

Capsules d'info

Un court article sur un sujet peut-être inconnu ou difficile à concevoir ou à comprendre



MAJ – MARS 2016

CAPSULE #CD-02

LE VENDEUR QUI DOIT DIMINUER SON PRIX DEMANDÉ NE PERD PAS \$ LORSQU'IL DIMINUE SON PRIX DEMANDÉ

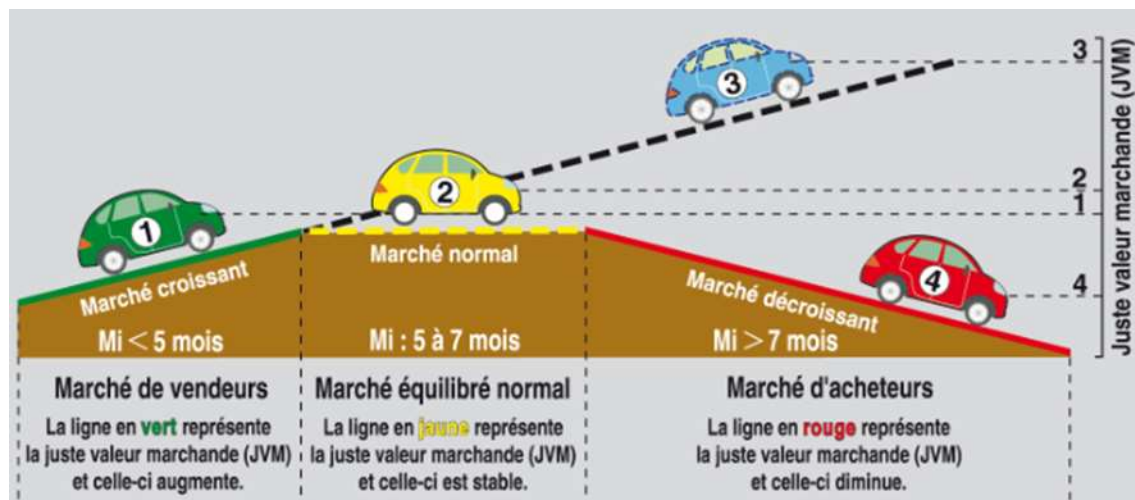


Tableau #01

Les prix des maisons résidentielles de la Rive-Nord du Grand Montréal ont connu une expansion extraordinaire de 2000 à 2010. Durant ce temps les maisons ont plus que doublé de valeur, c'est ce que l'on rapporte dans l'article **PM529 – LA VALEUR DE VOTRE MAISON A PLUS QUE DOUBLÉ ENTRE 2000 ET 2010** sur notre site web à l'adresse web suivante : <http://bit.ly/1orvpch>

Depuis juillet 2012, le marché est passé d'un marché croissant à un marché décroissant (un marché dans lequel la juste valeur marchande (JVM) diminue continuellement

Sans s'en rendre compte plusieurs vendeurs ont mis leur propriété à vendre dans les dernières années à un prix trop élevé par rapport au marché actuel. Un peu comme la petite voiture bleue.

La position de la voiture #3, nous indique qu'elle n'est plus dans le marché. **Elle devrait être sur le marché désignée par la route (vert, jaune et rouge)**. Sa position devrait être sur la pente descendante en rouge, entre la voiture #4 et la voiture #2. Être sur la pente en rouge, c'est d'être dans le marché qui est un marché d'acheteurs.

En appliquant la méthode de l'OFFRE et de la DEMANDE, à la position où elle devrait être (entre la voiture #2 et la voiture #4) on obtiendrait un nombre de maisons à vendre (V_i) et un nombre de ventes dans la dernière année (VE) différents de celles de la voiture #4.

De sorte que la juste valeur marchande (JVM) de la petite auto bleue #3 serait plus élevée que celle de la petite voiture rouge #4. La (JVM) serait entre le point 1 et le point 4 sur l'échelle des justes valeurs marchandes (JVM) à la droite sur le tableau #01 ci-dessus.

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 devrait l'amener à la juste valeur marchande (JVM) commandé par la position qu'elle devrait occuper pour demeurer dans le marché.

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 de sa propriété dans un marché équilibré dans le marché d'acheteurs (c'est comme si on arrêta la diminution de valeur de ce marché d'acheteurs pour le temps de faire la transaction). Plus vite il ajustera son prix demandé, moins d'argent il perdra.

Je vous recommande les articles ci-dessous que vous pourrez trouver sur notre site web :

<http://info-immobilier-rive-nord.com>

Vous cliquez sur l'adresse ci-dessus, vous vous assurez d'être sur la page d'accueil, puis vous cliquez sur le logo du p'tit matin dans la colonne de droite, une boîte va s'ouvrir et vous n'avez qu'à choisir l'article qui vous intéresse

PM84B - VOUS VOULEZ SAVOIR COMMENT C'EST RISQUÉ D'ACHETER DANS UN MARCHÉ D'ACHETEUR ?

PM548 – LA PREMIÈRE CONDITION POUR ACHETER DANS UN MARCHÉ D'ACHETEURS

PM550 – COMMENT FONCTIONNE LE MARCHÉ IMMOBILIER


CAPSULE D'INFO SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Le texte ci-dessus est une capsule d'info-immobilier-rive-nord. #CD-02
Vous pouvez nous rejoindre à l'adresse courriel ou par téléphone : ci-dessous

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 sur l'immobilier résidentielle à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



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.

Si vous ne connaissez pas encore INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD, allez donc voir tout ce que ce site peut vous offrir comme information sur le marché immobilier résidentiel en cliquant sur le lien suivant :

[IIRN - 02 – L'IMMOBILIER SUR LA RIVE-NORD AU 1^{ER} JUIN 2016](#)

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