

Le p'tit matin



COMMENT VENDRE DANS UN MARCHÉ D'ACHETEURS

MAJ – JANVIER 2015

PM193B

Je commence par trouver la valeur marchande par la méthode (ces-cvm) puis j'applique les règles du marché

Après avoir déterminé la valeur marchande et avoir appliqué les règles du marché je peux déterminer le prix demandé. Ainsi si je suis dans un marché d'acheteurs, mon prix demandé sera près de la valeur la plus basse de la gamme de prix de la valeur marchande. Ce prix demandé sera celui de la juste valeur marchande (JVM), le prix accepté par l'acheteur et le vendeur, le prix d'une transaction équitable qui devrait être le prix déterminé par la formule de l'Offre et la Demande. Exemple d'une démarche utilisée pour déterminer le prix à l'aide de la méthode (ces-cvm) et les règles du marché : ([le p'tit matin PM65](#) dans la section du p'tit matin sur le site web <http://info-immobilier-rive-nord.com>)

Ici j'ai utilisé la gamme de prix de la valeur marchande à + ou – 3%, parce que le rapport entre le prix demandé et le prix de vente des comparables était d'environ 3% en moyenne. Ainsi

La valeur marchande de la propriété est de 328,000 \$

-3%

(VM)

+ 3%

318,160 \$ ← 328,000 \$ → 337,840 \$

La valeur la plus basse sera donc 318,160 \$

Ensuite, j'applique la formule de l'Offre et la Demande

Ensuite, j'applique la formule de l'Offre et la Demande, $M_i = \frac{V_i \times M}{VE}$, que je vais

écrire de la façon suivante $M_i = (V_i \times M) / VE$ parce qu'il est plus facile de l'écrire ainsi lorsqu'on est sur internet.

Si je suis partisan du fait que le marché équilibré est celui où le nombre de mois d'inventaire varie de 5 à 7 mois, je vais appliquer cette formule pour différents prix, dans le but de retrouver un prix qui témoigne d'un marché normal, entre 5 mois et 7 mois d'inventaire, puisque c'est dans un tel marché que ni le vendeur ni l'acheteur n'est favorisé par rapport à l'autre. Exemple d'une démarche utilisée pour déterminer le prix selon l'offre et la demande : ([le p'tit matin PM36B](#) dans la section du p'tit matin sur le site web <http://info-immobilier-rive-nord.com>)

C'est ce que j'ai fait et voilà ce que j'ai trouvé :

Appliquons l'Offre et la Demande pour un prix de 318,000 \$

$VE = 20$ Calculs : $ve = VE/M = 20/12 = 1.67$

$V_i = 9 + 1$ $M_i = V_i/ve = 10/1.67 = 5.99$ mois d'inventaire

$M = 12$ Pour un prix de 318,000 \$ le M_i est de 5.99 mois d'inventaire, on est donc maintenant dans un marché équilibré, presque qu'à 6.00 parce que M_i à 5.99 est plus petit que le M_i d'un marché normal, équilibré à 6.00. Ce marché est 00.2% plus rapide qu'un marché normal, équilibré à 6.00 mois d'inventaire.

Eureka!

À 5,99 mois, c'est l'inventaire en mois d'un marché normal à 6.00 mois d'inventaire (entre 5 et 7 mois) et c'est ce que nous cherchions.

A ce prix demandé, le vendeur n'a pas le dessus sur l'acheteur et l'acheteur n'a pas le dessus sur le vendeur. **C'est un prix équitable pour les deux**

Avec un tel prix répondant à un marché normal, le vendeur n'est pas obligé de faire des cadeaux à l'acheteur, comme: payé les frais de notaire ou payé pour l'inspection effectuée par un inspecteur qualifié et assuré, etc.

Par contre si le vendeur insiste pour demander un prix surévalué par rapport à la juste valeur marchande de 318,000 \$. Premièrement il risque de perdre la meilleure période de vente (les 4 à 6 premières semaines) et deuxièmement il s'expose aux **Conséquences et aux Effets Néfastes de la Surévaluation**, selon l'**InfoMaison #11** sur le site web <http://info-immobilier-rive-nord.com>

L'application de la formule de l'Offre et la Demande vient confirmer la juste valeur marchande trouvée à partir de la méthode (ces-cvm) pour calculer la valeur marchande et à laquelle on applique les règles du marché.

- 1. La juste valeur marchande calculée selon la méthode (ces-cvm) et l'application des règles du marché m'indique que la juste valeur marchande est de 318,000 \$ (arrondi).**
- 2. Le prix déterminé par la formule de l'Offre et de la Demande témoigne d'un marché équilibré lorsque le prix demandé est de 318,000 \$, puisqu'à ce prix, le nombre de mois d'inventaire (5,99 mois) témoigne d'un marché normal, à l'équilibre entre 5 et 7 mois d'inventaire.**


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: (450) 932-1267

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:

Cliquez sur le lien suivant 

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

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