

L'InfoSavoir

info-immobilier-rive-nord.com

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



MAJ SEPTEMBRE 2019

LIS #061

COMMENT UTILISER LE MAGISTRAL

**POUR CEUX ET CELLES QUI S'APPRÊTENT À FAIRE
UNE TRANSACTION IMMOBILIERE (vente ou achat)**

VOUS DEVEZ UTILISER LES DONNÉES ET LES CALCULS DU MARCHÉ LOCAL ET SPÉCIFIQUE,

**AVEC L'AIDE DU MAGISTRAL DE LA VILLE DÉSIGNÉE
CETTE VILLE OÙ EST SITUÉE LA MAISON DÉSIGNÉE**

Chaque mois, info-immobilier-rive-nord.com, met à votre disposition les Tableaux du MAGISTRAL de la ville où est située "la maison désignée" (pour les maisons à étages (ME) et les maisons plain-pied (PP) et vous pouvez les consulter à l'adresse suivante :

<http://info-immobilier-rive-nord.com>

Une fois sur le site, assurez-vous d'être sur la page ARTICLES, puis dans la colonne de droite, vous cliquez sur **le logo du MAGISTRAL**, vous aurez alors **LE MAGISTRAL** de l'une des 8 principales villes dont les noms apparaissent ci-dessous. Vous repérez le **MAGISTRAL** de la date qui convient le mieux à votre transaction.

**BLAINVILLE, LACHENAIE, MASCOUCHE, MIRABEL,
REPENTIGNY, SAINT-EUSTACHE, SAINT-JÉRÔME ET TERREBONNE.**

COMMENT UTILISER LE MAGISTRAL

La suite de l'InfoSavoir #054 et du #060

- Supposons que "**LA MAISON DÉSIGNÉE**" (la maison que vous voulez vendre ou celle que vous comptez acquérir) est une maison plain-pied (PP) (Tableau #02) dont la juste valeur marchande (JVM) est de 265,000 \$. Cette juste valeur marchande (JVM) est calculée par votre courtier immobilier puis, il vérifie le prix demandé avec la formule de L'Offre et de la Demande, ($Mi = Vi/ve$).

VILLE	MAISONS PLAIN-PIED (PP)								
TERREBONNE (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	35	34	15	9	5	3	7	5
VE (acheteurs)	37	132	90	22	10	6	1	4	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,08	11,00	7,50	1,83	0,83	0,50	0,08	0,33	0,00
Mi (mois d'inven)	4,86	3,18	4,53	8,18	10,80	10,00	36,00	21,00	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	21%	31%	22%	12%	9%	10%	3%	5%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 JUILLET 2016 PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #02 – juillet 2016

- À l'aide du Tableau #02, dans la tranche de prix allant de 250,000 \$ à 300,000 \$, on trouve les données (Vi, VE et M) et les calculs relatifs à "la maison désignée" (ve, Mi et TV%). **Les caractéristiques du marché de la tranche de prix de "la maison désignée" sont les caractéristiques du marché de "la maison désignée"**.
- On sait tout de suite que l'Offre (Vi) est de 34 maisons à vendre dans ce marché
- On sait tout de suite que 90 maisons DANS LA MÊME TRANCHE DE PRIX ont été vendues entre le 1^{er} août 2015 et le 31 juillet 2016 (12 mois – 1 an). Le nombre de maisons vendues est VE = 90.
- S'il s'est vendu 90 maisons sur 12 mois, on peut dire qu'il s'est vendue en moyenne (90/12), 7,50 maisons par mois. C'est la valeur de LA DEMANDE (ve) qu'il y a dans ce marché pour une maison DANS LA MÊME TRANCHE DE PRIX, allant entre 250,000 \$ et 300,000 \$.
- On sait tout de suite que le nombre de mois d'inventaire (Mi) de la maison désignée est de 4,53 (34/7,50) mois, ce qui nous permet de dire que cette propriété est dans un marché de vendeurs, parce que le nombre de mois d'inventaire est moins de 5 mois.

- Sachant qu'au prix demandé, cette propriété est dans un marché de vendeurs, on peut dire que l'acheteur doit agir rapidement car la juste valeur marchande (JVM) augmente régulièrement tant que "la maison désignée" est dans un marché de vendeurs. Le vendeur comme l'acheteur ne savent pas quand la valeur de "la maison désignée" arrêtera d'augmenter et qu'elle sera sa valeur à ce moment-là.
- Le vendeur sait tout de suite, que s'il veut vendre dans les 30 prochains jours, sa maison doit être en bonne condition et se classer parmi les 7 ou 8 (7,50) maisons qui seront vendues au mois de juillet 2016 (les 30 prochains jours). Les chances de vendre toutes les maisons en vigueur (34) dans les 4,53 prochains mois sont de 22% (ve/Vi ou 7,50/34). Mais, il s'en vend 7 ou 8 (7,50) par mois, alors si la maison sujet est parmi ces 7 ou 8 (7,50) maisons, les chances de vendre dans les 30 prochains jours, sont de 100% (si elles sont en bonne condition). Si la maison sujet ne présente pas le meilleur rapport qualité/prix et ne se classe pas parmi les 7 ou 8 premières maisons, mais qu'elle fait plutôt parti des maisons classées entre la 9^{ième} et la 16^{ième} place, alors ses chances d'être vendue dans les 30 prochains jours sont de 50%, alors que ses chances d'être vendues dans le 2^{ème} mois seront de 100%.
- Vous devez aussi savoir que même si chacune des maisons à vendre n'a que 22% de chances de vendre dans les 30 prochains jours (selon les caractéristiques du marché des maisons dans cette tranche de prix) votre courtier peut dans plusieurs cas augmenter vos chances de vendre et peut-être les augmenter jusqu'à 100%.

Pour ceux et celles qui veulent en savoir un peu plus sur la façon d'analyser le pouls du marché, je vous recommande de consulter l'InfoVille de Terrebonne que j'ai publié le 20 août 2019 en attendant que je publie l'InfoVille de votre maison désignée.


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 dans la barre bleu juste en dessous de la bannière du site web: <http://info-immobilier-rive-nord.com>

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