

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier I

Vidéo:

Arbitrage avec plus-value

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Appréciation du prix du terrain. Taux de rendement. Évaluation du prix du terrain. Pouvoir d'achat. Rente foncière de l'année. Prix du terrain. Fin de l'année. Prix du terrain futur. Placement financier. Taux d'appréciation. Taux d'intérêt. Pouvoir d'achat du fait. Équation semblable. Taux de plus-value du terrain. Rendement du placement financier.



[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/>



Arbitrage avec plus-value

Economie du sol et de l'immobilier I

Prof. Philippe Thalmann

...

notes

résumé

0m 0s





CE QUE NOUS AVONS TROUVÉ

$$PT_0 = \frac{R_1 + PT_1}{1 + r^*}$$

Sans connaître PT_1 , pas moyen de calculer PT_0

On pourrait écrire une équation semblable pour PT_1 , mais elle le ferait dépendre de PT_2 , etc.

ASTUCE: supposer que le taux de plus-value est connu

Economie du sol et de l'immobilier

Bienvenue dans cette leçon du cours d'économie du sol et de l'immobilier qui est consacrée à l'arbitrage avec plus-value. Nous avons vu que la plus-value est une composante importante du rendement d'un placement foncier ou immobilier. Nous avons même vu une formule qui permet d'intégrer, de prendre en compte cette plus-value, cette appréciation du prix du terrain dans l'évaluation du prix du terrain. Évidemment la difficulté, c'est qu'avec ça on calcule le prix du terrain aujourd'hui sur la base de la plus-value donc du prix du terrain futur. On a donc une formule qui permet de déterminer le prix aujourd'hui du terrain à partir du prix demain du terrain. Ça n'a pas l'air très utile. On va voir dans cette leçon comment on peut résoudre ce paradoxe.

notes

résumé

0m 1s



Hypothèse: taux de plus-value connu

Supposons que l'on sait de combien le terrain va s'apprécier

g = TAUX DE PLUS-VALUE pour l'année

$$PT_1 = PT_0 \times (1+g)$$

On peut remplacer ceci dans l'équation du prix:

$$PT_0 = \frac{R_1 + PT_1}{1 + r^*} = \frac{R_1 + PT_0 \times (1+g)}{1 + r^*}$$

En réorganisant pour isoler PT_0 :



Economie du sol et de l'immobilier

Voici ce que nous avons trouvé dans la leçon précédente. Le prix du terrain est égal à la rente foncière de l'année et à la valeur terminale du terrain à la fin de l'année divisé par un plus le taux de rendement requis ou attendu de cet investissement foncier - taux de rendement qui est obtenu par comparaison, par arbitrage avec un placement financier. Or, sans connaître le prix futur du terrain, PT_1 , impossible de calculer le prix aujourd'hui. Alors on pourrait évidemment écrire une équation semblable qui ferait dépendre, qui expliquerait si vous voulez, le prix du terrain PT_1 à la fin de l'année en fonction du prix du terrain PT_2 à la fin de l'année 2. Et puis on ferait la même chose avec le prix du terrain de l'année 2 qui serait fonction du prix du terrain de l'année 3, etc. etc. On le fera plus tard, mais pour l'instant, on ne voit pas très bien comment ça va nous aider. Par contre, une astuce qui va nous aider directement, c'est de supposer qu'on connaît le taux d'appréciation, le taux de plus-value du terrain d'augmentation du prix du terrain.

notes

résumé

0m 48s



Hypothèse: taux de plus-value connu

Supposons que l'on sait de combien le terrain va s'apprécier

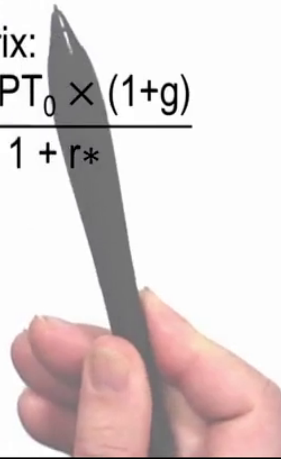
g = TAUX DE PLUS-VALUE pour l'année

$$PT_1 = PT_0 \times (1+g)$$

On peut remplacer ceci dans l'équation du prix:

$$PT_0 = \frac{R_1 + PT_1}{1 + r^*} = \frac{R_1 + PT_0 \times (1+g)}{1 + r^*}$$

En réorganisant pour isoler PT_0 :



Economie du sol et de l'immobilier

Supposons donc que l'on connaît le taux d'appréciation du terrain ce qu'on appelle le taux de plus-value. Il est défini par cette équation qui nous dit simplement le prix du terrain à la fin de l'année 1, c'est le prix du terrain au début de l'année

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

.....

.....

.....

.....

.....

1m 48s



Hypothèse: taux de plus-value connu

Supposons que l'on sait de combien le terrain va s'apprécier

g = TAUX DE PLUS-VALUE pour l'année

$$PT_1 = PT_0 \times (1+g)$$

On peut remplacer ceci dans l'équation du prix:

$$PT_0 = \frac{R_1 + PT_1}{1+r^*} = \frac{R_1 + PT_0 \times (1+g)}{1+r^*}$$

En réorganisant pour isoler PT_0 :

$$PT_0 \times (1+r^*) = R_1 + PT_0 \times (1+g)$$

$$PT_0 \times (1+r^* - 1 - g) = R_1$$

$$PT_0 = \frac{R_1}{r^*}$$

Economie du sol et de l'immobilier

augmenté du taux de plus-value. Cette expression, je peux la remplacer dans l'équation du prix que j'avais vue avant, donc je vais remplacer ce terme PT_1 que j'ai dans l'équation du prix, par l'expression donnée là-haut pour obtenir une nouvelle expression qui a fait disparaître le prix futur du terrain, mais qui cette fois, fait apparaître le prix actuel du terrain des deux côtés de l'équation. Donc il faut une petite réorganisation de cette équation, de cette égalité, pour pouvoir isoler le prix actuel du terrain. C'est ce que je vais vous montrer. À gauche nous avons donc le prix du terrain PT_0 et je vais multiplier des deux côtés par $(1+r)$. Comme ça, je vais supprimer la fraction à droite. Il me reste : $R_1 + PT_0 \times (1+g)$, le taux de croissance du prix du terrain. Puis maintenant il faut passer à gauche ce terme en PT_0 . Ça va me donner à gauche : $PT_0(1+r^* - 1 - g)$ pour ce terme ici ; $-g$ pour ce terme-là ; égal à R_1 . Il reste à biffer les termes redondants et ensuite je peux écrire l'équation du prix du terrain d'aujourd'hui : $PT_0 = R_1$ divisé par ce qui reste à gauche

notes

résumé

2m 1s

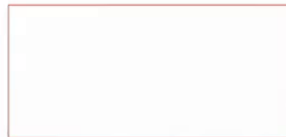


La même chose en utilisant la condition d'arbitrage

Les conditions d'arbitrage et d'équilibre impliquent l'égalité des taux de rendement:

Taux de rendement placement financier	Taux de rendement total du placement foncier
$i (\rightarrow r^*)$	$r_1 = \frac{R_1}{PT_0} + \frac{PV_1}{PT_0} = \frac{R_1}{PT_0} + g$

En posant $r_1 = r^*$ par arbitrage et équilibre et en réorganisant pour isoler PT_0 :



Economie du sol et de l'immobilier

à savoir $r^* - g$. Donc voilà une expression du prix du terrain qui ne dépend plus du prix du terrain futur, mais qui dépend cette fois, dorénavant du taux d'appréciation du prix du terrain. Au lieu de partir de la formule du prix du terrain,

notes

résumé

3m 32s



La même chose en utilisant la condition d'arbitrage

Les conditions d'arbitrage et d'équilibre impliquent l'égalité des taux de rendement:

Taux de rendement placement financier	Taux de rendement total du placement foncier
$i (\rightarrow r^*)$	$r_1 = \frac{R_1}{PT_0} + \frac{PV_1}{PT_0} = \frac{R_1}{PT_0} + g$

En posant $r_1 = r^*$ par arbitrage et équilibre et en réorganisant pour isoler PT_0 :



Economie du sol et de l'immobilier

remontons plus haut à la condition d'arbitrage directement.

notes

résumé

3m 45s



La même chose en utilisant la condition d'arbitrage

Les conditions d'arbitrage et d'équilibre impliquent l'égalité des taux de rendement:

Taux de rendement placement financier	Taux de rendement total du placement foncier
$i \rightarrow r^*$	$r_1 = \frac{R_1}{PT_0} + \frac{PV_1}{PT_0} = \frac{R_1}{PT_0} + g$

En posant $r_1 = r^*$ par arbitrage et équilibre et en réorganisant pour isoler PT_0 :



Economie du sol et de l'immobilier

La condition d'arbitrage, c'est la comparaison entre le rendement du placement financier et le taux de rendement du placement foncier. Donc le taux de rendement du placement financier, qui est simplement le taux d'intérêt, va me déterminer le taux de placement requis pour le placement foncier. Le taux de rendement du placement foncier est fait de deux composantes qu'on connaît. Le taux de rendement direct qui est simplement la rente foncière divisée par le prix payé et le taux de plus-value.

notes

résumé

3m 50s



Une formule explosive!



- Dans l'exemple, $R_1 = 45$, $r^* = 3\%$
- Prix du terrain selon que le taux de plus-value:

g	$PT_0 = \frac{R_1}{r^* - g}$
0%	1500
2%	4500
-2%	900

- En revanche, les prix fonciers sont bien moins sensibles au taux d'intérêt que suggéré par le premier modèle $PT_0 = R_1/r^*$

Economie du sol et de l'immobilier

PV c'est le taux de plus-value donc la plus-value divisée par le prix payé pour le terrain. Et ce taux de plus-value, ça n'est rien d'autre que le taux d'appréciation du terrain, taux de croissance du prix du terrain. Donc je peux poser par arbitrage que r_1 , ce r_1 , qui se trouve ici, est égal à r^* et ça me donne r^* je vais tout de suite passer le g de droite à gauche égal à R_1 sur PT_0 . Il reste à remonter PT_0 , à redescendre $r^* - g$ pour obtenir la même équation qu'avant : prix du terrain est égal à la rente foncière divisée par le taux d'intérêt, ou taux de rendement requis moins le taux de croissance, le taux d'appréciation le taux de plus-value du prix du terrain. Pour mieux comprendre cette formule, reprenons l'exemple numérique que nous avons déjà utilisé plusieurs fois. C'est celui du terrain qui produit une rente foncière de 45 et on suppose que le rendement du placement alternatif est de 3%. Donc le terrain doit aussi produire un taux de rendement total, comme on dirait du taux de plus-value, de 3%. Alors s'il n'y a pas de plus-value, à ce moment-là, il n'y a que le rendement direct et ce rendement direct de 3% est obtenu pour un prix du terrain de 1 500. Une rente foncière 45 divisée par prix du terrain 1 500 nous donne effectivement un taux de rendement de 3%. Pour les terrains comparables aux placements alternatifs. Par contre si le terrain s'apprécie de 2% sur l'année d'investissement, eh bien, la nouvelle formule nous dit que le prix du terrain va être la rente foncière 45 divisée par le taux de rendement requis (3%) moins les 2% de plus-value. $3\% - 2\% = 1\%$ $45 / 1\%$, ça nous fait 4 500. Tout à coup le terrain vaut 4 500. A l'inverse, si l'investisseur anticipe que

notes

résumé

4m 13s



Une formule explosive!



- Dans l'exemple, $R_1 = 45$, $r^* = 3\%$
- Prix du terrain selon que le taux de plus-value:

g	$PT_0 = \frac{R_1}{r^* - g}$
0%	1500
2%	4500
-2%	900

- En revanche, les prix fonciers sont bien moins sensibles au taux d'intérêt que suggéré par le premier modèle $PT_0 = R_1/r^*$

Economie du sol et de l'immobilier

le terrain va se déprécier, qu'il va perdre 2% de sa valeur, le prix qu'il accepte de payer est aussi donné par la formule $45 / (3\% - (-2\%))$, donc $+2\% \ 3\% + 2\% = 5\%$ $45 / 5\% = 900$ Cette fois, son consentement à payer, le prix du terrain est beaucoup beaucoup plus faible. On voit l'énorme sensibilité du prix du terrain par rapport à ces anticipations quant au taux de plus-value. Par contre, les prix fonciers sont moins sensibles. Si seul le taux d'intérêt change, avec ce deuxième paramètre de taux de plus-value. On peut quand même être un peu étonné qu'un investisseur accepterait de payer 4 500 pour un terrain lorsqu'il anticipe une plus-value alors qu'il n'acceptait de payer que 1 500 ou le tiers lorsqu'il anticipait qu'il n'y avait pas de plus-value, lorsqu'il ne prenait pas en compte la plus-value. Pour bien comprendre, imaginons effectivement que l'investisseur puisse acheter ce terrain pour 1500 toucher la rente foncière de 45, ce que lui donne déjà les 3% de rendement et en plus il a 2% de plus-value. Il aurait donc 3% de rendement direct, 2% de plus-value, 5% de rendement. Magnifique, excellente affaire ! Les 45 de la rente foncière, plus 2% de 1500 donc 30 en plus. $45 + 30 = 75$ de rendement du placement foncier. Beaucoup mieux que le placement financier. Magnifique affaire mais qui va attirer d'autres investisseurs. Il y aura une concurrence entre les investisseurs qui va faire monter le prix du terrain. Supposons que le terrain monte à 3000. A 3000, le rendement direct ($45/3000$) n'est plus que du 1,5% 1,5% plus les 2% de taux de plus-value qui est toujours là. N'est-ce pas ? Ça nous fait du 3,5% qui est encore mieux que le 3% du placement financier. Ça veut dire qu'un autre acheteur potentiel va

notes

résumé

Une formule explosive!



- Dans l'exemple, $R_1 = 45$, $r^* = 3\%$
- Prix du terrain selon que le taux de plus-value:

g	$PT_0 = \frac{R_1}{r^* - g}$
0%	1500
2%	4500
-2%	900

- En revanche, les prix fonciers sont bien moins sensibles au taux d'intérêt que suggéré par le premier modèle $PT_0 = R_1/r^*$

Economie du sol et de l'immobilier

surenchérir, va encore faire monter le prix du terrain. Finalement, le terrain va arriver à un prix de 4 500 parce qu'à 4 500 le taux de rendement direct n'est plus que de 1% $45 / 4500 = 1\%$ 1% de taux de rendement direct, 2% de plus-value,

notes

résumé



- **Inflation** = hausse générale des prix des biens et services (B&S)
- Conséquence: le pouvoir d'achat de l'argent baisse
- $F_0 \rightarrow F_1 = F_0 \times (1+i)$
- Il est possible qu'on ne puisse pas acheter autant de B&S avec F_1 qu'avec F_0 , malgré i
- Notons P le prix moyen des B&S
- Inflation: $P_0 \rightarrow P_1 > P_0$
- Evolution réelle du fonds:
 $F_0/P_0 \rightarrow F_1/P_1$

Economie du sol et de l'immobilier

Total : 3%, la même chose que pour le placement financier. En montant monétaire : 45 la rente foncière, 2% sur 4500 donc 90 de plus-value, $45 + 90 = 135$ C'est la même chose que s'il avait placé les 4 500 dans le placement financier à 3%. 3% de 4 500 = 135 Donc on voit bien qu'on obtient effectivement l'arbitrage parfait, l'égalité des rendements ou des revenus même si le terrain se vend à 4 500 en supposant ce taux de plus-value de 2% Ça, c'est pour comprendre les calculs. Après il faut comprendre la réalité économique du fait que les investisseurs sont disposés à payer très cher pour un terrain lorsqu'ils anticipent qu'il va s'apprécier. Ce qu'il faut comprendre c'est qu'effectivement, 2% de plus-value représente évidemment beaucoup plus sur 4 500 que sur 1 500. Si on peut vraiment supposer que le taux de plus-value est indépendant du prix payé - on verra que c'est un peu périlleux - mais avec cette hypothèse, on comprend que les investisseurs soient prêts à payer cher puisque plus ils payent, plus ils vont gagner de plus-value. Le taux de plus-value s'appliquant au prix qui était payé. C'est une hypothèse qu'on va remettre en question dans les leçons suivantes. J'ouvre ici une parenthèse pour parler d'inflation. L'inflation, c'est simplement la hausse générale des prix et des services. C'est une augmentation de tous les prix, pas forcément toujours dans la même proportion, mais tout devient plus cher. La conséquence de ça, c'est que notre pouvoir d'achat ou le pouvoir d'achat d'une certaine somme d'argent diminue. Ce phénomène d'inflation pourrait expliquer le taux de plus-value sur le terrain. Peut-être que le terrain s'apprécie simplement parce que tout devient plus cher. D'ailleurs c'est souvent ça qui rend intéressant l'investissement dans un bien foncier ou un bien

notes

résumé

8m 25s





- **Inflation** = hausse générale des prix des biens et services (B&S)
- Conséquence: le pouvoir d'achat de l'argent baisse
- $F_0 \rightarrow F_1 = F_0 \times (1+i)$
- Il est possible qu'on ne puisse pas acheter autant de B&S avec F_1 qu'avec F_0 , malgré i
- Notons P le prix moyen des B&S
- Inflation: $P_0 \rightarrow P_1 > P_0$
- Evolution réelle du fonds:
 $F_0/P_0 \rightarrow F_1/P_1$

Economie du sol et de l'immobilier

immobilier le fait qu'il s'apprécie en même temps qu'il y a de l'inflation. Ce qui n'est pas le cas d'un placement financier. Regardons ce qu'il se passe avec un placement financier en cas d'inflation.

notes

résumé

Taux nominal et taux réel

	Placement financier	Placement foncier	Comparaison
Début d'année	F_0	PT_0	$F_0 = PT_0$
Fin d'année ($g=0$)	$F_1 = F_0 + F_0 \times i = PT_0 + PT_0 \times i$	$PT_0 + R_1$	i avec R_1/PT_0
Fin d'année ($g \neq 0$)	$F_1 = PT_0 + PT_0 \times i$ $= \cancel{PT_0} + PT_0 \times i + \cancel{PT_1 - PT_0 \times (1+g)}$ $= PT_1 + PT_0 \times (i - g)$	$PT_1 + R_1$	$i - g$ avec R_1/PT_0

Equivalence si $PT_0 \times (i - g) = R_1$. $i - g$ est le **taux d'intérêt réel** du placement financier.
Si R_1 , i et g sont donnés, alors il faut $PT_0 = R_1 / (i - g)$ par arbitrage

Economie du sol et de l'immobilier

En apparence le placement financier rapporte le taux d'intérêt i . Ce qui est représenté là. Le fond F_0 investi dans le placement financier devient à la fin de l'année F_0 augmenté de l'intérêt qui est égal au taux d'intérêt i multiplié par le montant F_0 . A la fin de l'année, on a $F_0 \times (1+i)$. En réalité, la somme qui a été placée et qu'on récupère à la fin de l'année a perdu du pouvoir d'achat du fait de l'inflation. Pour bien le voir, supposons qu'il existe un prix moyen de tous les biens et services. Ça pourrait être le prix d'un panier de consommation représentatif. Le panier de la ménagère. Je note ce prix P . Alors au début de l'année j'ai P_0 , à la fin de l'année j'ai P_1 , qui est plus grand que P_0 . C'est ça l'inflation. Le niveau général des prix a augmenté. Donc le pouvoir d'achat du fond placé dans le placement financier est passé de F_0 / P_0 le niveau moyen des prix au début de l'année, c'est devenu F_1 (un peu plus grand) mais divisé par P_1 qui est aussi devenu plus grand. Ce n'est pas sûr dans ce cas-là que le pouvoir d'achat ait vraiment augmenté entre le début et la fin de l'année lorsque l'argent a été placé dans un placement financier. On peut comprendre encore mieux la différence entre le placement financier et le placement foncier en utilisant ce tableau qui compare vraiment les deux situations, les deux alternatives. Au début de l'année on a la même chose, dans le placement financier, on a simplement investi la somme utilisée pour l'acquisition du terrain. $F_0 = PT_0$. En fin d'année, le placement financier est égal à la somme investie plus les intérêts sur la somme investie. Or on sait que la somme investie, c'est PT_0 et

notes

résumé

10m 37s



Taux nominal et taux réel

	Placement financier	Placement foncier	Comparaison
Début d'année	F_0	PT_0	$F_0 = PT_0$
Fin d'année ($g=0$)	$F_1 = F_0 + F_0 \times i = PT_0 + PT_0 \times i$	$PT_0 + R_1$	i avec R_1/PT_0
Fin d'année ($g \neq 0$)	$F_1 = PT_0 + PT_0 \times i$ $= \cancel{PT_0} + PT_0 \times i + \cancel{PT_1} - \cancel{PT_0} \times (1+g)$ $= PT_1 + PT_0 \times (i - g)$	$PT_1 + R_1$	$i - g$ avec R_1/PT_0

Equivalence si $PT_0 \times (i - g) = R_1$. $i - g$ est le **taux d'intérêt réel** du placement financier.
Si R_1 , i et g sont donnés, alors il faut $PT_0 = R_1 / (i - g)$ par arbitrage

Economie du sol et de l'immobilier

les intérêts vont donc être PT_0 , la somme investie fois le taux d'intérêt. Non seulement c'est la valeur du fond à la fin de l'année, mais en plus on peut interpréter ça comme étant le contenu du fonds si l'investisseur qui a choisi le placement financier utilise son argent pour acheter le terrain à la fin de l'année. En effet, il peut utiliser son capital, PT_0 , pour acheter le terrain. Etant donné que par hypothèse dans ce premier cas de figure le prix du terrain n'a pas changé. Donc, il dépense la somme F_0 ou PT_0 pour acheter le terrain en fin d'année et il est propriétaire du terrain, en plus il a dans son compte courant l'intérêt qu'il a encaissé sur son placement financier. Mais s'il a choisi d'acheter le terrain en début d'année, il aura toujours ce terrain en fin d'année dans son portefeuille dans son fonds qui figure pour la même valeur, mais en plus dans son compte courant, il aura la rente foncière. Si je compare les deux résultats, je vois qu'en fait je dois comparer ces deux choses. Je dois comparer l'intérêt du placement financier avec la rente foncière. On a arbitrage, on a égalité lorsque le taux de rendement direct du placement foncier R_1 / PT_0 est égal au taux d'intérêt du placement financier. Ça, c'est donc le cas de figure où il n'y a pas d'appréciation, il n'y a pas de changement de valeur du terrain. Maintenant si le terrain s'apprécie, les choses deviennent plus compliquées dans le cas du placement financier. Non pas que le résultat soit différent à la fin de l'année, on a exactement la même somme à la fin de l'année pour le placement financier. Mais si le propriétaire foncier veut acheter le terrain, il ne peut pas simplement utiliser le capital, puisque le terrain s'est

notes

résumé

Taux nominal et taux réel

	Placement financier	Placement foncier	Comparaison
Début d'année	F_0	PT_0	$F_0 = PT_0$
Fin d'année ($g=0$)	$F_1 = F_0 + F_0 \times i = PT_0 + PT_0 \times i$	$PT_0 + R_1$	i avec R_1/PT_0
Fin d'année ($g \neq 0$)	$F_1 = PT_0 + PT_0 \times i$ $= \cancel{PT_0} + PT_0 \times i + \cancel{PT_1} - \cancel{PT_0} \times (1+g)$ $= PT_1 + PT_0 \times (i - g)$	$PT_1 + R_1$	$i - g$ avec R_1/PT_0

Equivalence si $PT_0 \times (i - g) = R_1$. $i - g$ est le **taux d'intérêt réel** du placement financier.
Si R_1 , i et g sont donnés, alors il faut $PT_0 = R_1 / (i - g)$ par arbitrage

Economie du sol et de l'immobilier

apprécié. Alors pour le montrer, qu'est-ce que j'ai fait ? J'ai ajouté le terrain dans le fond immobilier mais en même temps, évidemment, je dois retirer la somme nécessaire pour acheter ce terrain. Ces deux montants sont égaux par définition du taux d'appréciation du prix du terrain. Il reste à simplifier cette expression, je peux biffer ça, et je peux biffer ça, Il me reste le prix du terrain à la fin de l'année, si vous voulez la valeur du terrain qui figure dorénavant

notes

résumé

Nous avons vu:



Economie du sol et de l'immobilier

dans le fond immobilier puisque maintenant l'investisseur a acheté le terrain, $PT1$. Et puis, il reste dans le compte-courant, il reste le montant des intérêts $PT0 * i$ moins ce qu'il a du payer en supplément pour acheter le terrain. S'il a acheté le terrain en début d'année, au prix $PT0$ avec le placement foncier il se retrouve en fin d'année, avec le terrain dans son porte-feuille, dans son fonds, prix $PT1$, avec en plus la rente foncière. Il n'y a pas de différence. Mais ça montre que maintenant je peux comparer directement les deux situations, puisque dans les deux situations j'ai le terrain mais dans un cas, j'ai le cash pour ce montant-là et dans le cas du placement foncier j'ai du cash pour le montant de la rente foncière $R1$. Finalement je dois comparer le taux de rendement direct du placement foncier $R1/PT0$ non pas avec le taux d'intérêt du placement financier, mais ce taux d'intérêt diminué du taux d'appréciation du terrain. Ce terme $i - g$, s'appelle le taux d'intérêt réel du placement financier. Surtout si g correspond au taux d'inflation. On voit que si la rente foncière, le taux d'intérêt et le taux d'appréciation sont donnés, alors pour qu'il y ait arbitrage entre ces deux placements alternatifs, eh bien il faut que le prix du terrain lui-même satisfasse au début de l'année cette condition. Dans cette leçon, nous avons vu comment utiliser le taux de plus-value pour évaluer le prix du sol, à condition bien sûr que ce taux de plus-value soit connu. Nous avons aussi vu que le prix du sol est très sensible au taux de plus-value. Et puis nous avons vu la notion de taux de rendement réel, c'est le taux nominal, taux ordinaire, diminué du taux d'inflation. Dans la leçon suivante, nous allons voir si ce nouveau modèle de formation

notes

résumé

14m 49s



Nous avons vu:



Economie du sol et de l'immobilier

des prix, ou d'explication des prix, qui intègre le taux de plus-value, permet mieux d'expliquer l'évolution observée des prix fonciers. Je vous remercie d'avoir suivi cette leçon et je me réjouis de vous retrouver dans la prochaine. de vous retrouver dans la prochaine.

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

.....

.....

.....

.....