

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier I

Vidéo:

Analyse des prix fonciers

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Analyse des prix fonciers. Baisse des taux d'intérêt. Prix fonciers. Prix de ces terrains. Baisse des taux d'intérêts. Hausse des prix. Prix du terrain. Taux de rendement. Taux d'intérêt or. Prix des terrains. Taux de variation du prix. Appréciation du terrain. Augmentation du prix du terrain. Taux de croissance d'une année. Évolution des prix.



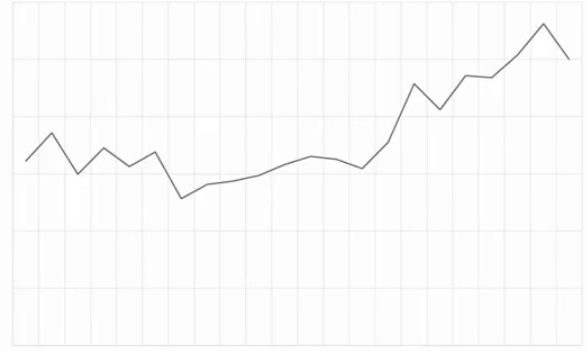
[vers la recherche de séquences vidéo](#)
(dans Economie du Sol et de l'Immobilier I.)



[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/>



Analyse des prix fonciers

Economie du sol et de l'immobilier I

Prof. Philippe Thalmann

...

notes

résumé

0m 0s





Economie du sol et de l'immobilier

Bonjour Cette leçon est consacrée à l'analyse des prix fonciers Nous l'avons déjà fait, nous avons déjà analysé une fois les prix fonciers c'était ceux qui avaient été payés pour des terrains permettant de construire des immeubles d'habitation collective dans le canton de Zurich Et nous avons constaté que les prix de ces terrains avaient fortement augmenté entre 2000 et 2006 et que c'était en lien avec la baisse des taux d'intérêt mais que la hausse des prix était plus faible que ce que la baisse des taux d'intérêts en soi aurait expliqué sur la base du modèle très simple qu'on avait à ce moment-là, qui faisait dépendre finalement le prix du terrain que du taux d'intérêt Or nous avons vu, dans les leçons précédentes, qu'il fallait aussi prendre en compte la plus-value,

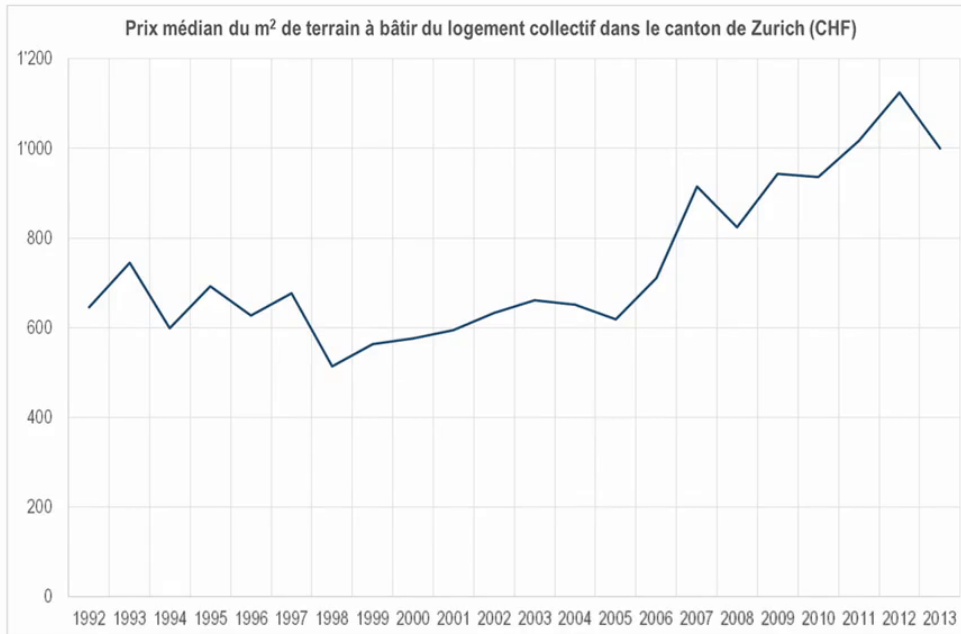
notes

résumé

0m 1s



L'évolution des prix à expliquer



- Evolution erratique des prix
- Artifice statistique (petit échantillon)
- Pas trop grave pour le niveau des prix, mais les taux de croissance sont très sensibles

Economie du sol et de l'immobilier

donc l'appréciation du terrain lui-même puisque l'investisseur qui achète un terrain le fait dans la perspective de profiter de cette plus-value. Donc la question pour cette leçon, c'est la suivante : est-ce qu'on peut mieux expliquer l'évolution observée des prix des terrains dans le canton de Zurich si on prend en compte ce facteur de plus-value ? Voici ce qu'il faut expliquer : l'évolution du prix médian du mètre-carré du terrain à bâtir permettant de construire, donc, des logements collectifs dans le canton de Zurich entre 1992 et 2013. Plus spécifiquement, nous allons nous concentrer sur deux années, 2000 et 2006, mais notez déjà comme cette évolution des prix est erratique, est irrégulière. Des années, les prix augmentent, l'année d'après ils rediminuent. Ceci est ce qu'on considère comme un artifice statistique, c'est-à-dire que ça représente pas la réalité de l'évolution des prix, c'est dû au fait, qu'il y a finalement, peu de transactions sur ce type de terrains chaque année.

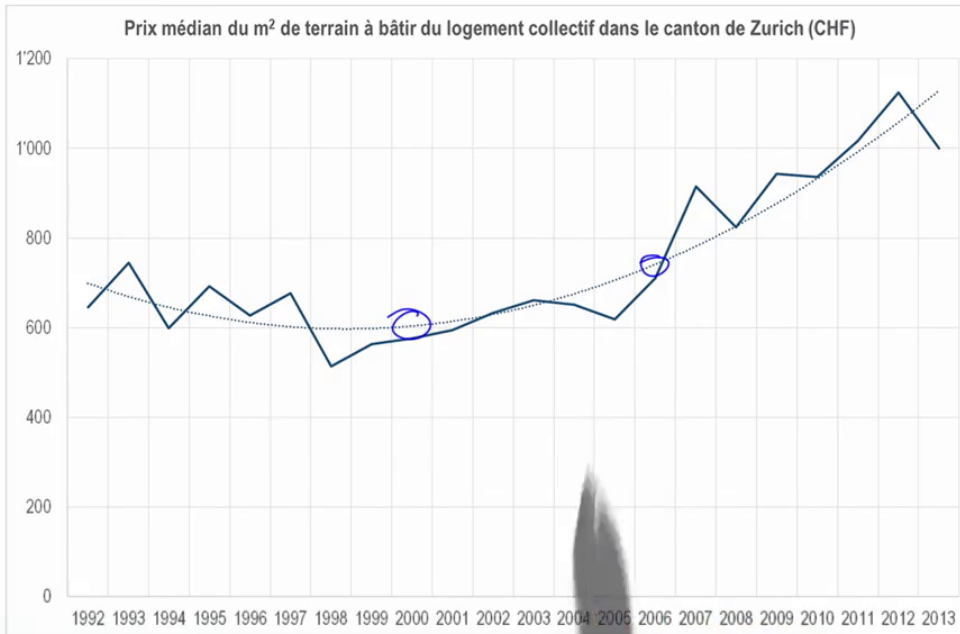
notes

résumé

0m 49s



L'évolution des prix à expliquer → lissés



- Une tendance quadratique reproduit bien l'évolution générale des prix
- Nous allons utiliser les prix sur la tendance:

2000: 604 CHF

2006: 741 (+23%)

Economie du sol et de l'immobilier

et donc les moyennes, ou la médiane, est parasitée par quelques transactions particulières qui peuvent l'influencer de façon démesurée. Alors c'est pas trop grave si on veut voir l'évolution générale des prix, mais par contre c'est très problématique lorsqu'on calcule un taux de variation du prix ou un taux de croissance d'une année à l'autre, puisqu'il va être très fortement influencé par cette évolution erratique. Une solution à ce problème, à ce caractère erratique de la statistique des prix, c'est de la remplacer par une série lissée. En l'occurrence, j'ai choisi d'appliquer une tendance quadratique, donc une équation du deuxième degré qui reproduit assez bien l'évolution générale des prix sur l'ensemble de cette période. Et je vais utiliser les prix qui se trouvent sur la tendance en 2000, 604 francs le mètre-carré, et en 2006, 741 francs le mètre-carré. Et donc, ce qui va intéresser, c'est l'accroissement du prix entre 2000 et 2006, un accroissement de 23%.

notes

résumé

1m 49s



	2000	2006	Variation prix
prix médian lissé pour terrains permettant de construire des immeubles de logement collectifs dans le canton de Zurich	604 CHF/m ²	741 CHF/m ²	23%
taux d'intérêt hypothécaire moyen en Suisse	4.43%	3.03%	46% ⁽¹⁾
taux de croissance du prix	1.74%	5.45%	???

La hausse des prix de 2006 à 2007 a été tellement forte, 5.45%, quelle a assuré à elle seule plus que le rendement requis. Un propriétaire foncier aurait ainsi pu payer un revenu à son fermier ($R < 0$)!

(1) Dans le modèle $PT = R/r^*$

Economie du sol et de l'immobilier

et dans quelle mesure il se laisse expliquer par le taux de croissance des prix que nous avons observé pendant ces deux années. Toutes les données sont réunies dans ce tableau, vous avez d'abord ce prix médian lissé dans la première ligne pour l'année 2000, pour l'année 2006, et la variation de prix qu'il faut expliquer, les 23%, vous avez ensuite le taux d'intérêt hypothécaire moyen en Suisse, qu'on va considérer comme étant le taux de rendement requis, r^* , qui était de 4,43% en 2000, qui a baissé à 3,03%. Avec le modèle simple que nous avons vu au début du cours, qui relie directement le prix du terrain avec le taux de rendement requis, cette baisse du taux de rendement requis, en soi, justifie une augmentation du prix du terrain de 46%, soit le double de ce que nous avons observé. Maintenant, qu'en est-il du taux de croissance du prix ? Pour ce paramètre additionnel, qu'on peut prendre en compte, le taux de croissance du prix était de 1,74% en 2000, il était de 5,45% en 2006.

notes

résumé

2m 49s



- Prendre en compte la plus-value, comme nous l'avons fait, n'aide pas à comprendre pourquoi les prix fonciers ont augmenté moins que ce que prédit le modèle simple $PT = R/r^*$ pour la baisse des taux d'intérêt, au contraire
- On pourrait corriger un peu le modèle en tenant compte des impôts dus sur les gains immobiliers, mais cela ne suffirait pas
- Il reste la situation paradoxale $g > r^*$
- C'est justement quand r^* baisse que les prix augmentent, donc g , donc que les prix devraient augmenter encore plus → accélération de la hausse (et inversement à la baisse)

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

Economie du sol et de l'immobilier

Alors ça, c'est un résultat quand même assez extraordinaire, puisque le taux d'accroissement du prix, si vous voulez le taux de plus-value, dépassait le taux de rendement requis par l'investisseur. Ça signifie qu'il gagnait déjà assez rien que par l'appréciation du terrain pour qu'il puisse renoncer à la rente foncière, à la deuxième composante du taux de rendement total. Un propriétaire foncier aurait même pu payer un revenu à son fermier, donc inverser la rente foncière, et ça aurait quand même été intéressant pour lui d'être propriétaire de son terrain grâce à l'appréciation de ce prix. Alors, ce que ça montre, c'est que la prise en compte de la plus-value ne nous a pas aidés, au contraire ; on comprend encore moins bien pourquoi les prix fonciers n'ont pas davantage augmenté, puisqu'il y avait deux éléments qui poussaient à l'augmentation des prix : d'une part la baisse des taux d'intérêt, et en plus cette accélération de la hausse des prix en soi, donc, aurait dû justifier une hausse encore plus forte des prix. Alors on aurait pu corriger un peu le modèle en prenant en compte des impôts, des gains immobiliers, l'appréciation du prix du terrain, péjoré et ponctionné en partie sous la forme d'un impôt sur le gain immobilier, mais même ça ne va pas suffire, les rendements restent excessifs largement au-dessus du taux de rendement requis grâce à cette appréciation très forte des prix fonciers. Or, c'est justement lorsque le taux de rendement requis diminue que les prix augmentent, le taux de plus-value, le " g ", donc que les prix devraient augmenter encore plus, puisqu'on se souvient de la formule: prix du terrain égale rente foncière sur r^* moins g , donc lorsque le taux de rendement requis diminue et que ça cause une augmentation des prix et ça cause une augmentation du taux de plus-value, et donc

notes

résumé

3m 49s





Processus qui s'autoalimente:

$r^* \searrow$



PT $\nearrow$



g $\nearrow$



PT $\nearrow$



g $\nearrow$

Economie du sol et de l'immobilier

ce facteur devient encore plus petit et on a encore plus d'augmentation du prix foncier. On a donc abouti à une sorte de processus qui s'auto-alimente. Ça peut commencer par une baisse du taux d'intérêt qui justifie en soi déjà une augmentation du prix du terrain, mais l'augmentation du prix du terrain, ça signifie un taux de plus-value et un taux de plus-value signifie que le terrain s'apprécie encore plus. Et si le terrain s'apprécie encore plus, ce taux de plus-value est encore plus élevé, etc. On est dans une espèce de boucle infernale qui est pas si fantaisiste que ça, puisque ça correspond en fait à ce qu'on appelle "une bulle de prix". Alors, on reverra ça plus tard, on reparlera de bulle de prix, on parlera de spéculation, pour l'instant, il suffit de noter que le modèle qui prend en compte la plus-value conduit à un résultat quand même potentiellement assez absurde. Et ça vient du fait que nous avons mal défini la nature du taux de plus-value.

notes

résumé

5m 37s





Nous avons vu:

Economie du sol et de l'immobilier

Nous avons supposé qu'il était connu Or, c'est très rarement le cas Lorsqu'il n'est pas connu, les investisseurs doivent faire des anticipations sur l'évolution des prix et ils peuvent évidemment se tromper Et ça va être un élément important dans l'explication de l'évolution des prix Mais pour ça, il faut qu'on parle davantage des anticipations, ce que nous ferons dans la leçon suivante

notes

résumé

6m 37s





Nous avons vu:

- si on prend en compte la plus-value, on comprend encore moins pourquoi les prix fonciers n'ont pas encore augmenté davantage quand les taux d'intérêt ont baissé dès 2000

Economie du sol et de l'immobilier

Dans cette leçon, nous avons vu que si on prend en compte la plus-value, on comprend encore moins bien pourquoi les prix n'ont pas augmenté davantage que ce qui a été observé après l'année 2000, et puis on a aussi vu que de façon générale le modèle peut conduire à des résultats très peu plausibles. Et donc c'est important de mieux comprendre, de mieux définir le taux de plus-value en parlant d'anticipation. Merci d'avoir suivi cette leçon, et rendez-vous à la prochaine. rendez-vous à la prochaine.

notes

résumé

7m 0s

