

Le p'tit matin



MAJ – AVRIL 2016

PM640

LE PRIX DEMANDÉ EST-IL TOUJOURS LE BON

Dans l'article [PM510 - LE PRIX DEMANDÉ EST-IL LE PRIX DE LA JUSTE VALEUR MARCHANDE](#), publié vers la fin janvier 2016, je vous montrais comment vérifier le prix demandé d'une propriété (ME) sise à Terrebonne.

La maison choisie est celle qui porte le #MLS11435006 sise au 2484 rue des Jacinthes. À Terrebonne (Terrebonne), elle a 3 CC à l'étage et 1 garage et on en demande 349,900 \$.

Après 2 mois, la propriété qui avait été bien évaluée n'a pas encore été vendue et on se demande si son prix demandé est encore en ligne avec le marché actuel en date du 29 mars 2016, soit près de 2 mois plus tard.

On se rappelle que les caractéristiques (essentielles) de "la maison sujet" étaient les suivantes : Maison à étages (ME), isolée, 3CC, 1G à Terrebonne (Terrebonne)

Recalculons les prix qui témoigneraient d'un marché équilibré en date du 29 mars 2016.

Calculs de la juste valeur marchande par la méthode de l'offre et la demande (Il faut trouver Mi entre 5 et 7 mois pour différents prix)

On se rappelle que les caractéristiques (essentielles) de "la maison sujet" étaient les suivantes : Maison à étages (ME), isolée, 3CC, 1G à Terrebonne (Terrebonne)

1^{er} essai - Calculs sans prix

$V_i = 40$, $VE = 81$, et $M = 12$

$ve = VE/M$ ou $81/12 = 6,75$ maisons vendues par mois (moyenne)

$M_i = V_i/ve$ ou $40/6,75 = 5,93$ mois d'inventaire la maison sujet est dans un marché
équilibré,

2^e essai à 349,900 \$ et moins, parce qu'on veut payer le moins cher possible

$V_i = 40$, $VE = 77$ et $M = 12$

$ve = VE/M$ ou $77/12 = 6,42$ maisons vendues par mois (moyenne)

$M_i = V_i/ve$ ou $40/6,42 = 6,23$ mois d'inventaire, marché équilibré

3^e essai à 359,900 \$ et moins

$V_i = 48$, $VE = 87$ et $M = 12$

$ve = VE/M$ ou $87/12 = 7,25$ maisons vendues par mois (moyenne)

$M_i = V_i/ve$ ou $48/7,25 = 6,62$ mois d'inventaire, encore un marché équilibré

4^e essai à 369,900 \$ et moins

$V_i = 54$, $VE = 98$ et $M = 12$

$ve = VE/M$ ou $98/12 = 8,17$ maisons vendues par mois (moyenne)

$M_i = V_i/ve$ ou $54/8,17 = 6,61$ mois d'inventaire, encore dans un marché équilibré

5^e essai à 379,900 \$ et moins

$V_i = 61$, $VE = 101$ et $M = 12$

$ve = VE/M$ ou $101/12 = 8,42$ maisons vendues par mois (moyenne)

$M_i = V_i/ve$ ou $61/8,42 = 7,25$ mois d'inventaire, ATTENTION MARCHÉ D'ACHETEURS

6^e essai à 378,900 \$ et moins

$V_i = 55$, $VE = 100$ et $M = 12$

$ve = 100/12 = 8,33$ maisons vendues par mois (moyenne)

$M_i = 55/8,33 = 6,60$ mois, marché équilibré jusqu'à 378.900 \$

On a trouvé le juste prix maximum de la gamme de prix des justes valeurs marchandes (JVM). Maintenant il nous faut trouver le prix minimum de la gamme de prix des justes valeurs marchandes (JVM)

7^e essai à 348,900 \$ et moins

$V_i = 32$, $VE = 77$ et $M = 12$

$ve = 77/12 = 6,42$ maisons vendues par mois (en moyenne)

$M_i = 32/6,42 = 4,98$ mois, ATTENTION, À CE PRIX ON EST DANS UN MARCHÉ DE VENDEURS

On a déjà trouvé le prix minimum de la gamme de prix de la juste valeur marchande (JVM). La gamme de prix de la juste valeur marchande de cette maison est donc de : 349,900 \$ à 378,900 \$.

SURPRIS?

Vous ne devriez pas, car le marché dans lequel est située cette maison s'est amélioré de sorte que la juste valeur marchande (JVM) a augmenté, "la maison sujet" est passée d'un marché d'acheteurs avec un $M_i = 8,00$ en janvier 2016 pour un prix de 349,900 \$ (dans PM510) à un marché équilibré avec un $M_i = 6,23$ en mars 2016 pour le même prix (349,900 \$) (dans le présent texte)

Si le vendeur ne modifie pas son prix demandé, on peut dire qu'à 349,900 \$ c'est un bon prix. Cela ne veut pas dire pour autant que le vendeur va obtenir 378,900 \$, mais il peut facilement justifier son prix demandé à 349,900 \$.

Cette façon de déterminer la gamme de prix des justes valeurs marchandes (JVM) à l'aide de la formule de L'OFFRE et LA DEMANDE tient bien la route, à la condition d'avoir au moins le minimum de ventes requis par la méthode qui est de 30 ventes)

Il faut bien se rappeler que d'obtenir une gamme de prix qui témoignent d'un marché équilibré alors que nous sommes dans un marché d'acheteurs est tout-à-fait logique, c'est juste une question de prix, de juste valeur marchande pour un prix déterminé, à un moment donné.

Les calculs que l'on vient d'effectuer, nous indique que le marché s'est un peu amélioré, de sorte que la valeur de la petite auto à augmenter, c'est comme si elle avait reculé **du point 4** à un autre point situé sur la route en rouge. On est même sortie du marché d'acheteurs, et elle est maintenant sur la route en jaune (un marché équilibré).

Voici par ordre croissant ce que la formule de l'offre et la demande nous a permis de trouver :

Prix	Mi nombre de mois d'inventaire	Nature du marché	
348,900 \$	4,98 mois	marché de vendeurs	} Ces prix témoignent d'un marché équilibré
349,900 \$	6,23 mois	marché équilibré	
359,900 \$	6,52 mois	marché équilibré	
369,900 \$	6,81 mois	marché équilibré	
378,900 \$	6,60 mois	marché équilibré	
379,900 \$	7,25 mois	marché d'acheteurs	

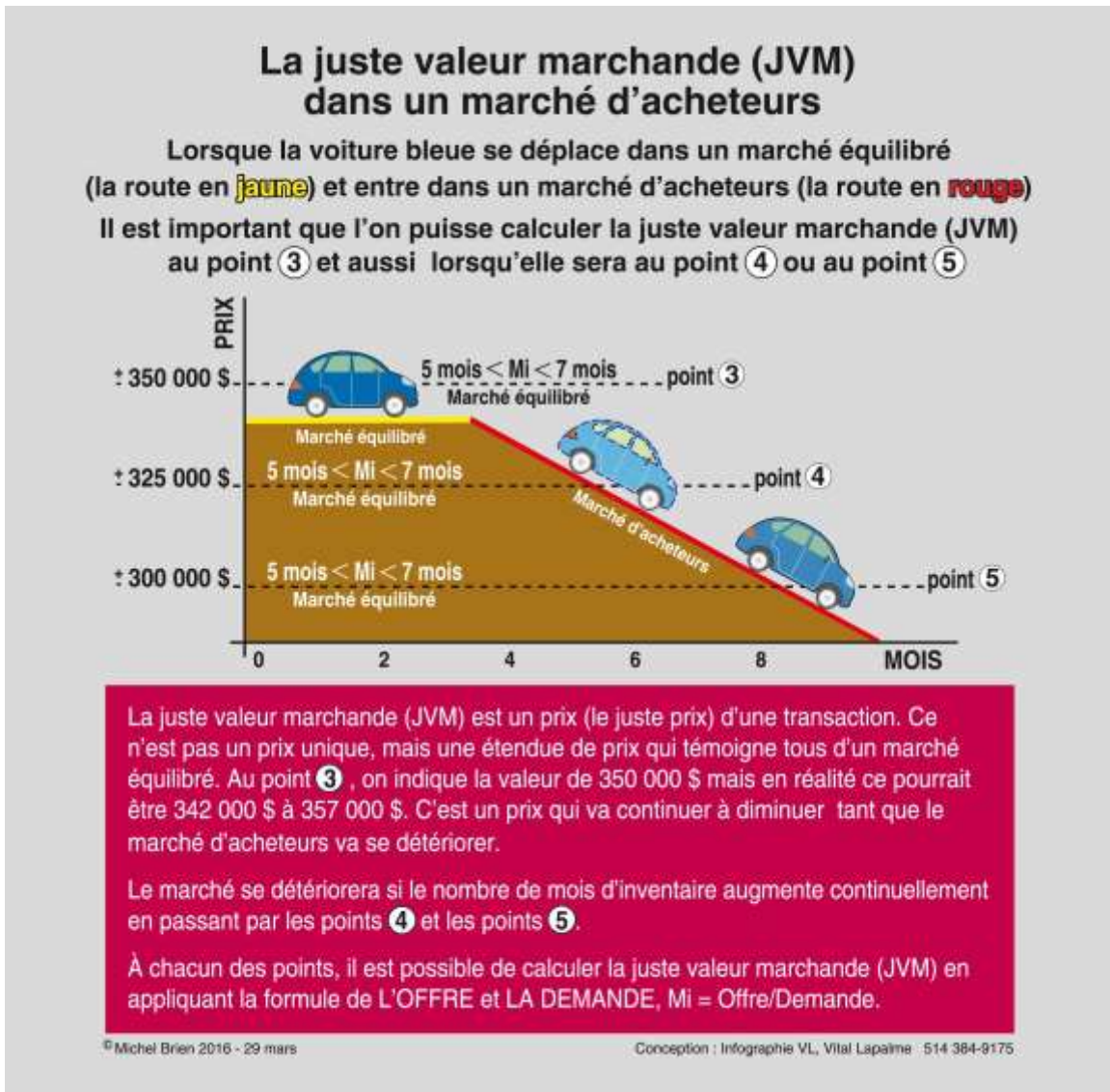


Tableau #01

Dans le tableau #01 ci-dessus, on comprendra, que le nombre de mois d'inventaire (M_i) sera différent au point 4, parce que pour un prix de (+ ou -) 325,000 \$ (qui pourrait être 317,000 \$ à 328,000 \$) **l'offre et la demande** auront des valeurs différentes pour chacun des justes de prix

de vente témoignant d'un marché équilibré (pendant la période de transaction), si la transaction avait lieu au point 4.

On comprendra aussi, que le nombre de mois d'inventaire (Mi) sera différent au point 5, parce que pour un prix de (+ ou -) 300,000 \$ (qui pourrait être 294,000 \$ à 306,000 \$) **l'offre et la demande** auront des valeurs différentes pour chacun des justes de prix de vente témoignant d'un marché équilibré (pendant la période de transaction), si la transaction avait lieu au point 5.



La maison choisie est celle qui porte le #MLS11435006 sise au 2484 rue des Jacinthes. À Terrebonne (Terrebonne),

Le vendredi 1 juillet 2016, Michel Brien <Brien.M@videotron.ca> a écrit :

Ré : Bonjour Mme Lun Saw,

Voici l'article que j'ai préparé vers la fin Mars 2016. Avant de la faire paraître sur les réseaux sociaux, j'ai appelé le courtier et lui ai demandé si j'avais sa permission pour publier cet article, Il m'a donnée la permission et la maison a été vendue une ou deux semaines plus tard.

En cliquant sur le lien suivant, vous verrez que cette maison a été vendue le 14 avril 2016, soit 2 à 3 semaine après avoir parue sur les réseaux sociaux et en mentionnant que de nouveau calculs

faits sur la maison que j'avais fait paraître à la fin mars était maintenant dans un marché équilibré, et que si le prix demeurait celui-là l'acheteur ferait une excellente transaction.

<http://matrix.centris.ca/Matrix/Public/EmailReport.aspx?ID=5711940815&L=2>




<https://files.acrobat.com/a/preview/2dcd3b3c-a6c5-4100-a9b6-343713445c75>

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**