

Le p'tit matin



ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER À MIRABEL

MAJ - AVRIL 2015

PM294

Voici le genre de tableau à utiliser, si vous voulez réellement vendre votre propriété. Le tableau #01 vous donne l'état du marché des maisons à étages (ME) (les cottages et/ou les splits), alors que le tableau #02 vous donne l'état du marché des maisons plain-pied (PP) (les bungalows).

Dans chacun des tableaux vous retrouvez les caractéristiques d'un marché immobilier par tranche de prix. L'activité (ve), le nombre de mois d'inventaire (Mi), et le taux de vente (TV%) en pourcentage

Si vous avez une propriété à étages (ME) à vendre à Mirabel voici ce que sont les caractéristiques du marché de ce genre de propriété, par tranche de prix au 31 mars 2015.

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								(ME)
MIRABEL (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)	7	24	30	52	48	25	18	18	4
VE (acheteurs)	11	30	34	33	26	7	2	3	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,92	2,50	2,83	2,75	2,17	0,58	0,17	0,25	0,00
Mi (mois d'inven)	7,64	9,60	10,59	18,91	22,15	42,86	108,00	72,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	13%	10%	9%	5%	5%	2%	1%	1%	0%

INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 MARS 2015 PAR MICHEL BRIEN

Les 3 caractéristiques du marché immobilier pour toutes les propriétés à étages (ME) à Mirabel au 31 mars 2015

À la fin janvier 2015, **le Tableau #03 ci-dessous**, on présentait les trois (3) caractéristiques du marché immobilier **de toutes les maisons à étages (ME)**, sans distinction de prix de chacune des 8 principales villes de la Rive-Nord du Grand Montréal.

Sachant

- a) que si le nombre de mois d'inventaire (Mi) est moindre que 5 mois, on a affaire à un marché de vendeurs,
- b) que si le nombre de mois d'inventaire (Mi) est compris entre 5 et 7 mois, alors on a affaire à un marché équilibré,
- c) et que si le nombre de mois d'inventaire (Mi) est supérieur à 7 mois, alors on a affaire à un marché d'acheteurs,

force est de constater que Saint-Eustache est la seule ville qui présente un marché équilibré à 6,67 mois d'inventaire.

LES 8 VILLES LES PLUS ACTIVES	(ME)	(ME)	(ME)
2015-JANVIER	(ve)	(Mi)	TV%
BLAINVILLE	24,75	15,68	6%
LACHENAIE	11,67	15,34	7%
MASCOUCHE	13,92	12,65	8%
MIRABEL	11,50	16,87	6%
REPENTIGNY	21,08	13,99	7%
SAINT-EUSTACHE	15,75	6,67	15%
SAINT-JÉRÔME	17,92	14,01	7%
TERREBONNE	18,92	14,01	7%

Tableau #03

Dans **le tableau #03 ci-dessus**, les quantités inscrites sont celles **de toutes les maisons à étages (ME)**, sans distinction de prix de chacune des villes, et les quantités ont été tirées du tableau du rapport de l'inventaire que vous retrouverez à la fin du texte en appendice A.

Ce ne sont pas nécessairement les quantités relatives à votre propriété.

C'est pour cette raison qu'on a calculé pour vous, ce que représente les caractéristiques du marché immobilier de chacune des villes mais par tranches de prix, comme vous retrouver dans **le tableau #01 ci-dessus**, et présentant les quantités relatives aux trois (3) caractéristiques du marché de votre propriété.

Disons que vous avez trouvé que la juste valeur marchande (JVM) de votre propriété à étages (ME) à Mirabel était de 330,000 \$. Alors votre propriété répondrait aux critères des maisons à étages (ME) qui sont dans la tranche de prix de 300,000 \$ à 350,000 \$

Les caractéristiques du marché immobilier de votre propriété sont donc les suivantes: vous avez une ACTIVITÉ (ve) de 2,75 maisons vendues par mois. Le nombre de mois d'inventaire est de 18,91 mois et le taux de vente en pourcentage est de 5%, ce qui veut dire que vous avez 5% de chance de vendre votre propriété dans les 30 prochains jours.(si votre maison est parmi les 3 maisons les plus susceptibles d'être choisies, par les acheteurs convaincus sur le marché, parmi les 52 propriétés à vendre sur ce marché

Comparez maintenant avec les caractéristiques relevées à la fin janvier 2015, présentées dans le tableau #03 ci-dessus. Vous pouvez comparer de façon encore plus précise en utilisant le **tableau #05 en appendice A** à la fin du texte.

MIRABEL	(ve)	(Mi)	(TV%)
Caract. ai 31 janv.de toutes les maisons (ME)	11,50	16,87	6%
Le tableau #05 en appendice A au 31 mars	11,75	18,98	5%
<u>Caractéristiques de votre propriété (ME)</u>	<u>2,75</u>	<u>18,91</u>	<u>5%</u>

CE QUE J'AIMERAIS QUE VOUS NOTIEZ

1. Comment le marché immobilier d'une tranche de prix peut être différent du même marché immobilier mais calculé sur l'ensemble des propriétés du même genre dans ce marché. (toutes les maisons à étages par exemple). Dans un tel cas, on est bien loin des caractéristiques de votre propriété.

Imaginez combien ça peut être différent quand on mélange les maisons à étages (ME) avec les maisons plain-pied (PP) et qu'on ajoute des genres de maisons (comme les maisons à un étage et demiplus les maisons mobiles) et qu'on appelle cela les unifamiliales. Dans un tel cas, on est bien loin des caractéristiques de votre propriété.

Imaginez combien ça peut être encore bien plus différent lorsqu'on mélange les marchés de toutes les villes d'une région. C'est le cas lorsqu'on vous donne les quantités des caractéristiques de la région Laurentides ou de la région Lanaudière ou pour toute la région de la communauté urbaine de Montréal. Dans un tel cas, on est bien loin des caractéristiques de votre propriété.

Imaginez combien, ça peut être encore plus différent lorsqu'on mélange les marchés de toutes les villes du Canada. Dans un tel cas, on est bien loin des caractéristiques de votre propriété.

2. Remarquez aussi que la majorité des tranches de prix indique que le marché des propriétés dans chacune des tranches de prix affiche un nombre de mois d'inventaire plus grand que 7 mois, témoignant ainsi d'un marché d'acheteurs dans presque toutes les villes et dans presque toutes les tranches de prix.

Si vous avez une propriété plain-pied (PP) à vendre à Mirabel voici ce qu'indiquent les caractéristiques du marché de ce genre de propriété, par tranche de prix, au 31 mars 2015.

VILLE	MAISONS PLAIN-PIED (PP)								(PP)
	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	
MIRABEL (PP)	ET MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 750K	ET PLUS
K = 1000									
Vi (vendeurs)	21	63	79	50	19	10	6	5	1
VE (acheteurs)	58	113	79	36	10	4	2	0	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	4,83	9,42	6,58	3,00	0,83	0,33	0,17	0,00	0,00
Mi (mois d'inven)	4,34	6,69	12,00	16,67	22,80	30,00	36,00	#DIV/0!	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	23%	15%	8%	6%	4%	3%	3%	0%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 MARS 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #02

Les 3 caractéristiques du marché immobilier pour toutes les propriétés plain-pied (PP) à Mirabel au 31 mars 2015

À la fin janvier 2015, **le Tableau #04 ci-dessous**, on présentait les 3 caractéristiques du marché immobilier **de toutes les maisons plain-pied PP**), sans distinction de prix de chacune des 8 principales villes de la Rive-Nord du Grand Montréal.

Sachant,

- a) que si le nombre de mois d'inventaire (Mi) est moindre que 5 mois, on a affaire à un marché de vendeurs,
- b) que si le nombre de mois d'inventaire (Mi) est compris entre 5 et 7 mois, alors on a affaire à un marché équilibré,
- c) et que si le nombre de mois d'inventaire (Mi) est supérieur à 7 mois, alors on a affaire à un marché d'acheteurs,

force est de constater que Saint-Eustache est la seule ville qui présente un marché équilibré à 6,62 mois d'inventaire.

LES 8 VILLES LES PLUS ACTIVES	(PP)	(PP)	(PP)
2015-JANVIER	(ve)	(Mi)	TV%
BLAINVILLE	21,75	8,05	12%
LACHENAIE	12,00	7,83	13%
MASCOUCHE	22,17	8,62	12%
MIRABEL	25,92	8,60	12%
REPENTIGNY	21,50	9,40	11%
SAINT-EUSTACHE	17,67	6,62	15%
SAINT-JÉRÔME	31,67	10,33	10%
TERREBONNE	21,58	9,31	11%

Tableau #04

Dans le tableau ci-dessus, les quantités inscrites sont celles **de toutes les maisons plain-pied (PP)**, sans distinction de prix de chacune des villes, et les quantités **ont été tirées du tableau du rapport de l'inventaire. que vous retrouverez à la fin du texte en appendice B.**

Ce ne sont pas nécessairement les quantités relatives à votre propriété.

C'est pour cette raison qu'on a calculé pour vous, ce que représente les caractéristiques du marché immobilier de chacune des villes mais par tranches de prix, comme vous retrouver dans **le tableau #02 ci-dessus, et présentant les quantités relatives aux trois (3) caractéristiques du marché de votre propriété.**

Disons que vous avez trouvé que la juste valeur marchande (JVM) de votre propriété plain-pied (PP) à Mirabel était de 260,000 \$. Alors votre propriété répondrait aux critères des maisons plain-pied (PP) qui sont dans la tranche de prix de 250,000 \$ à 300,000 \$

Les caractéristiques du marché immobilier de votre propriété sont donc les suivantes: vous avez une ACTIVITÉ (ve) de 6,58 maisons vendues par mois. Le nombre de mois d'inventaire est de 12,00 mois et le taux de vente en pourcentage est de 8%, ce qui veut dire que vous avez 8% de chance de vendre votre propriété dans les 30 prochains jours.(si votre maison est parmi les 6 ou 7 maisons les plus susceptibles d'être choisies, par les acheteurs convaincus actuellement sur le marché, parmi les 79 propriétés à vendre de ce marché

Comparez maintenant avec les caractéristiques relevées à la fin janvier 2015, présentées dans le tableau #03 ci-dessus. Vous pouvez comparer de façon encore plus précise en utilisant le tableau #06 en appendice B à la fin du texte.

MIRABEL	(ve)	(Mi)	(TV%)
Caract. au 31 jan. de toutes les maisons (PP)	25,92	8,60	12%
Le tableau #05 en appendice B, au 31 mars	24,42	10,40	10%
<u>Caractéristiques de votre propriété (ME)</u>	<u>6,58</u>	<u>12,00</u>	<u>8%</u>

CE QUE J'AIMERAIS QUE VOUS NOTIEZ

- 1. Comment le marché immobilier d'une tranche de prix peut être différent du même marché immobilier mais calculé sur l'ensemble des propriétés du même genre dans ce marché. (toutes les maisons plain-pied par exemple). Dans un tel cas, on est bien loin des caractéristiques de votre propriété.**

Imaginez combien ça peut être différent quand on mélange les maisons à étages (ME) avec les maisons plain-pied (PP) et qu'on ajoute des genres de maisons (comme les maisons à un étage et demi, plus les maisons mobiles) et qu'on appelle cela les unifamiliales. Dans un tel cas, on est bien loin des caractéristiques de votre propriété.

Imaginez combien ça peut être encore bien plus différent lorsqu'on mélange les marchés de toutes les villes d'une région. C'est le cas lorsqu'on vous donne les quantités des caractéristiques de la région Laurentides ou de la région Lanaudière, ou pour toute la région de la communauté urbaine de Montréal. Dans un tel cas, on est bien loin des caractéristiques de votre propriété.

Imaginez combien, ça peut être encore plus différent lorsqu'on mélange les marchés de toutes les villes du Canada. Dans un tel cas, on est bien loin des caractéristiques de votre propriété.

- 2. Remarquez aussi que la majorité des tranches de prix indique que le marché des propriétés dans chacune des tranches de prix affiche un nombre de mois d'inventaire plus grand que 7 mois, témoignant ainsi d'un marché d'acheteurs, dans presque toutes les villes et dans presque toutes les tranches de prix.**

**VOYEZ LES APPENDICE A ET B
SUR LA PAGE SUIVANTE**

APPENDICE A

Tableau sur le rapport de l'inventaire

VILLES	CUMUL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)											
MIRABEL (ME)	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
K = 1000	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Vi (vendeurs)	194	207	223	201	201	174	163	177	186	185	192	176
VE (acheteurs)	138	138	141	135	136	141	140	133	145	148	138	139
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	11,50	11,50	11,75	11,25	11,33	11,75	11,67	11,08	12,08	12,33	11,50	14,67
Mi (mois d'invent.)	16,87	18,00	18,98	17,87	17,74	14,81	13,97	15,97	15,39	15,00	16,70	12,00
TV% (taux d'vente)	6%	6%	5%	6%	6%	7%	7%	6%	6%	7%	6%	8%
2015 - 2014 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN												

Tableau #05

C'est avec les données **de ce Tableau #05 ci-dessus** que l'on produit les graphiques des **deux (2) composantes critiques** du marché immobilier à Mirabel et pour chacune des 8 principales villes de la Rive-Nord : Blainville, Lachenaie, Mascouche, Mirabel, Repentigny, Saint-Eustache, Saint-Jérôme et Terrebonne.

APPENDICE B

Tableau sur le rapport de l'inventaire

VILLES	CUMUL DES MAISONS PLAIN-PIED (PP)											
MIRABEL (PP)	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
K = 1000	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Vi (vendeurs)	223	240	254	239	221	190	168	184	181	199	220	194
VE (acheteurs)	311	304	293	296	303	316	309	306	320	315	302	312
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	25,92	25,33	24,42	24,67	25,25	26,33	25,75	25,5	26,67	26,25	25,17	26,00
Mi (mois d'invent.)	8,60	9,47	10,40	9,69	8,75	7,22	6,52	7,22	6,79	7,58	8,74	7,46
TV% (taux d'vente)	12%	11%	10%	10%	11%	14%	15%	14%	15%	13%	11%	13%
2015 - 2014 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN												

Tableau #06

C'est avec les données **de ce Tableau #06 ci-dessus** que l'on produit les graphiques des **deux (2) composantes critiques** du marché immobilier à Mirabel et pour chacune des 8 principales villes de la Rive-Nord : Blainville, Lachenaie, Mascouche, Mirabel, Repentigny, Saint-Eustache, Saint-Jérôme et Terrebonne.

GÉNÉRALEMENT PARLANT

Les tableaux relatifs à chacune des villes peuvent être consultés à n'importe quel moment en vous rendant sur le site web d'Info-Immobilier-Rive-Nord à l'adresse suivante : <http://info-immobilier-rive-nord.com> Vous cliquez sur le nom de la ville de votre choix, une fenêtre s'ouvrira et en la faisant dérouler vous pourrez choisir l'article concernant la ville de votre choix à la date de votre choix.

C'est la même procédure à suivre lorsque vous voulez consulter un article relativement aux 8 principales villes de la Rive-Nord ou un article relativement aux 34 villes de la Rive-Nord. À droite vous cliquez sur 8 villes ou 34 villes.

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


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 PM31B ou PM36B dans la section du p'tit matin à l'adresse du site web indiquée ci-dessus, et c'est gratuit. Cependant vu la demande croissante en ce début d'année, ça peut prendre une couple de jours de plus.

Voyez nos coordonnées sur la page suivante et apprenez-en plus sur l'aide que peut vous apporter Info-Immobilier-Rive-Nord

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : info@info-immobilier-rive-nord.com Tél : (438) 404-9606

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: (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.</p> <p>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).</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

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

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**