

Le p'tit matin



ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER À MIRABEL

MAJ - JUIN 2015

PM334 - PP

Voici le genre de tableau à utiliser, si vous voulez réellement vendre ou acheter une propriété plain-pied (PP)

C'EST LE TABLEAU QUI VOUS DONNE LE VRAI MARCHÉ IMMOBILIER DANS LEQUEL SE RETROUVE LA PROPRIÉTÉ PLAIN-PIED (PP) QUE VOUS VOULEZ VENDRE OU ACHETER

Le tableau #02 (ci-dessous), vous donne l'état du marché des maisons plain-pied (PP) (les bungalows), par tranches de prix. Les caractéristiques du marché immobilier de votre propriété plain-pied (PP) seront les caractéristiques de la tranche de prix incluant le prix demandé pour votre propriété.

Dans ce tableau vous retrouvez les caractéristiques d'un marché immobilier par tranche de prix. **L'ACTIVITÉ (ve), LE NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE (Mi), et LE TAUX DE VENTE (TV%) en pourcentage**

Si vous avez une propriété plain-pied (PP) à vendre à Mirabel voici ce qu'indiquent les caractéristiques du marché de ce genre de propriété, par tranche de prix, au 31 mai 2015.

VILLE	MAISONS PLAIN-PIED (PP)								(PP)
MIRABEL (PP)	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
K = 1000	ET MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 750K	ET PLUS
Vi (vendeurs)	15	56	68	36	15	9	4	6	1
VE (acheteurs)	53	102	85	41	7	2	3	0	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	4,42	8,50	7,08	3,42	0,58	0,17	0,25	0,00	0,00
Mi (mois d'inven)	3,40	6,59	9,60	10,54	25,71	54,00	16,00	#DIV/0!	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	29%	15%	10%	9%	4%	2%	6%	0%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 MAI 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #02

Disons que vous avez trouvé que la juste valeur marchande (JVM) de votre propriété plain-pied (PP) à Mirabel est de 340,000 \$. Alors votre propriété répond aux critères des maisons plain-pied (PP) qui sont dans la tranche de prix de 300,000 \$ à 350,000 \$

Les caractéristiques du marché immobilier de votre propriété sont donc les suivantes: vous avez une ACTIVITÉ (ve) de 3,42 maisons vendues par mois. LE NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE (Mi) est de 10,54 mois et LE TAUX DE VENTE (TV%) en pourcentage est de 9%, ce qui veut dire que vous avez 9% de chance de vendre votre propriété dans les 30 prochains jours. (si votre maison est parmi les 3 ou 4 maisons les plus susceptibles d'être choisies parmi les 36 propriétés à vendre de ce marché), par les acheteurs convaincus actuellement sur ce marché,

Vous pouvez comparer les caractéristiques de votre propriété par rapport aux caractéristiques de l'ensemble des propriétés à vendre en utilisant le tableau #06 ci-dessous. Ce tableau nous donne les caractéristiques du marché immobilier (ve, Mi et TV%) des maisons plain-pied (PP) à Mirabel mais pour toutes les maisons plain-pied (PP), (bungalows) **indépendamment du juste prix demandé** pour une propriété, dans un mois donné. Le tableau #02 nous donne la même chose mais par tranche de prix, pour un mois donné.

Tableau sur le rapport de l'inventaire

VILLES	CUMUL DES MAISONS PLAIN-PIED (PP)											
MIRABEL (PP)	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
K = 1000	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Vi (vendeurs)	223	240	254	239	234	190	168	184	181	199	220	194
VE (acheteurs)	311	304	293	282	285	316	309	306	320	315	302	312
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	25,92	25,33	24,42	23,50	23,75	26,33	25,75	25,5	26,67	26,25	25,17	26,00
Mi (mois d'invent.)	8,60	9,47	10,40	10,17	9,85	7,22	6,52	7,22	6,79	7,58	8,74	7,46
TV% (taux d'vente)	12%	11%	10%	10%	10%	14%	15%	14%	15%	13%	11%	13%
2015 - 2014 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN												

Tableau #06

C'est avec les données **de ce Tableau #06 ci-dessus** que l'on produit les graphiques des **deux (2) composantes critiques** du marché immobilier à Mirabel et pour chacune des 8 principales villes de la Rive-Nord : Blainville, **Lachenaie, Mascouche, Mirabel, Repentigny, Saint-Eustache, Saint-Jérôme et Terrebonne**, afin d'avoir une idée globale du marché des (PP) de chacune de ces 8 villes. Mais le marché spécifique de votre propriété est bien différent du marché global des maisons plain-pied (PP) de la ville comme on peut le constater dans le tableau ci-dessous.

MIRABEL	(ve)	(Mi)	(TV%)
Le tableau #06, 31/05/2015 toutes les PP	23,75	9,85	10%
Le tableau #02, 31/05/2015 votre PP	3,42	10,54	9%

CE QUE J'AIMERAIS QUE VOUS NOTIEZ ET QUE VOUS RETENIEZ

1. Comment le marché immobilier d'une tranche de prix peut être différent du même marché immobilier mais calculé sur l'ensemble des propriétés du même genre dans ce marché. (toutes les maisons plain-pied (PP) par exemple). **Dans un tel cas, on est bien loin des caractéristiques de la tranche de prix de votre propriété.**

Imaginez combien ça peut être différent quand on mélange les maisons à étages (ME) avec les maisons plain-pied (PP) et qu'on ajoute des genres de maisons (comme les maisons à un étage et demi, plus les maisons mobiles ou les fermettes) et qu'on appelle cela les unifamiliales. **Dans un tel cas, on est bien loin des caractéristiques de la tranche de prix de votre propriété.**

Imaginez combien ça peut être encore bien plus différent lorsqu'on mélange les marchés de toutes les villes d'une région. C'est le cas lorsqu'on vous donne les données sur les caractéristiques de la région Laurentides ou de la région Lanaudière, ou pour toute la région de la communauté urbaine de Montréal. **Dans un tel cas, on est bien loin des caractéristiques de la tranche de prix de votre propriété.**

Imaginez combien, ça peut être encore plus différent lorsqu'on mélange les marchés de toutes les villes du Canada. **Dans un tel cas, on est bien loin des caractéristiques de la tranche de prix de votre propriété.**

2. **Remarquez aussi que la majorité des tranches de prix indique que le marché des propriétés dans chacune des tranches de prix affiche un nombre de mois d'inventaire plus grand que 7 mois, témoignant ainsi d'un marché d'acheteurs, dans presque toutes les tranches de prix sauf pour les deux premières tranches de prix.**

LE VRAI MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL

Dans **LE BLOG 0001**, parue en mai 2015, on attirait votre attention sur les titres et les articles publiés par **les média**. Il faut être prudent vis-à-vis les articles sur les marchés immobiliers publiés dans les journaux nationaux, régionaux voir même les journaux locaux, écrivait-on.

Non seulement devrait-on être prudent sur les articles relatifs aux marchés immobiliers publiés par les journaux mais il faut être prudents par rapports à tous les média, y compris ceux des réseaux sociaux. On peut relire ce blog sur le site à l'adresse suivante: <http://blog.info-immobilier-rive-nord.com/>

J'ai profité de la mise-à-jour (MAJ) des données locales des 8 principales villes de la Rive-Nord pour bien vous informer du **vrai marché immobilier local** d'une propriété que vous convoitée ou que vous voulez vendre. C'est le tableau de l'état du marché immobilier local par tranches de prix que l'on a accès au vrai marché immobilier local.

PROCÉDURES POUR ATTEINDRE LES DIFFÉRENTS TABLEAUX D'UNE VILLE, DES 8 PRINCIPALES VILLES OU DES 34 VILLES DE LA RIVE-NORD DU GRAND MONTRÉAL

Les tableaux relatifs à chacune des villes peuvent être consultés à n'importe quel moment en vous rendant sur le site web d'Info-Immobilier-Rive-Nord à l'adresse suivante : <http://info-immobilier-rive-nord.com> Vous cliquez sur le nom de la ville de votre choix, une fenêtre s'ouvrira et en la faisant dérouler vous pourrez choisir l'article concernant la ville de votre choix à la date de votre choix.

C'est la même procédure à suivre lorsque vous voulez consulter un article relativement aux 8 principales villes de la Rive-Nord ou un article relativement aux 34 villes de la Rive-Nord. À droite vous cliquez sur 8 villes ou 34 villes.

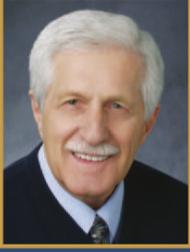
Si vous avez des questions concernant cette façon de considérer la vente de votre propriété, vous pouvez m'envoyer un courriel à l'adresse suivante: info@info-immobilier-rive-nord.com

Il me fait toujours plaisir de produire un document contenant sensiblement les calculs semblables à ceux qu'on retrouve dans le PM31B ou PM36B dans la section du p'tit matin à l'adresse du site web indiquée ci-dessus, et c'est gratuit. Cependant vu la demande croissante en ce début d'année, ça peut prendre une couple de jours de plus.

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://blog.info-immobilier-rive-nord.com/>



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 Tous les textes sont en PDF et vous avez la permission de les télécharger et c'est gratuit. 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**.

- Vous cliquez sur le logo InfoMaison pour plus d'une centaine de documents dans la section InfoMaison
- Vous cliquez sur le logo du p'tit matin pour les documents de la section du p'tit matin
- Vous cliquez sur le nom de la ville de votre choix (une des 8 principales villes) pour retrouver les documents spécifiques à cette ville.

Vous pouvez consulter le document [L'IMMOBILIER SUR LA RIVE-NORD](#), pour savoir tout ce que peut, vous apporter info-immobilier-rive-nord

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur la petite maison rouge au centre ou nous suivre sur les medias sociaux ci-dessous.



GOOGLE+



FBOOK



PINTEREST



YTUBE



TWITTER



LE BLOG

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