

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#77

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?

COMMENT ACHETER UNE MAISON LORSQUE LE VENDEUR NE VEUT PAS NÉGOCIER

Comment acheter une maison quand le vendeur ne veut pas négocier

Je discutais dernièrement avec un groupe de personnes sur la façon d'acheter une maison lorsque celle-ci est située dans un marché d'acheteurs

Dans la plupart des cas, ces personnes travaillaient avec un ami (inexpérimentés dans l'immobilier), ils avaient trouvé de fantastiques maisons, mais n'arrivaient jamais à une entente avec les propriétaires.

Ils ont fait des offres, mais n'ont jamais été en mesure d'avoir une offre acceptée alors que d'autres acheteurs arrivaient à s'entendre avec les propriétaires.

Comment diable, voulez-vous continuer à trouver des maisons avec plusieurs acheteurs dans un marché immobilier où il y a une surabondance de maisons en inventaire?

Les émotions en prennent un coup !

Finalement, vos émotions passent par toute la gamme. Ça devient irritant à la longue !

- On vous dit que les taux d'intérêt sont si bas que vous devriez acheter rapidement.
- On vous dit qu'il y a des milliers de maisons à vendre dans la région, et qu'il n'y a pas suffisamment d'acheteurs.
- Que vous devriez avoir un bon deal.
- Vous travaillez avec quelqu'un qui (devrait) savoir comment acheter une maison dans le marché que vous avez ciblé.

Mais lorsque vous trouvez la maison de vos rêves, et que vous faites une offre d'achat, votre agent immobilier vous informe qu'un autre acheteur a fait une meilleure offre que la-vôtre.

C'est tellement décevant et démoralisant, non?

Comment acheter une maison quand le vendeur ne veut pas négocier ?

Heureusement, quand vous aurez fini de lire ce qui suit, vous saurez comment acheter une maison et vous n'aurez pas à passer aux travers les hauts et les bas que rencontre la majorité des gens qui cherchent la maison de leurs rêves, sans avoir les renseignements nécessaires pour savoir comment agir.

Sachez que tous les vendeurs vont négocier. Les vendeurs ne sont donc pas le problème dans ce genre de scénario

Comment acheter une maison – D'abord choisissez le bon courtier immobilier, celui qui connaît le marché

Le problème est que les acheteurs sont généralement mal guidés, ils ont tendance à traiter, chaque maison qu'ils ciblent, de la même manière. Ils ont une opinion du quartier, mais ce qu'ils ne connaissent pas c'est que chaque maison

dans un quartier, a une valeur particulière. Utiliseriez-vous la même façon de négocier si, dans un cas, vous feriez face à une maison dont le prix a été déterminé pour une vente rapide et que dans un autre cas, dans le même marché, vous feriez face à un vendeur qui demanderait un prix fortement surévalué. Je ne crois pas. C'est pourtant l'erreur que font de nombreux acheteurs.

Donc, pour résoudre ce premier problème, faites sûr de travailler avec le bon agent. Bien sûr, vous pouvez travailler avec votre ami qui est courtier mais pourquoi ne pas travailler avec le meilleur courtier immobilier afin de vous assurer que vous obtiendrez le meilleur deal et économiserez de l'argent? Est-ce mieux (de ne pas bouleverser votre ami) ou épargnez des milliers de dollars?

Comment acheter une maison – La bonne façon de faire

Trop souvent, les nouveaux acheteurs, commencer par regarder les maisons. En fait, en agissant de la sorte, de nombreux acheteurs finissent par trouver leur courtier immobilier.

Lorsque vous mettez la charrue avant les bœufs, rien de bon ne va se passer. Et c'est horrible.

Avant de vous amouracher d'une maison qui pourrait devenir éventuellement, la maison de vos rêves, il y a des choses que vous devriez faire. Par exemple, vous devez choisir votre courtier immobilier, afin de ne pas être dans l'obligation de prendre celui qui "vient avec la maison."

Vous devriez aussi, mettre vos finances en ordre (incluant la mise de fonds), afin de bien comprendre les paramètres nécessaires à l'achat d'une maison dans la gamme de prix où vous vous sentirez confortable.

Et, ce qui serait encore mieux pour vous, de bien comprendre les conditions actuelles du marché où se situe la maison de vos rêves. L'offre et la demande dans la région où vous voulez vivre, pourrait être un marché d'acheteurs dans l'ensemble, mais être un marché de vendeurs dans certains quartiers de plus petites tailles où pour un certain genre de maison. Bien connaître le marché vous permettra de mieux comprendre la compétition pour la maison de vos rêves que vous aurez trouvée.

Dans le processus d'achat, Il y a plusieurs autres éléments importants à discuter avec votre courtier immobilier et ça devrait se faire avant de commencer à visiter des maisons. Même si ce n'est pas aussi amusant que visiter des maisons, vous devez regarder ces éléments parce qu'ils peuvent vous faire épargner des milliers de dollars et quelques fois des dizaines de milliers de dollars, et c'est vraiment la façon d'acheter une maison!

Comment acheter une maison – Choisir les bonnes maisons à visiter

Il y a quelque temps, un confrère a écrit un texte sur une recherche qu'il avait faite sur la répartition des maisons à vendre dans sa région, et il les avait regroupés par prix demandé.

Il a trouvé que moins de 10 pour cent (10%) des maisons à vendre étaient inscrites à un prix pour une vente rapide (un prix demandé, inférieur à la valeur marchande), tandis qu'environ 20% des maisons étaient inscrites au prix du marché (à plus ou moins 2% ou 3% de la valeur marchande) puis que 70% des maisons à vendre étaient inscrites à un prix surévalué (un prix au-dessus de la valeur marchande).

Mon ami avait pris soin de faire sa recherche pour un style de maison unifamiliale du genre plain-pied et de type isolé. Il a fait plusieurs tests et il s'est rendu compte que les résultats étaient similaires.

Mais, voici ce que la plupart des courtiers immobiliers, de même que la plupart des vendeurs ne savent pas

Si votre recherche est bien faite, avec les bons outils, vous amènera vers les "meilleures offres sur le marché."

Cela signifie qu'il est fort probable que d'autres acheteurs trouvent les mêmes maisons (tout le monde veut la bonne affaire, non?). Donc, vous devez faire la meilleure offre que le vendeur puisse recevoir!

Voilà le secret, la façon d'acheter est de faire la meilleure offre

Si vous reprenez les services du meilleur courtier immobilier, et que vous choisissez les bonnes propriétés, alors, savoir comment acheter une maison, est facile.

Toutes les maisons que vous aurez extraites des dizaines ou des centaines de maisons à vendre, sur le marché, auront un prix attrayant (parce que vous en aurez éliminé plus de 90% (20% +70%))

Lorsque vous introduirez la notion de "l'argent comptant" dans vos connaissances du marché immobilier, alors vous comprendrez combien d'acheteurs sont susceptibles d'être intéressés à la maison sur laquelle vous aurez choisi de faire une offre.

Si vous n'êtes pas le seul qui soit intéressé à cette maison, alors vous devrez être imaginatif et faire preuve d'audace. Souvent, certains vendeurs un peu perspicaces inscrivent leur maison à un prix demandé pour une vente rapide (un prix sous la valeur marchande) sachant que de cette manière ils auront la chance d'avoir des offres multiples et de vendre au-dessus du prix demandé.

Si vous êtes acheteur et que votre courtier très qualifié, que vous aurez choisi, vous recommande de faire une offre au-dessus du prix demandé parce que vous êtes dans cette situation, n'hésitez pas, faites-le, vous aurez plus de chance de battre la concurrence.


Rappelez-vous, que les maisons dont le prix est en dessous de la valeur marchande attirent de nombreux acheteurs, ce qui fait que le prix demandé par le vendeur est beaucoup moins important que votre compréhension de la valeur de la maison lorsqu'on analyse la façon d'acheter une maison. C'est pourquoi le choix de votre courtier immobilier est si critique.

Si d'un autre côté votre recherche de la maison de vos rêves vous amène à considérer une maison qui est nettement surévalué, vous devez comprendre qu'il s'agit d'un propriétaire qui n'a pas, et vraiment pas, une maison à vendre. Laissez tomber, ne perdez pas votre temps. Même si vous faites une offre au prix du marché, ce genre de vendeur ne bougera pas. Évitez ce genre de vendeur à tout prix, de toutes façons puisque rien de bon peut survenir en cherchant une maison parmi les maisons surévaluées

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://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.

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