

## Le marché des bungalows (maisons plain-pied) à Mirabel est à la limite d'un marché normal et au début d'un marché d'acheteurs

**Il faudra être très vigilant pour déterminer son prix demandé  
selon la tranche de prix**

**Voici les données MLS/Centris et les calculs**

Ci-dessous, tableau des maisons plain-pied à Mirabel au 30 juin 2013

VILLES	MAISONS PLAIN-PIED (PP)							CUMUL	
MIRABEL (PP)	0	150K	200K	250K	300K	350K	400K	CUMUL	CUMUL
K = 1000	à 150K	à 200K	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	2013	2012
Vi (vendeurs)	3	13	36	58	29	10	2	167	188
VE (acheteurs)	12	60	115	79	33	6	0	188	206
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	6	6
ve (vendues/mois)	1	5	9,58	6,58	2,75	0,5	0	31,33	34,33
Mi (mois d'inven)	3,00	2,60	3,76	8,81	10,55	20,00	#####	5,33	5,48
TV% (taux de vente)	33%	38%	27%	11%	9%	5%	0%	19%	18%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 JUIN 2013 PAR MICHEL BRIEN									

Ci-dessous, tableau des maisons plain-pied à Mirabel au 30 sept. 2013

VILLES	MAISONS PLAIN-PIED (PP)							CUMUL	
MIRABEL (PP)	0	150K	200K	250K	300K	350K	400K	CUMUL	CUMUL
K = 1000	à 150K	à 200K	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	2013	2012
Vi (vendeurs)	2	13	56	59	32	15	3	191	189
VE (acheteurs)	2	57	101	86	37	6	0	245	265
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	9	9
ve (vendues/mois)	0,17	4,75	8,42	7,17	3,08	0,50	0,00	27,22	29,44
Mi (mois d'inven)	12,00	2,74	6,65	8,23	10,38	30,00	#####	7,02	6,42
TV% (taux de vente)	8%	37%	15%	12%	10%	3%	0%	14%	16%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 SEPTEMBRE 2013 PAR MICHEL BRIEN									

Premièrement, de façon générale c'est-à-dire sans distinction de prix, les données et les calculs des 2 colonnes sous le carré bleu CUMUL nous révèle que de juin 2012 à septembre 2013:

## **L'inventaire des maisons plain-pied (bungalow) à Mirabel**

L'inventaire a augmenté de (+3) passant de 188 maisons à vendre à la fin juin 2012 à 191 maisons à vendre à la fin septembre 2013.

## **Les ventes des maisons plain-pied (bungalow) à Mirabel**

Les ventes ont augmentées de (+39) maisons vendues passant de 206 à 245 maisons vendues entre le 30 juin 2012 et le 30 septembre 2013. L'augmentation des ventes a contenue l'augmentation de l'inventaire ce qui est l'équivalent d'une baisse d'inventaire.

## **Les caractéristiques du marché immobilier des maisons plain-pied à Mirabel**

**L'activité**, Mirabel avait une bonne activité à 34,33 maisons vendues par mois à la fin juin 2012. Cette activité est maintenant de 27,22 maisons vendues par mois à la fin septembre 2013. Il se vend donc 7 maisons de moins par mois entre juin 2012 et septembre 2013 (soit, pour 15 mois) on voit que le marché se détériore légèrement même si une activité à 27,22 est une très bonne activité.

**Le nombre de mois d'inventaire**, est passé de 5,48 mois 7,02 mois. Depuis la fin juin 2012 le marché des maisons plain-pied est passé d'un marché équilibré à un marché d'acheteurs, à la fin septembre 2013. Tout juste quand même.

**Le taux de vente** est passé de 18% à la fin juin 2012 à 14% à la fin septembre 2013. Pour le vendeur, ses chances de vendre sa propriété dans les prochains 30 jours si sa propriété est parmi les 27 maisons qui sont les plus susceptibles d'être vendues sur les 191 maisons plain-pied actuellement sur le marché. À la fin septembre 2013, ses chances ont donc diminuées de 4% par rapport à juin 2012.

**De façon générale pour 2013, c'est-à-dire sans distinction de prix, le marché des maisons plain-pied à Mirabel est demeuré bon mais un peu moins bon qu'en 2012, parce que les données et les caractéristiques du marché nous indiquent que le marché est à la limite d'un marché normal et au début d'un marché d'acheteurs, à la fin septembre 2013. Si le vendeur veut vendre dans les prochains mois il a avantage à bien déterminer son prix demandé afin de demeurer dans le marché normal, équilibré, un marché idéal pour les transactions, à la condition de ne pas surévaluer son prix demandé.**

## **Remarque importante**

Les colonnes sous le carré en bleu CUMUL traitent de la situation des **15 tranches de prix** alors que les tableaux ci-dessus traitent seulement des **7 premières tranches de prix** allant de 1 \$ à 450,000 \$.

De plus, le nombre d'acheteurs sur le marché dans les tranches de prix de nos tableaux est déterminé par les ventes effectuées dans l'année (12 mois) précédant le 30

septembre 2013 (du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 30 septembre 2013), alors que sous CUMUL c'est de janvier 2013 à septembre 2013 (9 mois).

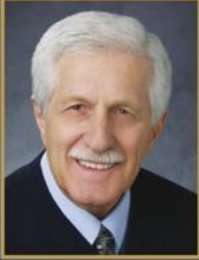
## Le marché par tranches de prix

On a un marché de vendeurs pour la tranche de prix allant de 150,001\$ à 200,000\$. On a un marché équilibré pour la tranche de prix allant de 200,001\$ à 250,000\$

Les deux (2) tranches de prix suivantes, allant de 250,001 \$ à 300,000 \$ et de 300,001 \$ à 350,000 \$ sont dans un marché d'acheteurs. Finalement les deux (2) dernières tranches de prix ne présentent pas assez de ventes pour être précis dans nos estimations. Il en est de même pour la première tranche de prix.

**Info-immobilier-rive-nord a produit un document spécifique à l'intention des acheteurs et des vendeurs pour les maisons actuellement à vendre et dont le prix demandé est supérieur à 450,000 \$, il suffit d'en faire la demande par courriel à l'adresse suivante: [Info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto:Info@info-immobilier-rive-nord.com)**

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



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](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 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](https://www.facebook.com/info-immobilier-rive-nord) et cliquez sur j'aime,

Notre page Google+: [blog.info-immobilier-rive-nord.com/](https://plus.google.com/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.**