

Le p'tit matin



MAJ – JUILLET 2015

PM362

PRIX MÉDIANS DES MAISONS À LACHENAIE DE JUIN 2008 À JUIN 2015

LACHENAIE, ci-dessous sur deux lignes; la variation en dollars (\$) et en pourcentage, des prix médians d'une année par rapport à la précédente, calculée au mois de juin de chaque année

2008	2009**	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Maisons unifamiliales (UNI)							
215,000	229,900	250,000	253,500	279,000	282,500	270,000	307,000
INC.	6,9%	8,7%	1,4%	10,1%	1,3%	-4,4%	13,7%
Maisons plain-pied (PP)							
199,000	206,750	224,250	228,000	242,000	240,000	249,500	255,000
INC.	3,9%	8,5%	1,7%	6,1%	-0,8%	4,0%	2,2%
Maisons à étages (ME)							
253,000	310,000	310,000	332,128	325,000	336,000	324,000	369,000
INC.	22,5%	0,0%	7,1%	-2,2%	3,4%	-3,6%	13,9%
Maisons à paliers multiples (MPM)							
215,250	232,500	250,000	249,950	265,000	267,500	277,000	292,000
INC.	8,0%	7,5%	0,0%	6,0%	0,9%	3,6%	5,4%

** La récession à durée d'octobre 2008 à juin 2009.

QUELQUES FAITS SAILLANTS

1. Le prix médian des maisons unifamiliales (UNI) est passé de 215,000 \$ à la fin juin 2008 à 307,000 \$ à la fin juin 2015, soit environ **92,000 \$ de plus ou une appréciation de 42,8 %, sur 7 ans.**
Le type de maisons résidentielles comprend les Unifamiliales, les condos et les plex (de 2 à 5 logements).
L'unifamiliale comprend les catégories suivantes : les maisons plain-pied, les maisons à étages, les maisons à un étage et demi, les maisons mobiles et les fermettes.
 À Blainville comme dans la majorité des villes de la Rive-Nord les maisons résidentielles sont principalement composées des maisons à étages et des maisons plain-pied. Sur le site vous pouvez lire le p'tit matin numéro : PM323 - BIEN CONNAÎTRE SON MARCHÉ ET SAVOIR COMMENT IL ÉVOLUE
2. **Le prix médian des maisons plain-pied (PP)** est passé de 199,000 \$ à la fin juin 2008 à 255,000 \$ à la fin juin 2015, soit environ **56,000 \$ de plus ou une appréciation de 28,1 %, sur 7 ans.**
3. **Le prix médian des maisons à étages (ME)** est passé de 253,000 \$ à la fin juin 2008 à 369,000 \$ à la fin juin 2015, soit **116,000 \$ de plus ou une appréciation de 45,8 %, sur 7 ans.**
4. **Le prix médian des maisons à paliers multiples (MPM - ME)** est passé de 215,250 \$ à la fin juin 2008 à 292,000 \$ à la fin juin 2015, soit **76,750 \$ de plus ou une appréciation de 35,7 %, sur 7 ans.**

POURQUOI A-T-ON CHOISIT LE PRIX MÉDIAN PLUTÔT QUE LA MOYENNE DES PRIX ?

Distinction entre le prix médian, et la moyenne arithmétique des prix de vente

Partons avec une série fictive de 8 transactions réparties comme suit :



La moyenne arithmétique = (1000 \$ + 750 \$ + 500 \$ + 350 \$ + 300 \$ + 200 \$ + 100 \$ + 50 \$) = 3250 \$ / 8 = 406,25\$

Le prix médian c'est le prix du centre, du milieu de toutes les transactions. Ce prix sera alors la moyenne arithmétique des 2 maisons oranges $(350+300)/2 = 650/2 = 325.00$ \$ puisque de chaque côté de ce prix j'ai 4 prix à la gauche et 4 prix à la droite.

Si j'enlève la maison bleue à 50 \$ situé du côté droit,



Alors la moyenne arithmétique est (1000 \$ + 750 \$ + 500 \$ + 350 \$ + 300 \$ + 200 \$ + 100 \$) = 3200 \$ / 7 = 457,14\$

Le prix médian = 350 \$ soit le prix de la maison du milieu, la maison orange à 350 \$ puisqu'il y a 3 maisons à sa gauche et 3 maisons à sa droite.

Si j'enlève la maison rouge à 1000 \$ situé du côté gauche à la place de la maison bleu à 50 \$ à droite,



Alors la moyenne arithmétique est (750 \$ + 500\$ + 350 \$ + 300 \$ + 200 \$ + 100 \$ + 50 \$) = 2250 \$ / 7 = 321,43\$

Le prix médian = 300 \$ soit le prix de la maison du milieu, la maison orange à 300 \$ puisqu'il y a 3 maisons à sa gauche et 3 maisons à sa droite.

EN RÉSUMÉ

	Moyenne arithmétique	Prix médian
Les 8 transactions moins une (- 50 \$)	457,14\$	350 \$
Les 8 transactions	406,25\$	325 \$
Les 8 transactions moins une (-1000 \$)	321,43 \$	300 \$


*On voit bien que le **prix médian** est moins affecté par les ventes des extrémités que la moyenne arithmétique (**la moyenne**).*

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** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

- 1. Vous cliquez sur le logo InfoMaison pour plus d'une centaine (100) de documents dans la section InfoMaison**
- 2. Vous cliquez sur le logo du p'tit matin pour plus d'une centaine (100) documents dans la section du p'tit matin**
- 3. 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, en cliquant sur la petite maison rouge au centre ou nous suivre sur les medias sociaux ci-dessous.



GOOGLE+



FBOOK



PINTEREST



YTUBE



TWITTER



LE BLOG

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