

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier I

Vidéo:

Spéculation immobilière

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Prix de revente du terrain. Spéculation immobilière. Placement foncier. Prix d'équilibre d'achat. Marché du bien immobilier. Leçon du cours d'économie. Anticipation rationnelle. Bien immobilier. Croissance des prix. Prix de revente. Placement financier. Demande suffisante. Façon suivante. Contexte de spéculation. Taux d'intérêt.



[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 1/11



Spéculation immobilière

Economie du sol et de l'immobilier I

Prof. Philippe Thalmann

...

notes

résumé

0m 0s



Le prix alimenté par l'anticipation de prix

L'arbitrage entre le placement foncier et le placement financier donne, comme condition d'équilibre:

$$PT_0 \times (1+i) = R_1 + PT_1$$

Pour simplifier, $R_1 = 0$



$$PT_0 = PT_1 / (1+i)$$

Une **anticipation** élevée de PT_1 justifie un prix PT_0 élevé

Le rendement correspond à la plus-value (taux de plus-value = i)

Si on achète le terrain au prix PT_0 , c'est dans la perspective de le revendre au prix plus élevé PT_1

Rien d'irrationnel jusque là

Economie du sol et de l'immobilier

Bienvenue dans cette leçon du cours d'économie du sol et de l'immobilier consacré à la spéculation immobilière. J'ai intitulé cette page les limites de la rationalité parce que je vais effectivement relâcher l'hypothèse de rationalité parfaite des investisseurs pour envisager des comportements moins rationnels mais fréquemment observés, particulièrement dans un contexte de spéculation. Pour bien situer la spéculation, reprenons le calcul d'arbitrage entre le placement foncier et le placement financier que nous connaissons bien. La condition d'équilibre c'est qu'au terme de l'année d'investissement, la valeur du fond placé dans le placement financier soit égale à la valeur du fond, ou des fonds, investis dans le placement immobilier. Le placement financier nous donne le montant investi majoré du taux d'intérêt. Le placement foncier nous donne la rente foncière et le prix de revente du terrain. Et pour simplifier, supposons que ce bien immobilier ne produise pas de revenus. A ce moment-là, le seul revenu, ou seul rendement du placement immobilier, c'est la plus-value,

notes

résumé

0m 1s



ANTICIPATION

Prévoir l'évolution du prix et la prendre en compte dans l'arbitrage

- Particulièrement important pour un placement immobilier, à cause de sa longue durée de vie
- Même dans la promotion: délai entre intention de construire et arrivée sur le marché
- Il faut une grande confiance des investisseurs pour qu'ils acceptent de se lancer dans la construction ou l'achat d'un bien immobilier

SPECULATION

Acheter dans le but principal de profiter de la hausse du prix

- C'est « normal » quand l'actif ne produit pas de revenu: la plus-value est le seul rendement
- Point de vue d'investisseur pur (alors que souvent investisseur et usager sont confondus)
- Horizon d'investissement court

Economie du sol et de l'immobilier

c'est le changement de valeur du terrain. Et on peut calculer que le prix d'équilibre d'achat de ce terrain est égal au prix de revente divisé par $(1+i)$. Nous connaissons bien cette formule. Et on voit très vite qu'une anticipation élevée du prix de revente PT_1 justifie un prix d'achat aujourd'hui élevé aussi. Donc j'ai bien dit que le rendement correspond à la plus-value, donc le taux de plus-value est égal au taux d'intérêt, au taux de rendement du placement financier. Et donc si un investisseur achète le terrain au prix PT_0 , eh bien, c'est dans la perspective de le revendre au prix plus élevé PT_1 . Jusque là, rien d'irrationnel. L'investisseur s'intéresse uniquement à la prise de valeur. Pourquoi ? Parce que c'est le seul rendement de ce placement. Un petit peu de définitions. D'abord par anticipation, j'entends cet acte qui consiste à prévoir l'évolution du prix et prendre en compte cette évolution du prix dans le calcul d'arbitrage. L'anticipation est particulièrement importante pour un placement immobilier puisqu'un tel placement a une très longue durée de vie. Mais même dans la promotion, c'est-à-dire l'activité qui consiste à construire des biens immobiliers, eh bien là, le délai entre l'intention de construire et l'arrivée sur le marché du bien immobilier est tellement longue qu'il faut aussi anticiper à quel prix on pourra donc commercialiser ces nouvelles surfaces. Et dans tous les cas, on voit qu'il faut une grande confiance des investisseurs pour qu'ils acceptent de se lancer dans la construction ou l'achat d'un bien immobilier puisqu'en se faisant, eh bien, ils parient sur des revenus très incertains qu'ils doivent anticiper. Maintenant la spéculation, c'est l'acte qui consiste à acheter dans le but principal, voire unique, de profiter de la hausse du prix de l'objet que l'on vient d'acheter. Alors, c'est tout à fait normal quand l'actif qu'on achète ne produit pas de revenu. A ce moment-là, la plus-value est le seul rendement.

notes

résumé

1m 13s



ANTICIPATION

Prévoir l'évolution du prix et la prendre en compte dans l'arbitrage

- Particulièrement important pour un placement immobilier, à cause de sa longue durée de vie
- Même dans la promotion: délai entre intention de construire et arrivée sur le marché
- Il faut une grande confiance des investisseurs pour qu'ils acceptent de se lancer dans la construction ou l'achat d'un bien immobilier

SPECULATION

Acheter dans le but principal de profiter de la hausse du prix

- C'est « normal » quand l'actif ne produit pas de revenu: la plus-value est le seul rendement
- Point de vue d'investisseur pur (alors que souvent investisseur et usager sont confondus)
- Horizon d'investissement court

Economie du sol et de l'immobilier

Notez aussi que la spéculation c'est un point de vue d'investisseur pur, alors que souvent l'investisseur est aussi un peu un usager. Quand on achète une maison ou un appartement, ou lorsqu'une entreprise achète une usine ou un bâtiment administratif pour l'utiliser, eh bien, ces investisseurs-là sont d'une part investisseurs, puisqu'ils ont fait l'acquisition d'un bien durable qui va prendre de la valeur, mais ils sont aussi usagers, ils sont aussi intéressés quelque part au revenu en nature de ce bien. Un spéculateur est un investisseur pur. Il ne s'intéresse qu'à la plus-value.

notes

résumé



Economie du sol et de l'immobilier

Et ce qu'on associe aussi à la spéculation, c'est un horizon d'investissements courts. Ça veut dire qu'un spéculateur achète pour revendre assez rapidement en gagnant sur la prise de valeur sur très peu de temps du bien qu'il a acheté. La spéculation, c'est quelque chose de très répandu. On peut spéculer par exemple sur les métaux précieux ou sur les bijoux, ou encore sur les œuvres d'art. Ce sont des actifs qui sont durables, qui ne génèrent pas de revenu. Donc le seul intérêt de les acheter c'est de les revendre avec une plus-value, avec un bénéfice et donc de spéculer sur l'accroissement de leurs prix. Dans le cas des produits alimentaires, la chose est un petit peu différente. Imaginez la récolte de maïs qui arrive sur le marché, le prix va chuter puisqu'il y a abondance à ce moment-là. Et si on consommait tout ce maïs au moment où il arrive sur le marché, eh bien, il y aurait pénurie quelques mois plus tard. Avec la pénurie, on verrait une forte augmentation des prix. Avec ce différentiel de prix entre aujourd'hui et quand il y aura la pénurie, il y a un potentiel pour de la spéculation. Les spéculateurs vont acheter une partie de la récolte quand elle arrive sur le marché, ils vont la stocker et ils vont la revendre quand les prix auront augmenté. Ils auront profité de l'évolution du prix de ces produits agricoles mais en même temps, ils nous auront rendu un service, puisque grâce à eux, il y a du maïs sur le marché toute l'année.

notes

résumé

3m 49s



Anticipations rationnelles ou naïves ?

Anticipations rationnelles

Les investisseurs fondent leurs anticipations sur les meilleures prévisions possibles à partir de toutes les données à disposition et en connaissance des mécanismes économiques

Anticipations naïves

Toutes les autres; par exemple « demain sera comme hier » ou « la croissance va se poursuivre » ou « ça finira bien par payer »

Economie du sol et de l'immobilier

Notez finalement le cas de l'action. L'action d'une entreprise, eh bien, c'est une participation à la propriété de cette entreprise, de cette société, quelque chose d'assez proche finalement d'un investissement immobilier. Posséder une action ça donne droit à un dividende, qui est une part du profit de l'entreprise. Mais c'est souvent pas la rémunération principale le dividende. Souvent, la rémunération principale c'est la prise de valeur de l'action, surtout pour les jeunes entreprises. Les anticipations sont au cœur de la spéculation, puisque la spéculation consiste à acheter un bien dans l'espoir, et donc en anticipant, une augmentation du prix et un gain sur la revente. Alors on va distinguer entre anticipation rationnelle et anticipation naïve. Les anticipations rationnelles sont celles des investisseurs qui fondent leur anticipation sur les meilleurs prévisions possibles à partir de toutes les données à disposition et en connaissance des mécanismes économiques. Dans notre exemple de placement immobilier, un investisseur rationnel va se renseigner sur tout ce qui pourrait déterminer l'évolution du prix du bien immobilier, en particulier donc tous les revenus ultérieurs, et il va aussi prendre en compte la situation du marché

notes

résumé

5m 13s



Les anticipations rationnelles peuvent être fausses !



En cas d'anticipations rationnelles...

- Les prix et les choix d'investissement reflètent l'évolution des conditions macro-économiques
- « Si les promoteurs ont mis tant de surfaces commerciales sur le marché, c'est qu'ils ont anticipé qu'il y aurait une demande suffisante pour ces surfaces et ils avaient de bonnes raisons de le penser »
- Les anticipations rationnelles peuvent être contredites par la réalité : une croissance «rationnelle» peut se retourner !

Economie du sol et de l'immobilier

et essayer de comprendre comment les conditions du marché vont influencer le prix auquel il pourra revendre son bien foncier, son bien immobilier. Un investisseur dont les anticipations sont naïves se simplifie considérablement la vie. Par exemple, il dira : « Demain sera comme hier. » Ou encore : « La croissance, la croissance des prix, va se poursuivre. Les prix ont augmenté de 5% l'an dernier, ils augmenteront encore de 5% cette année. » Ou encore : « Ça finira bien par payer. » Ça veut dire qu'il achète un bien immobilier sans trop se préoccuper du rendement parce qu'il pense qu'investir dans la pierre c'est un investissement sûr et finalement toujours rentable. Si les anticipations des investisseurs sont rationnelles, à ce moment-là, les prix et les choix d'investissement reflètent l'évolution des conditions macro-économiques. Par exemple, si on voit que des promoteurs ont mis beaucoup de surfaces commerciales sur le marché, eh bien, ils l'ont fait parce qu'ils ont anticipé qu'il y aurait une demande suffisante pour ces surfaces et ils avaient de bonnes raisons de le penser. Ils ont analysé le marché des surfaces commerciales. Ils ont constaté qu'il y avait pénurie. Ils ont constaté qu'il y avait une demande de commerces qui voulaient s'installer et ils ont répondu à cette anticipation en construisant des surfaces commerciales. Cela dit, ils peuvent très bien se tromper. Les anticipations rationnelles peuvent être contredites par la réalité. Une croissance rationnelle peut se retourner.

notes

résumé

6m 25s



Arbitrage juste ou hasardeux ?

Arbitrage "juste":

$$PT_0 = PT_1 / (1+i)$$

PT_1 est forcément anticipé

Nous avons vu comment: valeur actuelle des revenus ultérieurs (nous verrons encore d'autres méthodes "raisonnables" d'estimation du prix futur)

Arbitrage "hasardeux":

- Les prix immobiliers ont augmenté de g l'an dernier
- Ils augmenteront de g l'an prochain
- $g > i$, donc un investissement immobilier est rentable à n'importe quel prix

Economie du sol et de l'immobilier

On peut avoir mis trop de surfaces commerciales sur le marché parce que finalement la demande n'a pas évolué comme on l'avait correctement, disant de façon fondée, on l'avait prévue. Un arbitrage avec des anticipations rationnelles peut ressembler à ce que nous avons vu au début de cette leçon. Nous avons vu que le prix que l'investisseur peut payer aujourd'hui pour le terrain c'est le prix auquel il compte pouvoir le revendre actualisé sur une année, puisqu'il compare le placement foncier avec le placement alternatif donnant le taux d'intérêt i et le seul revenu, ou le seul rendement, du placement foncier c'est la plus-value. Et ça c'est un arbitrage qui est juste si le prix du terrain, qu'il faut anticiper, est anticipé correctement, c'est-à-dire soigneusement, en prenant compte toutes les informations possibles. Nous avons vu dans les leçons précédentes qu'une bonne manière d'estimer le prix de revente c'est comme valeur actuelle des revenus ultérieurs, donc à partir de l'année 2, et cetera. Il y a d'autres méthodes raisonnables d'estimation du prix de revente, nous les verrons dans des leçons ultérieures. Par contre, ce qui serait hasardeux, ce qui serait dangereux, ça serait de raisonner de la façon suivante : c'est de constater que les prix immobiliers ont augmenté

notes

résumé

7m 49s



Nous avons vu:



disons de 5% l'année dernière et d'en déduire, et c'est là que c'est hasardeux, qu'ils continueront d'augmenter de 5% l'année prochaine. Alors si 5% est plus important que le taux d'intérêt qu'on peut obtenir sur un placement financier, on a l'impression qu'on peut payer n'importe quel prix pour acheter un terrain ou un immeuble. S'il s'apprécie de 5% alors le rendement sera plus élevé que si on avait placé cet argent dans un placement financier. Et ça ça peut donc conduire à payer n'importe quel prix, ce qui évidemment n'est pas plausible. Et on verra dans la leçon suivante quelles sont les conséquences de ce genre d'arbitrage et d'anticipation hasardeuse.

notes

résumé

9m 1s





Nous avons vu:

- La **spéculation** est "naturelle" pour un placement immobilier: l'investisseur s'intéresse à la variation de prix
- L'essentiel, c'est comment il forme ses anticipations

Nous allons voir:

- Comment la spéculation peut conduire à une bulle immobilière

Economie du sol et de l'immobilier

Donc nous avons vu dans cette leçon que la spéculation c'est quelque chose de naturel pour un investisseur qui achète un bien durable, donc dont le prix va changer dans le temps. C'est naturel qu'il prenne en compte ces variations de prix. Ce qui est critique c'est comment il forme ses anticipations par rapport à l'évolution du prix du bien immobilier. Dans la leçon suivante, nous allons voir comment la spéculation fondée sur les anticipations irrationnelles, donc mal justifiées, comment cette spéculation peut conduire à ce qu'on appelle une bulle immobilière. Merci d'avoir suivi cette leçon et rendez-vous dans la prochaine. et rendez-vous dans la prochaine.

notes

résumé

9m 39s

