

Le marché des maisons plain-pied  
DE LA RÉGION LANAUDIÈRE  
à la fin décembre 2013

**0/13 villes, présente  
un marché de vendeurs**

**7/13 villes présentent  
un marché normal**

**6/13 villes présentent  
un marché d'acheteurs**



---

PM#36PP

### **Les villes qui présentent un marché de vendeurs (0)**

**Aucune**, puisqu'aucune maison ne présente un nombre de mois d'inventaire moindre que 5 mois

### **Les villes qui présentent un marché normal (7)**

**Charlemagne, Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Le Gardeur, Repentigny et Terrebonne**, sont dans un marché normal, qu'on dit équilibré parce que le nombre de mois d'inventaire (Mi) de ces villes est compris entre 5 et 7 mois

### **Les villes qui présentent un marché d'acheteurs (6)**

Il devient évident que toutes les maisons plain-pied (PP) dans les villes qui présentent un nombre de mois d'inventaire (Mi) de 7 mois et plus sont dans un marché d'acheteurs. **C'est le cas des villes suivantes L'Assomption, Lavaltrie, L'Épiphanie (paroisse), L'Épiphanie (ville), Saint-Lin et Saint-Sulpice**

---

**Le marché d'acheteurs est un marché dans lequel il est difficile de vendre et risqué d'acheter à moins que le prix demandé témoigne d'un marché normal. Prenez la peine de lire le document à cet effet : [POURQUOI IL FAUT QUE JE VOUS PARLE](#)**

L'état du marché, des 13 villes de la région Lanaudière, a été déterminée à partir de la plus grande base de données, soit MLS/Centris, qui est la base de données des courtiers immobiliers de la région du Grand Montréal.

**VOUS TROUVEREZ LES DONNÉES ET LES CALCULS DES MAISONS PLAIN-PIED (PP) POUR CHACUNE DES VILLES DE LA RÉGION LANAUDIÈRE DANS LE TABLEAU SUIVANT EN DATE DU 31 DÉCEMBRE 2013**

| <b>LES 13 VILLES DE LA RÉGION LANAUDIÈRE</b> |             |             |             |           |                    |                     |                      |                     |                      |
|--|-------------|-------------|-------------|-----------|--------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| <b>VILLES</b>                                | <b>Ni</b>   | <b>Vi</b>   | <b>VE</b>   | <b>M</b>  | <b>ve<br/>VE/M</b> | <b>Mi<br/>Vi/ve</b> | <b>VEN<br/>ve*12</b> | <b>P%<br/>VE/Ni</b> | <b>TV%<br/>ve/Vi</b> |
| Charlemagne                                  | 31          | 9           | 20          | 12        | 1,67               | 5,40                | 20                   | 65%                 | 19%                  |
| L'Assomption                                 | 311         | 131         | 153         | 12        | 12,75              | 10,27               | 153                  | 49%                 | 10%                  |
| Lavaltrie                                    | 243         | 112         | 115         | 12        | 9,58               | 11,69               | 115                  | 47%                 | 9%                   |
| Le Gardeur                                   | 134         | 49          | 95          | 12        | 7,92               | 6,19                | 95                   | 71%                 | 16%                  |
| L'Épiphanie par.                             | 39          | 17          | 21          | 12        | 1,75               | 9,71                | 21                   | 54%                 | 10%                  |
| L'Épiphanie vil.                             | 54          | 28          | 41          | 12        | 3,42               | 8,20                | 41                   | 76%                 | 12%                  |
| Repentigny                                   | 481         | 167         | 330         | 12        | 27,50              | 6,07                | 330                  | 69%                 | 16%                  |
| Saint-Sulpice                                | 51          | 19          | 21          | 12        | 1,75               | 10,86               | 21                   | 41%                 | 9%                   |
| Saint-Lin                                    | 448         | 184         | 222         | 12        | 18,50              | 9,95                | 222                  | 50%                 | 10%                  |
| Lachenaie                                    | 233         | 80          | 134         | 12        | 11,17              | 7,16                | 134                  | 58%                 | 14%                  |
| La Plaine                                    | 366         | 138         | 225         | 12        | 18,75              | 7,36                | 225                  | 61%                 | 14%                  |
| Mascouche                                    | 455         | 170         | 276         | 12        | 23,00              | 7,39                | 276                  | 61%                 | 14%                  |
| Terrebonne                                   | 438         | 146         | 261         | 12        | 21,75              | 6,71                | 261                  | 60%                 | 15%                  |
| PP - 31 DÉC. 2013 PP                         |             |             |             |           |                    |                     |                      |                     |                      |
| <b>TOTAL LANAUDIÈRE</b>                      | <b>3284</b> | <b>1250</b> | <b>1914</b> | <b>12</b> | <b>159,50</b>      | <b>7,84</b>         | <b>1914</b>          | <b>58%</b>          | <b>13%</b>           |

## LES DONNÉES

### Sous les colonnes en vert pâle

En blanc, dans la première colonne, on présente toutes les villes de la région. En vert pâle dans la deuxième colonne on a relevé le nombre de nouvelles inscriptions (Ni) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour chacune des villes de la région, dans la 3<sup>ème</sup> colonne on retrouve les maisons à vendre (Vi), en date du 31 décembre 2013, sous la quatrième colonne on dénombre les maisons vendues (VE) depuis le 1<sup>er</sup> janvier jusqu'au 31 décembre 2013 soit durant une période de 12 mois qu'on retrouve sous (M) dans la dernière colonne en vert.

## LES CALCULS

### Sous la colonne en mauve

J'ai calculé pour vous, **l'activité (ve)** de chacune des villes de la région (dans la colonne en mauve). C'est le nombre de maisons vendues par 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.

### Sous la colonne en jaune

J'ai calculé pour vous, **le nombre de mois d'inventaire (Mi)** c'est le nombre de mois que ça va prendre pour liquider l'inventaire (les maisons à vendre (Vi) si l'activité, (ve) demeure toujours la même. Ainsi à Saint-Lin on aura besoin de 10 mois (9,95) pour vendre les 184 maisons actuellement sur le marché à raison de 18,50 maisons vendues par mois.

### Sous la colonne en orange

Sous la colonne en orange, il s'agit du **taux de vente (TV%)** pour chacune des villes. C'est le pourcentage de probabilité de vendre dans les prochains 30 jours si votre propriété est parmi le nombre de propriétés vendues (ve) chaque mois par rapport à toutes les propriétés à vendre (Vi) actuellement sur le marché, comme on vient tout juste de le faire dans le paragraphe précédent.

**À l'usage on a remarqué que si le nombre de mois d'inventaire est compris entre 5 et 7 mois, c'est que le marché est normal, si le nombre de mois d'inventaire est moindre que 5 mois, ce marché est un marché de vendeurs, mais si le nombre de mois d'inventaire est de 7 mois et plus, ce marché est un marché d'acheteurs.**

## Les principales caractéristiques d'un marché d'acheteurs sont :

- Un marché d'acheteurs est un marché décroissant où la valeur marchande (VM) diminue constamment.
- Un marché d'acheteurs nous indique que les prix demandés ont dépassés les prix favorables aux transactions.

## 13/13 Villes De La Région Lanaudière Présentent Les Caractéristiques D'un Marché D'acheteurs

Le marché immobilier d'acheteurs nous signale une économie locale au ralenti, on remarque qu'il y a moins de ventes qui se réalisent et l'inventaire est en progression.

## Comment contrer la situation

**Normalement, l'acheteur ne veut pas payer plus que la valeur marchande.**

Déterminer la valeur marchande a toujours été un exercice difficile à faire correctement, compte tenu de la spécificité de chacune des propriétés. L'évaluation n'est pas une science exacte. [Le document C#07 vous informera sur les différentes méthodes en vigueur](#) et les caractéristiques de chacune des méthodes.

La détermination de la valeur marchande par la méthode inspirée du caractère essentiellement statistique du concept de la valeur marchande (**ces-cvm**) est la méthode la plus efficace actuellement. [Le document C#03 vous informera davantage sur la méthode utilisée](#)

## La valeur marchande c'est quoi au juste?

Tout d'abord on définit la "valeur marchande" d'un bien immobilier comme... .. **le prix de transaction le plus probable** auquel en arriveront un acheteur et un vendeur qui disposent de toute l'information nécessaire pour juger des caractéristiques du produit devant faire l'objet de la transaction (marché de concurrence parfaite) et qui agissent en toute indépendance et en toute liberté (transaction de bonne foi), sans que ni l'un ni l'autre ne soit en mesure d'exercer quelque forme de contrôle que ce soit sur le marché du bien en question.

## L'offre et la demande

D'autre part, on sait que le marché immobilier fonctionne selon la loi des marchés, connue sous le nom de **la loi de l'offre et de la demande**. La lecture du document [C#02 est particulièrement recommandée](#) afin de bien connaître la relation qui existe entre l'offre et la demande dans le marché immobilier.

***Lorsqu'on est dans un marché d'acheteurs, c'est qu'on a dépassé les prix qui favorisent les transactions. Pour avoir transaction faut revenir à l'équilibre. La situation économique du marché local nous indique que les prix sont trop élevés et qu'ils doivent baisser, ou bien le marché s'en occupera lui-même. C'est ça la loi du marché.***

1. Par rapport à quoi doit-on baisser?
2. Qui va nous dire de baisser ?
3. De combien doit-on baisser ?

Le document [C#05 intitulée : L'offre et la demande vs la valeur marchande](#) va répondre à ces questions et nous démontrer que la valeur marchande découle de la loi de l'offre et de la demande

## Application de l'offre et de la demande

L'objectif est donc d'appliquer la loi de l'offre et de la demande afin de savoir quel est ou quels sont les prix qui favorisent les transactions, afin de savoir quel est ou quels sont les prix qui témoignent d'un marché normal.

Pourquoi recherchons-nous cet objectif? C'est parce que d'un côté, on définit la "valeur marchande" d'un bien comme... .. **le prix de transaction le plus probable** auquel en arriveront un acheteur et un vendeur

De l'autre côté, l'**offre et la demande** nous dit que lorsqu'on est dans un marché d'acheteurs, c'est qu'on a dépassé les prix qui favorisent les transactions. **Pour avoir une transaction faut revenir à l'équilibre.** La situation économique du marché local nous indique que les prix sont trop élevés et qu'ils doivent baisser, **ou bien le marché s'en occupera lui-même.**

Alors, au lieu de laisser le marché s'en occuper lui-même, sans savoir combien de temps il va prendre pour ramener le marché d'acheteurs à un marché normal, faisons-le nous-même, recherchons le prix qui va être dans ou proche de la gamme de prix de la valeur marchande et qui va confirmer qu'à ce prix on est dans un marché normal pour qu'on ait **une transaction équitable.** Et comme on l'a vu dans le document sur **les règles du marché**, si on doit baisser le prix, faisons-le tout de suite, pour vendre plus rapidement et au meilleur prix.

## Qu'est-ce qu'une transaction immobilière financièrement équitable?

Comment le vendeur et/ou l'acheteur peuvent-ils savoir exactement si le marché actuel avantage les acheteurs ou si le marché avantage les vendeurs? **Aucun acheteur ne veut payer plus que le prix du marché et aucun vendeur ne veut vendre en dessous du prix du marché.**

**Une transaction financièrement équitable** est celle où le vendeur vend au juste prix du marché et où l'acheteur paie le juste prix du marché. C'est ce qu'ils recherchent.

**Le prix du marché c'est celui qu'on attribue à la valeur marchande à partir de la nature du marché et des règles du marché.**

Le juste prix du marché, c'est selon l'**offre et la demande**, le prix sur lequel l'acheteur et le vendeur s'entendent pour réaliser une transaction.

## Les autres significations du nombre de mois d'inventaire (Mi)

L'usage, a voulu que le nombre de mois d'inventaire nous aide à déterminer la nature d'un marché immobilier, à savoir, si on a affaire à un marché de vendeurs ou à un marché normal ou à un marché d'acheteurs.

Or, le marché immobilier, comme tous les marchés, fonctionne selon la loi des marchés que l'on appelle la loi de **l'offre et de la demande**, et on a trouvé que le nombre de mois d'inventaire (Mi) est intimement lié à cette loi de l'offre et de la demande.

Mais ce n'est pas le seul usage que le nombre de mois d'inventaire peut nous donner. Or, on s'est aperçue que le nombre de mois d'inventaire (Mi) nous permettait d'avoir une relation mathématique entre l'offre et la demande. Et c'est ainsi qu'on a trouvé que le nombre de mois d'inventaire  $Mi = Vi/ve = \mathbf{Mi} = \frac{\mathbf{Vi} \times \mathbf{M}}{\mathbf{VE}}$ , Vi étant l'offre et

En effet, cette loi nous dit (sans entrer dans les détails) que s'il y a un surplus de maisons à vendre (**l'offre, Vi**) sur le marché c'est qu'il n'y a pas suffisamment d'acheteurs (**la demande, VE**) alors les propriétaires de maisons devront réduire leur prix s'ils ne veulent pas rester sur le marché sans trouver d'acheteur. Tout cela se produit lorsque l'économie du marché est à la baisse: l'accession à la propriété est plus difficile parce que les consommateurs n'ont pas l'argent nécessaire pour acheter une maison.

Or, on s'est aperçue que le nombre de mois d'inventaire (Mi) nous permettait d'avoir une relation mathématique entre l'offre et la demande. Et c'est ainsi qu'on a trouvé que le nombre de mois d'inventaire  $\mathbf{Mi} = \frac{\mathbf{Vi} \times \mathbf{M}}{\mathbf{VE}}$ , Vi étant l'offre et VE étant la demande et M une constante.

On a donc trouvé cette relation entre le nombre de mois d'inventaire et la loi de l'offre et de la demande. Ainsi  $Mi = \frac{\mathbf{offre} \times \mathbf{M}}{\mathbf{demande}}$

**La loi de l'offre et de la demande stipule qu'on a le maximum de chance d'avoir une transaction lorsqu'on atteint un niveau d'équilibre entre l'offre et la demande. Ce niveau d'équilibre existe lorsqu'il y a suffisamment de propriétés à vendre sur le marché pour répondre à la demande des consommateurs. On ne constate pas**

**de surplus et il n'y a pas pénurie de propriétés sur le marché. À cet effet je vous recommande le document C#02 intitulé: [l'offre et la demande](#).**

La loi de l'offre et de la demande nous dit aussi que si l'offre est supérieur à la demande et qu'on a un surplus d'inventaire c'est que les prix demandés témoignent d'un marché d'acheteurs. Les prix demandés ont dépassés les prix qui témoignent d'un marché normal, à l'équilibre et dans lequel s'effectuent les transactions.

La loi de l'offre et de la demande nous dit aussi qu'à un moment donné lorsque les propriétaires de maisons auront suffisamment baissé leur prix on recommencera à avoir des transactions. À ce nouveau prix demandé par les vendeurs, les acheteurs pourront se permettre d'acheter leurs propriétés. Tout cela se produit parce que l'accession à la propriété est plus facile avec un nouveau prix, les consommateurs ont les moyens d'acheter une maison ou lorsque l'économie du marché est à la hausse. De revoir l'économie à la hausse peut prendre beaucoup de temps. Au Québec ça prit 10 ans entre 1990 et 2000.

Ainsi, lorsque le marché ralentit et que l'on constate qu'il y a un surplus de propriétés sur le marché Il y a 3 possibilités qui s'offrent au propriétaire qui veut vendre sa propriété.

- Ou bien, il diminue son prix demandé afin d'avoir une transaction rapide, comme dans un marché à l'équilibre.
- Ou bien \*, il attend que l'économie reprenne de la vigueur. Lorsqu'au Québec, le marché a commencé à baisser en 1990, le marché avait quand même eu le temps de baisser de 20% avant que l'économie reprenne à la fin du siècle dernier et au début des années 2000.
- Ou bien, il enlève son inscription du marché. Il quitte le marché jusqu'au moment où l'économie le favorisera, jusqu'à ce que la valeur marchande augmente et que la juste valeur marchande rattrape son prix demandé.

\*Aux États-Unis, l'économie s'est détériorée à partir de 2008, les maisons qui valaient 400,000 \$ en 2007 n'en valaient plus qu'environ 250,000 \$ en 2013 avant que l'économie reprenne un peu.

Quelques chanceux, ont réduits leurs prix au début de 2008 et ont vendus. Les autres sont demeurés sur le marché pendant un bon bout de temps sans trouver preneur pour leur propriété. À la fin ils ont retiré leur propriété du marché au lieu de perdre beaucoup d'argent.

## **Les deux utilités du nombre de mois d'inventaire (Mi)**

- Ainsi, lorsque le nombre de mois d'inventaire est compris entre 5 mois et 7 mois le marché est un marché normal, qu'on dit en équilibre, donc propice au maximum de transactions

- Lorsqu'on a un marché d'acheteurs, c'est qu'on a un surplus de maisons sur le marché, l'offre étant plus grande que la demande, et on doit baisser le prix demandé ou attendre que le marché reprenne de la vigueur, mais dans combien de temps? On ne le sait pas. C'est par le prix qu'on sort du marché d'acheteurs et qu'on entre dans le marché équilibré où on a des transactions

En admettant que l'on choisisse de baisser le prix demandé, on admet que le prix demandé avait dépassé le prix permettant d'avoir une transaction. Il faut donc quitter le marché d'acheteurs et revenir à un marché normal, un marché dit équilibré.

Le tableau ci-dessous nous montre bien ce qui se passe lorsqu'on fait affaire à un marché d'acheteurs.



On dit qu'un marché d'acheteurs est un marché à la baisse. C'est la valeur marchande qui diminue constamment et cela est à cause de l'économie qui ne va pas bien.



**Rappelez-vous comment la valeur marchande a baissée aux États-Unis entre 2008 et 2013, à cause de l'économie.**

En parlant de valeur marchande, j'aimerais vous rappeler qu'au Québec on utilise la valeur marchande afin de déterminer le prix demandé. Le prix demandé, c'est le prix qu'on va inscrire sur notre fiche d'inscription, le prix qu'on annonce.

Il existe plusieurs méthodes pour calculer la valeur marchande d'une propriété. La méthode la plus utilisée est celle des comparables, c'est-à-dire qu'on essaie de déterminer le prix demandé en utilisant les propriétés qui ressemblent le plus à la nôtre, qu'on appelle les comparables. À cet effet je vous recommande deux documents que j'ai écrits sur le sujet. Le premier C#07, est intitulé: [l'outil par excellence pour déterminer la prix demandé](#). Dans ce document vous apprendrez entre autre, qu'on définit la "valeur marchande" d'un bien immobilier comme... .. **le prix de transaction le plus probable** auquel en arriveront un acheteur et un vendeur. Tient, tient on commence à parler **d'un prix de transaction**. Mais n'a-t-on pas vu cela avait la loi de l'offre et de la demande? Oui certainement.

Le deuxième document C#03, que je vous recommande est intitulé: [Calcul de la valeur marchande](#). Dans ce document vous apprendrez la méthode **inspirée du caractère essentiellement statistique du concept de la valeur marchande**

- On a trouvé que lorsque le nombre de **mois d'inventaire (Mi)** est compris entre 5 mois et 7 mois le marché est un marché normal, qu'on dit en équilibre, donc propice au maximum de transactions pouvant survenir entre **l'offre d'un vendeur** et **la demande d'un acheteur**.
- On a aussi trouvé que **la valeur marchande** est par définition le prix de **transaction** le plus probable auquel arriveront un acheteur et un vendeur

Le document C#05 traite justement de la relation qui existe entre [la valeur marchande vs l'offre et la demande](#)

**POURQUOI TOUTE CETTE DOCUMENTATION JUSTE POUR VENDRE UNE MAISON?**

**POUR LES RAISONS SUIVANTES:**

**Les principaux avantages de cette procédure (l'utilisation de la valeur marchande (VM), l'application des règles du marché et l'offre et la demande) sont les suivants:**

- Elle élimine la possibilité de choisir des comparables et des compétitives afin de favoriser une valeur marchande plus basse. Ce dont se plaignent souvent les vendeurs.
- Elle diminue la marge d'erreur lorsque le vendeur utilise seulement trois (3) comparables pour déterminer la VM. Car avec 3 comparables la marge d'erreur est de 58%. La marge d'erreur étant de 1 divisé par la racine carrée de 3.
- Le courtier de l'acheteur peut vérifier le prix demandé et s'assurer que le prix demandé correspond à un marché normal, équilibré.
- Le prix demandé ne risque pas d'être refusé par l'évaluateur professionnel.
- Le vendeur n'est pas obligé de diminuer son prix si son prix demandé correspond à un marché normal, équilibré.
- L'acheteur ne paie pas plus que la valeur marchande et le vendeur ne laisse pas d'argent sur la table. Les transactions ont lieu quand le prix fait l'affaire de l'acheteur et du vendeur. Les deux sont heureux.
- Elle permet de vendre, de sauver du temps et principalement elle permet au vendeur de faire des milliers de dollars de plus que si le vendeur vendait à un prix où la ligne jaune croise la VM en rouge.
- On pourrait faire un raisonnement semblable pour les tranches de prix allant de 300K à 350K, de 350K à 400K et de 400K à 450K bien que pour les deux dernières tranches on ait pas le nombre de ventes requise pour une marge d'erreur minimale. La marge d'erreur sera plus grande.
- Plusieurs fois lorsque le nombre de ventes n'est pas suffisant on jumelle avec les tranches adjacentes et on refait les calculs. Ainsi on pourrait jumeler les 2 dernières tranches et appliquer les étapes ci-dessus pour trouver le prix demandé.
- Je vois déjà, certains propriétaires s'écrier que cette procédure ne vise qu'à faire baisser le prix demandé. Ils n'ont pas tort, sauf que la bonne raison pour faire baisser le prix demandé **est pour avoir une transaction**. Le vendeur qui s'entête à ne pas baisser son prix fait en sorte que sa propriété à vendre se retrouve, dans un marché d'acheteurs, et à son prix demandé qu'il ne veut pas baisser, ce vendeur ne trouvera pas d'acheteur.
- Son prix demandé a dépassé le prix où il aurait pu avoir une transaction. Le prix demandé pour sa propriété se trouve surévalué et ce vendeur contribue à faire vendre les autres maisons semblables à la sienne. [Il doit éviter les conséquences et les effets néfastes de la surévaluation](#) et devrait plutôt quitter le marché.
- D'ailleurs, il suffit de scruter la base de données pour constater que plusieurs inscriptions doivent baisser le prix demandé pour vendre. C'est plus de 50%. Je vous rappelle aussi que seulement de 46% à 67% des propriétés trouve

preneurs. Cela veut dire que 33% à 54% des propriétés inscrites ne se vendent pas et c'est particulièrement dû à la surévaluation.

- De combien faut-il baisser? Ce n'est pas nécessairement de 5,000 \$ ou 10,000 \$ ou 20,000 \$. C'est l'application de la formule de l'offre et de la demande qui va vous indiquer de combien il faut diminuer le prix demandé pour que votre propriété se retrouve comme dans un marché équilibré.
- Si votre courtier immobilier fait bien son travail, il pourra vous indiquer avec preuve à l'appui, quel sera le prix demandé. Si la baisse est trop appréciable vous n'avez qu'à retirer votre inscription du marché et d'attendre que le marché vous soit plus favorable

## **Dans un marché d'acheteurs, votre prix demandé ne doit pas être surévalué, sinon vous ne vendrez pas**

Je vois déjà, certains propriétaires s'écrier que cette procédure ne vise qu'à faire baisser le prix demandé. Ils n'ont pas tort, sauf que la bonne raison pour faire baisser le prix demandé est pour avoir une transaction. Le vendeur qui s'entête à ne pas baisser son prix fait en sorte que sa propriété à vendre se retrouve, dans un marché d'acheteurs, et à son prix demandé qu'il ne veut pas baisser, ce vendeur ne trouvera pas d'acheteur.

Son prix demandé a dépassé le prix où il aurait pu avoir une transaction. Le prix demandé pour sa propriété se trouve surévalué et ce vendeur contribue à faire vendre les autres maisons semblables à la sienne. [Il doit éviter les conséquences et les effets néfastes de la surévaluation](#) et devrait plutôt quitter le marché.

D'ailleurs, il suffit de scruter la base de données pour constater que plusieurs inscriptions doivent baisser le prix demandé pour vendre. C'est plus de 50%. Je vous rappelle aussi que seulement de 46% à 67% des propriétés trouve preneurs. Cela veut dire que 33% à 54% des propriétés inscrites ne se vendent pas et c'est particulièrement dû à la surévaluation.


## **Si on doit diminuer le prix demandé, de combien faut-il le diminuer?**

De combien faut-il baisser? Ce n'est pas nécessairement de 5,000 \$ ou 10,000 \$ ou 20,000 \$. C'est l'application de la formule de l'offre et de la demande qui va vous indiquer de combien il faut diminuer le prix demandé pour que votre propriété se retrouve comme dans un marché équilibré.

Si votre courtier immobilier fait bien son travail, il pourra vous indiquer avec preuve à l'appui, quel sera le prix demandé. Si la baisse est trop appréciable vous n'avez qu'à retirer votre inscription du marché et d'attendre que le marché vous soit plus favorable

### 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](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](http://info-immobilier-rive-nord) et cliquez sur j'aime,

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