

L'InfoSavoir

info-immobilier-rive-nord.com

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



MAJ - FÉVRIER 2018

LIS#031

L'ÉTAT DU MARCHÉ DES MAISONS À ÉTAGES À VENDRE AU 28 FÉVRIER 2018 À PLUS DE 650,000 \$

LE MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME) À PLUS DE 650,000 \$

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
BLAINVILLE (ME)	650 K	725K	800K	875K	950K	1025K	1100K	1175K	1250K
K = 1000	à 725K	à 800K	à 875K	à 950K	à 1025K	à 1100 K	à 1175K	à 1250K	1325K
Vi (vendeurs)	18	25	10	11	9	4	3	6	4
VE (acheteurs)	22	10	6	3	2	2	2	1	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,83	0,83	0,50	0,25	0,17	0,17	0,17	0,08	0,00
Mi (mois d'inven)	9,82	30,00	20,00	44,00	54,00	24,00	18,00	72,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	10%	3%	5%	2%	2%	4%	6%	1%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 28 FÉVRIER 2018 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #01 – FÉVRIER 2018

QUELS RENSEIGNEMENTS PEUT-ON TIRER DU MAGISTRAL CI-DESSUS ?

Supposons que votre propriété est à vendre et que vous avez établi sa juste valeur marchande (JVM) à 750,000 \$. Le MAGISTRAL des maisons à étages (ME) à vendre à plus de 650,000 \$ à Blainville (le Tableau #01 - FÉVRIER 2018) ci-dessus, nous indique que dans la tranche de prix incluant votre propriété, c'est-à-dire dans la tranche de prix allant de 725,000 \$ à 800,000 \$, il y a

25 maisons à vendre, 10 maisons ont été vendues dans les derniers 12 mois, de sorte qu'il se vend en moyenne 0,83 maison par mois. Ordinairement on complète à une (1) maison par mois.

Votre propriété se retrouve donc dans un marché d'acheteurs dont le nombre de mois requis pour vendre les 25 maisons à vendre de cette tranche de prix est de 30 mois ($30 \times 0,83 = 25$ maisons). Disons qu'il se vend **une (0,83) maison par mois**. La maison qui sera vendue le mois prochain, en mars 2018, est celle-là qui présentera **le meilleur rapport qualité/prix** parmi les 25 maisons à vendre dans cette tranche de prix. Votre courtier immobilier devrait être en mesure de vous dire si votre propriété présente le meilleur rapport qualité/prix des 25 maisons à vendre.

LE RAPPORT QUALITÉ/PRIX

Le rapport qualité/prix dépend strictement de **deux facteurs** : **la condition et le prix**. Si votre propriété se classe deuxième, vous devrez attendre un autre mois, donc en avril. Si votre propriété se classait 10^e au niveau du rapport qualité/prix, vous devrez attendre 10 autres mois, à moins que **la condition du marché** change. Attention **la condition du marché** ce n'est pas la condition de votre maison qui entre dans le rapport qualité/prix. **La condition du marché** consiste à savoir si votre propriété est dans un marché de vendeurs, dans un marché équilibré ou dans un marché d'acheteurs.

La condition du marché, est mesuré **par le nombre de mois d'inventaire (Mi)** que vous retrouvez dans le magistral, dans la tranche de prix où se situe votre propriété. En février 2018, la propriété que j'ai choisie comme exemple (à vendre à 750,000 \$) se situait dans la tranche de prix allant de 725,000 \$ à 800,000 \$, et dans cette tranche de prix, le nombre de mois d'inventaire était de 30 mois.

Je vous rappelle que si le nombre de mois d'inventaire (Mi) est **moins de 5, la propriété sera dans un marché de vendeurs**. Si le nombre de mois d'inventaire (Mi) est compris **entre 5 et 7, la propriété se situe alors dans un marché équilibré** et si le nombre de mois d'inventaire (Mi) est **plus grand que 7, la propriété se retrouve dans un marché d'acheteurs**.

La valeur de votre propriété augmente lorsque le nombre de mois d'inventaire (Mi) diminue, et la valeur de votre propriété diminue lorsque le nombre de mois d'inventaire (Mi) dans lequel se retrouve votre propriété, augmente.

Il y a plusieurs articles sur le site web d'info-immobilier-rive-nord qui vous donne plusieurs informations sur le marché immobilier résidentiel. Vous trouverez ces informations dans la section du p'tit matin ou dans la section de L'InfoSavoir, dans la colonne de droite du site web.

On a déjà vue, dans les articles précédents, que la TENDANCE du marché des maisons à étages (ME), à vendre à plus de 500,000 \$, avait changé sa trajectoire en janvier 2016, comme l'indique le Tableau #03 ci-dessous.

LA TENDANCE DU MARCHÉ DES MAISONS À VENDRE À PLUS DE 500,000 \$

Le Tableau ci-dessous nous indique que la courbe de LA TENDANCE du marché est dans la partie en haut de zéro (selon l'échelle de gauche) Ce qui veut dire que l'inventaire continue d'augmenter mais de moins en moins puisque **le nombre de maisons à vendre par jour**

diminue (parce qu'en haut de la ligne du zéro) et se rapproche justement de cette ligne et que très bientôt le nombre de maisons à vendre par jour va diminuer de plus en plus, quand la courbe sera dans la partie négative du Tableau #03. Lorsque la courbe de LA TENDANCE du marché des maisons à vendre à plus de 500,000 \$ va entrer dans la partie négative du tableau la valeur de votre propriété va augmenter de plus en plus, parce que la moyenne du nombre de jours durant lesquels les maisons à vendre vont diminué (la moyenne du nombre de maisons à vendre par jour, va diminuer de plus en plus.

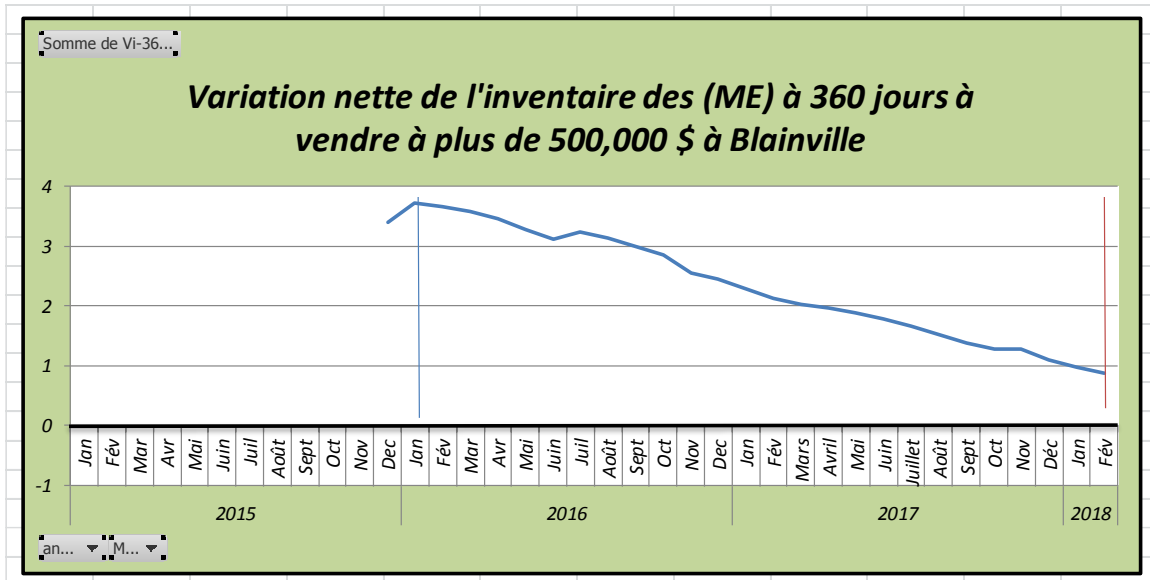


Tableau #03 –

Vous aurez compris que la variation nette de l'inventaire des maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$ comprend les maisons à vendre à plus de 650,000 \$

COMPARAISON DU MAGISTRAL AU 31 JANVIER 2017 AVEC LE MAGISTRAL AU 28 FÉVRIER 2018 (Les Tableaux au début de la page suivante)

Cela peut vous paraître difficile à concevoir mais, il y a une façon de savoir si votre propriété augmente de valeur et c'est en comparant le nombre de mois d'inventaire de la tranche de prix où se situe votre propriété à deux dates différentes. On va comparer le MAGISTRAL du mois de janvier 2017 (Tableau #02) au MAGISTRAL du mois de février 2018 (Tableau #04)

On voit tout de suite que dans la tranche de prix désignée (725,000 \$ à 800,000 \$), le nombre de mois d'inventaire est demeuré à 30,00 mois, d'une date à l'autre. Par contre dans la tranche de prix allant de 875,000 \$ à 900,000 \$ le nombre de mois d'inventaire a diminué, passant de 84 mois en janvier 2017 à 44 mois en février 2018.

Dans la tranche de prix allant de 650,000 \$ à 725,000 \$, le nombre de mois d'inventaire a diminué, passant de 27,69 mois à 9,82 mois, signifiant que la valeur des maisons de cette tranche de prix a augmentée mais ce qui est important de constater c'est que la condition du marché c'est améliorée de beaucoup en passant de 27,69 mois à 9,82 mois. Même si les

maisons à étages (ME) sont demeurées dans un marché d'acheteurs, puisque 9,82 mois d'inventaire est plus grand que 7 mois d'inventaire.

Parce qu'il y a plus de gens qui peuvent se permettre d'acheter une propriété à 650,000 \$ qu'il y a de gens qui peuvent acheter une propriété à 1 millions et plus, la diminution du nombre de mois d'inventaire se manifeste plus rapidement dans les tranches de prix les plus basses.

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
BLAINVILLE (ME)	650 K	725K	800K	875K	950K	1025K	1100K	1175K	1250K
K = 1000	à 725K	à 800K	à 875K	à 950K	à 1025K	à 1100 K	à 1175K	à 1250K	1325K
Vi (vendeurs)	18	25	10	11	9	4	3	6	4
VE (acheteurs)	22	10	6	3	2	2	2	1	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,83	0,83	0,50	0,75	0,17	0,17	0,17	0,08	0,00
Mi (mois d'inven)	9,82	30,00	20,00	44,00	54,00	24,00	18,00	72,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	10%	3%	5%	2%	2%	4%	6%	1%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 23 FÉVRIER 2018 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #02 – février 2018

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	18,00	63,00
TV% (taux de vente)	9%	8%	4%	3%	5%	1%	1%	6%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 JANVIER 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #04 – janvier 2017 - Vous avez remarqué que les tranches de prix ont été décalées à partir de janvier 2018.

Il ne faut pas oublier que tout propriétaire espère que la maison qu'il veut vendre entre le plus rapidement possible dans un marché de vendeurs, parce que dans un tel marché, les maisons se vendent plus rapidement que dans un marché d'acheteurs

Si on jette un coup d'œil au MAGISTRAL des maisons à étages à moins de 650,000 \$, (le Tableau #05 ci-dessous) :

On remarque que le nombre de mois d'inventaire des 3 premières tranches de prix indiquent que les maisons dans ces tranches de prix sont dans un marché de vendeurs (les carreaux en vert). On remarque aussi qu'on a deux marchés équilibrés (carrés en jaune) à 5,49 mois d'inventaire dans la tranche de prix allant de 350,000 \$ à 400,000 \$ et à 6,58 mois, dans la tranche de prix allant de 600,000 \$ à 650,000 \$

Tranquillement le marché devrait s'améliorer dans les tranches de prix des maisons à étages (ME) à vendre à plus de 650,000 \$. Cette année j'ai remarqué que tous les marchés ont été lents à démarrer à cause de la grande quantité de neige reçue cet hiver, mais la période du printemps devrait commencer en force à partir de la 2^e moitié de mars et le demeurer en avril, mai et juin.

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
BLAINVILLE (ME)	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	550K	600K
K = 1000	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 550K	à 600K	à 650K
Vi (vendeurs)	1	6	13	27	31	23	24	28	17
VE (acheteurs)	5	24	56	59	46	35	35	37	31
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,42	2,00	4,67	4,92	3,83	2,92	2,92	3,08	2,58
Mi (mois d'inven)	2,40	3,00	2,79	5,49	8,09	7,89	8,23	9,08	6,58
TV% (taux de vente)	42%	33%	36%	18%	12%	13%	12%	11%	15%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 28 FÉVRIER 2018 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #05 – le magistral des maisons à étages (ME) de Blainville en date du 28 février 2018.

La vente d'une propriété dans **un marché de vendeurs** se fait rapidement, normalement en dedans d'un mois si la propriété est en bonne condition (à ne pas confondre avec le temps nécessaire pour clore la transaction chez le notaire qui est environ 3 mois). Le marché de vendeurs survient lorsque l'économie va bien. La valeur de la maison augmente.

La vente d'une propriété dans **un marché d'acheteurs** est difficile et habituellement le prix demandé est surévalué. Dans un tel marché la valeur de la maison diminue et c'est risqué d'acheter dans un tel marché parce que la valeur de la maison diminue et on ne sait pas quand elle va cesser de diminuer et quelle sera sa valeur à ce moment-là.

La vente d'une propriété dans **un marché équilibré** est l'idéal pour l'acheteur et le vendeur puisqu'aucun des deux n'aura le dessus sur l'autre puisque la valeur ne varie presque pas ou s'il y a variation c'est au rythme de l'inflation. La valeur n'a pas le temps de varier beaucoup puisque la vente d'une propriété dans un marché équilibré se fait normalement dans les 45 à 60 jours suivant l'inscription.


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**