

APPROXIMATION DU PRIX DES MAISONS



ROBERT ARSENEAULT

18 AVRIL, 2024



1. Identifier options potentielles d'habitation
2. Objectifs face à des informations partielles
3. Recherche d'indices avant la mise-en-vente
4. Pour ceux impliqués dans les rénovations
5. Outils APCIQ (1^e trim. 2024), marché vendeur ou acheteur?
6. Outils d'évaluations, quelques sites
7. Plusieurs outils par Centris -- Brossard (2024-03)
8. IA pour recherches additionnelles
9. Options additionnelles
10. Références

1. Identifier options potentielles d'habitation

- Rendu âge transition: échanger pour plus petit, garder et rénover ou vendre prévoyant location et accès de fonds.
- Conscient de l'évolution des besoins long-terme, déclin éventuel santé et autres.
- Sondage: (73 %) Canadiens et Canadiennes de 60 ans et plus, souhaitent vivre dans leur maison de manière autonome le plus longtemps possible.
- Visionnements émissions rénovations, identifier rêves et du WOW, comparer et revues coûts multiples potentiels.
- Besoins de sources pour identifier l'implications sur les coûts, direction de l'économie et des taux hypothécaires.



2. Objectifs face à des informations partielles



- Pour raffermir les décisions, besoin connaître l'ampleur des chiffres impliqués et leurs fiabilités potentielles.
- Pour bon investissements, faut connaître le Marché local, ventes dans secteurs, coûts matériaux et taux d'intérêts.
- Avec l'option des rénovations faut clairement identifier au début, les attentes de modifications et les marges de budgets/temps assignés. N'oubliant pas que périodes de rénovations sont stressantes, chantier avec poussière, etc. Aussi entrevoir disponibilités de subventions partielles.

3. Recherche d'indices avant la mise-en-vente

- Connaître prix maisons vendus dans notre secteur est toujours intéressant, un site d'intérêt majeur est:
<https://www.journaldemontreal.com/argent/immobilier/transactions-immobilieres>
(D'intérêt aussi l'évaluation municipale mentionnée, considère ratio par/rapport au prix vendu.)
- Mais que fait-on pour des indices des gammes de prix avant la vente, pour notre résidence ou autre d'intérêt?
- Courtier vérifiera comparaison de comparables (Centris), connaît goûts acheteurs et secteurs en demandes.
- Recherches, identifier éléments moteurs prix du secteur.



4. Pour ceux impliqués dans les rénovations

- Dans l'option de rénovations, possiblement identifier les sommes raisonnables à investir, pour pas dépasser (possiblement 5 %) la valeur marchande dans le quartier.
- Plusieurs excellentes références, mais attention aux coûts.
<https://cdn.nar.realtor//sites/default/files/documents/2022-remodeling-impact-report-04-19-2022.pdf>

Tableau RBC récupérations typique des rénos

Cuisine (RCI : 80 %)
Salle de bain (RCI : 75 %)
Parquets en bois (RCI : 75 %)
Sous-sol (RCI : 70%)
Chambre à coucher (RCI : 70 %)
Ajouts (RCI : 70 %)
Fenêtres (RCI : 70 %)
Terrasse (RCI : 70 %)
Aménagement paysager (RCI : 50 %)
Piscine (RCI : 40 %)

Comparatif valeur moyenne du secteur immobilier



5. (<https://com.apciq.ca/sam/pdf/bar/2024/202401-bar-mtl.pdf>), 1^{er} trim 2024

Marché vendeur ou acheteur et direction des prix?

Secteur 42 : Brossard/Saint-Lambert

Liste des secteurs

Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris

Total résidentiel				
1 ^{er} trimestre 2024				
Ventes	376	↑	41 %	
Nouvelles inscriptions	675	↑	7 %	
Inscriptions en vigueur	641	↑	8 %	
VOLUME (en milliers \$)	235 020	↑	58 %	
12 derniers mois				
Ventes	1 355	↑	4 %	
Nouvelles inscriptions	2 302	↓	-4 %	
Inscriptions en vigueur	604	↑	18 %	
VOLUME (en milliers \$)	809 315	↑	6 %	

Tableau 3 - Conditions du marché par gammes de prix

Unifamiliale				
12 derniers mois				
Gammes de prix (en milliers \$)	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Ventes (moyenne des 12 mois)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions du marché
	(I)	(V)	(I)/(V)	
Moins de 360	0	1	0,6	Vendeur
360 à 530	22	9	2,5	Vendeur
530 à 890	109	27	4,1	Vendeur
890 à 1,070	34	5	6,7	Vendeur
1,070 et plus	98	9	10,8	Acheteur

Source : APCIQ par le système Centris



FSMI - baromètre résidentiel - 1^{er} trimestre 2024

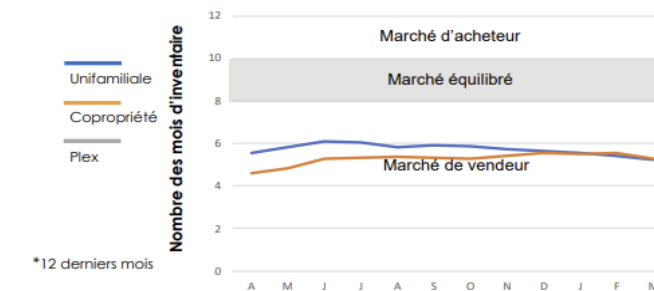
Tableau 2 - Statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés

	Unifamiliale		
	1 ^{er} trimestre 2024	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	159 ↑ 30 %	604 ↑ 8 %	
Inscriptions en vigueur	266 ↓ -5 %	264 ↑ 10 %	
Prix médian	725 000 \$ ↑ 12 %	711 500 \$ ↑ 3 %	↑ 53 %
Prix moyen	866 570 \$ ↑ 19 %	806 515 \$ ↑ 1 %	↑ 49 %
Délai de vente moyen (jours)	63 ↓ -1	57 ↑ 17	

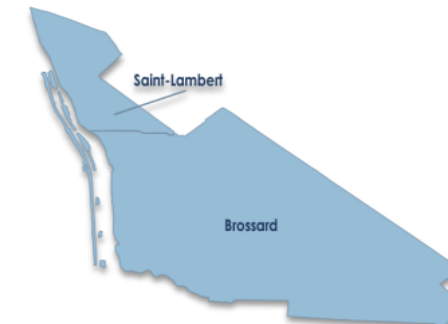
	Copropriété		
	1 ^{er} trimestre 2024	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	208 ↑ 48 %	726 ⇄ 0 %	
Inscriptions en vigueur	355 ↑ 20 %	319 ↑ 25 %	
Prix médian	393 750 \$ ↑ 5 %	380 000 \$ ↓ -2 %	↑ 69 %
Prix moyen	426 343 \$ ↑ 4 %	415 117 \$ ↓ -1 %	↑ 64 %
Délai de vente moyen (jours)	64 ↓ -4	57 ↑ 13	

	Plex (2 à 5 logements)		
	1 ^{er} trimestre 2024	12 derniers mois	Depuis 5 ans
Ventes	9 -	25 -	
Inscriptions en vigueur	20 -	21 -	
Prix médian	** -	** -	↑ 32 %
Prix moyen	** -	** -	↑ 42 %
Délai de vente moyen (jours)	** -	** -	

Évolution des conditions du marché par catégories*



**Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable



Définitions et notes explicatives

6. Outils d'évaluations, quelques sites

- Site de Royal LePage, estimé de votre propriété (avec gamme du quartier):
<https://www.royallepage.ca/fr/combien-vaut-votre-propriete/>
- Banque Royale, valeur individuelle (avec gamme des prix du quartier):
<https://apps.royalbank.com/apps/home-value-estimator/?lang=fr#!/>

Valeur moyenne des propriétés dans votre quartier¹



Maison isolée



Fourchette de valeurs
512 000 \$ - 1 275 700 \$



Changement de la valeur sur un
an
+7,48 %



Maison jumelée



Fourchette de valeurs
463 300 \$ - 756 500 \$



Changement de la valeur sur un
an
+6,38 %



Maison en rangée



Fourchette de valeurs
364 900 \$ - 575 100 \$



Changement de la valeur sur un
an
+4,84 %



Copropriété



Fourchette de valeurs
367 300 \$ - 567 300 \$



Changement de la valeur sur un
an
-9,97 %

- Pour informations plus détaillées, choisir un Évaluateur professionnel en immobilier.

7. Plusieurs outils par Centris -- Brossard (2024-04)

Brossard, Montérégie

Total résidentiel

	1 ^{er} Trimestre 2024			Cumul 4 Derniers Trimestres		
Ventes	285	↑	40 %	1 039	↑	3 %
Nouvelles inscriptions	513	↑	6 %	1 816	↓	-6 %
Inscriptions en vigueur	539	↑	5 %	**	**	
Volume (en millier \$)	164 636	↑	48 %	580 797	↑	2 %

Statistiques détaillées par catégorie de propriétés

Unifamiliale

	1 ^{er} Trimestre 2024			Cumul 4 Derniers Trimestres		
Ventes	121	↑	19 %	463	↑	1 %
Inscriptions en vigueur	218	↓	-7 %	**	**	
Prix médian	665 000 \$	↑	11 %	655 000 \$	↑	2 %
Délai de vente moyen (jours)	69	↑	4	57	↑	17

8. IA pour recherches additionnelles



- Disponibilités récentes accrues d'outils utilisant IA.
- Questionnant **MS Copilot** éléments moteurs influençant prix de Brossard donnent détails: niveau demandes et inventaires, variations dans l'augmentation prix et taux d'emprunts, salaires moyens, défis pour acheteurs de première maison, etc.
- **MS Copilot** indique aussi des facteurs influençant la demande tels: qu'exode de l'Île de Montréal, investissements accrues améliorations d'infrastructures et l'attrait potentiel du REM.
- **IA** dans domaine des suggestions d'intérêts et de décorations. Aussi recherchant possibilités subventions et crédits d'impôts pour les rénovations, coûts moyens du marché, prévisions loyers, etc.

9. Options additionnelles



- Propriétaires immobiliers ont des options afin de garder ou modifier leur actif immobilier. Avec indicateurs partiels, pour ne pas dépasser certains critères de valeurs marchandes. Faut continuer efforts de bien s'informer sur éléments en évolutions.
- Pas oublier l'inspection professionnelle pour identifier éléments potentiellement coûteux comme remplacer le toit, présence de pyrite, fondations, infiltrations, drainage de terrains, etc.
- Une autre option est de vendre. Retraités connaissent règle de pouce du 70% pour maintenir même niveau de vie à la retraite. La règle du 4 % (ou 25 fois les dépenses) détermine combien un retraité peut retirer de ses investissements chaque année tout en s'assurant de couvrir ses dépenses pour le reste de ses jours. Consulter un planificateur financier pour optimiser le tout.

10. Références

- Avons-nous les moyens de tout rénover avant la retraite? <https://www.lapresse.ca/affaires/finances-personnelles/2024-02-25/train-de-vie/avons-nous-les-moyens-de-tout-renover-avant-la-retraite.php>
- Acheter ou rebâtir, il faut choisir <https://www.lapresse.ca/maison/immobilier/2024-03-09/acheter-ou-rebatir-il-faut-choisir.php>
- Adapter son domicile pour y vieillir en sécurité [Adapter son domicile pour y vieillir en sécurité | CAA-Québec \(caaquebec.com\)](https://www.caaquebec.com/fr/actualites/adapter-son-domicile-pour-y-veillir-en-securite)
- 7 Reasons to Stop Watching Home Improvement Shows [7 Reasons to Stop Watching Home Improvement Shows | Watch \(msn.com\)](https://www.msn.com/fr/actualites/7-reasons-to-stop-watching-home-improvement-shows)
- Combien se sont vendues les maisons de votre quartier? <https://www.journaldemontreal.com/argent/immobilier/transactions-immobilieres>
- Outil APCIQ (4e trimestre 2023) pour Brossard/St. Lambert <https://com.apciq.ca/sam/pdf/bar/2023/202304-bar-mtl.pdf>
- Combien vaut ma maison? <https://www.nesto.ca/fr/articles-vedettes/combien-vaut-ma-maison/>
- Les projets de rénovation pour maximiser le retour sur investissement (ROI) <https://www.renoassistance.ca/renovations-generales/meilleur-retour-sur-investissement-renovation/>
- Remodeling Impact Report (NARI) <https://cdn.nar.realtor/sites/default/files/documents/2022-remodeling-impact-report-04-19-2022.pdf>
- 18 Common Mistakes People Make When Selling a House <https://www.msn.com/en-us/money/realestate/18-common-mistakes-people-make-when-selling-a-house/ss-BB1iAXvs#image=1>
- Combien épargner pour la retraite? (incluant règle du 4%) <https://educfinance.ca/articles/combien-epargner-retraite>



QUESTIONS

