

Le p'tit matin



MAJ – AVRIL 2016

PM640

LE PRIX DEMANDÉ EST-IL TOUJOURS LE BON

Dans l'article [PM510 - LE PRIX DEMANDÉ EST-IL LE PRIX DE LA JUSTE VALEUR MARCHANDE](#), publié vers la fin janvier 2016, je vous montrais comment vérifier le prix demandé d'une propriété (ME) sise à Terrebonne.

La maison choisie est celle qui porte le #MLS11435006 sise au 2484 rue des Jacinthes. À Terrebonne (Terrebonne), elle a 3 CC à l'étage et 1 garage et on en demande 349,900 \$.

Après 2 mois, la propriété qui avait été bien évaluée n'a pas encore été vendue et on se demande si son prix demandé est encore enligné avec le marché actuel en date du 29 mars 2016, soit près de 2 mois plus tard.

On se rappelle que les caractéristiques (essentiels) de "la maison sujet" étaient les suivantes : Maison à étages (ME), isolée, 3CC, 1G à Terrebonne (Terrebonne)

Recalculons les prix qui témoigneraient d'un marché équilibré en date du 29 mars 2016.

Calculs de la juste valeur marchande de la propriété

Sans prix : 1^{er} essai

Données

Calculs :

Vi = 40 ve = VE/M = 81/12 = 6,75 maisons vendues par mois (moyenne)
VE = 81 Mi = Vi/ve = 40/6,75 = 5,93 mois d'inventaire
M = 12 à 5,93 mois d'inventaire, la maison sujet est dans un marché
. équilibré

2^e essai à 349,900 \$ et moins, parce qu'on veut payer le moins cher possible

Vi = 40 ve = 77/12 = 6,42 maisons vendues par mois (moyenne)
VE = 77 Mi = 40/6,42 = 6,23 mois, marché équilibré
M = 12

3^e essai à 359,900 \$ et moins

Vi = 48 ve = 87/12 = 7,25 maisons vendues par mois (moyenne)
VE = 87 Mi = 48/7,25 = 6,62 mois, encore un marché équilibré
M = 12

4^e essai à 369,900 \$ et moins

Vi = 54 ve = 98/12 = 8,17 maisons vendues par mois (moyenne)
VE = 98 Mi = 54/8,17 = 6,61 mois, encore dans un marché équilibré
M = 12

5^e essai à 379,900 \$ et moins

Vi = 61 ve = 101/12 = 8,42 maisons vendues par mois (moyenne)
VE = 101 Mi = 61/8,42 = 7,25 mois, ATTENTION MARCHÉ D'ACHETEURS
M = 12

6^e essai à 378,900 \$ et moins

Vi = 55 ve = 100/12 = 8,33 maisons vendues par mois (moyenne)
VE = 100 Mi = 55/8,33 = 6,60 mois, marché équilibré jusqu'à 378.900 \$
M = 12

On a trouvé le juste prix maximum de la gamme de prix des justes valeurs marchandes (JVM). Maintenant il nous faut trouver le prix minimum de la gamme de prix des justes valeurs marchandes (JVM)

7^e essai à 348,900 \$ et moins

$$V_i = 32$$

$$v_e = 77/12 = 6,42 \text{ maisons vendues par mois (moyenne)}$$

$$V_E = 77$$

$$M_i = 32/6,42 = 4,98 \text{ mois, ATTENTION, À CE PRIX ON EST DANS UN MARCHÉ DE VENDEURS}$$

$$M = 12$$

On a déjà trouvé le prix minimum de la gamme de prix de la juste valeur marchande (JVM). La gamme de prix de la juste valeur marchande de cette maison est donc de : 349,900 \$ à 378,900 \$.

SURPRIS?

Vous ne devriez pas, car le marché dans lequel est située cette maison s'est amélioré de sorte que la juste valeur marchande (JVM) a augmenté, "la maison sujet" est passée d'un marché d'acheteurs avec un $M_i = 8,00$ en janvier 2016 pour un prix de 349,900 \$ (dans PM510) à un $M_i = 6,23$ en mars 2016 pour le même prix (349,900 \$) (dans le présent texte)

Si le vendeur ne modifie pas son prix demandé, on peut dire qu'à 349,900 \$ c'est un bon prix. Cela ne veut pas dire pour autant que le vendeur va obtenir 378,900 \$, mais il peut facilement justifier son prix demandé à 349,900 \$.

Cette façon de déterminer la gamme de prix des justes valeurs marchandes (JVM) à l'aide de la formule de L'OFFRE et LA DEMANDE tient bien la route, à la condition d'avoir au moins le minimum de ventes requis par la méthode qui est de 30 ventes)

Il faut bien se rappeler que d'obtenir une gamme de prix qui témoignent d'un marché équilibré alors que nous sommes dans un marché d'acheteurs est tout-à-fait logique, c'est juste une question de prix, de juste valeur marchande pour un prix déterminé, à un moment donné.

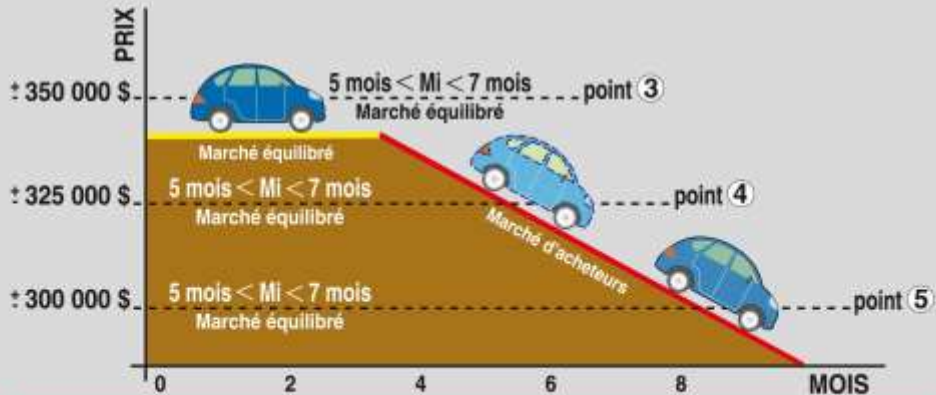
Les calculs que l'on vient d'effectuer, nous indiquent que le marché s'est un peu amélioré, de sorte que la valeur de la petite auto a augmenté, c'est comme si elle avait reculé **du point 4** à un autre point situé sur la route en rouge. On est même sortie du marché d'acheteurs, et elle est maintenant sur la route en jaune (un marché équilibré).

Voici par ordre croissant ce que la formule de l'offre et la demande nous a permis de trouver :

| Prix | Mi nombre de mois d'inventaire | Nature du marché | |
|------------|--------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|
| 348,900 \$ | 4,98 mois | marché de vendeurs | |
| 349,900 \$ | 6,23 mois | marché équilibré | } Ces prix témoignent d'un marché équilibré |
| 359,900 \$ | 6,52 mois | marché équilibré | |
| 369,900 \$ | 6,81 mois | marché équilibré | |
| 378,900 \$ | 6,60 mois | marché équilibré | |
| 379,900 \$ | 7,25 mois | marché d'acheteurs | |

La juste valeur marchande (JVM) dans un marché d'acheteurs

Lorsque la voiture bleue se déplace dans un marché équilibré (la route en **jaune**) et entre dans un marché d'acheteurs (la route en **rouge**) Il est important que l'on puisse calculer la juste valeur marchande (JVM) au point ③ et aussi lorsqu'elle sera au point ④ ou au point ⑤



La juste valeur marchande (JVM) est un prix (le juste prix) d'une transaction. Ce n'est pas un prix unique, mais une étendue de prix qui témoigne tous d'un marché équilibré. Au point ③, on indique la valeur de 350 000 \$ mais en réalité ce pourrait être 342 000 \$ à 357 000 \$. C'est un prix qui va continuer à diminuer tant que le marché d'acheteurs va se détériorer.

Le marché se détériorera si le nombre de mois d'inventaire augmente continuellement en passant par les points ④ et les points ⑤.

À chacun des points, il est possible de calculer la juste valeur marchande (JVM) en appliquant la formule de L'OFFRE et LA DEMANDE, $Mi = \text{Offre}/\text{Demande}$.

© Michel Brien 2016 - 29 mars

Conception : Infographie VL, Vital Lapalme - 514 384-8175

Tableau #01

Dans le tableau #01 ci-dessus, on comprendra, que le nombre de mois d'inventaire (Mi) sera différent au point 4, parce que pour un prix de (+ ou -) 325,000 \$ (qui pourrait être 317,000 \$ à 328,000 \$) **l'offre et la demande** auront des valeurs différentes pour chacun des justes de prix de vente témoignant d'un marché équilibré (pendant la période de transaction), si la transaction avait lieu au point 4.

On comprendra aussi, que le nombre de mois d'inventaire (Mi) sera différent au point 5, parce que pour un prix de (+ ou -) 300,000 \$ (qui pourrait être 294,000 \$ à 306,000 \$) **l'offre et la demande** auront des valeurs différentes pour chacun des justes de prix de vente témoignant d'un marché équilibré (pendant la période de transaction), si la transaction avait lieu au point 5.



La maison choisie est celle qui porte le #MLS11435006 sise au 2484 rue des Jacinthes.
À Terrebonne (Terrebonne),


<https://files.acrobat.com/a/preview/2dcd3b3c-a6c5-4100-a9b6-343713445c75>



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