

Capsules d'info

Un court article sur un sujet peut-être inconnu ou difficile à concevoir ou à comprendre



MAJ – JUIN 2016

CAPSULE #CD-04

LORS DE LA VENTE OU DE L'ACHAT, SI ON PREND SEULEMENT LES DONNÉES DES UNIFAMILIALES (UNIF) ON PEUT FAIRE UNE GROSSIÈRE ERREUR:

Voilà un cas, où il est encore plus important d'être spécifique

À Terrebonne au 30 juin 2013 - PM13.08, dans la tranche de prix allant de 300,001\$ à 350,000\$ les unifamiliales de tous genres (Tableau #01, ci-dessous) nous indique un marché normal, équilibré à 6,13 mois d'inventaire alors que les unifamiliales du genre maisons à étages (ME) (Tableau #02, ci-dessous), nous indiquent un marché de vendeurs (à 4,00 Mi) et que les unifamiliales du genre maisons plain-pied (PP) (Tableau #03, ci-dessous) nous indiquent un marché d'acheteurs (à 10,74 Mi). Une situation qui peut fausser la nature du marché selon le produit à vendre et par suite favoriser l'utilisation de la mauvaise règle du marché lors de la détermination de la juste valeur marchande (JVM).

Pour la première fois on a présenté les données et les calculs des unifamiliales de tous genres UNIF, les données et les calculs des unifamiliales du genre maisons à étages ME (les cottages et les splits) et les données et calculs des unifamiliales du genre maisons plain-pied PP (les bungalows).

Unifamiliales (de tous les genres)

TERREBONNE - UNIF.	Ni	Vi	VE	M	ve	MI	TV%
1 \$ à 150,000\$		14	22	12	1,83	7,64	13%
150,001\$ à 200,000\$		14	58	12	4,83	2,90	35%
200,001\$ à 250,000\$		73	156	12	13,00	5,62	18%
250,001\$ à 300,000\$		49	127	12	10,58	4,63	22%
300,001\$ à 350,000\$		49	96	12	8,00	6,13	16%
350,001\$ à 400,000\$		39	38	12	3,17	12,32	8%
400,001\$ à 450,000\$		17	15	12	1,25	13,60	7%

Tableau #01

Unifamiliales du genre: maisons à étages (données et calculs)

TERREBONNE - ME	Ni	Vi	VE	M	ve	MI	TV%
1 \$ à 150,000\$		0	2	12	0,17	0,00	#DIV/0!
150,001\$ à 200,000\$		2	10	12	0,83	2,40	42%
200,001\$ à 250,000\$		10	26	12	2,17	4,62	22%
250,001\$ à 300,000\$		20	59	12	4,92	4,07	25%
300,001\$ à 350,000\$		25	75	12	6,25	4,00	25%
350,001\$ à 400,000\$		27	30	12	2,50	10,80	9%
400,001\$ à 450,000\$		15	12	12	1,00	15,00	7%

Tableau #02

Unifamiliales du genre: plain-pied (données et calculs)

TERREBONNE - PP	Ni	Vi	VE	M	ve	MI	TV%
1 \$ à 150,000\$		2	8	12	0,67	3,00	33%
150,001\$ à 200,000\$		8	47	12	3,92	2,04	49%
200,001\$ à 250,000\$		57	129	12	10,75	5,30	19%
250,001\$ à 300,000\$		21	67	12	5,58	3,76	27%
300,001\$ à 350,000\$		17	19	12	1,58	10,74	9%
350,001\$ à 400,000\$		7	9	12	0,75	9,33	11%
400,001\$ à 450,000\$		3	3	12	0,25	12,00	8%

Tableau #03

Dans les tableaux ci-dessus on a reproduit les principales tranches de prix, les 7 premières tranches de prix sur 9. Ensuite on a analysé quelques-unes de ces tranches de prix pour voir la différence entre les données sur les unifamiliales (UNIF) (**que nous donne normalement les bases de données**) et les données sur les maisons à étages (ME) et les maisons plain-pied (PP), et nous vous faisons part des différences très importantes que nous avons relevées ci-dessous :

Les unifamiliales (UNIF), $M_i = 6,13$ indique un marché équilibré

Les maisons à étages (ME), $M_i = 4,00$ indique un marché de vendeurs

Les maisons plain-pied (PP), $M_i = 10,74$ indique un marché d'acheteurs

Ainsi, on peut bien vous dire qu'au mois de juin 2013, le marché des unifamiliales de la ville de Terrebonne était équilibré, mais ce n'était pas le cas si votre résidence unifamiliale était une maison à étages (ME) ou une maison plain-pied (PP). Les données n'étant pas suffisamment spécifiques les calculs de la juste valeur marchande (JVM), sont forcément inexacts tant pour les maisons à étages (ME) que les maisons plain-pied (PP).

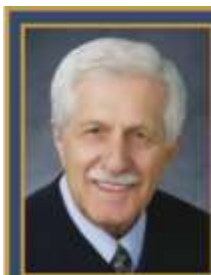
CAPSULE D'INFO SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Le texte ci-dessus est une capsule d'info-immobilier-rive-nord. #CD-04
Vous pouvez nous rejoindre à l'adresse courriel ou par téléphone : ci-dessous

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 sur l'immobilier résidentielle 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.

Si vous ne connaissez pas encore INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD, allez donc voir tout ce que ce site peut vous offrir comme information sur le marché immobilier résidentiel en cliquant sur le lien suivant :

[IIRN - 02 – L'IMMOBILIER SUR LA RIVE-NORD AU 1^{ER} JUIN 2016](#)

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