

Le p'tit matin



MAJ – JUILLET 2015

PM364

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

MIRABEL, 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) | | | | | | | |
| 205,000 | 213,500 | 223,000 | 229,000 | 237,250 | 250,000 | 250,000 | 257,000 |
| INC. | 4,1% | 4,5% | 2,7% | 3,6% | 5,4% | 0,0% | 2,8% |
| Maisons plain-pied (PP) | | | | | | | |
| 193,600 | 205,000 | 212,000 | 218,000 | 229,500 | 237,000 | 243,900 | 242,500 |
| INC. | 5,9% | 3,4% | 2,8% | 5,3% | 3,3% | 2,9% | -0,6% |
| Maisons à étages (ME) | | | | | | | |
| 260,000 | 255,000 | 268,758 | 286,500 | 290,000 | 315,000 | 296,410 | 314,500 |
| INC. | -1,9% | 5,4% | 6,6% | 1,2% | 8,6% | -5,9% | 6,1% |
| Maisons à paliers multiples (MPM) | | | | | | | |
| 200,000 | 211,750 | 219,250 | 214,000 | 229,750 | 260,000 | 257,750 | 231,000 |
| INC. | 5,9% | 3,5% | -2,4% | 7,4% | 13,2% | -0,9% | -10,4% |

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

QUELQUES FAITS SAILLANTS

1. Le prix médian des maisons unifamiliales (UNI) est passé de 205,000 \$ à la fin juin 2008 à 257,000 \$ à la fin juin 2015, soit environ **52,000 \$ de plus ou une appréciation de 25,4 %, 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 193,600 \$ à la fin juin 2008 à 242,500 \$ à la fin juin 2015, soit environ **48,900 \$ de plus ou une appréciation de 25,3 %, sur 7 ans.**
3. **Le prix médian des maisons à étages (ME)** est passé de 260,000 \$ à la fin juin 2008 à 314,500 \$ à la fin juin 2015, soit **54,500 \$ de plus ou une appréciation de 21,0 %, sur 7 ans.**
4. **Le prix médian des maisons à paliers multiples (MPM - ME)** est passé de 200,000 \$ à la fin juin 2008 à 231,000 \$ à la fin juin 2015, soit **31,000 \$ de plus ou une appréciation de 15,5 %, 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 = $(1000 \$ + 750 \$ + 500 \$ + 350 \$ + 300 \$ + 200 \$ + 100 \$ + 50 \$) / 8 = 406,25 \$$

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.



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