

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier I

Vidéo:

Anticipation de prix

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Taux de croissance. Anticipation de prix. Connaissance du taux de croissance. Prix du terrain. Approche précédente. Prix futur. Anticipation de prix économie du sol. Anticipation du taux de croissance. Rente foncière. Deuxième avantage de l'approche. Philippe thalmann bonjour. Premier tableau. Façon alternative. Premier modèle des prix fonciers. Prix actuel du terrain de son 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/>



Economie du sol et de l'immobilier

Anticipation de prix Economie du sol et de l'immobilier I Prof. Philippe Thalmann
Bonjour, Permettez-moi un petit retour en arrière. Vous vous souvenez peut-être de notre premier modèle des prix fonciers qui intégrait les anticipations L'anticipation de prix. Ce modèle nous avait paru peu pratique puisqu'il faisait dépendre le prix actuel du terrain de son prix futur. Nous avons résolu le problème en supposant un taux de croissance connu des prix. Puis nous avons remplacé cette connaissance du taux de croissance par une anticipation du taux de croissance des prix. Mais si c'est pour faire intervenir

notes

résumé

0m 0s



Deux scénarios sur les anticipations

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

- L'investisseur détermine R_1 , r^* et g_1

$$PT_1 = PT_0 \times (1 + g_1)$$

- La formule devient:

$$PT_0 = \frac{R_1}{r^* - g_1}$$

- Par exemple $R_1=45$, $r^*=5\%$, $g_1=2\%$

$$PT_0 = \frac{45}{5\% - 2\%} = 1500$$

- L'investisseur détermine R_1 , r^* et PT_1

- Par exemple $R_1=45$, $r^*=5\%$, $PT_1=1530$

$$PT_0 = \frac{45 + 1530}{1 + 5\%} = 1500$$



Economie du sol et de l'immobilier

une anticipation du taux de croissance des prix nous pouvons tout aussi bien faire intervenir une anticipation du prix lui-même. Nous verrons maintenant dans cette leçon comment on peut calculer le prix du terrain, sur la base d'une anticipation de son prix futur. Voici cette équation qui expliquait le prix du terrain par la rente foncière, mais aussi le prix futur de ce même terrain. Pour utiliser cette formule, l'investisseur doit déterminer la rente foncière et son taux de rendement requis. Il peut remplacer l'anticipation du prix, le prix futur, par une hypothèse de croissance du prix. C'est à dire qu'il dira le prix du terrain dans une année, c'est le prix que je vais payer augmenté du taux de croissance des prix fonciers g_1 . En remplaçant PT_1 dans la formule, on obtient une formule pour le prix du terrain d'aujourd'hui qui fait apparaître ce paramètre $r - g$ développé dans les leçons précédentes. Par exemple, si la rente foncière est de 45, le taux de rendement requis 5 % le taux anticipé de croissance des prix 2 %, eh bien l'investisseur calcule que pour le terrain, il peut payer les 45 de la rente foncière divisés par les 5 % d'intérêt moins les 2 % de croissance du prix soit 1500. De façon alternative, c'est ça qui est nouveau, l'investisseur peut tenter d'anticiper directement le prix futur. Par exemple, supposons qu'il admette que le prix futur sera 1530, prix du terrain dans une année, à ce moment-là, il utilise directement

notes

résumé

0m 37s



Avec les anticipations de prix, un modèle plus stable



Anticipation de g_1	PT_0
1%	1125
2%	1500
3%	2250

Anticipation de PT_1	PT_0
1425	1400
1530	1500
1635	1600

Economie du sol et de l'immobilier

la formule prix du terrain aujourd'hui est égal à la rente foncière aujourd'hui 45 plus prix futur 1530 divisé par 1 plus le taux de rendement requis 5 % qui lui donne directement 1500. Donc vous voyez que par rapport à l'approche précédente celle-ci est bien plus simple, puisqu'elle fait anticiper le prix futur du terrain plutôt qu'un taux de croissance des prix.

notes

résumé

2m 13s





Anticipation de g_1	PT_0
1%	1125
2%	1500
3%	2250

Anticipation de PT_1	PT_0
1425	1400
1530	1500
1635	1600

Economie du sol et de l'immobilier

Le premier tableau montre l'extraordinaire sensibilité du prix du terrain par rapport au taux de croissance des prix fonciers. Nous avons déjà vu ça dans une leçon précédente. Si maintenant, l'investisseur anticipe non pas g le taux de croissance des prix, mais PT_1 le prix futur du terrain, avec une certaine incertitude, l'incidence sur le prix foncier aujourd'hui est beaucoup plus faible.

notes

résumé

2m 37s



Avec les anticipations de prix, un modèle plus stable



Anticipation de g_1	PT_0
1%	1125
2%	1500
3%	2250

Anticipation de PT_1	PT_0
1425	1400
1530	1500
1635	1600

Economie du sol et de l'immobilier

Le prix foncier est beaucoup moins sensible à une anticipation de prix futur qu'à une anticipation de taux de croissance. Ce n'est pas vraiment surprenant si on y pense bien puisque le prix futur offre comme un ancrage pour le prix actuel. Alors que dans l'approche où on anticipe le taux de croissance des prix le seul ancrage pour la formation du prix c'est la rente foncière. En d'autres termes, pour illustrer le problème un investisseur pourrait être disposé à payer très cher pour un terrain dont il anticipe que ce terrain prendra 10 % de valeur,

notes

résumé

3m 1s



Alors, anticipation du prix ou du taux de plus-value?

1. Anticipation du taux de plus-value g_1

- + Peut être général
- + Peut s'inspirer de l'évolution passée des prix
- + Peut être relié à l'inflation, à la croissance économique, etc.
- Le prix présent est très sensible à cette anticipation

2. Anticipation du prix PT_1

- Forcément propre à chaque terrain
- Sur quoi s'appuyer?
- + Le prix présent est relativement robuste par rapport à cette anticipation

Economie du sol et de l'immobilier

puisque le 10 % de plus-value s'appliquera à un montant élevé qu'il aura payé pour acheter le terrain donc ça fera une plus-value d'autant plus importante qu'il aura payé cher pour le terrain. Alors, qu'est-ce qui est préférable, qui est plus plausible ? Une anticipation du taux de plus-value ou une anticipation du prix futur. Ce tableau compare les deux approches. D'abord en faveur de l'anticipation du taux de plus-value c'est une approche qui peut-être plus générale, puisqu'on n'aura besoin que d'une prévision de l'évolution générale des prix fonciers et pas forcément une prévision spécifique pour ce terrain. En revanche, l'anticipation du prix requiert forcément un montant propre à chaque terrain. Deuxième avantage de l'approche par le taux de plus-value c'est qu'on peut s'inspirer de l'évolution passée des prix. Si les prix ont augmenté d'un certain taux des années antérieures, on peut en déduire une croissance future des prix. Alors que pour la détermination du prix futur d'un terrain particulier sur quoi s'appuyer ? Troisième avantage de l'approche du taux de plus-value, c'est qu'on peut relier ce taux d'appréciation des valeurs foncières à des paramètres comme le taux d'inflation ou le taux de croissance économique. On n'a rien de tel pour déterminer les prix futurs des terrains spécifiques. Par contre, l'approche par le taux de plus-value, nous l'avons vu, est extrêmement sensible à cette anticipation. Si on se trompe un petit peu sur le taux de plus-value ça a un impact disproportionné sur le prix auquel on aboutit.

notes

résumé

3m 37s





Nous avons vu:

- le modèle des prix fonciers est bien plus robuste si les investisseurs anticipent les **prix futurs** plutôt que le **taux de plus-value**

Nous allons voir:

- comment anticiper le prix futur
- mais avant, il faut adopter le point de vue des autres intervenants: le propriétaire foncier qui vend son terrain et le fermier qui paie la rente foncière

Economie du sol et de l'immobilier

Alors que le prix présent, le prix calculé pour le terrain est relativement robuste par rapport à l'anticipation de son prix futur. Nous avons vu dans cette leçon que le modèle de détermination des prix fonciers est bien plus robuste si les investisseurs anticipent le prix futur d'un terrain plutôt que le taux de croissance des prix fonciers. Evidemment il va falloir déterminer comment les investisseurs peuvent déterminer le prix futur d'un terrain. Auparavant, nous allons adopter le point de vue des autres intervenants à savoir le propriétaire foncier qui doit accepter ou pas de vendre son terrain ainsi que le point de vue du fermier qui paie la rente foncière. Merci d'avoir suivi cette leçon et rendez-vous à la prochaine. et rendez-vous à la prochaine.

notes

résumé

5m 13s

