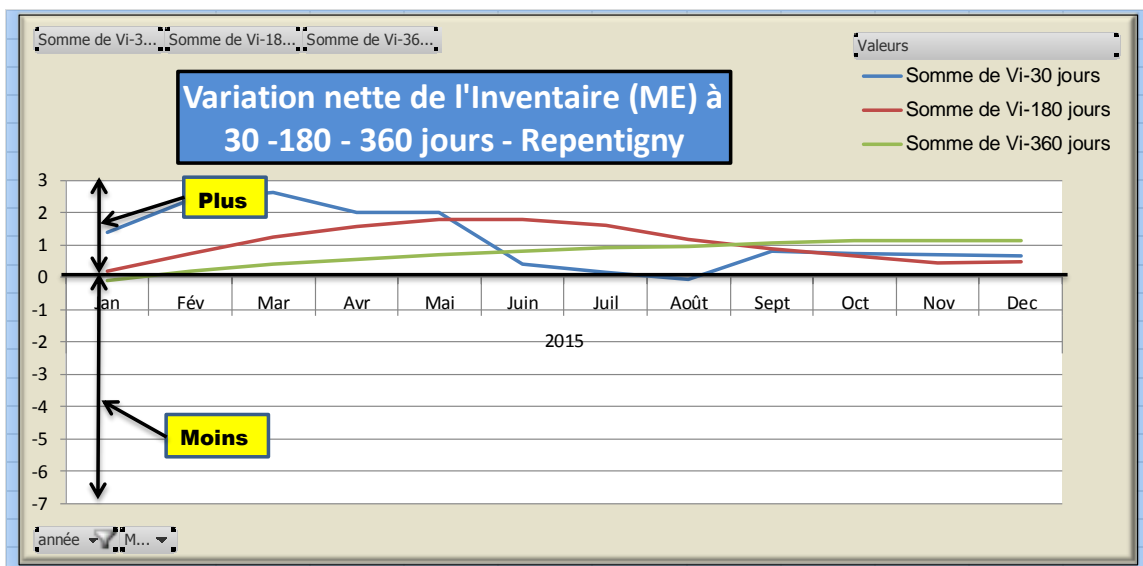
On voit bien une diminution nette de l'inventaire de (-1,75 à -2,14) maison à vendre en moyenne par jour dans les 360 jours de 2018.

VOICI DONC LA COURBE DE LA TENDANCE OU DE LA VARIATION NETTE DE L'INVENTAIRE SUR 360 JOURS, DU 1^{ER} JANVIER 2011 AU 31 AOÛT 2019



Graphique #08 – Courbe de la TENDANCE de toutes les maisons à étage (ME) à 360 jours à Repentigny entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 août 2019.

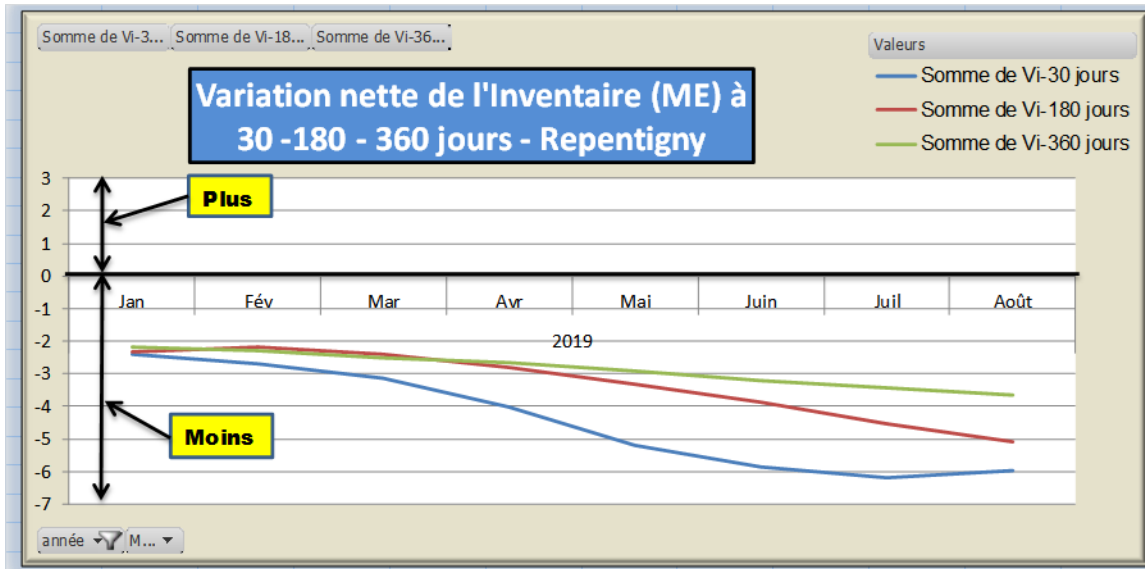
J'aurais bien pu choisir l'année 2017 ou 2019 ou n'importe quelle année pour montrer ce que pouvait avoir l'air le marché local de toutes les maisons à étages (ME) à Repentigny à chaque année, pour trouver une tendance dans le marché local. Prenons par exemple l'année 2015 dans le Graphique #09 ci-dessous.



Graphique #09 – Courbe de la TENDANCE de toutes les maisons à étages (ME) à 360 jours à Repentigny, entre le 1^{er} et le 31 janvier 2015

On voit bien la TENDANCE de la courbe à 360 jours (en vert qui varie de (-0,08 à +1,16) en moyenne dans les 12 mois de 2015, dans le Graphique #09 ci-dessus.

J'aurais pu aussi choisir l'année 2019 pour avoir l'allure de la courbe de la TENDANCE sur 360 jours, comme dans le Graphique #10 ci-dessous, qui varie en moyenne de (-2,17 à -3,53) maisons par jour entre le 1^{er} septembre 2019 et le 31 août 2019



Graphique #10 – Courbe de la TENDANCE de toutes les maisons à étages (ME) à 360 jours à Repentigny, entre le 1^{er} janvier et le 31 août 2019

Dans ce dernier graphique, la partie de la courbe à 360 jours entre janvier et août 2019 est bien celle à 360 jours puisqu'en réalité il s'agit de la courbe à 360 jours entre septembre 2018 et août 2019, sauf qu'on ne voit pas ici la partie entre septembre et décembre 2018, laquelle est visible sur le Graphique de l'année 2018. La construction de cette courbe fait référence aux données des deux Appendices, à la fin de l'article.

***Bruit:** Traduction libre de "noise" : effets ou opérations entraînant des difficultés d'interprétation

Exemple : l'effet saisonnier peut entraîner des difficultés d'interprétation sur la tendance de l'inventaire à court et moyen terme.

APPENDICE A

DONNÉES ET CALCULS

MOIS	ANNÉE	VE	NB DE MOIS	ve	Vi	TA	Vi - VE	(Vi - VE)/30.5
Jan	2016	266	12	22,17	300	13,53	34	1,11
Fev	2016	272	12	22,67	315	13,90	43	1,41
Mars	2016	269	12	22,42	295	13,16	26	0,85
Avril	2016	274	12	22,83	281	12,31	7	0,23
Mai	2016	287	12	23,92	255	10,66	-32	-1,05
Juin	2016	289	12	24,08	235	9,76	-54	-1,77
Juillet	2016	288	12	24,00	214	8,92	-74	-2,43
Août	2016	285	12	23,75	219	9,22	-66	-2,16
Sept	2016	287	12	23,92	235	9,83	-52	-1,70
Oct	2016	282	12	23,50	236	10,04	-46	-1,51
Nov	2016	283	12	23,58	229	9,71	-54	-1,77
Déc	2016	274	12	22,83	225	9,85	-49	-1,61
Jan	2017	267	12	22,25	241	10,83	-26	-0,85
Fev	2017	259	12	21,58	256	11,86	-3	-0,10
Mars	2017	277	12	23,08	252	10,92	-25	-0,82
Avril	2017	268	12	22,33	247	11,06	-21	-0,69
Mai	2017	264	12	22,00	238	10,82	-26	-0,85
Juin	2017	272	12	22,67	204	9,00	-68	-2,23
Juillet	2017	273	12	22,75	199	8,75	-74	-2,43
Août	2017	277	12	23,08	193	8,36	-84	-2,75
Sept	2017	283	12	23,58	199	8,44	-84	-2,75
Oct	2017	282	12	23,50	212	9,02	-70	-2,30
Nov	2017	282	12	23,50	214	9,11	-68	-2,23
Déc	2017	249	12	20,75	192	9,25	-57	-1,87
Jan	2018	260	12	21,67	198	9,14	-62	-2,03
Fev	2018	259	12	21,58	222	10,29	-37	-1,21
Mars	2018	245	12	20,42	223	10,92	-22	-0,72
Avril	2018	257	12	21,42	201	9,39	-56	-1,84
Mai	2018	259	12	21,58	188	8,71	-71	-2,33
Juin	2018	251	12	20,92	180	8,61	-71	-2,33
Juillet	2018	288	12	24,00	177	7,38	-111	-3,64
Août	2018	286	12	23,83	181	7,59	-105	-3,44
Sept	2018	241	12	20,08	183	9,11	-58	-1,90
Oct	2018	250	12	20,83	199	9,55	-51	-1,67
Nov	2018	255	12	21,25	192	9,04	-63	-2,07
Déc	2018	256	12	21,33	181	8,48	-75	-2,46
Jan	2019	261	12	21,75	188	8,64	-73	-2,39
Fev	2019	269	12	22,42	187	8,34	-82	-2,69
Mars	2019	279	12	23,25	183	7,87	-96	-3,15
Avril	2019	282	12	23,50	159	6,77	-123	-4,03
Mai	2019	295	12	24,58	136	5,53	-159	-5,21
Juin	2019	295	12	24,58	116	4,72	-179	-5,87
Juillet	2019	299	12	24,92	110	4,41	-189	-6,20
Août	2019	300	12	25,00	118	4,72	-182	-5,97
Sept	2019		12	0,00		#DIV/0!	0	0,00
Oct	2019		12	0,00		#DIV/0!	0	0,00
Nov	2019		12	0,00		#DIV/0!	0	0,00
Déc	2019		12	0,00		#DIV/0!	0	0,00
MOIS	ANNÉE	VE	NB DE MOIS	ve	Vi	TA	Vi - VE	(Vi - VE)/30.5

APPENDICE B

LES MOYENNES À 30, 90, 180, 270 ET 360 JOURS

REPENTIGNY	Nov	30	90	180	270	360
2016	Jan	1,11	10,37	5,19	3,46	2,59
2016	Fév	1,41	10,84	5,42	3,61	2,71
2016	Mar	0,85	1,12	5,56	3,71	2,78
2016	Avr	0,23	0,83	5,60	3,73	2,80
2016	Mai	-1,05	0,01	5,43	3,62	2,71
2016	Juin	-1,77	-0,86	0,13	3,42	2,57
2016	Juil	-2,43	-1,75	-0,46	3,15	2,36
2016	Août	-2,16	-2,12	-1,06	2,91	2,18
2016	Sept	-1,7	-2,10	-1,48	-0,61	2,04
2016	Oct	-1,51	-1,79	-1,77	-0,90	1,92
2016	Nov	-1,77	-1,66	-1,89	-1,26	1,77
2016	Dec	-1,61	-1,63	-1,86	-1,53	-0,87
2017	Jan	-0,85	-1,41	-1,60	-1,65	-1,03
2017	Fév	-0,1	-0,85	-1,26	-1,54	-1,16
2017	Mar	-0,82	-0,59	-1,11	-1,44	-1,30
2017	Avr	-0,69	-0,54	-0,97	-1,25	-1,37
2017	Mai	-0,85	-0,79	-0,82	-1,10	-1,36
2017	Juin	-2,23	-1,26	-0,92	-1,16	-1,39
2017	Juil	-2,43	-1,84	-1,19	-1,26	-1,39
2017	Août	-2,75	-2,47	-1,63	-1,37	-1,44
2017	Sept	-2,75	-2,64	-1,95	-1,50	-1,53
2017	Oct	-2,3	-2,60	-2,22	-1,66	-1,60
2017	Nov	-2,23	-2,43	-2,45	-1,89	-1,63
2017	Dec	-1,87	-2,13	-2,39	-2,01	-1,66
2018	Jan	-2,03	-2,04	-2,32	-2,16	-1,75
2018	Fév	-1,21	-1,70	-2,07	-2,20	-1,85
2018	Mar	-0,72	-1,32	-1,73	-2,03	-1,84
2018	Avr	-1,84	-1,26	-1,65	-1,97	-1,93
2018	Mai	-2,33	-1,63	-1,67	-1,92	-2,06
2018	Juin	-2,33	-2,17	-1,74	-1,87	-2,07
2018	Juil	-3,64	-2,77	-2,01	-2,02	-2,17
2018	Août	-3,44	-3,14	-2,38	-2,16	-2,22
2018	Sept	-1,9	-2,99	-2,58	-2,16	-2,15
2018	Oct	-1,67	-2,34	-2,55	-2,12	-2,10
2018	Nov	-2,07	-1,88	-2,51	-2,22	-2,09
2018	Dec	-2,46	-2,07	-2,53	-2,41	-2,14
2019	Jan	-2,39	-2,31	-2,32	-2,47	-2,17
2019	Fév	-2,69	-2,51	-2,20	-2,51	-2,29
2019	Mar	-3,15	-2,74	-2,41	-2,60	-2,49
2019	Avr	-4,03	-3,29	-2,80	-2,64	-2,68
2019	Mai	-5,21	-4,13	-3,32	-2,84	-2,92
2019	Juin	-5,87	-5,04	-3,89	-3,28	-3,21
2019	Juil	-6,2	-5,76	-4,53	-3,79	-3,42
2019	Août	-5,97	-6,01	-5,07	-4,22	-3,63
REPENTIGNY	Nov	30	90	180	270	360

Dans l'appendice B ci-dessus la colonne en jaune est bien la colonne en jaune de l'appendice A dans la page précédente. J'ai profité de l'exercice pour vous indiquer comment on calculait les moyennes à 90 jours, à 180 jours, à 270 jours et à 360 jours.

Ainsi pour la moyenne à 90 jours (3 mois), il s'agit d'additionner les quantités de maisons par jour des mois de février, mars et avril et de diviser la somme par 3, pour obtenir en moyenne 0,83 maison par jour pour les 3 mois précités. Le tout est pointé par la ligne cassée en bleu.

Tant qu'à la moyenne à 180 jours (6 mois), il s'agit comme le pointe la ligne cassée en rouge, d'additionner les quantités de maisons par jour de février, mars, avril, mai, juin et juillet et de diviser la somme par 6 pour obtenir en moyenne (-0,46) maison par jour les 6 mois précités.

On opère de la même façon pour trouver la moyenne à 360 jours (12 mois), il s'agit d'additionner les quantités de maisons par jour pointé par la ligne cassée en vert soit de février, mars, avril, mai, juin, juillet, août, septembre, octobre, novembre, décembre et le mois de janvier suivant, puis de diviser la somme par 12 et obtenir en moyenne (-1,03) maison par jour pour les 12 mois précités.

Notes additionnelles

On utilise les données du mois (ceux de la première colonne) pour calculer les moyennes.

Vous pouvez observer la TENDANCE dans la colonne de moyennes à 360 jours, alors qu'il est difficile de repérer une tendance dans les autres colonnes.

Toujours dans cet appendice B, vous avez sans doute remarqué que j'ai indiqué les moyennes à 90 et à 270 jours, même si on ne les utilise pas dans les Graphiques. Ces moyennes peuvent par contre être utilisées pour essayer de trouver une tendance dans la colonne des moyennes.


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**