

# TERREBONNE

## 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)								
TERREBONNE (PP)	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
K = 1000	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.
Vi (vendeurs)	158	162	160	165					
VE (acheteurs)	271	277	272	263					
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	22,58	23,08	22,67	21,917					
Mi (mois d'inven)	7,00	7,02	7,06	7,53					
TV% (taux de vente)	14%	14%	14%	13%					

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

### Rappel des 3 caractéristiques du marché local à Terrebonne

**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 Terrebonne. Le tableau ci-dessus nous indique qu'il y a 22 (21,917) maisons plain-pied (PP) vendues par mois à Terrebonne. C'est une très 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 Terrebonne. Le tableau ci-dessus nous indique qu'à Terrebonne à la fin avril 2014, il y a un inventaire de maisons sur le marché qui est suffisant pour les prochains 7 ou 8 mois à 7,53 mois.

**La troisième caractéristique (TV%)** d'un marché est le taux d'absorption (TA) ou le taux de vente en pourcentage (TV%) qui prévaut pour les maisons plain-pied à Terrebonne à la fin avril 2014. Actuellement cette caractéristique nous indique qu'un propriétaire de ce marché a 13% de chance de vendre sa propriété dans les 30 prochains jours, si sa propriété constitue un des 22 meilleurs choix pour les acheteurs, parmi les 165 maisons à vendre. Bien sûr parce qu'il se vend 21,92 maisons par mois (30 jours).

### La variation des caractéristiques du marché

**Le nombre de maisons vendues (ve)** se maintient autour de 22 et 23. Les maisons vendues qui représentent **les acheteurs actuellement sur le marché** afin d'acheter une propriété plain-pied à Terrebonne est constant ce qui constitue une bonne nouvelle. L'autre nouvelle, un tout petit peu, moins bonne, c'est qu'on est dans un marché d'acheteurs!

**Le nombre de mois d'inventaire (Mi)** est à 7,53, a augmenté d'un demi-point par rapport aux mois précédents en 2014. Il ne faut pas oublier qu'à 7,53 c'est comme 7 ou 8 mois d'inventaire, le marché est très 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 **quel prix devrait être diminué et de combien et dans quelle tranche de prix.**

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 situé 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. À cet effet, je vous recommande de lire le document suivant: [Il est risqué de vendre dans un marché d'acheteurs](#), qui témoigne vraiment de l'avantage de travailler avec un courtier immobilier.

## Connaitre son marché

TABLEAU DES TRANCHES DE PRIX AU 30 AVRIL 2014

VILLE	MAISONS PLAIN-PIED (PP)								
		200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
TERREBONNE (PP)		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)	13	52	48	27	12	7	1	3	3
VE (acheteurs)	49	130	57	16	14	2	3	1	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	4,08	10,83	4,75	1,33	1,17	0,17	0,25	0,08	0,00
Mi (mois d'inven)	3,18	4,80	10,11	20,25	10,29	42,00	4,00	36,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	31%	21%	10%	5%	10%	2%	25%	3%	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 Terrebonne ça prend 6 mois, avant de vendre 1 maison plain-pied dont le prix demandé est situé entre 400K et 450K (6 mois x 0,17 maison/mois = 1,02) ou 1 maison. Par contre dans un mois il se vend 10,83 maisons dans la tranche de prix allant de 200K à 250K.

L'activité est faible dans 8 des 9 tranches de prix et forte dans 1 tranche de prix soit celle allant de 200K à 250K parce qu'elle a une valeur supérieure à 10 maisons vendues par mois, alors que les 8 autres tranches de prix présentent des valeurs comprises entre 0 et 5 maisons vendues par mois.

La majorité des ventes (VE) qui représentent **le nombre d'acheteurs sur le marché** se situe dans les tranches de prix de 200K et moins, de 200K à 250K, et de 250K à 300K, où on dénombre 87% (236/272) des maisons à vendre sur **272 acheteurs potentiels** de maisons plain-pied actuellement 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 les deux premières tranches de prix sont favorables **aux vendeurs** parce que le Mi est moindre que 5 mois d'inventaire, à 3,18 mois pour la première tranche de prix et à 4,80 mois pour la deuxième tranche de prix. Mais surprise, la tranche de prix allant de 450K à 500K témoigne aussi d'un marché de vendeurs avec un Mi à 4,00 mois d'inventaire, SAUF QUE CETTE TRANCHE DE PRIX NE PRÉSENTE PAS SUFFISAMMENT DE VENTES POUR APPLIQUER LA FORMULE DE L'OFFRE ET LA DEMANDE.

Les tranches de prix allant de 250K à 300K et les suivantes présentent des tranches **de prix favorables aux acheteurs** avec un nombre de mois d'inventaire à plus de 7 mois, à l'exception de la TP allant de 450K à 500K. Les Mi sont respectivement de 10,11 mois, 20,25 mois, 10,29 mois, 42,00 mois et 36,00 mois.

La tranche de 250K à 300K présente un Mi à 10,11 mois d'inventaire, en jumelant cette tranche de prix avec la précédente, 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. De toute façon si l'a recherche du juste prix de la valeur marchande et l'application de la formule de l'O&D sont exécutés il se pourrait qu'une baisse de prix soit très minime soit requise pour vendre.

Le jumelage présenterait les données et les calculs suivants:  $V_i = 100$ ,  $V_E = 187$ , alors  $v_e = V_E/M$  ou  $v_e = 187/12$  ou  $v_e = 15,58$  maisons vendues par mois. Puis  $M_i = V_i/v_e$  ou  $M_i = 100/15,58$  ou  $M_i = 6,42$ .

Le taux de vente  $TV\% = 1/M_i$  ou  $TV\% = 1/6,42$  ou  $TV\% = 16\%$  une bonne augmentation de vente pour les maisons de la TP allant de 250K à 300K avec une légère diminution du prix demandé.

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


Rien d'excitant à ce niveau à l'exception de la tranche de prix allant de 200K et moins. Dans cette tranche de prix (TP) le vendeur a 31% de chances de vendre sa propriété dans les 30 prochains jours, si sa propriété est parmi les 4 propriétés les plus

susceptibles d'avoir la faveur des acheteurs sur les 13 propriétés actuellement sur le marché, puisqu'il se vend 4,08 propriétés par mois.

Une attention particulière à la TP allant de 250K à 300K qui présente un nombre de mois d'inventaire de 10,11 mois et un taux de vente de 10%. Ça pourrait être intéressant de regarder cette TP (comme on l'a fait ci-dessus), il pourrait y avoir plusieurs propriétés disponibles à un prix témoignant d'un marché normal. Le propriétaire n'aurait pratiquement pas à baisser son prix de vente inscrit, en autant qu'il ne l'a pas surévalué volontairement.

### **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](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 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 plain-pied (PP) à Terrebonne au 30 avril 2014** est enregistré sous le numéro: PM72-Terrebonne

<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. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'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**

---