

Le p'tit matin



MAJ – JUILLET 2015

PM366

PRIX MÉDIANS DES MAISONS À ST-EUSTACHE DE JUIN 2008 À JUIN 2015

SAINT-EUSTACHE, 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)							
199,500	205,000	217,750	225,000	229,500	239,250	237,000	243,000
INC.	2,8%	6,2%	3,3%	2,0%	4,2%	-0,9%	2,5%
Maisons plain-pied (PP)							
195,000	199,500	215,400	216,000	228,500	235,000	230,000	239,000
INC.	2,3%	8,0%	0,3%	5,8%	2,9%	2,1%	3,9%
Maisons à étages (ME)							
201,000	215,500	212,300	235,000	217,000	250,000	268,000	246,000
INC.	7,2%	-1,5%	10,7%	-7,7%	15,2%	7,2%	-8,2%
Maisons à paliers multiples (MPM)							
214,000	225,000	230,500	244,000	250,000	258,450	275,000	260,000
INC.	5,1%	2,4%	5,9%	2,5%	3,4%	6,4%	-5,5%

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

QUELQUES FAITS SAILLANTS

1. Le prix médian des maisons unifamiliales (UNI) est passé de 199,500 \$ à la fin juin 2008 à 243,000 \$ à la fin juin 2015, soit environ **43,500 \$ de plus ou une appréciation de 21,8 %, 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 195,000 \$ à la fin juin 2008 à 239,000 \$ à la fin juin 2015, soit environ **44,000 \$ de plus ou une appréciation de 22,6 %, sur 7 ans.**
3. **Le prix médian des maisons à étages (ME)** est passé de 201,000 \$ à la fin juin 2008 à 246,000 \$ à la fin juin 2015, soit **45,000 \$ de plus ou une appréciation de 22,4 %, sur 7 ans.**
4. **Le prix médian des maisons à paliers multiples (MPM - ME)** est passé de 214,000 \$ à la fin juin 2008 à 260,000 \$ à la fin juin 2015, soit **46,000 \$ de plus ou une appréciation de 21,5 %, 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 \$

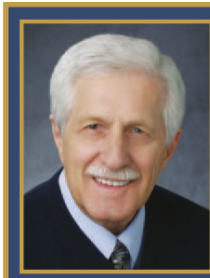
*On voit bien que le **prix médian** est moins affecté par les ventes des extrémités que la moyenne arithmétique (**la moyenne**).*

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/>



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** 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