

L'InfoSavoir

info-immobilier-rive-nord.com

Le site d'information par excellence du marché résidentiel de la Rive-Nord



MAJ – FÉVRIER 2017

LIS#006

Combien y a-t-il d'acheteur(s) actuellement sur le marché qui sont prêts à acheter une propriété comme la vôtre? Il y en a seulement qu'un.

VOUS N'Y CROYEZ PAS!

VOICI LA PREUVE

Prenons par exemple une propriété à vendre entre 650,000 \$ et 725,000 \$ au 31 décembre 2016. Selon ce que le tableau #01 ci-dessous nous révèle, il devrait se vendre 1 (1,08) seule maison dans cette tranche de prix au mois de janvier 2017. Si on relève les données du système Centris voici ce qu'on observe

Catégorie est 'Unifamiliale'
Région est 'Laurentides'
Municipalité/Arrondissement est 'Blainville'
Statut est 'Vendu'
Prix demandé/vendu est entre 650000 et 725000
Date de changements de statut est entre 2017-01-01 et 2017-01-31
Genre de propriété est un de 'Maison à étages', 'Maison à paliers multiples'
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri)
1 résultat trouvé en 0.08 secondes.

Il s'est vendu 1 seule maison à étages (ME) entre 650,000 \$ et 725,000 \$ à Blainville, entre le 1 et le 31 janvier 2017. J'ai faits cette vérification maintes et maintes fois. Je vous suggère l'article [PM196 du p'tit matin](#). Vous n'avez qu'à cliquer sur le texte ci-devant souligné.

VILLES	MAGISTRAL MAISONS À ÉTAGES (ME)								
BLAINVILLE (ME)	500K	575K	650 K	725K	800K	875K	950K	1,025K	1,100K
K = 1000	à 575K	à 650K	à 725K	à 800K	à 875K	à 950K	à 1,025K	à 1,100 K	ET PLUS
Vi (vendeurs)	29	35	27	19	8	7	13	4	24
VE (acheteurs)	39	34	13	5	4	1	1	1	5
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,25	2,83	1,08	0,42	0,33	0,08	0,08	0,08	0,42
Mi (mois d'inven)	8,92	12,35	24,92	45,60	24,00	84,00	156,00	48	57,6
TV% (taux de vente)	11%	8%	4%	2%	4%	1%	1%	2%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 DÉCEMBRE 2016 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #01 du MAGISTRAL des maisons à étages de **500,000 \$ et plus** au 31 décembre 2016

QUELLE EST LA DEMANDE POUR VOTRE PROPRIÉTÉ

Combien y a-t-il d'acheteurs sur le marché pour votre propriété?

C'est sur cette ligne jaune, qu'on trouve combien il y a d'acheteur(s) en moyenne chaque mois, qui achète(nt) une maison comme la vôtre, (ME) (**entre 650,000 \$ et 725,000 \$**)

VILLES	MAGISTRAL MAISONS À ÉTAGES (ME)								
BLAINVILLE (ME)	500K	575K	650 K	725K	800K	875K	950K	1,025K	1,100K
K = 1000	à 575K	à 650K	à 725K	à 800K	à 875K	à 950K	à 1,025K	à 1,100 K	ET PLUS
Vi (vendeurs)	36	37	30	15	7	7	12	3	21
VE (acheteurs)	39	36	13	6	4	1	2	2	4
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,25	3,00	1,08	0,50	0,33	0,08	0,17	0,17	0,33
Mi (mois d'inven)	11,08	12,33	27,69	30,00	21,00	84,00	72,00	18	63
TV% (taux de vente)	9%	8%	4%	3%	5%	1%	1%	6%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 JANVIER 2017 - MICHEL BRIEN									

Tableau #02 du MAGISTRAL des maisons à étages de **500,000 \$ et plus** au 31 janvier 2017. Nos MAGISTRALS ont changé de couleur en 2017.

On voit bien qu'il y a 1 (1,08) maison qui se vend en moyenne à chaque mois. Ce n'est pas beaucoup. Selon notre barème pour les maisons de la Rive-Nord de Montréal, lorsque **LA DEMANDE (ve)** est entre 0 et 5 maison(s) vendue(s) en moyenne par mois c'est que la demande est faible. Entre 5 et 10 maisons vendues par mois, c'est que la demande est moyenne et à 10 maisons et plus, vendues par mois c'est que la demande est de plus en plus forte. Remarquez que dans chacune des tranches de prix, **LA DEMANDE** n'a presque pas changée entre le mois de décembre 2016 et le mois de janvier 2017 parce que la demande est déjà très faible.

Entre 725,000 \$ et 800,000 \$, il se vend ½ maison par mois, ou ça prend 2 mois avant d'en vendre une. Entre 800,000 \$ et 875,000 \$ il se vend 1/3 de maison par mois, ou ça

prend 3 mois pour en vendre une, c'est identique pour les maisons à plus de 1,100,000 \$.

Imaginez les propriétaires (7) qui ont une maison valant entre 875,000 et 950,000 \$. Ils savent maintenant (ce qu'ils ne savaient pas avant) qu'il se vend 1/12 de maison comme la leur, en moyenne par mois ou autrement dit, il se vend une (1) seule maison **PAR ANNÉE** dans cette tranche de prix. Si aucune autre maison ne vient s'ajouter aux sept (7) maisons à vendre dans cette tranche de prix, ça va prendre 7 ans (84 mois) pour toutes les vendre (une à chaque année).

Par contre, les acheteurs choisissent une maison selon le rapport **qualité/prix**, de sorte que si une des sept (7) maisons a un meilleur rapport **qualité/prix**, c'est elle qui sera choisie par le prochain acheteur dans un des 12 prochains mois depuis la dernière vente.

Si ça vous intéresse de savoir comment on détermine la propriété qui possède le meilleur rapport qualité/prix je vous suggère de consulter les deux articles ci-dessous. Vous n'avez qu'à cliquer sur les textes soulignés en maintenant la touche Ctrl enfoncée.

[PM430 - LES 5 FACTEURS CLÉS - Les Formulaires De Positionnement](#)

[PM502 – FORMULAIRE #2 – STRATÉGIE DU POSITIONNEMENT](#)

Ces articles proviennent de **la section du p'tit matin** sur notre site web: <http://info-immobilier-rive-nord.com> Il y a plus d'une centaine d'articles vous permettant de mieux comprendre le marché immobilier.

C'est gratuit


POUR NOUS REJOINDRE

Vous trouverez beaucoup d'information sur **info-immobilier-rive-nord** sur la page suivante, où vous trouverez aussi, toutes les coordonnées pour communiquer avec nous.

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**