

L'InfoSavoir

info-immobilier-rive-nord.com

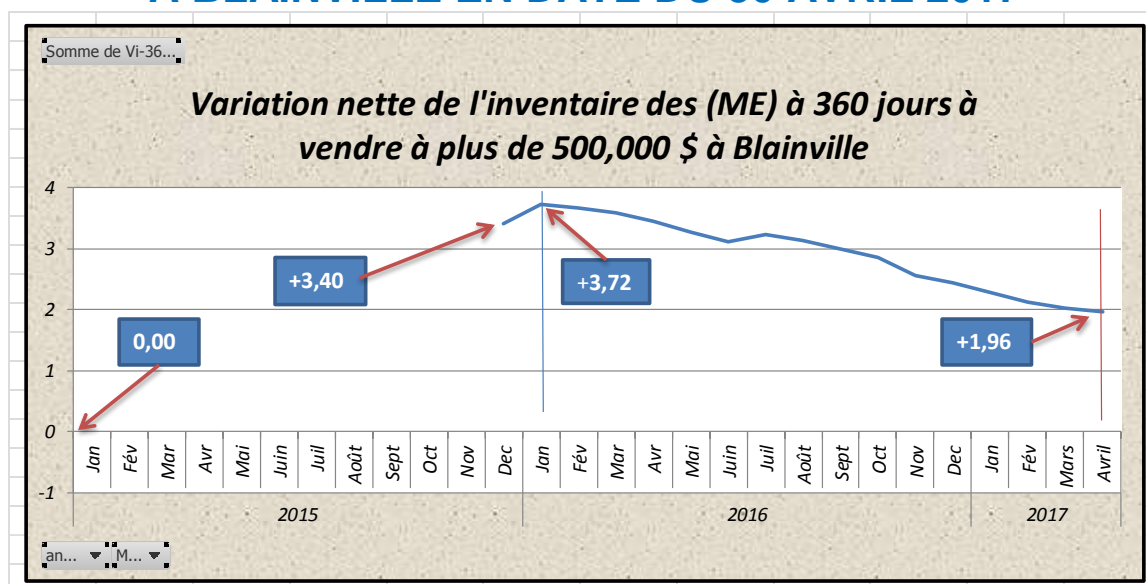
Le site d'information par excellence du marché résidentiel de la Rive-Nord



MAJ – AVRIL 2017

LIS#008

LE PORTRAIT DU MARCHÉ IMMOBILIER DES MAISONS À ÉTAGES (ME) DE PLUS DE 500,000 \$ À BLAINVILLE EN DATE DU 30 AVRIL 2017



De décembre 2015 à janvier 2016, la courbe de LA TENDANCE, (la tendance c'est la variation nette de l'inventaire en plus ou en moins à chaque mois), était dans la partie supérieure du tableau ci-dessus, indiquant que l'inventaire augmentait en passant de +3,40 à +3,72 maisons vendues par jour, (c'est la moyenne sur une année du nombre de maisons vendues chaque jour).

Puis, de janvier 2016 à avril 2017, la courbe de LA TENDANCE **a augmentée** de +3,72 à +1,96 maisons vendues en moyenne chaque jour, indiquant une AUGMENTATION de l'inventaire (l'inventaire a augmenté, parce que la courbe est toujours dans la partie positive du tableau) mais l'inventaire a augmenté de moins en moins à chaque jour.

VOYONS DANS QUELLES TRANCHES DE PRIX LE NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE (Mi) A AUGMENTÉ

Comparons maintenant le MAGISTRAL des maisons (ME) en date du 31 décembre 2015 avec le MAGISTRAL des maisons (ME) en date du 31 janvier 2016 (On a changé la couleur de ce tableau pour faire changement entre l'année 2016 et l'année 2017).

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									

VILLES	MAGISTRAL DES (ME) À PLUS DE 500K \$ (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 - PAR MICHEL BRIEN									

En comparant cette ligne avec celle-ci on remarque que **le marché** de chacune des tranches de prix, **mesuré par le nombre de mois d'inventaire (Mi)** a changé, indiquant que le marché se détériore (lorsque Mi augmente, 1; 3; 9) dans certaines tranches de prix, alors que le marché s'améliore (lorsque Mi diminue, 4; 5; 7; 8) dans d'autres tranches de prix. (Le numéro des tranches de prix est indiqué entre les deux tableaux). Les (Mi) sont à toutes fins égaux dans les tranches de prix, 2 et 6.

Cette façon de faire, nous permet de suivre l'évolution du marché dans chacune des tranches de prix, en comparant **la mesure du marché (Mi) de chacune des tranches de prix** d'une date à une autre date. On pourrait aussi suivre l'évolution du marché en comparant **le pourcentage de vendre (T%)** dans les 30 prochains jours, dans chacune des tranches de prix, d'une date à une autre.

Si on comparait maintenant le marché qui prévalait au mois de janvier 2016 avec le marché au mois d'avril 2017, on devrait observer une diminution de la mesure **du marché (Mi)** dans certaines tranches de prix, indiquant ainsi que le marché s'améliore.

VILLES	MAGISTRAL DES (ME) À PLUS DE 500K \$ (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 - PAR MICHEL BRIEN									

. # Des (TP) 1 2 3 4 5 6 7 8 9

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)	41	41	35	17	9	7	8	3	19
VE (acheteurs)	38	34	16	5	6	1	2	4	8
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,17	2,83	1,33	0,42	0,50	0,08	0,17	0,33	0,67
Mi (mois d'inven)	12,95	14,47	26,25	40,80	18,00	84,00	48,00	9,00	28,50
TV% (taux de vente)	8%	7%	4%	2%	6%	1%	2%	11%	4%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 AVRIL 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

En comparant cette ligne avec celle-ci on remarque que **le marché** de chacune des tranches de prix, **mesuré par le nombre de mois d'inventaire (Mi)** a changé, indiquant que le marché se détériore (lorsque Mi augmente, 1; 2; 4;) dans certaines tranches de prix, alors que le marché s'améliore (lorsque Mi diminue, 3; 5; 7; 8; 9) dans d'autres tranches de prix. (Le numéro des tranches de prix est indiqué entre les deux tableaux). Le Mi n'a pas bougé dans la tranche de prix #6.

Les maisons à étages à plus de 500,000 \$ à vendre à Blainville ne se vendent pas toutes au même prix, mais une chose est certaine, c'est que

les maisons (ME) dans toutes les tranches de prix sont dans un marché d'acheteurs parce que le nombre de mois d'inventaire est plus grand que 7 mois.

LES DONNÉES ET LES CALCULS

Les données sont tirées de Centris, la plus grande base de données appartenant aux courtiers immobiliers. Cette base de données permet aux courtiers immobiliers de produire les calculs de **l'activité**, de la **mesure du marché** et du **taux de vente** les plus exacts et d'en faire l'analyse statistique la plus juste.

L'UTILISATION DE LA MÉTHODE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

La relation qui existe entre l'offre et la demande nous permet de déduire **la nature du marché** à partir de l'expression mathématique suivante et de savoir si on a affaire à un marché de vendeurs, à un marché équilibré ou à un marché d'acheteurs.

$$\text{Nombre de mois d'inventaire (Mi)} = \frac{\text{Offre}}{\text{Demande}} = \frac{\text{Inscriptions}}{\text{Ventes / Mois}} = \frac{\text{Vi}}{\text{ve}}$$

LA NATURE DU MARCHÉ

- Lorsque (Mi) est inférieur à 5 mois, les propriétés analysées sont dans un marché de vendeurs
- Lorsque (Mi) est entre 5 et 7 mois, les propriétés analysées sont dans un marché équilibré
- Lorsque (Mi) est supérieur à 7 mois, les propriétés analysées sont dans un marché d'acheteurs

SAVIEZ-VOUS QUE

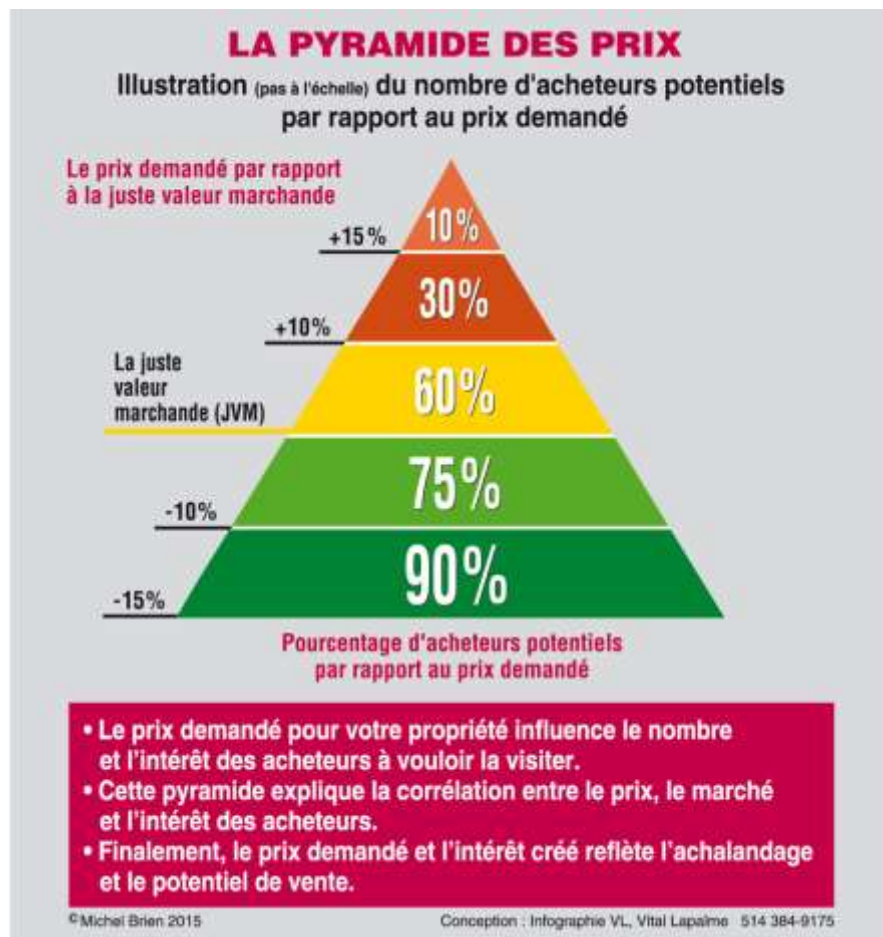
L'application de la formule de l'offre et la demande $(Mi) = Vi/ve$, permet aussi de déterminer la gamme de prix de la **juste valeur marchande (JVM)** d'une propriété désignée quel que soit la nature du marché.

En utilisant la formule de **L'OFFRE ET LA DEMANDE** vous pouvez savoir si votre prix demandé se situe à l'intérieur de la gamme de prix de la juste valeur marchande (JVM) et qu'il n'est pas surévalué.

Voyez les effets néfastes d'un prix demandé surévalué, en consultant notre article d'InfoMaison IM#11B en cliquant sur le logo de l'InfoMaison (IM) dans la colonne de droite du site web info-immobilier-rive-nord.com::

IM#11B - LES CONSÉQUENCES ET LES EFFETS NÉFASTES DE LA SURÉVALUATION

L'IMPORTANCE DE NE PAS DEMANDER UN PRIX SURÉVALUÉ



Dans le magistral des maisons à étages (ME) à Blainville en date du 30 avril que vous retrouvez à la page 3, disons que votre maison est inscrite à 700,000 \$ (c'est votre prix demandé). Selon la tranche de prix dans laquelle votre maison est inscrite on relève qu'il y a 1,33 acheteur potentiel par mois qui attend de voir la maison de ses rêves pour acheter. Dans les 3 prochains mois on aura (3 x 1,33) "acheteurs convaincus" "prêts à acheter", pour un total de 4 acheteurs.


Si vous avez déterminé votre prix demandé il y a plusieurs mois et que depuis ce temps le marché s'est détérioré (la valeur a diminué), votre prix demandé est peut-être surévalué de 10%. Si vous ajustez votre prix demandé à la juste valeur marchande (JVM), alors vous rejoignez 60% des acheteurs potentiels, vous en rejoignez 60% de 4 soit 2,4 acheteurs "décidés à acheter", mais si en plus votre prix demandé est surévalué de 10%, alors vous n'en rejoignez que (30% x 4) soit 1,2 acheteurs au lieu de 2,4 acheteurs qui pourraient acheter votre maison.

PM196 - SAVEZ-VOUS COMBIEN D'ACHETEURS CHERCHENT UNE PROPRIÉTÉ COMME LA VÔTRE? Pour accéder à cet article il faut vous rendre sur notre site web à l'adresse suivante : info-immobilier-rive-nord.com et sur la page d'accueil allez dans la colonne de droite et cliquer sur le logo du p'tit matin. Une boîte s'ouvrira avec tous les dossiers du p'tit matin en cliquant sur PM196 vous obtiendrez l'article.

L'IMPORTANCE DE CONNAÎTRE LA NATURE DU MARCHÉ LORSQUE VOUS VOULEZ VENDRE VOTRE PROPRIÉTÉ.

JE VOUS RAPPELLE QU'IL EST IMPORTANT DE NE PAS SURÉVALUER LA JUSTE VALEUR MARCHANDE (JVM)

**Nombre de mois d'inventaire
et l'impact sur la valeur**



Mois	Marché	Valeur
1-2	Vendeurs	Appréciation à deux chiffres
3-4	Vendeurs	Appréciation à un seul chiffre
5-6	Normal	Équilibre, normal
7-8	Acheteurs	Dépréciation à un seul chiffre
9+	Acheteurs	Dépréciation à 2 chiffres

Le tableau ci-dessus nous donne un aperçu de la variation de la valeur marchande de votre propriété selon que celle-ci est dans un marché de vendeurs, un marché équilibré ou dans un marché d'acheteurs.

LE MARCHÉ DE VENDEURS (EN VERT)

Tout le temps qu'une propriété est dans **un marché de vendeurs** dont le nombre de mois d'inventaire est de 1 à 2 mois, **la valeur de cette propriété s'apprécie en moyenne de deux chiffres de pourcentage**, c'est-à-dire de 10% et plus. Si le (Mi) est de 3 ou 4 mois, alors la valeur de la propriété s'apprécie en moyenne d'un seul chiffre, soit de 0% à 9,99% par année.

La moyenne d'appréciation entre deux dates sera déterminée par le prix de la propriété calculé par l'utilisation de l'O&D à chacune des dates. **On aura remarqué qu'il est intéressant pour un propriétaire d'avoir une propriété dans un marché de vendeurs dont le (Mi) est situé entre 0 et 5 mois, par ce**

que la propriété prend plus de valeur au fur et à mesure que (Mi) diminue (c'est le marché en vert dans le tableau).

Les prix ont tendance à augmenter plus vite que l'inflation, et les transactions se font très souvent en dedans de 30 jours

LE MARCHÉ D'ACHETEURS (EN ROUGE)

Tout le temps qu'une propriété est dans un marché d'acheteurs dont le nombre de mois d'inventaire est de plus de 9 mois, **la valeur de cette propriété se déprécie en moyenne de deux chiffres de pourcentage**, c'est-à-dire de 10% et plus. Si le (Mi) est de 7 ou 8 mois, alors la valeur de la propriété se déprécie en moyenne d'un seul chiffre, soit de 0% à 9,99% par année.

La moyenne de dépréciation entre deux dates sera déterminée par le prix de la propriété calculé par l'utilisation de l'O&D à chacune des dates. **On aura remarqué qu'il n'est pas intéressant pour un propriétaire d'avoir une propriété dans un marché d'acheteurs dont le (Mi) est de 7 mois et plus, parce que la propriété perd plus de valeur au fur et à mesure que (Mi) augmente (c'est le marché en rouge dans le tableau).** L'appréciation est alors négative et supérieure à l'inflation, laquelle est positive, les prix ont tendance à diminuer plus vite que l'inflation, les transactions se font très souvent lorsque le prix demandé est diminué et témoigne d'un marché équilibré ou qu'il témoigne d'un marché de vendeurs.

LE MARCHÉ ÉQUILIBRÉ (EN JAUNE)

Tout le temps qu'une propriété est dans un marché équilibré dont le nombre de mois d'inventaire est entre 5 et 7 mois, **la valeur de cette propriété s'apprécie en fonction de l'inflation, (l'appréciation est sensiblement égale à l'inflation) et les transactions se font très souvent entre 45 et 60 jours. C'est le marché idéal pour effectuer une transaction, puisque la transaction se fait au prix de la juste valeur marchande (JVM). Ni l'acheteur, ni le vendeur n'a le dessus sur l'autre.**


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/bloque/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no. ci-dessus 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**