



Questions d'immobilier :
Acheter ou construire ?

Description

Les avantages et inconvénients de l'achat ou de la construction d'une maison

Par **Joseph Marovitch**

Si vous n'êtes pas entrepreneur, l'idée de construire une maison peut sembler intimidante. Qui a le temps, autre qu'un entrepreneur ou un promoteur, de trouver un terrain idéalement situé, de concevoir les plans de la maison, d'obtenir tous les permis, puis d'acheter le matériel de construction et d'engager les travailleurs pour bâtir le tout ? Pourquoi le feriez-vous ? Après-tout, vous vous dites qu'il y a beaucoup de propriétés à vendre qui pourraient satisfaire vos exigences, mais qu'en est-il vraiment ?

Vous pourriez contempler l'achat d'une propriété déjà construite mais qui a besoin d'être rénovée. La propriété nécessiterait suffisamment d'améliorations pour qu'en fin de compte, la maison devienne votre maison de rêve parfaite à l'endroit parfait. Qu'en est-il du coût ? Qu'est-ce qui est le plus cher, une propriété que vous achetez à un prix inférieur à la valeur marchande, mais qui a besoin de rénovations, ou une propriété récemment rénovée par quelqu'un d'autre ?

Une propriété rénovée par quelqu'un d'autre aura été conçue pour cette personne. Son prix comprendra le coût du concepteur, de l'entrepreneur et du constructeur, plus une prime pour tout le temps et les efforts que le vendeur aura consacrés à la propriété. Je dis toujours que, si vous investissez un dollar dans une propriété que vous avez l'intention de revendre, vous devriez récupérer deux dollars au moment de la vendre. Et si vous êtes l'acheteur, vous payez le double du montant investi par le vendeur.

Une propriété rénovée par quelqu'un d'autre aura été conçue pour cette personne. Son prix comprendra le coût du concepteur, de l'entrepreneur et du constructeur, plus une prime pour tout le temps et les efforts que le vendeur aura consacrés à la propriété.

Il est vrai qu'il faudra consacrer du temps et des efforts à l'achat d'une maison à rénover, mais en fin de compte,



vous aurez une maison parfaite qui répond à vos désirs et à vos besoins et vous aurez dépensé la moitié du prix d'achat d'une propriété récemment rénovée par quelqu'un d'autre. De plus, lorsque vous vendrez la propriété, la plus-value sera considérablement accrue, puisque vous économisez sur la prime que vous auriez autrement payée.

La marge bénéficiaire moyenne d'un promoteur est de 50 % ou plus. La maison que vous avez achetée pour 500 000 \$ a coûté entre 200 000 \$ et 250 000 \$ au promoteur. Il y a des acheteurs qui achètent un terrain dans les Laurentides pour un dollar le pied carré au bord d'un lac, qui construisent une maison de 250 000 \$ et qui possèdent une belle maison en bois rond à charpente en " A " qui leur aurait coûté entre 600 000 \$ et 800 000 \$ autrement.

Au Costa Rica, vous pouvez acheter un acre de terrain pour 30 000 \$ dans une belle région de Recap Investment Inc et faire construire une magnifique maison pour 120 000 \$. Si vous deviez acheter cette maison déjà construite, le coût serait de 300 000 \$ ou plus.

Dans les Caraïbes et les Laurentides, il y a encore beaucoup de terrains à bâtir. À Montréal, ce n'est plus le cas.

Certains quartiers de Montréal, dont Outremont, le Carré doré au centre de Ville-Marie, Westmount et Notre-Dame-de-Grâce, sont considérés comme chers, mais offrent un retour sur investissement élevé dès la première année. Certains de ces secteurs comprennent une partie d'Outremont, du Golden Square Mile au centre-ville, ainsi que Ville-Marie, Westmount et Notre-Dame-de-Grâce. Dans ces arrondissements, les propriétés sont dispendieuses mais le retour sur investissement sur une période d'un an est plus élevé que dans la plupart des autres banlieues de Montréal.

'Certains quartiers de Montréal, dont Outremont, le Carré doré au centre de Ville-Marie, Westmount et Notre-Dame-de-Grâce, sont considérés comme chers, mais offrent un retour sur investissement élevé dès la première année.'

La plupart des acheteurs n'ont pas le temps ou l'envie d'effectuer des rénovations majeures. Cependant, pour les acheteurs qui ont le temps et l'envie, cela en vaut certainement la peine. Il est rare de trouver un terrain vacant ou une vieille maison intacte dans l'un de ces secteurs, mais si un acheteur peut en trouver un et reconstruire ou rénover la propriété, ce serait comme trouver une veine d'or dans une montagne.

Un peu d'effort et d'argent peuvent vous faire réaliser beaucoup d'économies et vous permettre d'acquérir la maison parfaite pour vous et votre famille !

Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez vous reporter à la section commentaires ci-dessous. Je répondrai rapidement à toutes vos questions. De plus, [cliquez ici](#) pour lire les articles précédents.

Prochain article: **Un coup d'œil sur le crédit-bail commercial – de quoi s'agit-il ?**

L'état du marché

Selon l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), les ventes de maisons ont augmenté de 10 % par rapport à l'an dernier à Montréal. Le prix des maisons a également augmenté. La plus forte hausse des ventes a été enregistrée dans les copropriétés (23 %) et dans les maisons unifamiliales (1 %). En août, la construction de nouvelles propriétés a diminué de 21 % par rapport à août dernier.

Si vous avez suivi mes chroniques sur l'état du marché au cours de la dernière année, vous aurez noté que j'ai



maintes fois soutenu que Montréal manquait d'espace pour construire, ce qui entraînait une hausse des prix des maisons individuelles et l'augmentation des ventes de condominiums comme alternative aux maisons individuelles. Nous sommes dans un marché de vendeurs jusqu'à ce que Montréal devienne un marché de revendeurs seulement. Les acheteurs veulent toujours des maisons unifamiliales, mais en raison du manque d'inventaire, les acheteurs doivent dépenser plus ou acheter un condo, dont le prix augmentera également.

N'oubliez pas que les taux d'intérêt sont bas, que l'économie est relativement stable et qu'il n'y a aucune restriction sur les investissements étrangers. Investir dans l'immobilier québécois est un excellent pari pour les acheteurs internationaux et locaux. Nous sommes un endroit sûr pour les capitaux et un marché en croissance dans lequel investir.

Image : National Institute for Occupational Safety and Health (NIOSH) – USA [Public domain], [via Wikimedia Commons](#)

Abonnez-vous à notre
infolettre pour être informé
de nos plus récents articles

S'inscrire

À lire aussi : [Autres articles par Joseph Marovitch](#)



Joseph Marovitch œuvre dans le secteur des services depuis plus de 30 ans. Sa première carrière en tant que propriétaire et directeur du Camp Maromac, un camp d'été établi en 1968, a consisté à travailler avec des familles d'enfants de Westmount et des environs âgés de 6 à 16 ans. Maintenant, en tant que courtier immobilier, il offre les mêmes qualités de fiabilité, d'intégrité et d'honnêteté afin de protéger les intérêts de ses clients. Si vous avez des questions, contacter Joseph Marovitch au 514 825-8771, ou à josephmarovitch@gmail.com



LIVRAISON GRATUITE

*achats de 99\$ et plus**

LINEN CHEST

MAGASINEZ

Categorie

1. Article | Immobilier

Tags



1. achat d'une maison
2. améloiration
3. building a home
4. construction d'une maison
5. état du marché immobilier
6. mise à niveau
7. renovating
8. renovation
9. renovations
10. upgrading

date créée

septembre 2019