

Le Marché Immobilier Sur La Rive-Nord

La région Laurentides de la Rive-Nord
comprend les 21 villes ci-dessous

Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet,
Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache,
Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide, Mirabel,
Gore, Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion,
Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-
Plaines, Sainte-Thérèse, Prévost, Sainte-
Sophie, Saint-Jérôme, Saint-Colomban,
Saint-Hippolyte.



PM#37-PP21

Ce document traite du marché des maisons plain-pied (PP) "Bungalows".



Maison Plain-Pied – "Bungalow"

**Les données et les calculs sont relatifs aux maisons plain-pied "Bungalows"
seulement, des 21 villes de la Rive-Nord.
Les données et les calculs sont en date du 18 décembre 2013**

LES 21 VILLES DE LA RÉGION LAURENTIDES									
VILLES	Ni	Vi	VE	M	ve VE/M	Mi Vi/ve	VEN ve*12	P% VE/Ni	TV% ve/Vi
Deux-Montagnes	145	49	96	11,5	8,35	5,9			17%
Oka	35	12	21	11,5	1,83	6,6			15%
Pointe-Calumet	136	51	76	11,5	6,61	7,7			13%
Sainte-Marthe sur le Lac	221	74	157	11,5	13,65	5,4			18%
Saint-Eustache	288	91	195	11,5	16,96	5,4			19%
Saint-Joseph du Lac	43	17	24	11,5	2,09	8,1			12%
Saint-Placide	24	4	12	11,5	1,04	3,8			26%
Mirabel	497	217	288	11,5	25,04	8,7			12%
Gore	75	37	32	11,5	2,78	13,3			8%
Blainville	366	149	199	11,5	17,30	8,6			12%
Boisbriand	151	48	79	11,5	6,87	7,0			14%
Bois des Filion	79	37	40	11,5	3,48	10,6			9%
Lorraine	63	26	37	11,5	3,22	8,1			12%
Rosemère	102	43	38	11,5	3,30	13,0			8%
Sainte-Anne-des-Plaines	176	66	107	11,5	9,30	7,1			14%
Sainte-Thérèse	107	39	73	11,5	6,35	6,1			16%
Prévost	171	75	67	11,5	5,83	12,9			8%
Sainte-Sophie	321	119	156	11,5	13,57	8,8			11%
Saint-Jérôme	722	265	407	11,5	35,39	7,5			13%
Saint-Colomban	264	107	137	11,5	11,91	9,0			11%
Saint-Hippolyte	243	127	98	11,5	8,52	14,9			7%
PP - 18 DÉC. 2013 PP									
TOTAL LAURENTIDES	4229	1653	2339	11,5	203,39	8,1			12%

Les données proviennent de la base de données MLS/Centris des courtiers immobiliers, la plus grande base de données sur l'immobilier. Cette base de données permet d'avoir une plus grande précision quant aux calculs effectués.

Les données : sous les colonnes en vert pâle.

Ni : Le nombre de nouvelles inscriptions depuis le premier janvier 2013

Vi : Le nombre de propriétés à vendre sur le marché en date du 18 déc. 2013

VE : Le nombre de propriétés vendues depuis le premier janvier 2013

M : Le nombre de mois (11,5) depuis le premier janvier 2013 au 18 déc. 2013

Les calculs :

1. L'activité, (ve) sous la colonne en mauve, c'est le nombre de maisons vendues dans la période de 11,5 mois. On se rappelle qu'une activité de moins de 5 maisons vendues par mois représente une très faible activité tandis qu'une activité comprise entre 5 et 10 témoigne d'une activité moyenne alors que 10 maisons et plus vendues par mois représente une activité de plus en plus forte au fur et à mesure que le nombre de maisons vendues par mois augmente.

- a) - À Rosemère, il se vend en moyenne 3,30 (3) maisons par mois
- b) - À Boisbriand, il se vend en moyenne 6,87 (7) maisons par mois
- c) - À Saint-Jérôme, il se vend 35,39 (35) maisons par mois

2. Le nombre de mois d'inventaire, (Mi) sous la colonne en jaune, est le nombre de mois que ça prendrait pour vendre toutes les maisons qui sont actuellement (le 18 décembre 2013) sur le marché. Ainsi à Prévost on aura besoin de 12,9 mois (soit un peu plus d'un an) pour vendre les 75 maisons actuellement sur le marché à raison de 5,83 (6) maisons vendues par mois. $75/5,83 = 12,9$ mois

- A. Le nombre de mois d'inventaire nous renseigne aussi sur la nature du marché. Pour les villes dont le Mi est moindre que 5, les propriétés sont dans **un marché en croissance, un marché de vendeurs**. Un marché qui favorise les vendeurs.
 - 1. Saint-Placide est la seule ville actuellement dans ce type de marché.

- B. Si le nombre de mois d'inventaire est compris entre 5 mois et 7 mois, alors les propriétés sont dans **un marché normal, équilibré**, un marché où on a le maximum de transactions. Un marché qui ne favorise personne, c'est un marché où les transactions sont équitables.
 - 1. Deux-Montagnes,
 - 2. Oka,
 - 3. Saint-Eustache
 - 4. Sainte-Marthe-sur-le-Lac
 - 5. Sainte-Thérèse.

Sont les villes qui présentent un tel marché pour les maisons plain-pied, "les Bungalows".

- C. Les propriétés dont le nombre de mois d'inventaire est supérieur à 7 mois sont dans un marché **en décroissance, un marché d'acheteurs**. Un marché qui favorise les acheteurs. **Mais attention il est risqué d'acheter dans un tel marché.**
 - 1. Pointe-Calumet,
 - 2. Saint-Joseph-du-Lac,
 - 3. Mirabel,
 - 4. Gore,
 - 5. Blainville,
 - 6. Boisbriand,

7. Bois-des-Filion
8. Lorraine,
9. Rosemère,
10. Sainte-Anne-des-Plaines,
11. Sainte-Thérèse,
12. Prévost,
13. Sainte-Sophie,
14. Saint-Jérôme,
15. Saint-Colomban,
16. Saint-Hippolyte.

Font partie de ce type de marché

3. Le taux de vente, (TV%) sous la colonne en orange, c'est la probabilité de vendre dans les 30 prochains jours suivant le 18 décembre 2013, **si votre propriété est parmi le nombre de propriétés vendues chaque mois (ve) par rapport à toutes les propriétés à vendre (Vi) actuellement sur le marché.**

Exemple : Si votre propriété est à Bois-des-Filion et qu'elle fait partie des 3,48(3 ou 4) propriétés vendues par mois sur les 37 propriétés à vendre à Mirabel, vous avez 9% des chances de vendre dans les prochains 30 jours. $3,48/37 = 9\%$

Acheter une propriété dans un marché d'acheteurs est risqué

Lorsqu'on fait un achat dans un marché en croissance, c'est-à-dire dans un marché où les prix augmentent, un marché de vendeurs, l'acheteur n'a pas peur de se faire avoir puisqu'il sait que la valeur de la propriété qu'il achète va continuer d'augmenter. Pour combien de temps? Il ne sait pas, mais ça va augmenter, tant que la propriété sera dans un marché de vendeurs.

Lorsqu'on fait un achat dans un marché en décroissance, c'est-à-dire dans un marché dont les prix sont à la baisse il est important pour l'acheteur de ne pas payer plus que la valeur marchande et même un peu moins, puisqu'il sait que la valeur va diminuée.

Dans un marché d'acheteurs, l'acheteur doit calculer la valeur marchande de la propriété et il doit aussi vérifier que le prix demandé témoigne d'un marché normal

Exemple :

Une propriété est à vendre à 319,000 \$. La valeur marchande calculée est de 300,000 \$. En ajoutant et en retranchant 5% afin d'établir une gamme de prix de la valeur marchande. La valeur de cette propriété sera n'importe quoi entre 285,000 \$ et 315,000 \$ parce que la valeur marchande n'est jamais un prix fixe.

On cherche ensuite dans quel type de marché est cette propriété. On détermine qu'elle est dans un marché en décroissance, un marché d'acheteurs.

On applique alors les règles du marché à la gamme de prix de la valeur marchande. Les règles du marché nous indiquent que dans un marché d'acheteurs il faut déterminer le prix demandé un peu en dessous du prix minimum de la gamme de prix de la valeur marchande. Cette propriété devrait être en vente à un peu moins de 285,000 \$. À 284,000 \$ c'est un bon prix si on a bien calculé la valeur marchande, mais ce ne sera pas nécessairement le prix demandé.

Afin de s'assurer que ce prix demandé est le bon prix, il faut maintenant appliquer la formule de l'offre et de la demande (l'O&D).

Il faut savoir combien il y a de propriétés comparables à vendre sur le marché et combien il y a d'acheteurs actuellement sur le marché qui pourraient être intéressés à acheter à un certain prix disons 319,000 \$.

À ce prix vous appliquez la formule de l'O&D, $M_i = \frac{\text{Vendeurs} \times M}{\text{Acheteurs}}$.

Disons que vous allez trouver une valeur de M_i qui est supérieur à 7 mois. Vous êtes donc à ce prix de 319,000 \$, encore dans un marché d'acheteurs.

Vous refaites les calculs avec un prix demandé de 315,000 \$, vous cherchez combien de maisons comparables il y a à vendre sur le marché et combien d'acheteurs pourraient intéressés à acheter votre propriété. Et vous trouvez une valeur de M_i qui est encore supérieur à 7 mois.

Vous recommencez vos calculs avec un prix demandé de 300,000 \$ et vous êtes encore dans un marché d'acheteurs puisque le M_i calculé est de 7,18 mois. Vous vous rapprochez d'un prix demandé qui va témoigner d'un marché normal.

Vous refaites un autre essai, avec un prix demandé de 295,000 \$ et à ce prix vous trouvez un M_i à 6,85 mois, qui témoigne d'un marché normal, équilibré, parce que le nombre de mois d'inventaire M_i est entre 5 mois et 7 mois.

Vous ne vous arrêtez pas là. Vous faites d'autres tentatives avec un prix demandé de 290,000 \$, puis de 285,000 \$. À ces prix vous trouvez un M_i qui vaut encore 6,85 mois.

Vous refaites un autre essai et trouvez que pour un prix demandé de 280,000 \$ vous obtenez un M_i de 6,15 mois.

Vous continuez avec un prix demandé de 279,000 \$ et vous obtenez un nombre de mois d'inventaire Mi qui est moins de 5 mois. À ce prix vous êtes dans un marché de vendeurs. C'est bien, mais ce que vous recherchez est un Mi entre 5 mois et 7 mois afin de faire une transaction équitable.

Qui gagne? Qui perd? Ça devrait être gagnant-gagnant

En tant qu'acheteur, vous devriez exiger de faire une transaction équitable. Une transaction équitable est une transaction qui se produit dans un marché normal.

L'acheteur ne paie pas plus que la valeur marchande et le vendeur ne laisse pas d'argent sur la table, il vend au prix de la valeur marchande.

Cette transaction devrait donc se faire à un prix compris entre 280,000 \$ et 295,000 \$ parce qu'à un prix compris dans cette gamme de prix on trouve un nombre de mois d'inventaire qui est compris entre 5 mois et 7 mois, ce qui témoigne bien d'un marché normal. L'acheteur ou son courtier immobilier doit négocier un prix entre 280,000 \$ et 295,000 \$ pour une propriété dont le vendeur avait déterminé vouloir vendre à 319,000 \$.

Comment l'acheteur peut se faire avoir en achetant dans un marché d'acheteurs

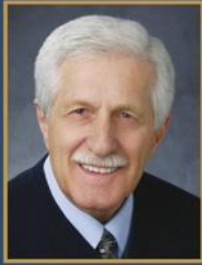
Toujours par rapport à notre exemple, si un acheteur achète, disons à 310,000 \$ au lieu de 319,000 \$, en pensant avoir fait un bon coup, et que le marché immobilier local cesse de baisser lors de la 7^{ième} année après la transaction et qu'alors la propriété que vous avez payée 310,000 \$ a une valeur marchande de 250,000 \$ (car n'oubliez pas que vous avez acheté dans un marché en décroissance et que les prix baissaient et que personne ne savait où cela s'arrêterait), vous devrez attendre que le marché reprenne de la force et que les prix se remettent à augmenter au-delà de 310,000 \$ avant de faire un profit. Combien d'année pensez-vous attendre? Moi ça m'a pris 10 ans avant de comprendre cela. De 1990 à 2000.

En payant entre 280,000 \$ et 295,000\$ l'acheteur... et le vendeur minimisent les pertes. Oui, le vendeur aussi enregistrera moins de pertes puisque s'il ne veut pas baisser son prix demandé c'est lui qui se ramassera avec sa propriété dont la valeur sera alors de 250,000 \$. Le vendeur aura perdu de 319,000 \$ à 250,000 \$ au lieu de minimiser ses pertes de 319,000 \$ à entre 280,000 \$ et 295,000 \$.

J'espère que vous avez bien compris qu'il ne faut pas acheter une propriété qui est dans un marché d'acheteurs si le prix demandé ne témoigne pas d'un marché normal afin de faire une transaction équitable.

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

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, non licencié et blogueur sur le site <http://blog.info-immobilier-rive-nord.com/>



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.



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.