

**L'ÉTAT DU MARCHÉ
IMMOBILIER
MAISON À ÉTAGES
à BLAINVILLE
au 30 juin 2013**



Info-immobilier-rive-nord (IIRN) étudie l'état du marché de 34 villes de la Rive-Nord selon 15 tranches de prix.

EM#010601

La première partie	La deuxième partie	La troisième partie
À moins de 150,000 \$,	De 350,001 à 400,000\$,	De 600,001 à 700,000\$
De 150,001 à 200,000\$,	De 400,001 à 450,000\$,	De 700,001 à 800,000\$
De 200,001 à 250,000\$,	De 450,001 à 500,000\$,	De 800,001 à 900,000\$
De 250,001 à 300,000\$,	De 500,001 à 550,000\$,	De 900,001 à 1 million
De 300,001 à 350,000\$.	De 550,001 à 600,000\$,	À plus de 1 million\$

Rappel

Les unifamiliales:

La maison plain-pied (le bungalow), **la maison à étages (le cottage), la maison à paliers multiples (le split)**, la maison à un étage et demi, la maison mobile, la fermette.

À Blainville, la maison plain-pied (PP) englobe 45,3 % des unifamiliales, tandis que la maison à étage (ME) et la maison à paliers multiples MPM ensemble englobent 52,6% des unifamiliales. La balance 2.1% comprend la maison à un étage et demi, la maison mobile et la fermette.

**Dans ce document et pour la première fois
Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN)
vous présente l'état du marché immobilier de la
MAISON À ÉTAGES et de la MAISON À PALIERS MULTIPLES
de la ville de BLAINVILLE**

**Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) vous présente aussi
dans un autre document, l'état du marché immobilier de la
MAISON PLAIN-PIED de la ville de BLAINVILLE**

**IIRN PRÉSENTE AUSSI L'ÉTAT DU MARCHÉ de la maison à
étages et de la maison plain-pied des villes de**

**Lachenaie, Mascouche, Mirabel, Repentigny,
Saint-Eustache, Saint-Jérôme et Terrebonne**

**L'ÉTAT DU MARCHÉ DES MAISONS À ÉTAGES
à Blainville au 30 juin 2013**

P.S. Les calculs ont été faits le 5/7/2013 et ajustés au 30 juin 2013.

1. **À moins de 150,000 \$**, il y a **0** maison unifamiliale à étages en inventaire à vendre à Blainville. La nature du marché, déterminée à partir du nombre de mois d'inventaire $MI = Vi/ve$, est impossible à déterminer, car aucune maison n'a été vendue, $VE = 0$, dans les derniers 12 mois dans cette tranche de prix et que la liquidité $ve = VE/M$ est alors de 0,00 maison vendue par mois.

Le taux de vente, $TV\% = ve/Vi$, est impossible à calculer puisqu'actuellement, aucune maison n'est à vendre, $Vi = 0$, dans cette tranche de prix et la liquidité $ve = VE/M$, est égale 0,00

2. **Entre 150,001 \$ et 200,000 \$**, il y a **2** maisons unifamiliales à étages en inventaire à vendre à Blainville. Ces maisons sont dans un MARCHÉ DE VENDEURS à 4,80 mois d'inventaire (144 jours). La liquidité est de 0,42 maison vendue par mois.

Le taux de vente est donc de 21%, puisque chaque mois il se vend 0,42 maison sur 2 maisons en vigueur.

Comme il se vend 0,42 maison par mois, ma maison devra être **le** meilleur achat des 2 maisons actuellement sur le marché pour vendre dans les premiers 60 jours, puisque ça va prendre 2 mois avant de vendre la première maison à raison de 0,42 maison par mois.

3. **Entre 200,001 \$ et 250,000 \$**, il y a **6** maisons unifamiliales à étages en inventaire à vendre à Blainville. Ces maisons sont dans un MARCHÉ DE VENDEURS à 2,32 mois d'inventaire (70 jours). La liquidité est de 2,58 maisons vendues par mois.

Le taux de vente est donc de 43%, puisque chaque mois il se vend 2,58 maisons sur 6 maisons en vigueur.

Comme il se vend 2,58 maisons par mois, ma maison devra être parmi les 2 ou 3 meilleurs achats des 6 maisons actuellement sur le marché pour vendre dans les premiers 30 jours.

4. **Entre 250,001 \$ et 300,000 \$**, il y a **14** maisons unifamiliales à étages en inventaire à vendre à Blainville. Ces maisons sont dans un **MARCHÉ DE VENDEURS** à 4,20 mois d'inventaire (126 jours). La liquidité est de 3,33 maisons vendues par mois.

Le taux de vente est donc de 24%, puisque chaque mois il se vend 3,33 maisons sur 14 maisons en vigueur.

5. **Entre 300,001 \$ et 350,000 \$**, il y a **24** maisons unifamiliales à étages en inventaire à vendre à Blainville. Ces maisons sont dans un **MARCHÉ ÉQUILIBRÉ** à 6,26 mois d'inventaire (188 jours). La liquidité est de 3,83 maisons vendues par mois.

Le taux de vente est donc de 16.0%, puisque chaque mois il se vend 3,83 maisons sur 24 maisons en vigueur.

Comme il se vend 3,83 maisons par mois, ma maison devra être parmi les 4 meilleurs achats des 24 maisons actuellement sur le marché pour vendre dans les premiers 30 jours.

6. **Entre 350,001 \$ et 400,000 \$** il y a **49** maisons unifamiliales à étages en inventaire à vendre à Blainville. Ces maisons sont dans un **MARCHÉ D'ACHETEURS** à 11,53 mois d'inventaire (459 jours). La liquidité est de 4,25 maisons vendues par mois.

Le taux de vente est donc de 9%, puisque chaque mois il se vend 4,25 maisons sur 49 maisons en vigueur.

Comme il se vend 4,25 maisons par mois, ma maison devra parmi les 4 meilleurs achats à faire sur les 49 maisons actuellement sur le marché pour vendre dans les prochains 30 jours.

7. **Entre 400,001 \$ et 450,000 \$**, il y a **32** maisons unifamiliales à étages en inventaire à vendre à Blainville. Ces maisons sont dans un **MARCHÉ D'ACHETEURS** à 10,67 mois d'inventaire (320 jours). La liquidité est de 3,00 maisons vendues par mois.

Le taux de vente est donc de 9%, puisque chaque mois il se vend 3,00 maisons sur 32 maisons en vigueur.

Comme il se vend 3,00 maisons par mois, ma maison devra être parmi les 3 meilleurs achats à faire sur les 32 maisons actuellement sur le marché pour vendre dans les prochains 30 jours.

8. **Entre 450,001 \$ et 500,000 \$**, il y a **25** maisons unifamiliales à étages en inventaire à vendre à Blainville. Ces maisons sont dans un **MARCHÉ D'ACHETEURS** à 12,50 mois d'inventaire (375 jours). La liquidité est de 2,00 maisons vendues par mois.

Le taux de vente est donc de 8,0%, puisque chaque mois il se vend 2,00 maisons sur 25 maisons en vigueur.

Comme il se vend 2,00 maisons par mois, ma maison devra être parmi les 2 meilleurs achats à faire sur les 25 maisons actuellement sur le marché pour vendre dans les premiers 30 jours.

9. **Entre 500,001 \$ et 550,000 \$**, il y a 9 maisons unifamiliales à étages en inventaire à vendre à Blainville. Ces maisons sont dans un **MARCHÉ DE VENDEURS** à 4,32 mois d'inventaire (129,6 jours). La liquidité est de 2,08 maisons vendues par mois.

Le taux de vente est donc de 23%, puisque chaque mois il se vend 2,08 maison sur 9 maisons en vigueur.

Comme il se vend 2,08 maisons par mois, ma maison devra être parmi les 2 meilleurs achats à faire sur les 9 maisons actuellement sur le marché pour vendre dans les prochains 30 jours.

10. **Entre 550,001 \$ et 600,000 \$**, il y a **21** maisons unifamiliales à étages en inventaire à vendre à Blainville. Ces maisons sont dans un **MARCHÉ D'ACHETEURS** à 14,82 mois d'inventaire (444,6 jours). La liquidité est de 1,42 maison vendue par mois.

Le taux de vente est donc de 7%, puisque chaque mois il se vend 1,42 maison sur 21 maisons en vigueur.

Comme il se vend 1,42 maison par mois, ma maison devra être parmi **le** meilleur achat à faire sur les 21 maisons actuellement sur le marché pour vendre dans les prochains 30 jours.

11. **Entre 600,001 \$ et 700,000 \$** il y a **41** maisons unifamiliales à étages en inventaire à vendre à Blainville. Ces maisons sont dans un **MARCHÉ D'ACHETEURS** à 24,60 mois d'inventaire (738 jours). La liquidité est de 1,67 maison vendue par mois.

Le taux de vente est donc de 4%, puisque chaque mois il se vend 1,67 maison sur 41 maisons en vigueur.

Comme il se vend 1,67 maison par mois, ma maison devra parmi **le** meilleur achat à faire sur les 41 maisons actuellement sur le marché pour vendre dans les prochains 30 jours.

12. **Entre 700,001 \$ et 800,000 \$**, il y a **23** maisons unifamiliales à étages en inventaire à vendre à Blainville. Ces maisons sont dans un **MARCHÉ D'ACHETEURS** à 34,50 mois d'inventaire (1,035 jours). La liquidité est de 0,67 maison vendue par mois.

Le taux de vente est donc de 3%, puisque chaque mois il se vend 0,67 maison sur 23 maisons en vigueur.

Comme il se vend 0,67 maison par mois, ma maison devra être parmi **le** meilleur achat à faire sur les 23 maisons actuellement sur le marché pour vendre dans les prochains 60 jours, puisque ça va prendre 2 mois avant de vendre la première maison à raison de 0,67 maison par mois.

13. **Entre 800,001 \$ et 900,000 \$**, il y a **14** maisons unifamiliales à étages en inventaire à vendre à Blainville. Ces maisons sont dans un **MARCHÉ D'ACHETEURS** à 42,00 mois d'inventaire (1,260 jours). La liquidité est de 0,33 maison vendue par mois.

Le taux de vente est donc de 2%, puisque chaque mois il se vend 0,33 maison sur 14 maisons en vigueur.

Comme il se vend 0,33 maison par mois, ma maison devra être parmi le meilleur achat à faire sur les 14 maisons actuellement sur le marché pour vendre dans les prochains 90 jours, puisque ça va prendre 3 mois pour vendre la première maison à raison de 0,33 maison par mois.

14. **Entre 900,001 \$ et 1, 000,000 \$**, il y a **8** maisons unifamiliales à étages en inventaire à vendre à Blainville. Ces maisons sont dans un **MARCHÉ D'ACHETEURS** à 32,00 mois d'inventaire (960 jours). La liquidité est de 0,25 maison vendue par mois.

Le taux de vente est de 3% puisqu'il se vend 0,25 maison chaque mois sur 8 maisons en vigueur.

Comme il se vend 0,25 maison par mois, ma maison devra être **le** meilleur achat à faire sur les 8 maisons actuellement sur le marché pour vendre dans les prochains 120 jours, puisque ça va prendre 4 mois avant de vendre la première maison à raison de 0,25 maison par mois.

15. **À plus de 1, 000,001 \$**, il y a **17** maisons unifamiliales à étages en inventaire à vendre à Blainville. Ces maisons sont dans un **MARCHÉ D'ACHETEURS** à 40,80 mois d'inventaire (1,224 jours). La liquidité est de 0,42 maison vendue par mois.

Le taux de vente est donc de 2%, puisque chaque mois il se vend 0,42 maison sur 17 maisons en vigueur

Comme il se vend 0,42 maison par mois, ma maison devra être **le** meilleur achat à faire sur les 17 maisons actuellement sur le marché pour vendre dans les prochains 75 jours puisque ça va prendre plus de 2 mois pour vendre la première maison à raison de 0,42 maison par mois.

Quelques remarques concernant les maisons à étages de la ville de Blainville

Bien entendu que sortir toutes ces données pour les 15 tranches de prix et faire les calculs appropriés pour analyser les caractéristiques peut prendre une couple d'heures.

Cependant, sortir les données et faire les calculs pour 2 ou 3 tranches de prix est un exercice qui se fait rapidement, en moins de 20 à 25 minutes.

Par contre, l'exercice nous a permis de constater que très peu de tranches de prix présentaient une quantité d'éléments de ventes (VE) d'au moins 30 maisons vendues. Cette constatation a été faite dans les 7 villes choisies. Il a donc été convenu que dorénavant, les calculs de l'état du marché de ces 7 villes se fera sur 6 ou 7 tranches de prix maximum allant de 1\$ jusqu'à 450,000 \$, comme l'indique la figure suivante, quitte à laisser aux courtiers immobiliers le soin de chercher et de calculer toute autre tranche de prix requise.

Les maisons plain-pied PP

BLAINVILLE - PP	Ni	Vi	VE	M	ve	MI	TV%
1 \$ à 150,000\$		0	2	12	0,17	0,00	#DIV/0!
150,001\$ à 200,000\$		6	39	12	3,25	1,85	54%
200,001\$ à 250,000\$		38	102	12	8,50	4,47	22%
250,001\$ à 300,000\$		39	58	12	4,83	8,07	12%
300,001\$ à 350,000\$		13	24	12	2,00	6,50	15%

Les maisons à étages ME, dans le cas de Blainville on prendra 11 tranches de prix

BLAINVILLE - ME	Ni	Vi	VE	M	ve	MI	TV%
1 \$ à 150,000\$		0	0	12	0,00	#DIV/0!	#DIV/0!
150,001\$ à 200,000\$		2	5	12	0,42	4,80	21%
200,001\$ à 250,000\$		6	31	12	2,58	2,32	43%
250,001\$ à 300,000\$		14	40	12	3,33	4,20	24%
300,001\$ à 350,000\$		24	46	12	3,83	6,26	16%
350,001\$ à 400,000\$		49	51	12	4,25	11,53	9%
400,001\$ à 450,000\$		32	36	12	3,00	10,67	9%
450,001\$ à 500,000\$		25	24	12	2,00	12,50	8%
500,001\$ à 550,000\$		9	25	12	2,08	4,32	23%
550,001\$ à 600,000\$		21	17	12	1,42	14,82	7%
600,001\$ à 700,000\$		41	20	12	1,67	24,60	4%

Une autre constatation nous à frapper, a été de voir la première et la deuxième tranche de prix avec si peu de maisons vendues. Avec l'augmentation des prix faut s'attendre à voir ces deux tranches de prix de 1 \$ à 200,000 \$, disparaître.

LE VOLUME DE VENTE (VE) une donnée

En mathématiques statistiques comme on base notre probabilité qu'une situation va se reproduire comme dans le passé, il est important que l'échantillon de la situation passée contienne au moins une trentaine (30) d'éléments. Si on en a moins la marge d'erreur sera un peu plus grande.

À Blainville, on a 5 tranches de prix qui contiennent le nombre d'éléments suffisants, soit de 200,001 \$ à 450,000 \$.

Habituellement, lorsque le nombre d'éléments n'est pas suffisant dans une tranche de prix on la jumelle avec d'autres tranches de prix qui lui sont adjacentes. À Blainville plusieurs tranche de prix pourraient être jumelés, celles de 450,001 \$ à 550,000 \$, celles de 500,001 \$ à 600,000 \$, celles de 550,001 \$ à 700,000 \$ en faisant des tranches de 100,000 \$

LA LIQUIDITÉ $ve = (VE/M)$

Le nombre de maisons vendues par mois est particulièrement faible dans toutes les tranches de prix, sans exception.

Imaginez une liquidité à 0,33 maison vendue par mois. Avant de vendre une maison ça va prendre 3 mois ($3 \times 0,33$) = 0,99 maison vendue, presque une.

LE TAUX DE VENTE $TV\% = (ve/Vi)$

On remarque que les meilleurs taux de vente sont au-delà de 20% et ils sont tous dans la première partie des tranches de prix, de 150,001\$ à 300,000\$, et un taux de vente à 16% dans la tranche de 300,001 \$ à 350,000 \$, ce qui est excellent.

Il y a une tranche de prix assez particulière soit celle où les prix varient de 500,001 \$ à 550,000\$. Je crois qu'on peut déceler qu'une bonne quantité de maisons de cette tranche de prix proviennent du quartier de Fontainebleau.


Pour les autres taux de vente, les valeurs sont très basses surtout dans la troisième partie des tranches de prix. La deuxième partie présente des taux de vente qui sont bas mais moins que ceux de la troisième partie. Tout étant relatif, le marché sera moins difficile pour les maisons dans la deuxième partie des tranches de prix que les maisons de la troisième partie des tranches de prix.

Pour obtenir plus d'information sur les maisons à étages de la ville de Blainville consultez le document spécial "Pour la première fois à Blainville" dans la série du p'tit matin

- Qui regorge d'informations sur le marché immobilier de la maison à étages de Blainville.
- On vous présente le tableau de toutes les données des maisons à étages (ME) de la ville de Blainville plus le tableau des maisons plain-pied (PP) de la ville de Blainville.
- On vous explique en détails les cinq (5) caractéristiques d'un marché immobilier local : **la liquidité (ve), le nombre de mois d'inventaire (MI), la nature du marché, le taux de vente (TV%) et la probabilité de vendre.**

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était à l'emploi de l'Agence Boulevard Immobilier à Boisbriand, à titre de courtier immobilier.



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (514) 512-9606 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 valeur marchande et le vendeur n'obtient pas moins que la valeur marchande.

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier à la retraite, est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Vous pouvez consulter sa précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord sur son site : <http://info-immobilier-rive-nord.com> ou le suivre sur les medias sociaux ci-dessous.



GOOGLE+



FBOOK



PINTEREST



YTUBE



TWITTER



LE BLOG



LE SITE

Vous pouvez cliquer sur le logo de votre choix ou suivez-nous sur :

Notre page Facebook: info-immobilier-rive-nord et cliquez sur **j'aime**,

Notre page Google+: blog.info-immobilier-rive-nord.com/ et cliquez sur **+1**

Notre page Pinterest: <http://pinterest.com/sirpo809/>

Encouragez-nous, en cliquant sur j'aime ou +1 cela nous donnera l'énergie nécessaire pour continuer notre travail de recherche sur l'immobilier et principalement sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord du Grand Montréal.