

# Le p'tit matin



## LACHENAIE

MAJ JANVIER 2015

PM201

### Voici l'état du marché immobilier au 31 décembre 2014.

Dans la première colonne des tableaux on retrouve le nom de la ville et le genre des maisons sur la deuxième ligne (Terrebonne (ME)). Sur la deuxième et la troisième ligne des autres colonnes on retrouve les tranches de prix (200K à 250K qu'il faut lire comme étant de 200,000 \$ à 250,000 \$ puisque K =1000))

Toujours dans la première colonne, **on présente les données sur les lignes 4, 5 et 6**. Sur la ligne 4, c'est le nombre de maisons à vendre ( $V_i$ ) à la date du rapport. Sur la ligne 5, on a le nombre de maisons vendues (VE) au cours des 12 mois précédant la date du rapport. Puis sur la ligne 6 c'est le nombre de mois (M) durant lesquels on a enregistré les ventes VE.

Toujours dans la première colonne, **on présente ensuite les calculs des caractéristiques du marché (lignes 7, 8 et 9)**. Sur la ligne 7, c'est l'**activité (ve)** soit le nombre de maisons vendues par mois  $ve = VE/M$ . Sur la ligne 8, c'est **le nombre de mois d'inventaire ( $M_i$ )** =  $V_i/ve$ . Le nombre de mois que ça prendrait pour vendre toute les maisons ( $V_i$ ) en inventaire. Enfin la ligne 9 **représente le pourcentage de chance de vendre sa propriété dans les 30 prochain jours**.  $TV\% = ve/V_i$ .

**Vous pouvez, vous inspirez du p'tit matin PM200 que vous retrouverez sur le site web à l'adresse suivante : <http://info-immobilier-rive-nord.com> pour savoir comment utiliser les caractéristiques d'un marché immobilier et prendre les bonnes décisions.**

Savez-vous comment utiliser les 3 caractéristiques du marché immobilier lors de la vente de votre propriété lorsque celle-ci est dans un marché d'acheteurs, voici un exemple à partir du document : PM88 - COMMENT VENDRE DANS UN MARCHÉ D'ACHETEURS, que vous pouvez retrouver sur : <http://info-immobilier-rive-nord.com>

- (Tableau #01) Des maisons à étages (ME), cottage et split au 31/12/2014

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								(ME)
LACHENAIE (ME)	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)	0	3	21	20	32	17	17	21	10
VE (acheteurs)	2	18	34	40	25	15	5	5	2
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,17	1,50	2,83	3,33	2,08	1,25	0,42	0,42	0,17
Mi (mois d'inven)	0,00	2,00	7,41	6,00	15,36	13,60	40,80	50,40	60,00
TV% (taux de vente)	#DIV/0!	50%	13%	17%	7%	7%	2%	2%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 DÉCEMBRE 2014 PAR MICHEL BRIEN									

- (Tableau #02) Des maisons plain-pied (PP), bungalow au 31/12/2014

VILLE	MAISONS PLAIN-PIED (PP)								(PP)
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)	0	22	22	10	15	10	3	1	0
VE (acheteurs)	23	62	46	14	3	3	0	1	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,92	5,17	3,83	1,17	0,25	0,25	0,00	0,08	0,00
Mi (mois d'inven)	0,00	4,26	5,74	8,57	60,00	40,00	#DIV/0!	12,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	#DIV/0!	23%	17%	12%	2%	3%	0%	8%	#DIV/0!
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 DÉCEMBRE 2014 PAR MICHEL BRIEN									

Les marchés étant identifiés, les acheteurs intéressés par des propriétés dans les tranches de prix dont le marché est un **marché de vendeurs (Mi plus petit que 5 mois)** ou un **marché équilibré (Mi compris entre 5 mois et 7 mois)**, devront s'assurer que les prix demandés ne sont pas surévalués.


Les acheteurs intéressés aux propriétés dans les tranches de prix dont le marché est un **marché d'acheteurs (Mi plus grand que 7 mois)** devront s'assurer que le prix demandé témoigne d'un marché normal (un Mi entre 5 et 7 mois) pour faire une transaction équitable.

Si vous avez des questions concernant cette façon de considérer la vente de votre propriété, vous pouvez m'envoyer un courriel à l'adresse suivante : [info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto:info@info-immobilier-rive-nord.com)

Je reçois de plus en plus de demandes d'évaluation du juste prix de la valeur marchande (JPVM) de votre propriété. Il me fait toujours plaisir de produire un document contenant sensiblement les calculs semblables à ceux qu'on retrouve dans le présent document, et le document PM200 et c'est gratuit. Cependant, vu que j'ai de plus en plus de demande ça peut prendre une couple de jours de plus.

## 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

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 cliquez sur le logo InfoMaison pour plus d'une centaine de documents dans la section InfoMaison
- Vous cliquez sur le logo du p'tit matin pour les documents de la section du p'tit matin
- Vous cliquez sur le nom de la ville de votre choix (une des 8 principales villes) pour retrouver les documents spécifiques à cette ville.

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

---

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

**PARTAGEZ, MOI JE LE FAIS. POURQUOI NE LE FERIEZ-VOUS PAS?**

---

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord sur le 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

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