

Le p'tit matin



MIRABEL

L'état du marché immobilier au 31 janvier 2015

MAJ FÉVRIER 2015

PM224

Pour les acheteurs dont la propriété est à vendre ou pour ceux qui sont sur le point de mettre leur propriété à vendre, **info-immobilier-rive-nord** vous offre les données et les calculs nécessaires sous forme de tableau **de l'état du marché local où est situé votre propriété**, afin de vous aider à déterminer le prix demandé **pour vendre plus rapidement et au meilleurs prix**. Les trois paragraphes, suivants les tableaux ci-dessous, vous indiquent comment lire ces tableaux.

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								
	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
MIRABEL (ME)	ET MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 750K	ET PLUS
K = 1000									
Vi (vendeurs)	4	15	21	32	28	12	10	14	5
VE (acheteurs)	14	29	34	36	23	7	1	1	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,17	2,42	2,83	3,00	1,92	0,58	0,08	0,08	0,00
Mi (mois d'inven)	3,43	6,21	7,41	10,67	14,61	20,57	120,00	168,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	29%	16%	13%	9%	7%	5%	1%	1%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 JANVIER 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Tableau PM224-01

VILLE	MAISONS PLAIN-PIED (PP)								
	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
MIRABEL (PP)	ET MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 750K	ET PLUS
K = 1000									
Vi (vendeurs)	13	41	47	30	7	9	3	2	2
VE (acheteurs)	55	117	106	30	11	4	1	0	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	4,58	9,75	8,83	2,50	0,92	0,33	0,08	0,00	0,00
Mi (mois d'inven)	2,84	4,21	5,32	12,00	7,64	27,00	36,00	#DIV/0!	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	35%	24%	19%	8%	13%	4%	3%	0%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 JANVIER 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Tableau PM224-02

1. La ville, le genre de maison et les tranches de prix

Dans la première colonne des tableaux on retrouve **le nom de la ville et le genre des maisons** sur la deuxième ligne (Mirabel (ME ou PP)). 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))

2. Les données

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 (Vi)** 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.

3. Les calculs

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 (Mi) = Vi/ve**. Le nombre de mois que ça prendrait pour vendre toute les maisons (Vi) en inventaire avec la même activité.
- **Enfin, la ligne 9 représente le pourcentage de chance de vendre sa propriété** dans les 30 prochains jours, $TV\% = ve/Vi$.

Les acheteurs peuvent s'assurer qu'ils paieront le juste prix

Ces tableaux, aident aussi les acheteurs, puisque ceux-ci sont en mesure de calculer **le nombre de mois d'inventaire (Mi)** de la propriété convoitée afin de connaître **la nature du marché** dans laquelle est cette propriété, et **de vérifier que le prix demandé n'est pas surévalué**.

Interprétation des calculs

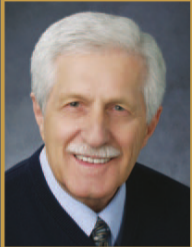
Un nombre de mois d'inventaire (**Mi**) inférieur à 5 (en vert sur le tableau) indique que la propriété est dans un marché de vendeurs et que **sa juste valeur marchande (JVM) augmente**.

Un nombre de mois d'inventaire (**Mi**) compris entre 5 et 7 (en jaune sur le tableau) indique que la propriété est dans un marché normal qu'on appelle parfois un marché équilibré puisque sa juste valeur marchande (**JVM**) est **relativement stable**. **Une transaction dans un tel marché est une transaction financièrement équitable puisque le vendeur ne perd pas d'argent et le vendeur ne paie pas plus cher que la juste valeur marchande (JVM)**.

Un nombre de mois d'inventaire (**Mi**) supérieur à 7 (en rouge sur le tableau) indique que la propriété est dans un marché d'acheteurs et que sa juste valeur marchande (**JVM**) **diminue**. **Une transaction dans un tel marché est difficile et risquée, à moins que le prix demandé témoigne d'un marché normal dont le (Mi) est entre 5 et 7 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/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 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 juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

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.



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