

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier I

Vidéo:

Concurrence

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Taux de rendement du placement. Placement foncier. Placement financier. Concurrence économie du sol. Notion de concurrence. Taux de rendement. Deuxième investisseur concurrent. Premier investisseur. Rente foncière. Troisième notion importante. Notion centrale. Notion importante de concurrence. Cours suivant. Prix d'achat. Investisseur numéro.



[vers la recherche de séquences vidéo](#)
(dans Economie du Sol et de l'Immobilier I.)



[vers la vidéo](#)

Center for Digital Education. Plus de matériel de soutien pédagogique ici :

<https://www.epfl.ch/education/educational-initiatives/cede/educational-technologies-gallery/boocs-en/>
page 1/14

Concurrence

Economie du sol et de l'immobilier I

Prof. Philippe Thalmann



...

notes

résumé

0m 0s



Un troisième investisseur offre encore plus

INVESTISSEUR 3

Un troisième investisseur a déjà placé 1400 dans un placement financier:

- Celui-ci lui rapporte $1400 \times 3\% = 42$
- En retirant cette somme pour acheter le terrain, il améliore son revenu à 45

NB : à ce prix, le taux de rendement n'est plus que de : $r = 45 / 1400 = 3.12\%$, mais toujours plus que 3%

Economie du sol et de l'immobilier

Concurrence Economie du sol et de l'immobilier Cette leçon est consacrée à la notion de concurrence, une notion centrale dans l'économie de marché puisqu'on aura pratiquement toujours concurrence entre différents acteurs économiques intéressés par le même objet par exemple, différents investisseurs intéressés à acheter le même terrain. Nous allons analyser la concurrence entre ces investisseurs pour ce terrain et l'impact que ça va avoir sur son prix . Alors commençons par reprendre l'exemple de la leçon précédente celle d'un investisseur qui dispose d'une somme de 1000 avec laquelle il a le choix entre deux alternatives, soit de la placer dans un placement foncier pour acheter un terrain qui va lui rapporter une rente foncière de 45, soit de placer cette somme dans un compte bancaire ou un autre placement financier qui lui rapporte 3% par année. Alors on avait vu la dernière fois qu'il va choisir le placement foncier par arbitrage, c'est à dire après avoir comparé les deux placements et avoir trouvé qu'avec un placement foncier il obtient un revenu de 45 plus important que les 30 du placement financier, $30 \text{ égal } 3\% \text{ fois } 1000 \text{ francs investis}$. Un deuxième investisseur concurrent pourrait offrir 1200 pour obtenir le terrain. Dans ce cas, le taux de rendement du placement foncier pour ce deuxième investisseur est égal à la rente foncière 45 divisé par la somme que lui a payé 1200 égal 3,75 %. Le premier investisseur touchait 45 en ayant investi 1000 pour autant bien sûr qu'il puisse acheter le terrain à ce prix, pour lui le taux de rendement est égal à 45 sur 1000 4.5%, mais cet investisseur numéro 2 qui propose un prix plus élevé obtient un rendement à automatiquement plus faible seulement 3.75 % mais c'est un rendement qui est toujours plus élevé que celui du placement

notes

résumé

0m 1s



Un troisième investisseur offre encore plus

INVESTISSEUR 3

Un troisième investisseur a déjà placé 1400 dans un placement financier:

- Celui-ci lui rapporte $1400 \times 3\% = 42$
- En retirant cette somme pour acheter le terrain, il améliore son revenu à 45

NB : à ce prix, le taux de rendement n'est plus que de : $r = 45 / 1400 = 3.12\%$, mais toujours plus que 3%

Economie du sol et de l'immobilier

financier, et on le voit si on calcule le revenu du placement financier de cette somme de 1200 1200 investis dans le placement financier à 3 % donne un revenu de 36 clairement plus faible que les 45 de la rente foncière donc même pour ce deuxième investisseur, prix qu'il devrait payer 1200 pour le terrain, le placement foncier reste le plus intéressant des deux placements. Faisons intervenir maintenant un troisième investisseur. Un investisseur qui a déjà placé la somme de 1400 dans un placement financier si on veut il a 1400 placés à la banque. Ces 1400 lui rapportent aujourd'hui, s'il les laisse sur son compte bancaire 1400 fois 3 % égal 42. S'il retire cette somme pour acheter le terrain en payant le terrain 1400, il améliore son revenu puisqu'il arrive à ce moment-là à obtenir la rente foncière 45. Notez qu'à ce prix-là, le taux de rendement

notes

résumé

Lien entre prix d'achat du terrain et taux de rendement



Investisseur	Prix d'achat du terrain	Taux de rendement
1	1000	4.50%
2	1200	3.75%
3	1400	3.21%
4	1500	3.00%
5?	1600	2.81%

Economie du sol et de l'immobilier

n'est plus que de 45 divisé par 1400 égal 3.12 % mais quand même toujours plus que les 3 % du placement financier. Alors pour ce troisième investisseur, la possibilité d'acheter le terrain même pour 1400 lui donne une possibilité d'arbitrage, donc une possibilité d'augmenter son revenu en modifiant son portefeuille. Portefeuille, c'est une autre notion économique, c'est simplement l'ensemble des actifs et des passifs si vous voulez, des créances des choses qui appartiennent à l'investisseur et des dettes de l'investisseur mis ensemble, c'est ce qu'on appelle un portefeuille. Nous avons vu trois investisseurs disposés à acheter ce terrain

notes

résumé

3m 1s



Lien entre prix d'achat du terrain et taux de rendement



Investisseur	Prix d'achat du terrain	Taux de rendement
1	1000	4.50%
2	1200	3.75%
3	1400	3.21%
4	1500	3.00%
5?	1600	2.81%

Economie du sol et de l'immobilier

parce que par arbitrage certains placements plus intéressants pour eux que le placement financier mais avec des consentements à payer, des montants qu'ils sont prêts à payer pour acheter ce terrain différents. Le premier était prêt à payer 1000, le deuxième 1200,

notes

résumé

3m 43s



Lien entre prix d'achat du terrain et taux de rendement



Investisseur	Prix d'achat du terrain	Taux de rendement
1	1000	4.50%
2	1200	3.75%
3	1400	3.21%
4	1500	3.00%
5?	1600	2.81%

Economie du sol et de l'immobilier

et le troisième 1400, ce tableau résume

notes

résumé

4m 1s



Lien entre prix d'achat du terrain et taux de rendement



Investisseur	Prix d'achat du terrain	Taux de rendement
1	1000	4.50%
2	1200	3.75%
3	1400	3.21%
4	1500	3.00%
5?	1600	2.81%

Economie du sol et de l'immobilier

ces informations, ajoutent même un investisseur, voire même deux investisseurs additionnels et vous voyez dans la deuxième colonne le prix que chacun accepterait peut-être de payer pour acheter le terrain, et surtout le taux de rendement qui résulte de ce prix payé donc prenons maintenant, ce quatrième investisseur, si lui paye 1500 pour le terrain et bien il obtient un taux de rendement 45 la rente foncière divisée par 1500 égal 3 %.

notes

résumé

4m 3s



Lien entre prix d'achat du terrain et taux de rendement



Investisseur	Prix d'achat du terrain	Taux de rendement
1	1000	4.50%
2	1200	3.75%
3	1400	3.21%
4	1500	3.00%
5?	1600	2.81%

Economie du sol et de l'immobilier

A ce moment-là, égal au taux d'intérêt donc au taux de rendement du placement financier. Un cinquième investisseur qui imaginerait de payer 1600 pour le terrain, n'obtiendrait qu'un taux de rendement de 2.81 % soit 45 divisé par 1600

notes

résumé

4m 33s



Lien entre prix d'achat du terrain et taux de rendement



Investisseur	Prix d'achat du terrain	Taux de rendement
1	1000	4.50%
2	1200	3.75%
3	1400	3.21%
4	1500	3.00%
5?	1600	2.81%

Economie du sol et de l'immobilier

2.81 % plus faible que le taux de rendement du placement financier. Alors-là j'ai mis un point d'interrogation parce que par arbitrage cet investisseur n'existe pas.

notes

résumé

4m 48s



Lien entre prix d'achat du terrain et taux de rendement



Investisseur	Prix d'achat du terrain	Taux de rendement
1	1000	4.50%
2	1200	3.75%
3	1400	3.21%
4	1500	3.00%
5?	1600	2.81%

Economie du sol et de l'immobilier

Personne ne devrait vouloir payer plus que 1500 avec la conséquence que le placement foncier lui rapporterait un taux de rendement plus faible que le taux d'intérêt, c'est à dire que le revenu qu'il aurait obtenu,

notes

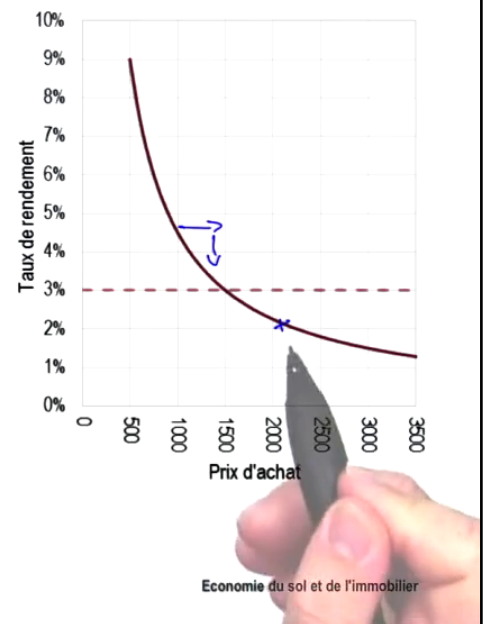
résumé

5m 1s



Limite des possibilités d'arbitrage

- Tant que le taux de rendement du placement foncier est supérieur à celui du placement financier, il se trouvera un investisseur disposé à payer un prix plus élevé pour le terrain
- Le taux de rendement dépend du prix d'achat du terrain
- Tant que ce prix est inférieur à 1500, un investisseur proposera un prix plus élevé ; il le fera donc augmenter
- Au-delà de 1500, le placement foncier offre un taux de rendement inférieur à 3%
- Aucun investisseur ne va proposer un prix dépassant 1500 (hypothèse d'arbitrage)



s'il avait simplement placé son argent dans le placement financier. Tant que le taux de rendement du placement foncier est supérieur à celui du placement financier il se trouvera un investisseur disposé à payer un prix plus élevé pour le terrain. J'ai illustré ceci par cette courbe, où vous voyez la relation entre le prix d'achat, et le taux de rendement. Certains des points se trouvaient dans le tableau de l'image précédente donc si nous partons d'un prix d'achat très faible, le taux de rendement est supérieur à 3 % et donc il y aura un investisseur qui sera prêt à payer plus cher pour ce terrain, avec la conséquence évidemment qu'il va faire baisser le taux de rendement. Par contre, si on partait d'une manière ou d'une autre d'un prix d'achat très élevé, le taux de rendement serait plus faible, que celui du placement financier

notes

résumé

5m 11s





Economie du sol et de l'immobilier

donc, personne ne serait intéressé, le vendeur du terrain serait obligé de baisser le prix du terrain de manière à intéresser les investisseurs, puisqu'en baissant le prix du terrain, il fait augmenter le prix d'achat. Donc, on voit d'abord, comment le taux de rendement dépend du prix d'achat du terrain, et on voit que tant que le prix est inférieur à 1500, donc on est à gauche de ce point 1500, on a des taux de rendement supérieurs à ceux du classement alternatif, et donc par arbitrage, il y aura un investisseur qui sera disposé à acheter ce terrain, voire à proposer un prix un petit peu élevé donc à faire augmenter le prix du terrain. En revanche, au delà de 1500, le placement foncier offre un taux de rendement inférieur au 3 % du placement financier, personne ne veut acheter, le prix du terrain doit baisser jusqu'à ce qu'il devienne intéressant pour un investisseur qui compare le taux de rendement avec le taux d'intérêt du placement financier.

notes

résumé

6m 1s





Nous avons vu :

- La notion de **concurrence** (si elle est possible)

Economie du sol et de l'immobilier

Dans cette leçon, nous avons vu la notion importante de concurrence sous-entendu elle est possible ce qui veut dire que le terrain est proposé à différents acheteurs qui sont mis en concurrence et lorsque c'est le cas, lorsque cette concurrence est possible, et bien le terrain va être vendu au plus offrant parfois on dit aussi le mieux disant celui qui propose le prix le plus élevé, c'est dans l'intérêt du propriétaire du terrain son propre arbitrage entre investisseurs choisir l'investisseur qui lui propose le prix le plus élevé. Dans le cours suivant, nous allons introduire une troisième notion importante la notion d'équilibre, qui correspondra à l'absence de possibilité d'arbitrage à l'absence de possibilité de faire mieux en achetant le terrain qu'en plaçant son argent ailleurs. Et nous verrons aussi une première formule pour le prix du sol, Merci pour votre attention et je me réjouis de vous retrouver dans la prochaine leçon. la prochaine leçon.

notes

résumé

7m 1s

