

MASCOUCHE

État Du Marché Des Maisons À Étages Au 30 Avril 2014

TABLEAU DU CUMUL DES CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ AU 30 AVRIL 2014

VILLES	CUMUL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
MASCOUCHE (ME)	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
K = 1000	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.
Vi (vendeurs)	173	181	158	162					
VE (acheteurs)	157	164	174	173					
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	13,08	13,67	14,50	14,42					
Mi (mois d'inven)	13,22	13,24	10,90	11,24					
TV% (taux de vente)	8%	8%	9%	9%					

2014 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN

Rappel des 3 caractéristiques du marché local à Mascouche

L'activité (ve), est une des 3 caractéristiques du marché qui nous indique combien il y a de transactions par mois dans le marché de la maison à étages à Mascouche. Le tableau ci-dessus nous indique qu'il y a 14 ou 15 (14,42) maisons vendues par mois à Mascouche. C'est une très bonne activité, mais la moitié de ce qu'on avait à Blainville à (27,42) maisons vendues par mois.

Le nombre de mois d'inventaire (Mi) est une autre caractéristique du marché immobilier qui nous indique la relation entre l'Offre et la Demande dans le marché de la maison à vendre. Le tableau ci-dessus nous indique qu'à Mascouche, à la fin avril 2014, il y a un inventaire de maisons sur le marché qui est suffisant pour les prochains 11 mois c'est 2 mois de moins qu'à Blainville à (12,98).

La troisième caractéristique (TV%) d'un marché est le taux d'absorption (TA) ou le taux de vente en pourcentage (TV%) qui prévaut à Mascouche à la fin avril 2014. Actuellement cette caractéristique nous indique qu'un propriétaire de ce marché a 9% de chance de vendre sa propriété dans les 30 prochains jours, si sa propriété constitue un des 14 ou 15 meilleurs choix pour les acheteurs, parmi les 162 maisons à vendre. Bien sûr parce qu'il se vend 14,42 maisons par mois.

La variation des caractéristiques du marché

Le nombre de maisons vendues (ve) se maintient autour de 13,00 et 14,50. Les maisons vendues qui représentent les acheteurs actuellement sur le marché afin d'acheter une propriété à étages à Mascouche est à peu près constant ce qui constitue une bonne nouvelle. La mauvaise nouvelle c'est qu'on est dans un marché d'acheteurs!

Le nombre de mois d'inventaire (Mi) est à 11,24, il a baissé de 2 points par rapport aux 2 premiers mois de l'année mais il a augmenté légèrement par rapport au mois de mars 2014. Il ne faut pas oublier qu'à 11,24 mois presque d'inventaire le marché est fortement dans un marché d'acheteurs et que les prix doivent être, d'une façon générale, à la baisse. L'analyse par tranche de prix nous renseignera davantage sur ce qui doit être fait pour vendre.

Le taux de vente en pourcentage (TV%), nous indique que les propriétaires qui veulent vendre actuellement ont plus ou moins 9% ou 8% des chances de vendre dans les 30 prochains jours, à moins de diminuer le prix demandé s'il y a lieu. C'est l'analyse par tranches de prix, mais surtout l'application de la formule de **l'Offre et la Demande** qui va nous renseigner si le prix doit être diminué et de combien.

C'est ici que le travail avec un courtier immobilier peut vous rapporter bien plus qu'une diminution de sa commission. Enfin, c'est votre choix d'être certain de vendre à meilleur prix et plus rapidement en travaillant avec un courtier immobilier qui **connait réellement le marché** et pas seulement ou sont situés les écoles et les centres d'achats de la ville ou de vendre par vous-même (AVPP).

TABLEAU DES TRANCHES DE PRIX AU 30 AVRIL 2014

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								
	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
MASCOCHE (ME)	ET MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 750K	ET PLUS
K = 1000									
Vi (vendeurs)	6	26	22	25	26	22	13	16	5
VE (acheteurs)	17	50	32	26	23	14	14	11	1
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,42	4,17	2,67	2,17	1,92	1,17	1,17	0,92	0,08
Mi (mois d'inven)	4,24	6,24	8,25	11,54	13,57	18,86	11,14	17,45	60,00
TV% (taux de vente)	24%	16%	12%	9%	7%	5%	9%	6%	2%

INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 AVRIL 2014 PAR MICHEL BRIEN

Connaitre son marché

L'ACTIVITÉ (ve), le nombre de maisons vendues par mois, l'action!

L'activité est faible dans toutes les tranches de prix parce qu'elle a une valeur comprise entre 0 et 5 maisons vendues par mois.

Le nombre de ventes (VE) qui représentent le nombre d'acheteurs sur le marché est supérieur à 30 dans 2 tranches de prix seulement celle allant de 200K à 250K et celle allant de 250K à 300K.

Le nombre de tranches permettant d'utiliser la méthode statistique (les tranches possédant minimalement une trentaine de ventes) sont au nombre de 2 et représentent 43% (82/189) de toutes les ventes. Pour à peu près toutes les tranches de prix, on devra jumeler avec une tranche de prix adjacente. Par exemple, on pourrait jumeler la tranche de prix allant de 250K à 300K avec celle allant de 300K à 350K, on obtiendrait alors les données suivantes $V_i=47$, $V_E=58$ pour une tranche de prix allant de 250K à 350K. Les résultats seraient les suivants: $v_e=V_E/M$, ou $58/12=4,83$ ventes par mois. Puis $M_i=V_i/v_e$ ou $47/4,83=9,73$ mois d'inventaire, et $TV\%=1/M_i$ ou $1/9,73=10\%$ de chance de vendre dans les prochains 30 jours si votre propriété est parmi les 5 (4,83) maisons les plus en demande parmi les 47 alors sur le marché

LE NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE (Mi), la représentation de l'Offre et la Demande

Le nombre de mois d'inventaire indique que la première tranche de prix est favorable aux vendeurs à 4,24 mois et la deuxième tranche de prix allant de 200K à 250K est une tranche de prix où les maisons à étages sont dans un marché qui témoigne d'un marché normal avec un Mi à 6,24 (entre 5 et 7 mois). Dans un tel marché le propriétaire qui a calculé la juste valeur marchande et appliqué la formule de l'Offre et de la Demande n'aura pas à diminuer le prix demandé puisqu'il est déjà dans un marché normal.


La tranche de 250K à 300K présente un Mi à 8,25 mois d'inventaire il pourrait être intéressant d'appliquer la formule de l'Offre et la Demande puisqu'on pourrait peut-être trouver un prix qui témoignerait d'un marché normal puisque le Mi à 8,25 n'est pas si éloigné de 7 mois. De toute façon si l'on recherche du juste prix de la valeur marchande et l'application de la formule de l'O&D sont exécutées il se pourrait qu'une baisse de prix soit très minime.

LE TAUX D'ABSORPTION OU LE TAUX DE VENTE

Rien d'excitant à ce niveau à l'exception de la tranche de prix de 200K et moins. Dans cette tranche de prix (TP) le vendeur a 24% des chances de vendre sa propriété dans les 30 prochains jours, si celle-ci est parmi les 1 ou 2 propriétés qui représentent les propriétés les plus susceptibles d'avoir la faveur des acheteurs sur les 6 propriétés actuellement sur le marché.

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, n.l. 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.

Une fois sur le site, cliquez sur le logo "Le p'tit matin" et le document **L'OFFRE ET LA DEMANDE** est enregistré sous le numéro: PM71 - Mascouche

<http://info-immobilier-rive-nord.com>

LE CENTRE DE L'INFORMATION SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIELLE DE LA RIVE-NORD

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.

Tous les textes sont en PDF et vous avez la permission de les télécharger et c'est gratuit. Il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier traités dans la section InfoMaison

Vous pouvez consulter le document [L'IMMOBILIER SUR LA RIVE-NORD](#), pour savoir tout ce que peut, vous apporter info-immobilier-rive-nord.

PEUT-ÊTRE DEVRIEZ-VOUS ME PARLER!

**Si vous aimez, dites-le moi ou mieux, dites-le à vos amis
Partagez, peut-être vous aiderez quelqu'un!**

PARLEZ-EN À D'AUTRES
