

Le p'tit matin



MAJ – FÉVRIER 2016

PM550

COMMENT FONCTIONNE LE MARCHÉ IMMOBILIER

Il y a tellement de gens qui ne savent pas comment fonctionne le marché immobilier que j'ai cherché un moyen de leur faire comprendre que **le marché immobilier comme la plupart des marchés, répondait normalement à la loi des marchés, à la loi de l'OFFRE et de LA DEMANDE**. Je l'ai fait maintes et maintes fois, mais ce coup-ci j'ai cherché à rejoindre les visuels, ceux-là qui comprennent plus vite et mieux à l'aide d'une image.

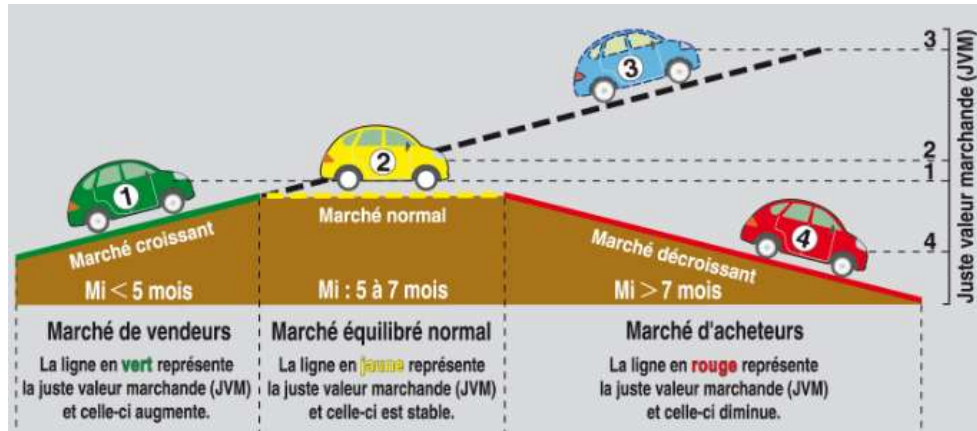
J'ai donc fait une analogie entre le marché immobilier et le trajet de quatre petites autos dont les conducteurs voulaient se rendre au Casino de La Malbaie, dans Charlevoix. **Ce visuel des petites voitures traduit très bien comment fonctionne le marché immobilier résidentiel local et spécifique.**

Pour se rendre au Casino, les petites voitures devront passer par la ligne verte, la ligne jaune et la ligne rouge (comme dans le schéma suivant). Cette trajectoire est comme le marché immobilier local et spécifique.

Pour ceux qui connaissent le coin, ils vont vous dire qu'infailliblement les petites autos vont monter une côte faire un bout sur le plat ou à peu près sur le plat, avant de descendre sur une plus ou moins longue distance, puis faire un autre bout sur le plus ou

moins plat, et monter une autre côte et ainsi de suite. Pour une côte en particulier, le parcours des petites autos pourrait avoir l'air du schéma suivant :

Schéma des quatre (4) petites autos en chemin pour le Casino de La Malbaie.



Les petites autos #1, #2 et #4 sont sur la route qui mène au Casino. Malheureusement la petite auto #3 est sur un autre chemin qui mène à un chantier forestier beaucoup plus haut au nord de La Malbaie.

Analysons les positions de chacune des voitures :

La voiture #1, roule sur une pente ascendante (c'est comme si elle était dans un marché immobilier croissant où **les prix de vente augmentent** continuellement. Comme on peut lire sous **la ligne verte** qui représente la juste valeur marchande (JVM), le marché immobilier est croissant et le nombre de mois d'inventaire (Mi) est plus petit que 5 mois et la juste valeur marchande (JVM) augmente de 1 à 2 sur l'échelle de droite. (La ligne pointillée part de la lumière avant de la petite auto #1 jusqu'au point 1 sur l'échelle de la (JVM) à droite. C'est comme si l'auto #1 roulait dans **un marché immobilier de vendeurs**

Lorsque cette petite voiture #1 sera rendue sur le chemin en jaune elle devra emprunter ce chemin comme l'a fait la petite voiture qui la précédait, la voiture #2

La voiture #2, roule depuis un certain temps sur la route qui mène au Casino, cette route est à peu près planche (horizontale). Comme vous pouvez le constater sous la ligne jaune qui représente la juste valeur marchande (JVM), le marché immobilier serait normal ou équilibré (horizontal), elle ne monte pas ni ne descend, c'est comme si **les prix de vente demeuraient stables** et le nombre de mois d'inventaire serait compris entre 5 et 7 mois. C'est comme si la petite voiture #2 roulait dans **un marché immobilier normal**.

Lorsque cette voiture #2 arrivera à la jonction de la route en rouge, elle empruntera cette route comme la voiture #4 l'a fait avant elle, et se mettra à descendre.

La voiture #4, roule sur une pente descendante, c'est comme si elle était dans un marché immobilier décroissant où **les prix de vente diminuent** continuellement. Comme vous pouvez le lire sous la route en rouge qui représente la juste valeur marchande (JVM), celle-ci diminue continuellement et le nombre de mois d'inventaire est plus grand que 7 mois. C'est comme si la petite voiture #4 roulait dans **un marché immobilier d'acheteurs**.

Mais où donc est passée la petite voiture #3?

La voiture #3, roule sur la même pente ascendante que la petite voiture #1. Arrivé à la jonction de la route en vert et celle en jaune, le conducteur n'a pas vu, ou a ignoré la pancarte qui l'avisait de prendre la route de droite pour la direction vers le Casino. Il a plutôt continué son chemin sur la route de gauche qui mène à un chantier forestier bien au nord de La Malbaie.

Comme vous pouvez le constater, la petite voiture #3 n'est plus sur la route du Casino, **c'est comme si elle n'était plus dans le marché immobilier du Casino**. Pire encore, la petite voiture #3 est sur la même pente ascendante que la petite voiture #1, **c'est comme si son prix augmentait continuellement** au même rythme que la voiture #1.

La petite voiture #3 qui précédait la petite voiture #2, devrait être entre la voiture #2 et la petite voiture #4 sur le bon chemin pour se rendre au Casino de La Malbaie, sur une pente descendante et sa juste valeur marchande devrait être comprise entre le point 1 et le point 4 et son prix devrait diminuer. Le prix demandé de la petite voiture #3 a tout une diminution à faire sur son juste prix demandé au point 3 et celui qu'elle devrait demander entre les points 2 et 4.

On peut facilement voir que la petite voiture #3 suggère un prix bien trop élevé pour le marché existant. La diminution de son prix demandé pour l'amener à la juste valeur marchande (JVM) commandé par la position qu'elle aurait dû occuper **pour demeurer dans le marché**, va être passablement grande.

CEPENDANT, LE VENDEUR NE PERD PAS D'ARGENT EN AJUSTANT SON PRIX

Dans un cas semblable il est important que le vendeur se rende compte qu'en diminuant le prix demandé à partir de la position qu'il occupe par rapport au marché existant (vert, jaune et rouge) **il ne perd pas d'argent**, puisque le marché n'a jamais été plus haut que le marché en jaune (marché équilibré ou normal)

La valeur qu'il pense que sa propriété vaut, **n'existe pas et n'a jamais existée** dans ce marché déterminée par la route (vert, jaune et rouge).

CEPENDANT, VOICI CE QU'IL PEUT PERDRE S'IL N'AJUSTE PAS SON PRIX

Ce qu'il peut perdre est la différence entre la valeur de sa propriété dans le marché équilibré de la voiture #2 et la valeur qu'aura sa maison après un certain temps dans le marché d'acheteur, qui est un marché où la valeur diminue. Plus vite il ajustera son prix demandé, moins d'argent il perdra.

Les petites voitures ont fait le même chemin qu'un marché immobilier qui passe d'un marché de vendeurs à un marché équilibré puis à un marché d'acheteurs. Enfin elles ont fait le même chemin que plusieurs maisons d'un marché résidentiel local entre 2012 et aujourd'hui (février 2016) dans la même unité de voisinage.

On a vu qu'en avançant dans la direction du Casino, la juste valeur marchande de la petite auto #1 augmentait jusqu'à la même valeur que la petite auto #2. La juste valeur marchande de la petite auto jaune au point 2 est demeurée stable sur son parcours jusqu'au moment où elle s'est mise à descendre sur la route en rouge. À ce moment sa valeur diminuait continuellement à partir de sa juste valeur marchande en 2 jusqu'à la juste valeur marchande de la petite auto #4 au point 4. Les points 1, 2, 3 et 4 représentent les prix de leur juste valeur marchande (JVM) (sur l'échelle de droite).

Dans un marché immobilier, l'acheteur ne veut pas payer plus que la juste valeur marchande. Les petites voitures #1, 2 et 4 représente le juste prix du marché, comme si on était dans un marché immobilier. On peut donc remarquer que le prix de la voiture #1 c'est comme le prix d'une propriété dans un marché de vendeurs et ce prix va augmenter jusqu'au prix désigné par la voiture #2 qui est comme le prix d'une propriété dans un marché équilibré, puis ce prix va se mettre à diminuer jusqu'au juste prix de la voiture #4 au point 4, lequel est comme le prix d'une propriété dans un marché d'acheteurs, et si on continuait à descendre jusqu'à une voiture imaginaire #5 qui aurait pu précéder la voiture #4, le prix serait encore plus bas, mais toujours dans un marché d'acheteurs.

Lors d'une transaction immobilière le vendeur veut être sûr qu'il ne perdra pas d'argent et l'acheteur veut être certain de ne pas payer plus cher que la juste valeur marchande (JVM) peu importe la nature du marché, que le marché soit un marché de vendeurs, un marché équilibré ou un marché d'acheteurs.

L'acheteur veut payer le juste prix du marché (JPM) la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur ne veut pas vendre en-dessous de la juste valeur marchande (JVM). C'est donc lorsque le prix de la juste valeur marchande (JVM) de l'acheteur

rencontre le prix de la juste valeur marchande (JVM) du vendeur que l'on a une transaction équitable.

On a une transaction équitable lorsque l'acheteur n'a pas le dessus sur le vendeur et que le vendeur n'a pas le dessus sur l'acheteur, le deux font une transaction au juste prix de la juste valeur marchande (JVM) de "la maison sujet".

Mais qu'arrive-t-il au vendeur et à l'acheteur qui veulent faire une transaction d'une propriété lorsque cette propriété est dans un marché comme la voiture #4

Dans une telle situation (une transaction dans un marché d'acheteurs), **il est risqué d'acheter.**

Pourquoi c'est risqué? C'est risqué à cause des trois (3) raisons suivantes :

- C'est risqué parce qu'on achète une propriété dont la juste valeur marchande (JVM) diminue continuellement.
- On ne sait pas quand cette juste valeur marchande (JVM) va arrêter de diminuer.
- C'est risqué parce qu'on ne sait pas quel sera la juste valeur marchande (JVM) de la propriété quand elle va cesser de diminuer.

Je pourrais même en ajouter une quatrième : Pour profiter de l'appréciation future, vous devrez partir du juste prix de la valeur marchande quand le marché arrêtera de descendre, remonter au prix que vous aurez payé (même si vous l'avez payée comme dans un marché équilibré), avant de profiter de l'appréciation de cette maison.

Alors, les acheteurs doivent-ils renoncer à acheter toute propriété qui se retrouve dans un marché d'acheteurs? **Non, mais il y a une importante condition à respecter**


Quelle est cette importante condition à respecter lorsqu'on achète dans un marché d'acheteurs? C'est ce que vous apprendrez dans notre prochain article, le p'tit matin numéro : [PM548. LA PREMIÈRE CONDITION POUR ACHETER DANS UN MARCHÉ D'ACHETEURS](#)

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.



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