

LACHENAIE

État Du Marché Des Maisons Plain-Pied Au 30 Avril 2014

TABLEAU DU CUMUL DES CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ AU 30 AVRIL 2014

VILLES	CUMUL DES MAISONS PLAIN-PIED (PP)								
LACHENAIE (PP)	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
K = 1000	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.
Vi (vendeurs)	91	97	93	93					
VE (acheteurs)	140	140	146	141					
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	11,67	11,67	12,17	11,75					
Mi (mois d'inven)	7,80	8,31	7,64	7,91					
TV% (taux de vente)	13%	12%	13%	13%					
2014 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN									

Rappel des 3 caractéristiques du marché local à Lachenaie

L'activité (ve), est une des 3 caractéristiques du marché qui nous indique combien il y a de transactions par mois dans le marché des maisons plain-pied à Lachenaie. Le tableau ci-dessus nous indique qu'il y a 12 (11,75) maisons (PP) vendues par mois à Lachenaie. C'est une bonne activité.

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 des maisons plain-pied à Lachenaie. Le tableau ci-dessus nous indique qu'à Lachenaie à la fin avril 2014, il y a un inventaire de maisons sur le marché qui est suffisant pour les 8 prochains mois à (7,91).

La troisième caractéristique (TV%) d'un marché est le taux d'absorption (TA) ou le taux de vente en pourcentage (TV%) qui prévaut à Lachenaie à la fin avril 2014. Actuellement cette caractéristique nous indique qu'un propriétaire dans ce marché a 13% de chance de vendre sa propriété dans les 30 prochains jours, si sa propriété constitue un des 12 meilleurs choix pour les acheteurs, parmi les 93 maisons à vendre. Bien sûr parce qu'il se vend 11,75 maisons par mois (30 jours).

La variation des caractéristiques du marché

Le nombre de maisons vendues (ve) était de 11,67 en janvier, il est demeuré à 11,67 en février, puis il est passé à 12,17 en mars et à 11,75 en avril 2014. Les maisons vendues qui représentent **les acheteurs actuellement sur le marché** afin d'acheter une propriété plain-pied à Lachenaie s'est maintenue entre 11,50 et 12,00 depuis janvier. On remarque donc que le nombre d'acheteurs potentiels sur le marché des maisons plain-pied, est sensiblement le même qu'en janvier, ce qui constitue une bonne nouvelle. Par contre on doit se rendre compte qu'on est dans un marché d'acheteurs!

Le nombre de mois d'inventaire (Mi) est à 7,91, est sensiblement le même par rapport au mois de janvier 2014. Il ne faut pas oublier qu'à 7,91 c'est comme 8 mois d'inventaire, le marché est légèrement dans un marché d'acheteurs et les prix devraient être, d'une façon générale, à la baisse. L'analyse par tranche de prix dans la section

suivante, (**Connaître son marché**) nous renseignera davantage sur ce qui doit être fait pour vendre.

Je sais que les puristes vont me dire qu'on devrait comparer le Mi de janvier, février, mars et avril 2014 avec les mois correspondants de 2013. Ce qui sera fait le mois prochain. Si je n'ai pas encore fait ce constat c'est pour 2 raisons. Premièrement je voulais montrer aux lecteurs que le marché local change mais très lentement comparé bien souvent aux marchés des actions. La deuxième raison c'est pour vous faire valoir pourquoi la FCIQ publie la moyenne de ces valeurs de Mi, aux trois mois, ce à quoi nous en viendrons en 2015.

Le taux de vente en pourcentage (TV%), nous indique que les propriétaires qui veulent vendre actuellement ont 13% de chances de vendre dans les 30 prochains jours, à moins, s'il y a lieu, de diminuer le prix demandé pour augmenter leur chances de vendre. 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 où sont situés les écoles et les centres d'achats de la ville ou de vendre par vous-même (AVPP), ce qui ne s'avère pas être la meilleure solution lorsque le marché témoigne d'un marché d'acheteurs. Je vous suggère de lire le document suivant: [Il est risqué d'acheter dans un marché d'acheteurs.](#)

Connaître son marché

TABLEAU DES TRANCHES DE PRIX AU 30 AVRIL 2014

VILLE	MAISONS PLAIN-PIED (PP)								(PP)
	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	
LACHENAIE (PP)	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
K = 1000	ET MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 750K	ET PLUS
Vi (vendeurs)	5	28	23	7	6	3	3	0	0
VE (acheteurs)	24	53	44	15	5	3	1	1	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	2,00	4,42	3,67	1,25	0,42	0,25	0,08	0,08	0,00
Mi (mois d'inven)	2,50	6,34	6,27	5,60	14,40	12,00	36,00	0,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	40%	16%	16%	18%	7%	8%	3%	#DIV/0!	#DIV/0!
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 30 AVRIL 2014 PAR MICHEL BRIEN									

L'ACTIVITÉ (ve), le nombre de maisons vendues par mois, c'est la vitesse à laquelle se vendent les maisons. À Lachenaie ça prend 4 mois, avant de vendre 1 maison plain-pied dont le prix demandé est situé entre 400K et 450K (4 mois x 0,25 maison/mois = 1,00) ou 1 maison. Par contre dans un mois il se vend 4,42 maisons dans la tranche de prix allant de 200K à 250K.

L'activité est faible dans les 9 tranches de prix parce qu'elle a une valeur inférieure à 5 maisons vendues par mois.

La majorité des ventes (VE) qui représentent **le nombre d'acheteurs sur le marché** se situe dans 2 tranches de prix, une allant de 200K à 250K, et l'autre allant de 250K à 300K où on dénombre 66,4% (97/146) de maisons à vendre sur **146 acheteurs potentiels** de maisons plain-pied sur le marché. C'est assez inusité de n'avoir que 66,4% de maisons à vendre où les tranches de prix ont plus de 30 maisons vendues en 12 mois. Dans toutes les autres villes 80% des maisons vendues sont dans des tranches de prix qu'on peut utiliser pour calculer avec la formule de l'offre et la demande.

Pour Lachenaie, les ventes ont été bien distribuées dans plus de tranches de prix et la quantité totale de vente n'est pas très élevée à 146. La résolution par jumelage ne peut être faite puisque le nombre de ventes dans les tranches de prix est inférieur à 30 ventes. On n'aura pas de problème pour la première tranche de prix puisque la valeur marchande est croissante, les propriétés dans cette tranche de prix vont prendre de la valeur. Par contre dans la tranche de prix allant de 300K à 350K, on n'a pas la quantité de ventes nécessaires (30), l'erreur sera donc de plus ou moins 1 divisé par racine carré de 15 soit 26%. Il est important d'avertir le vendeur de cette situation

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 parce que le Mi est à moins de 5 mois d'inventaire à 2,50 mois.

Les tranches de prix suivantes notamment celle allant de 200K à 250K, celle allant de 250K à 300K ainsi que celle allant de 300K à 350K présentent respectivement des Mi de 6,34 mois, 6,27 mois ainsi que 5,60 mois. Avec un nombre de mois d'inventaire situé entre 5 mois et 7 mois, **ces tranches de prix sont favorables aux transactions équitables et témoignent d'un marché normal.**


Toutes les autres tranches de prix (sauf les 4 premières) présentent des tranches de prix favorables **aux acheteurs** puisque le Mi de chacune des tranches de prix est supérieur à 7 mois d'inventaire. Les Mi sont respectivement de 14,40 mois, 12,00 mois, 36,00 mois et 0,00 mois. Pour la dernière tranche de prix on ne peut prédire le nombre de mois nécessaire puisqu'il ne s'est pas vendu de maison dans les 12 derniers mois. Les prochaines données présentant des ventes dans cette tranche de prix nous aideront à déterminer le nombre de mois d'inventaire, pour l'instant il est impossible de le faire.

LE TAUX D'ABSORPTION (TA) OU LE TAUX DE VENTE (TV%)

La tranche de prix allant de 200K et moins offre de belles opportunités de vente. Dans cette tranche de prix (TP) les vendeurs ont 40% de chances de vendre leur propriété dans les 30 prochains jours, si leur propriété est parmi les 2 propriétés, les plus susceptible(s) d'avoir la faveur des acheteurs sur les 5 propriétés actuellement sur le marché, puisqu'il se vend 2,00 propriétés par mois.

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/>

	<p>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.</p> <p>Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la valeur marchande et le vendeur n'obtient pas moins que la valeur marchande.</p> <p>À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.</p>
---	---

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

Une fois sur le site, cliquez sur le logo "Le p'tit matin" et **le document sur l'état du marché des maisons (PP) à Lachenaie** est enregistré sous le numéro:
PM72 - Lachenaie

<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
