

# InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#29

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?

## A PROBABILITÉ DE VENDRE (P%)

Le rapport (P en pourcentage) =  $VE/Ni$  nous renseigne sur la chance que toute inscription a d'être vendue.

Sur la Rive-Nord dans la région Lanaudière ou dans la Région Laurentides  
(basses Laurentides)

Voici les données de 2012 pour les régions de Lanaudière et de Laurentides:

	Nouvelles Inscriptions (Ni)	Inscriptions en vigueur(Vi)	Ventes de l'année (VE)
Lanaudière	10,407	4,001	5,734
Laurentides	14,443	5,399	7,706

Pour trouver la probabilité de vendre votre maison c'est:  
Nombre de maisons vendues (VE) / nombre de nouvelles inscriptions (Ni)  
incluant vendues, expirées ou hors marché, et en vigueur.

Calculs:

Lanaudière  $P = VE/Ni$  ou  $5,734/10,407$  ou 55.1 %

Laurentides  $P = VE/Ni$  ou  $7,706/14,443$  ou 53.4%

Ce calcul est pour 12 mois mais un calcul fait sur les derniers 6 mois serait plus exacte, à cause des maisons qui sont inscrites plus d'une fois parce qu'elles ont été remise sur le marché après être devenues expirées ou retirées du marché. Cependant la différence est minime.

Nous avons calculé plusieurs données depuis 2004 à 2012 et voici ce que nous avons trouvé :

### **Les chances de vendre au niveau des régions**

**A chaque année il y a seulement 47% à 66% des maisons inscrites sur MLS qui se vendent.**

**Ce qui veut dire que 34% à 53% de maisons ne se vendent pas, et la raison principale est la surévaluation**

RÉGION DE LANAUDIÈRE	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ni	5149	5884	5927	6115	6688	6540	6252	7040	10,407
VE=VEN	3280	3395	3307	4030	3491	3558	3675	3477	5734
P%	63,7	57,7	55,8	65,9	52,2	54,4	53,6	49,4	55.1

RÉGION DES LAURENTIDES	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ni	6971	7549	7683	7544	8528	8204	7942	8309	14,443
VE=VEN	4523	4519	4377	4965	4472	4420	4214	3974	7,706
P%	64,9	59,9	57	65,8	52,4	53,9	53,1	47,8	53.4

Tableau #1

**À chaque année on enregistre des milliers de nouvelles inscriptions et les chances de vendre varient de 47% à 66% pour la Rive-Nord du Grand Montréal**

En 2012 il y a eu 10,407 nouvelles inscriptions dans Lanaudière dont 5,734 seulement ont été vendues, soit 55.1%. Il y en a donc 44.9% qui n'ont pas été vendues dont une grande partie à cause de la surévaluation.

Dans la région Laurentides il y a eu 14,443 nouvelles inscriptions dont 7,707 seulement ont été vendues, soit 53.4%. Il y en a 46.6% qui n'ont pas été vendues dont une grande partie à cause de la surévaluation.

En surévaluant, on manque la période la plus active du marché (les 6 premières semaines), on indique aux acheteurs que les comparables à notre maison sont sur le marché à un meilleur prix que le nôtre, et on se positionne pour subir les [conséquences et les effets néfastes de la surévaluation](#)

**La possibilité que votre maison soit vendue, quel que soit le marché (vendeurs, acheteurs ou équilibré) à n'importe quel moment donné est approximativement 47 % à 66%, selon les données recueillies depuis 2004 pour la Rive-Nord du Grand Montréal.**


**On voit que les deux régions se ressemblent beaucoup.**

Un vendeur et son courtier croiront peut-être qu'ils n'ont qu'à inscrire leur maison sur MLS/Centris et qu'éventuellement elle trouvera preneur. Ce n'est pas comme cela que ça se passe.

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