



MAJ – MAI 2015 LE BLOG

LE BLOG-0001

Il faut être prudent vis-à-vis les articles sur les marchés immobiliers publiés dans les journaux nationaux, régionaux voir même les journaux locaux.

Les informations véhiculées par la majorité des journaux proviennent habituellement de deux, trois ou quatre sources. L'association canadienne de l'immobilier (ACI), la Société Canadienne d'hypothèque et du Logement (SCHL), les Fédérations des Chambres Immobilière Provinciales, au Québec, elle s'appelle (FCIQ) et Les Chambres Immobilières Locales, à Montréal, elle s'appelle la Chambre Immobilière du Grand Montréal (CIGM).

Au Québec, les statistiques que l'on retrouve dans la majorité des journaux proviennent de la Fédération des Chambres d'immeubles du Québec (FCIQ). La FCIQ divulgue deux types d'informations concernant les statistiques, il y a la partie divulguée aux journaux, et à ses membres, mais il y a aussi l'autre partie divulguée aux courtiers immobiliers et aux agences immobilières, membres des Chambres Immobilières de la province via son service MLS/Centris. Les journaux de quelque nature qu'ils soient, n'ont pas accès à ce deuxième type de statistiques réservés spécifiquement aux courtiers immobiliers et leurs agences qui paient pour ce service.

DANS UN TEXTE PARU DANS LE JOURNAL LES AFFAIRES DU 6 MAI 2015, SUR LES RÉSULTATS DU MARCHÉ IMMOBILIER DU MOIS D'AVRIL 2015 TRANSMIS PAR LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE DU GRAND MONTRÉAL DONT VOUS POUVEZ PRENDRE CONNAISSANCE DE L'INTÉGRAL DU TEXTE À L'ADRESSE SUIVANTE <http://bit.ly/1FS4SqE> QUE NOUS ANALYSONS POINT PAR POINT POUR VOUS. NOTRE OPINION SUR CHACUNE DES AFFIRMATIONS SERA ÉCRITE EN ROUGE.

1. La première affirmation disait :

Le marché immobilier résidentiel de la région de Montréal confirme son embellie ce printemps. Le secteur a connu son meilleur mois d'avril depuis 2012, selon les données de la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM).

Notre opinion sur le point 1.

Comme il est écrit; on parle ici du marché immobilier résidentielle de la région de Montréal. Il faut d'abord savoir que le marché résidentiel comprend les unifamiliales, les condos et les plex (de 2 à 5 logements) et il faut savoir que la Région de Montréal comprend l'île de Montréal, l'île de Laval, la Rive-Sud, la Rive-Nord et Vaudreuil-Soulanges.

L'ENSEMBLE DE CES SUBDIVISIONS COMPRENENT VOTRE MARCHÉ LOCAL MÉLANGÉ AVEC DES CENTAINES DE MARCHÉS IMMOBILIERS LOCAUX TOUS DIFFÉRENTS L'UN DE L'AUTRE.

Alors, ce que la CIGM a refilé au journal LES AFFAIRES, provenait de la FCIQ et tous cela est véridique mais inutiles pour celui ou celle qui veut vendre ou acheter et qui veut connaître **son marché local**.

2. La deuxième affirmation

Le nombre de transactions s'établit à 4680 ventes en avril. Cela représente une augmentation de 12% par rapport à la même période l'an dernier. C'est la plus forte progression annuelle en 35 mois.

Notre opinion sur le point 2.

Ces résultats sont vrais, ils comprennent votre marché, mélangé avec les centaines d'autres marchés de la région Métropolitaine de Montréal. Donc ces résultats ne sont d'aucunes utilités pour la personne qui veut connaître **son marché local** parce qu'elle veut vendre ou acheter.

3. La troisième affirmation

Cette donnée confirme la vigueur du marché enregistrée en mars. À 4 495 ventes, il s'agissait d'un sommet de deux ans avant la publication des données d'avril.

Notre opinion sur le point 3.

Cette affirmation est aussi véridique, remarquez que toutes les affirmations sont vraies. D'ailleurs le journal LES AFFAIRES avait rapporté ce marché exceptionnel enregistré au mois d'avril 2015.

DANS UN TEXTE PARU DANS LE JOURNAL LES AFFAIRES DU 8 AVRIL 2015, SUR LES RÉSULTATS DU MARCHÉ IMMOBILIER DU MOIS DE MARS 2015 TRANSMIS PAR LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE DU GRAND MONTRÉAL DONT VOUS POUVEZ PRENDRE CONNAISSANCE DE L'INTÉGRAL DU TEXTE À L'ADRESSE SUIVANTE <http://bit.ly/1Elcfrz>

PER CONTRE, NOUS N'ANALYSERONS PAS CE 2^E TEXTE PARUE DANS LE JOURNAL LES AFFAIRES

4. La quatrième affirmation

La faiblesse des taux hypothécaires contribue à rendre attrayant l'achat d'une propriété. Rappelons que la Banque du Canada a abaissé son taux directeur de 1% à 0,75% en janvier afin de se prémunir contre les impacts négatifs de la baisse des prix du pétrole.

Notre opinion sur le point 4.

Cette information s'applique à tous les acheteurs et c'est une information que vous pouvez utiliser.

5. et 6. La cinquième et la sixième affirmation

La tendance haussière s'observe dans tous les secteurs de la région montréalaise et pour toutes les catégories de résidences.

La hausse du nombre de ventes est de 19% sur l'île de Montréal. La Rive-Nord, la Rive-Sud, Laval et Vaudreuil-Soulanges ont enregistré des hausses de 10 %, 9 %, 8 % et 2 %, respectivement.

Notre opinion sur le point 5 et le point 6.

Aux points 1, 2 et 3 on parle d'augmentation des ventes.

A) dans tous les secteurs de la région métropolitaine et

B) pour toutes catégories de résidences

Encore une fois on ne parle pas de votre marché local, mais bien des secteurs (ceux-ci comprennent plusieurs dizaines de marchés locaux. A titre d'exemple prenons la Rive-Nord où on compte 34 villes et que chacune des villes représente un marché local. On parle donc d'un marché global de 34 marchés locaux.

Pour ce qui est des catégories de résidences, je vous rappelle que pour les unifamiliales on a les catégories suivantes : les maisons à étages, les maisons plain-pied, les maisons à un étage et demi, les fermettes et les maisons mobiles.

Il en est de même pour les condos, où on peut faire face à des appartements, des propriétés plain-pied en condos ou des lofts.

Au niveau des catégories de plex, on a les duplex, les triplex, les quadruplex et les quintuplex. Quand bien même que l'on traiterait séparément les secteurs et les catégories, on est bien loin de votre marché local de votre propriété (sa catégorie) et (sa ville.)

Et même si on a enregistré une hausse de 10% des ventes, il faut savoir combien il y a de maisons à vendre à la fin avril de façon à pouvoir calculer les trois caractéristiques de votre marché local. (Les 3 caractéristiques étant (ve) l'activité ou la demande, (Mi) le nombre de mois d'inventaire et (TV%), le taux de vente en pourcentage.

7. La septième affirmation

Les ventes de plex enregistrent la plus forte croissance à 15%. Les maisons unifamiliales et les copropriétés ont crû de 9%.

Notre opinion sur le point 7

Et même si on a enregistré une hausse de 15% des ventes, il faut savoir combien il y a de maisons à vendre à la fin avril de façon à pouvoir calculer les trois caractéristiques de votre marché local. Ça ne sert donc à rien de savoir l'augmentation des plex de plus d'une centaine de marché locaux, ce qui devrais vous être utile c'est le nombre de ventes dans votre marché local (une ville de la Rive-Nord) si votre propriété à vendre ou celle que vous voulez acheter est sur la Rive-Nord. C'est le même raisonnement si la propriété est à Montréal, sur la Rive-Sud ou à Vaudreuil-Soulanges. Avoir l'augmentation d'unités dans un ensemble de marché locaux c'est toujours différent de votre marché local.

8. la huitième affirmation

En un an, le prix médian des unifamiliales a augmenté de 2% à 289 000\$. Le prix médian des copropriétés et des plex ont monté à 231 950\$ et 441 750\$, respectivement.

Notre opinion sur le point 8

Nous avons choisi les limites géographiques des villes de la Rive-Nord comme champs pour chercher nos comparables et nos compétitives. Les villes de la Rive-Nord n'ont pas la diversité de propriétés et de quartiers comme la ville de Montréal. La FCIQ nous donne d'ailleurs les statistiques de chacune des villes de la Rive-Nord et notamment le prix médian de la ville pour chacune des catégories de propriétés.

Dans le texte qu'on nous présente, on nous donne l'augmentation du prix médian de toutes les unifamiliales (celles de la Rive-Nord mélangé avec celles de toutes les autres villes de la grande Région de Montréal. Or chaque ville présente des prix médians différents pour chaque catégorie de maison. Le prix médian d'une maison à étage à Saint-Hubert sur la Rive-Sud n'a pas le même prix médians que la maison à étage (ME) à Terrebonne sur la Rive-Nord. On doit s'assurer de bien analyser les inscriptions et les ventes hyper-localement pour définir le prix médian et son évolution.

Encore une fois, les résultats de ce texte d'un journal national n'est d'aucune utilité pour l'acheteur ou le vendeur qui veut connaître l'état du marché local où est situé la propriété qu'il veut vendre ou acheter.

Un tout petit exemple pour vous convaincre de ce que j'avance. Le prix médian d'une maison à étages (ME) à Terrebonne à la fin avril 2014 était de 327,500 \$ alors qu'à la fin avril 2015, le prix médian est de 302,500 \$

Le prix médian de votre unifamiliale à étages (ME) à Terrebonne a **diminué** de 25,000 \$ en un an ou 7,6%, soit une moyenne de -2,083 \$ par mois. Comparé à ce que le texte rapportait vous voyez bien toute la différence (+2% vs -7,6%)

Statistiques MLS® par municipalité/arrondis

		Inscriptions		Ventes		Délai	Prix de vente *			
		Nouv.	En vigueur	Nombre	Volume (\$)	Nbre jours	Moyen	Médian	vs ins. (%)	vs éval. (%)
Terrebonne (Terrebonne)		122	580	67	18 646 098	100				
Unifamiliale		96	421	53	15 917 597	98	304 761	270 500	97	105
Maison de plain-pied		40	166	27	6 783 000	94	251 222	246 000	97	105
Maison à étages		48	224	24	8 834 597	91	368 108	327 500	97	105
Maison à paliers multiples		5	20	0	0	0	0	0	0	0
Maison à un étage et demi		2	3	1	230 000	167	230 000	230 000	92	100
Maison mobile		1	8	1	70 000	292	0	0	0	0

Statistiques Centris® par municipalité/arrondis


		Inscriptions		Ventes		Délai	Prix de vente *			
		Nouv.	En vigueur	Nombre	Volume (\$)	Nbre jours	Moyen	Médian	vs ins. (%)	vs éval. (%)
Terrebonne (Terrebonne)		117	685	92	26 123 505	109				
Unifamiliale		96	498	79	21 914 505	96	277 399	267 905	96	101
Maison de plain-pied		39	202	43	10 804 000	98	251 256	248 000	97	105
Maison à étages		47	244	28	9 294 805	88	311 957	302 500	97	105
Maison à paliers multiples		8	33	6	1 577 500	116	262 917	282 000	93	97
Maison à un étage et demi		1	9	1	183 200	10	183 200	183 200	97	101
Maison mobile		1	10	1	55 000	248	55 000	55 000	86	124

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**