

# InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#141

Madame,  
Monsieur,

Les experts du site **info-immobilier-rive-nord.com** sont heureux de vous transmettre ce dossier **InfoMaison**. Puisse-t-il répondre à vos attentes et correspondre à vos besoins?

## Comprenez-vous la différence entre le prix moyen d'une maison et sa valeur marchande?

Je crois que la plus part des consommateurs ont beaucoup de difficultés à faire la différence entre la hausse ou la baisse **du prix moyen** d'une maison par rapport à sa **valeur marchande**.

Alors qu'il est normal pour les professionnels de l'immobilier d'utiliser «prix moyen» quand ils veulent dire «valeurs moyennes», c'est tout autre chose de mal comprendre la différence entre les deux.

Aujourd'hui, je vais tenter de vous expliquer la différence et de démontrer comment les blogueurs de l'immobilier et des médias de masse doivent utiliser la notion du «prix moyen» afin de ne pas induire en erreur les consommateurs sur l'état actuel du marché de l'immobilier.

## Le prix moyen

Si le **prix moyen** des maisons dans votre quartier est à la hausse, est-ce que cela signifie spécifiquement que les vendeurs obtiennent plus pour leurs maisons que ce qu'ils ont obtenu récemment?

En d'autres termes, croyez-vous qu'il y a une corrélation entre l'appréciation et le prix moyen d'une maison dans un quartier?

Beaucoup de gens pensent que oui, **mais ce n'est tout simplement pas vrai.**

Et la plupart des gens impliqués dans la vente de biens immobiliers n'ont vraiment pas réfléchi à cette question, de sorte qu'ils sont pressés de dire que la hausse des prix signifie que le marché du logement ne se déprécie plus.

Je vais essayer de faire la lumière sur cette erreur afin que les courtiers immobiliers fassent les recherches nécessaires dans leur marché local respectif pour déterminer les mouvements sur la valeur des propriétés, peu importe, dans quel direction se déplace leur prix moyen à l'heure actuelle.

## La différence entre le prix moyen et la valeur

Je crois que la meilleure façon d'illustrer la différence entre le prix moyen d'une maison et sa valeur moyenne est à travers un fait basé sur une anecdote, ou sur la façon dont on perçoit les différences.

Prenons le cas de la «famille Bergeron. « Comme la majorité des familles Québécoises prêtes à acheter une maison, la famille Bergeron a planifiée emprunter de l'argent pour faciliter l'achat en utilisant un prêt assuré de la SCHL. Les Bergeron prévoient financer environ 95% de leur maison et de l'acheter ce mois-ci.

Lorsque les Bergeron ont commencé à travailler sur internet avec l'Agence Boulevard Immobilier en Février dernier, ils ont utilisé nos outils de qualification de prêts hypothécaires Centum pour obtenir un prêt approuvé. Les Bergeron, tout comme la plupart des acheteurs, avaient déterminé un budget et voulait s'assurer de pouvoir acheter la bonne maison et de garder leurs paiements mensuels à 1200 \$ maximum par mois.

Les Bergeron s'étaient qualifiés pour un prêt 256,000 \$ mais décidèrent d'attendre la prochaine année scolaire pour commencer à choisir leur maison. Ils savaient que les maisons se dépréciaient encore et voulaient s'assurer de faire un achat intelligent.

Maintenant, 8 mois plus tard, et les taux d'intérêt hypothécaires ont chuté. Tout en gardant leur même budget de 1200 \$ par mois, la banque a avisé les Bergeron qu'ils pouvaient maintenant se permettre un prêt de 270,000 \$. C'était excitant! Ils pouvaient dépenser 5% de plus soit 14,000 \$.

Alors les Bergeron ont profité de cet accroissement de la valeur d'emprunt et ont choisi la maison qui représentait pour eux le meilleur achat sur le marché à 284,000 \$, ce qui leur permettait de respecter leur budget, et d'obtenir une maison d'une plus grande valeur

## **Les taux d'intérêt ont influencé la moyenne du prix d'achat**

Alors, comment l'expérience de la famille Bergeron peut-elle faire la lumière sur la différence entre le prix moyen d'une maison et la valeur moyenne des habitations?

Les Bergeron ont été confrontés à une variation des taux d'intérêt. Ils ont dû prendre une décision, soit de dépenser plus d'argent, ou de réduire leur budget mensuel pour le logement. Comme la plupart des gens que j'ai vus dans cette situation, les Bergeron ont choisi d'obtenir «une maison plus grande pour le surplus d'argent." Ils ont choisi de garder le même budget et profiter d'un plus grand pouvoir d'achat. Autrement dit, ils se sont déplacés vers le haut du marché immobilier en raison de l'augmentation de leur pouvoir d'achat.

Pensez-vous que les Bergeron ont choisi de dépenser 14,000 \$ de plus sur une maison qu'ils auraient achetée, ou pensez-vous qu'ils ont acheté une maison d'une plus grande valeur? C'est vrai ... ils ont choisi d'acheter une maison d'une plus grande valeur comme la majorité des autres familles au Québec l'aurait fait.

**Maintenant, si la majorité des acheteurs de maison profitent de ce plus grand pouvoir d'achat et dépensent plus d'argent (sans augmenter leurs budgets mensuels), le «prix moyen d'une maison" ne sera-t-il pas à la hausse? Oui.**

Par contre cela ne signifie pas que les valeurs sont à la hausse, n'est-ce pas?

### **L'offre et la demande déterminent le changement de la valeur de la propriété**

Le mouvement de la valeur est liée à **l'offre et la demande**.

Si l'offre de logements dans la fourchette de prix de la famille Bergeron est trop faible, les valeurs vont augmenter, n'est-ce pas?

Eh bien à l'endroit, où on enregistre plus de 10 mois d'inventaire pour les maisons de 280,000 \$ comme la famille Bergeron à choisie, nous savons que la valeur moyenne des maisons est toujours en baisse. En fait, il est fort possible que de nombreuses propriétés montrent une hausse du prix moyen, tout en montrant une baisse de la valeur moyenne de la maison.

## **La morale de l'histoire est la suivante:**

L'évolution du prix moyen des maisons est due au pouvoir d'achat et à la position des acheteurs de maison, tandis que la variation de la valeur des maisons est due à la relation entre **l'offre et la demande**. Sur le long terme, la valeur des maisons et les prix des maisons devraient généralement se déplacer dans la même direction, mais à court terme, il est tout à fait possible que les prix et la valeur des maisons se déplacent dans des directions opposées. Si vous voulez savoir si le marché est en appréciation ou de dépréciation, il faut examiner **les tendances de la valeur des maisons**, pas les tendances des prix moyens à la maison.

Donc, assurez-vous de confirmer que **la valeur des maisons** sont vraiment à la hausse ou à la baisse dans le marché, ne pas simplement compter sur les connaissances relatives à l'évolution du prix moyen d'une maison de certains soi-disant connaisseurs.

## **Le prix moyen**

**Je m'attends à ce que le prix moyen d'une maison dans la plupart des marchés augmente sur la base des taux d'intérêt historiquement bas. Les gens ont de plus grosses maisons pour le même argent et ils sont heureux de garder leur stabilité budgétaire dans ce contexte économique difficile.**

## **La valeur moyenne**


**Je m'attends aussi à ce que la diminution de la valeur moyenne des habitations dans de nombreux marchés se poursuive à l'automne, sur la base du fait qu'il y a encore un grand stock de maisons à vendre en difficulté. Cette «offre» est supérieure à la demande actuelle dans de nombreux marchés, donc les valeurs sont en baisse.**

Et si vous voulez en savoir plus sur la valeur de votre maison dans votre quartier, laissez-moi une note et je vais vous aider à comprendre les changements du prix moyen des maisons ainsi que les changements de la valeur de la maison pour les maisons comparables à la vôtre.

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : [info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto: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://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](mailto: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. 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**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant **À PROPOS** sur notre page d'accueil c'est le document no:

**[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)**

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