



Module de formation.

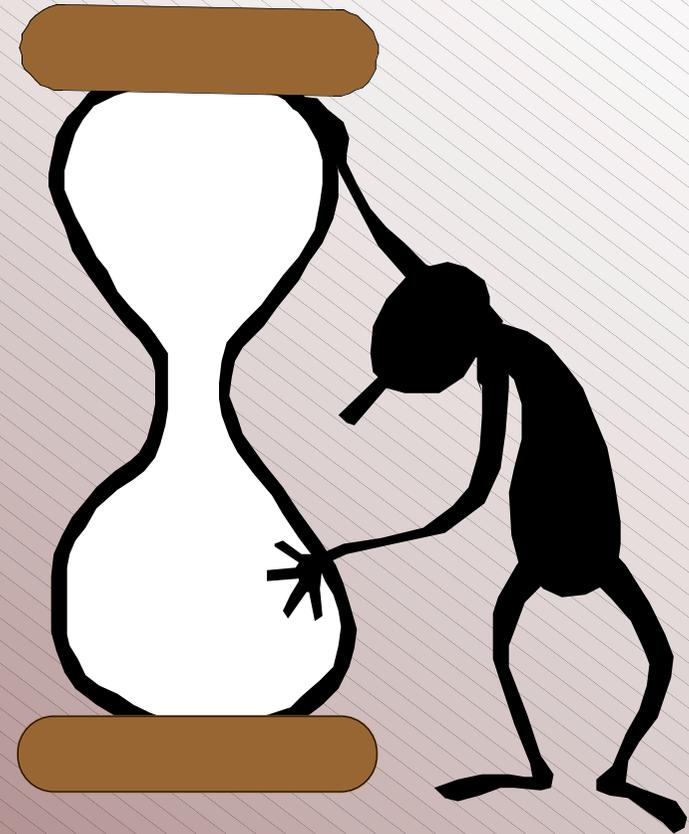
LES PRINCIPES GENERAUX.

- Contexte général, statistiques
- Formation d'un prix; L'offre et la demande.
- Caractéristiques du marché immobilier



Quelques chiffres.

Sur
l'environnement
immobilier
1850 à 1990





Statistiques

Statistiques

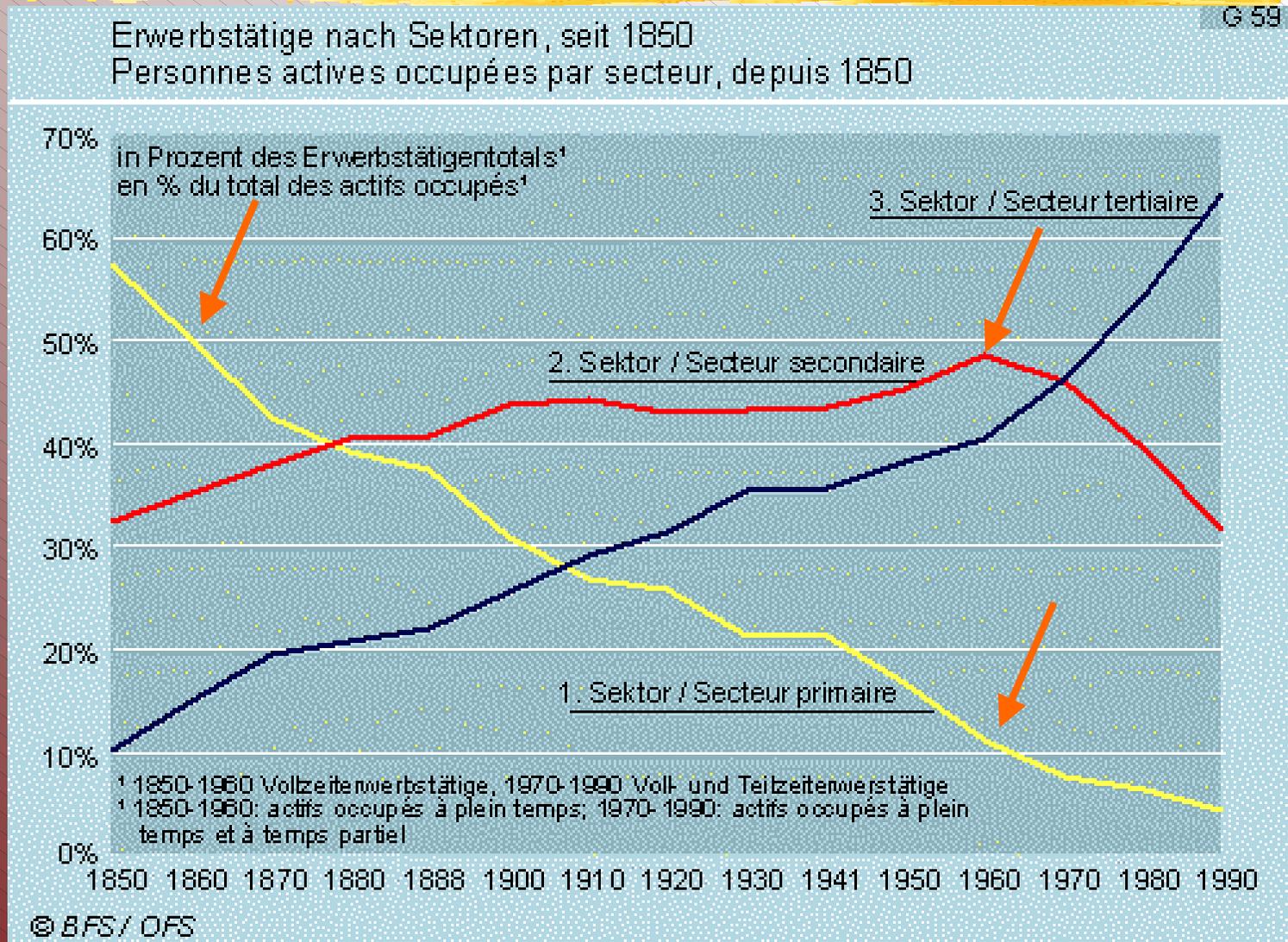
Spécificités

Articulations

Évaluations

- Occupation par branche.
- Structures des dépenses.
- Salaires.
- Inflation et taux directeurs.
- Logements vacants,

Quelques chiffres

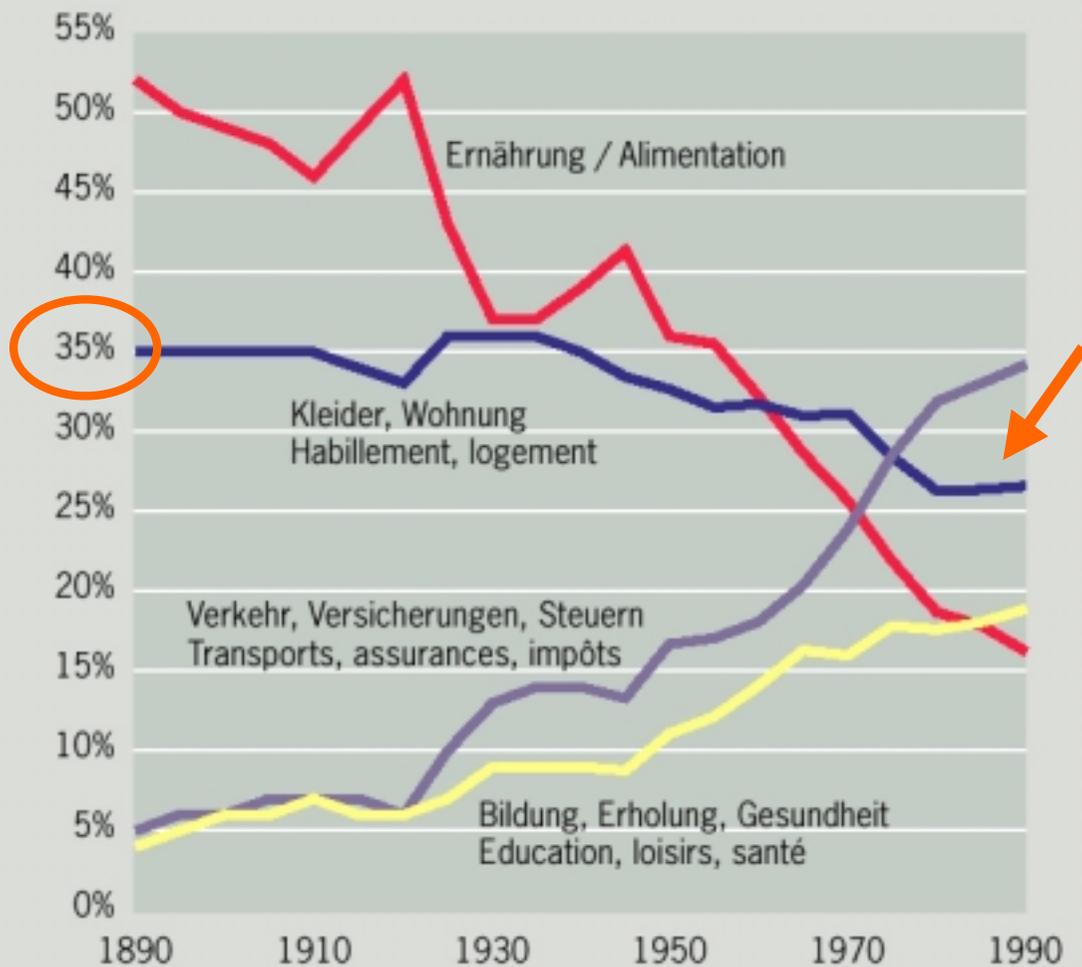


Quelques chiffres



G 16

Ausgabenstruktur eines Arbeiterhaushalts Structure des dépenses d'un ménage de travailleurs



Office fédéral de la statistique
Bundesamt für Statistik

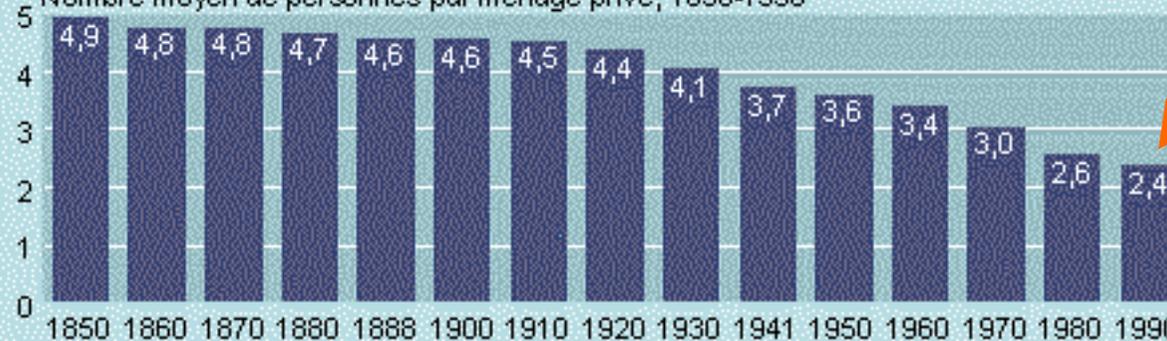


Quelques chiffres

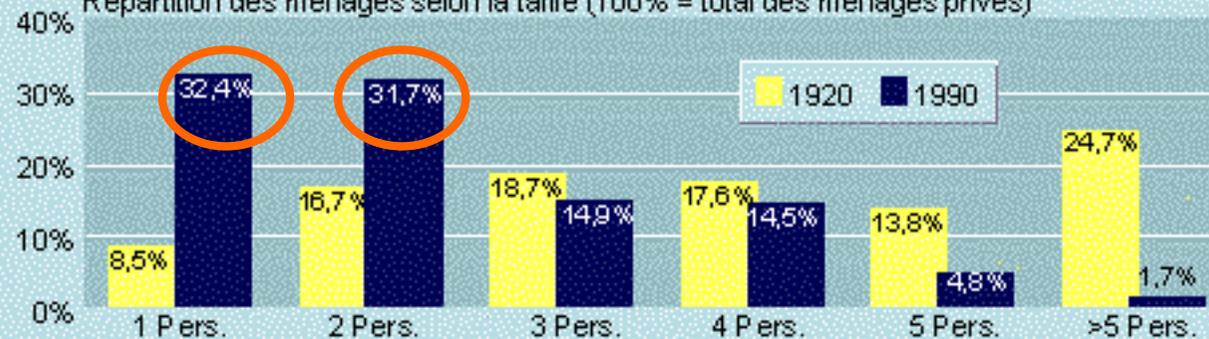
Entwicklung der Privathaushalte seit 1850
Evolution des ménages privés depuis 1850

G 6

Mittlere Personenzahl je Privathaushalt 1850-1990
Nombre moyen de personnes par ménage privé, 1850-1990



Verteilung der Haushalte nach Grösse (100% = Total der Privathaushalte)
Répartition des ménages selon la taille (100% = total des ménages privés)

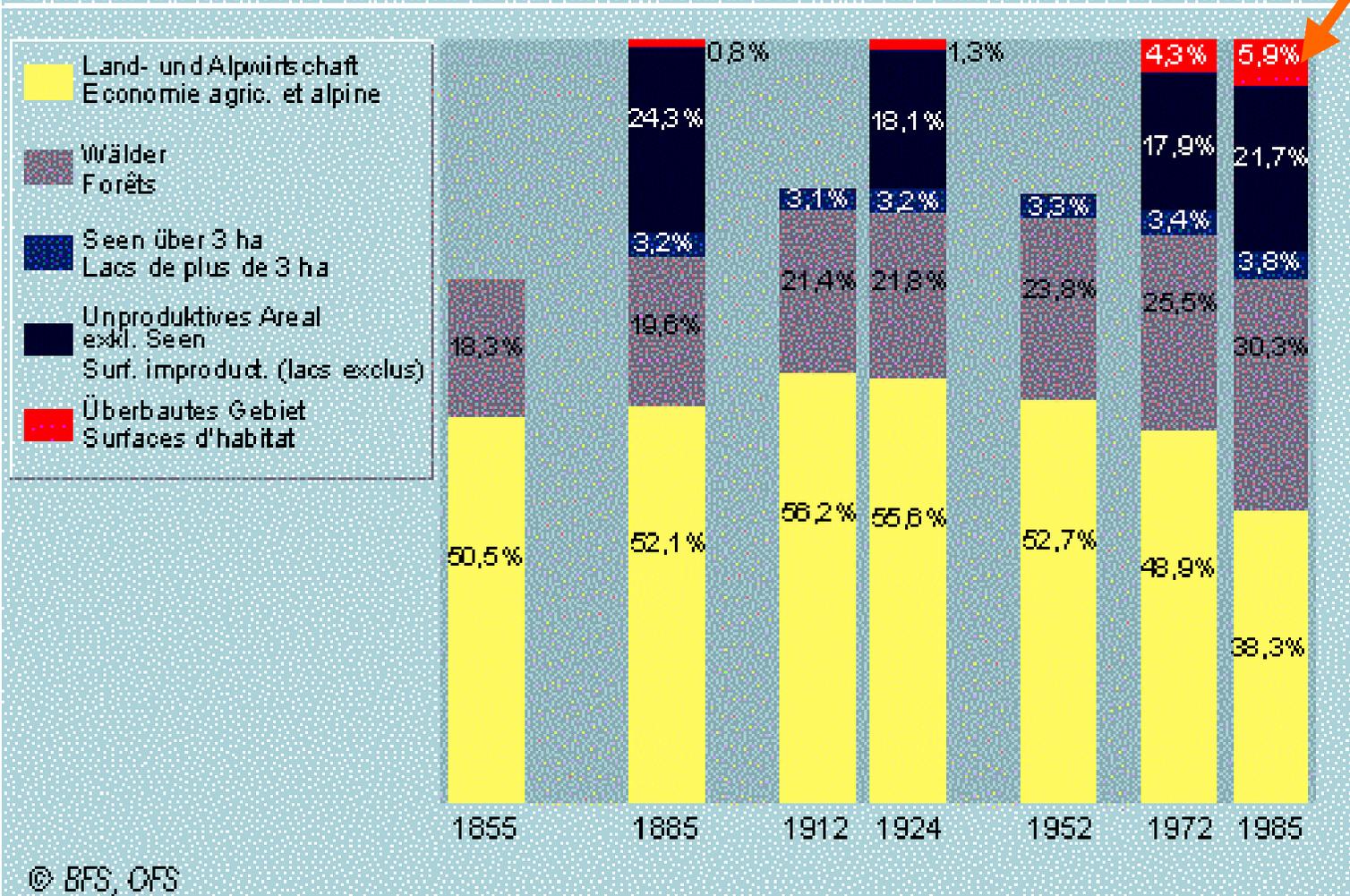


© BFS, OFS

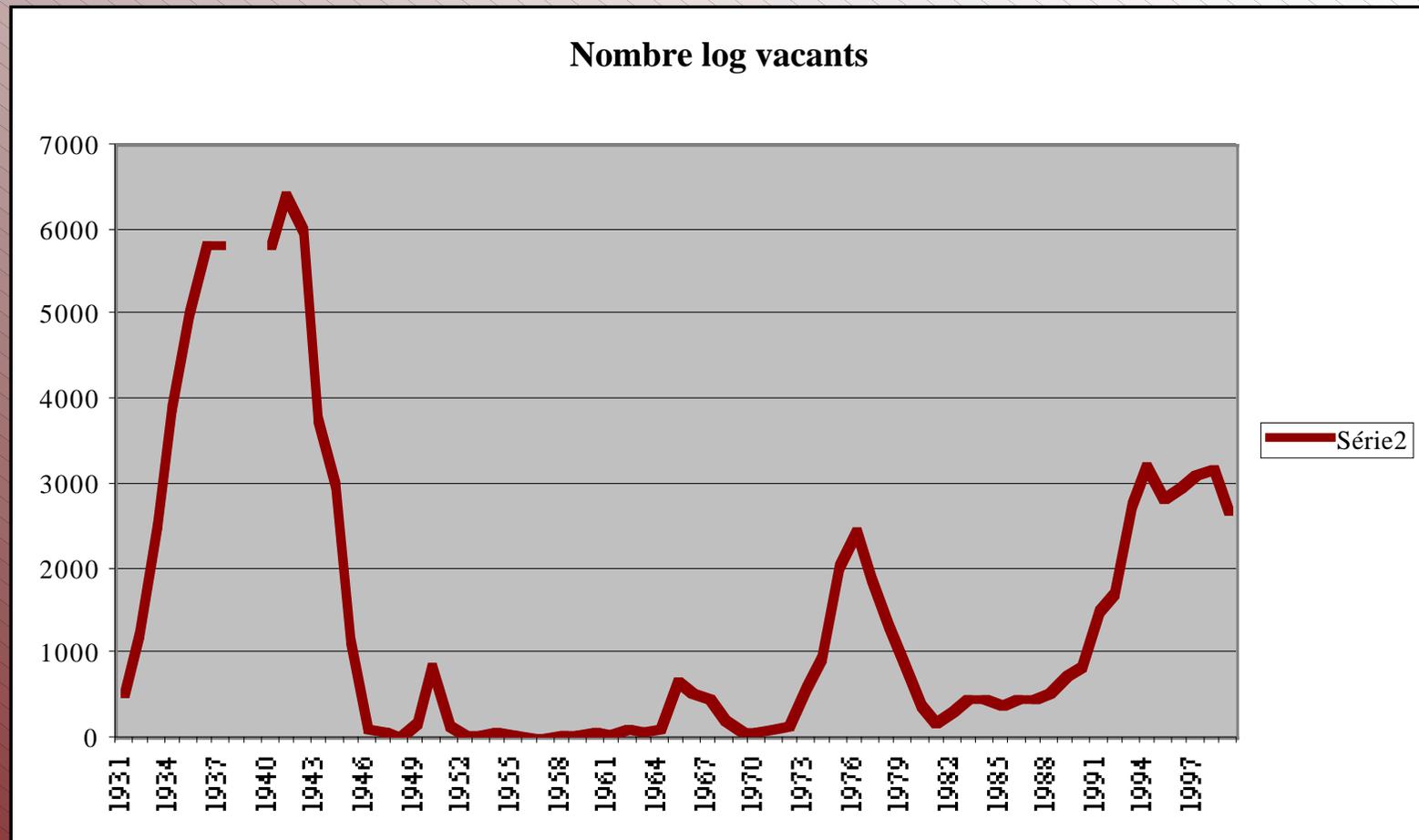
Quelques chiffres



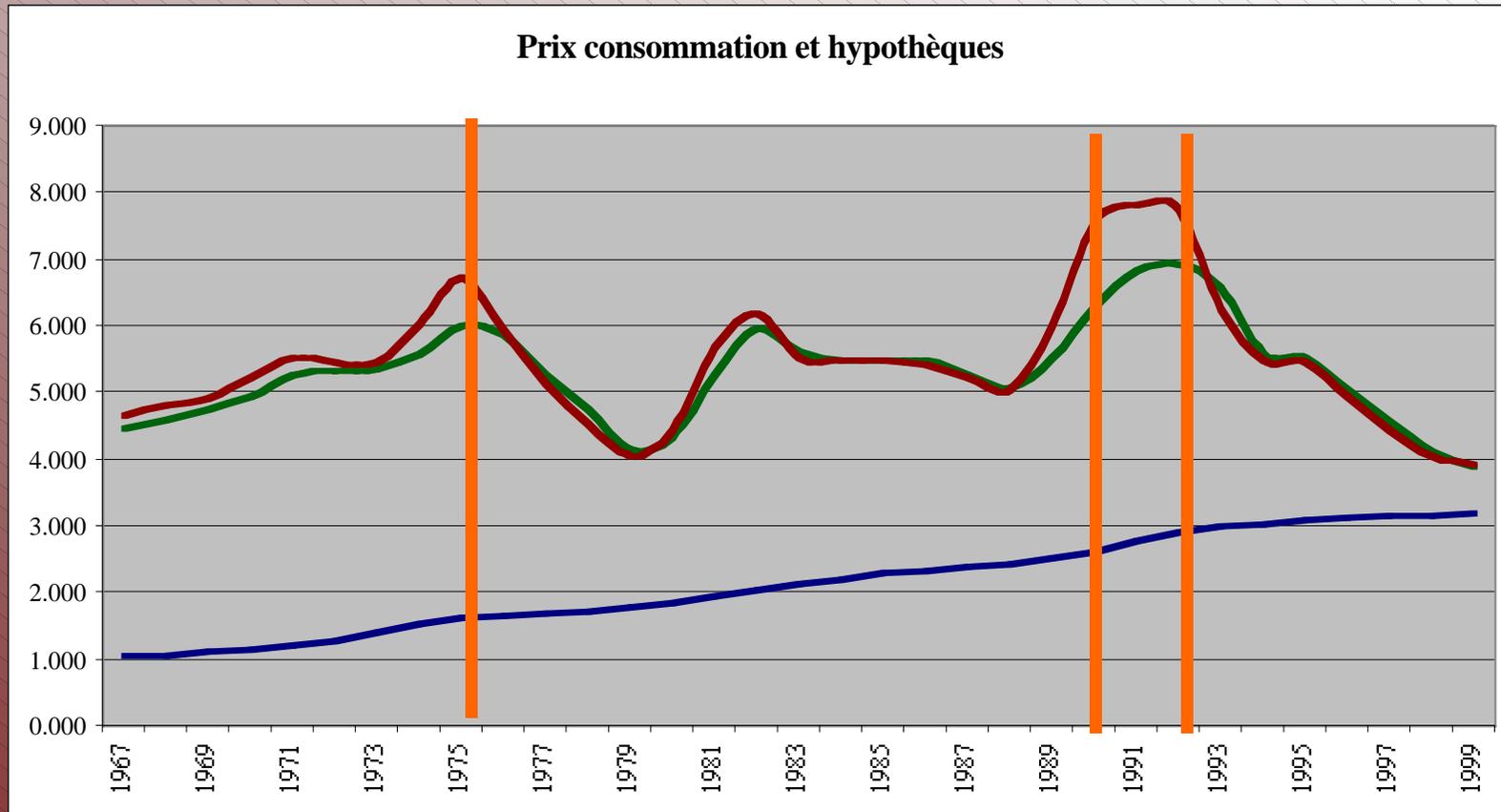
G 46
 Gesamtes Areal nach Nutzungsarten (Prozentzahlen)
 Surface totale d'après les modes d'utilisation du sol (en pour cent)



Quelques chiffres



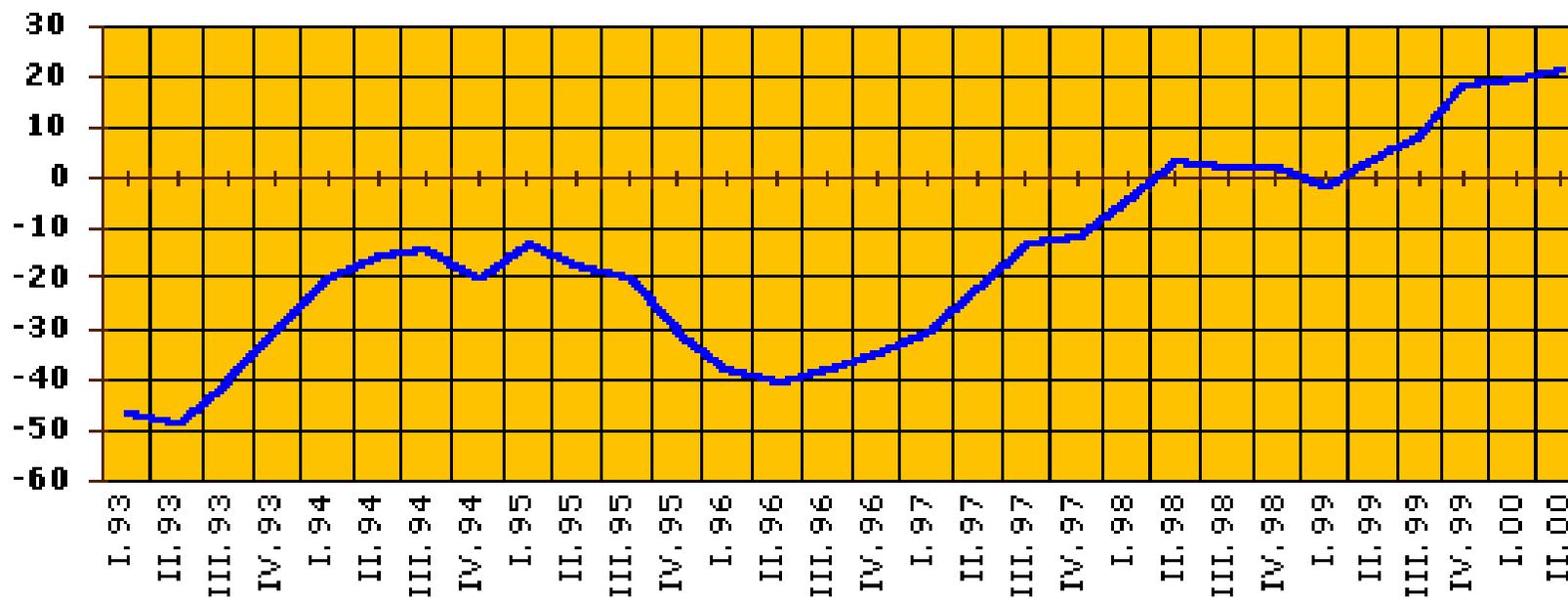
Quelques chiffres





Quelques chiffres

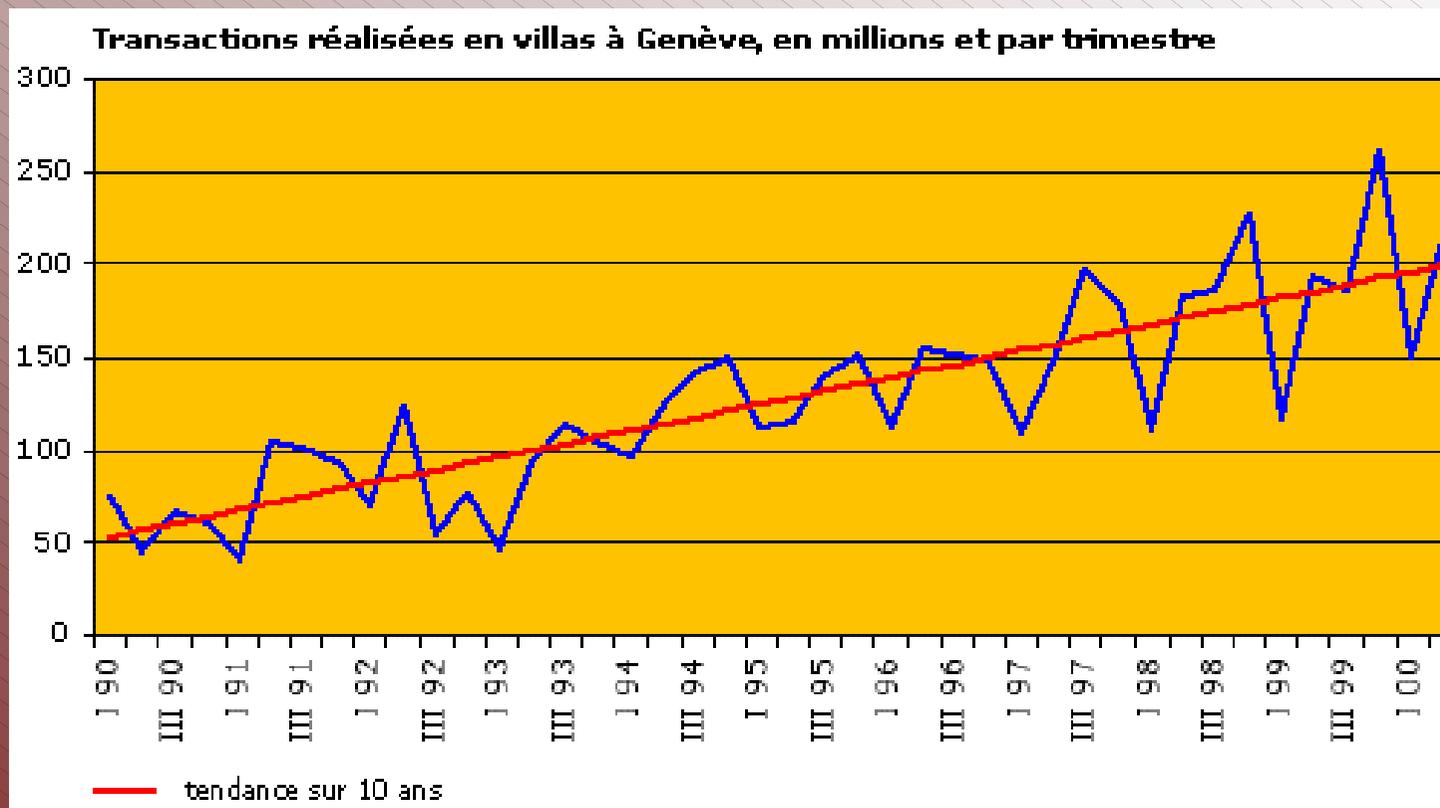
Indice du climat de consommation en Suisse



Source : Reflet conjoncturels, 2ème trimestre 2000,
Office cantonal de la statistique Genève



Quelques chiffres



Source Naef & Cie



Constatations

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

- Augmentation du pouvoir d'achat.
- Recherche d'espaces et de confort.
- Migration vers le secteur de services.
- Taux de vacance.



Le marché immobilier.



La formation d'un prix immobilier.



Caractéristiques du marché immobilier

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

- Biens localisés.
- Biens hétérogènes.
- Biens durables.
- Opacité des marchés.



Des biens localisés.

- Cadre foncier
 - Support physique et réglementaire.
- Dépendance envers le foncier.
 - Incidence foncière élevée.
 - Valeur résiduelle.
- Rigidité.
 - Ajustement entre offre et demande.
 - Absence de fluidité.



Des biens hétérogènes

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

- Commerciaux et artisanaux.
 - Constructions nouvelles.
 - Friches et locaux existants.
- Propriété individuelle.
- Immeubles de rendement.



Des biens durables

Statistiques

Spécificités

Articulations

Évaluations

- Double statut :
 - Bien de consommation avec une valeur d'usage.
 - Bien d'investissement.



De l'opacité des marchés

Statistiques

Spécificités

Articulations

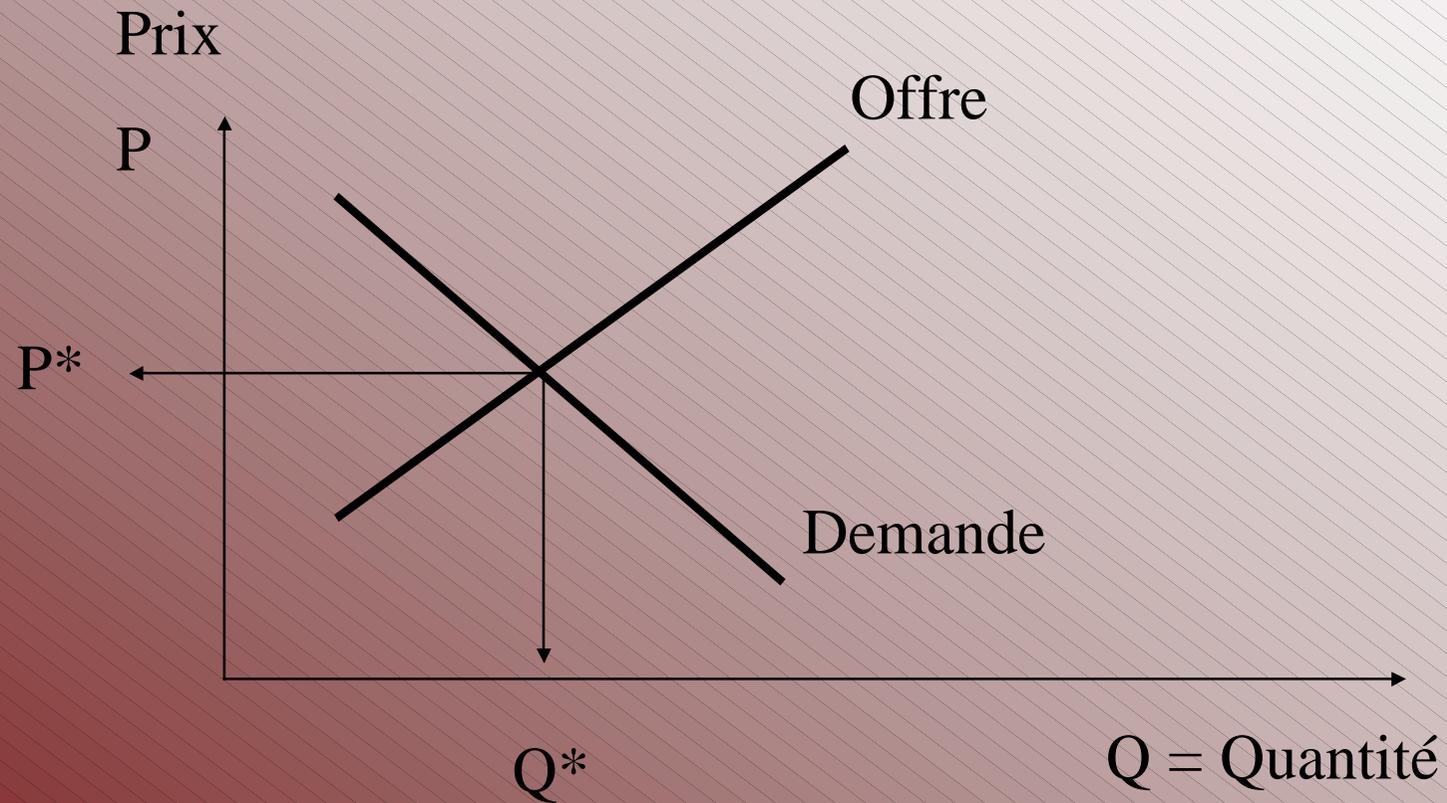
Évaluations

- Manque de transparence.
 - Statistiques rares.
 - Pas d'adaptation locale des rares sources.
 - Par nature des biens hétérogènes.



Articulation des marchés

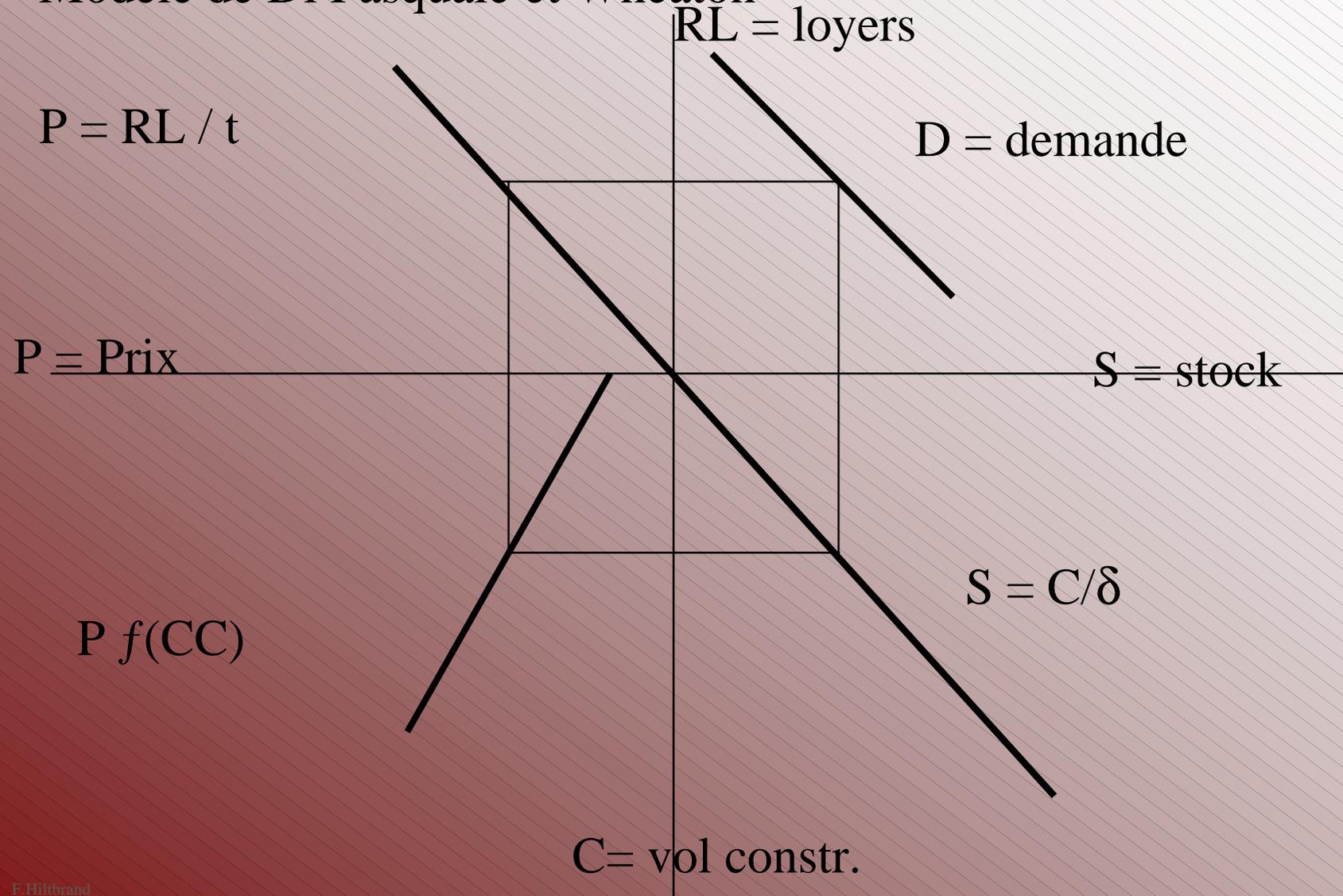
Théorie générale





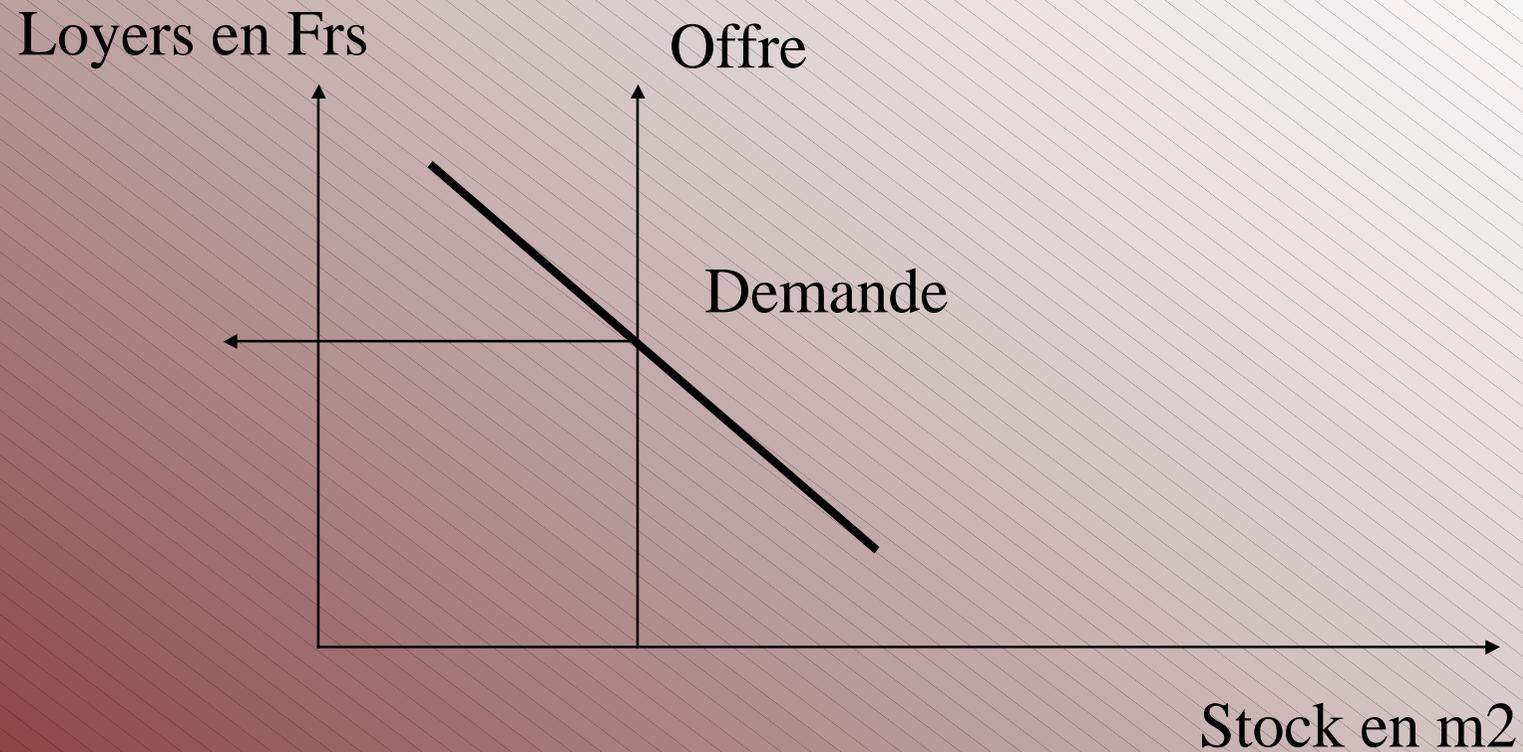
Articulation des marchés

Modèle de Di Pasquale et Wheaton





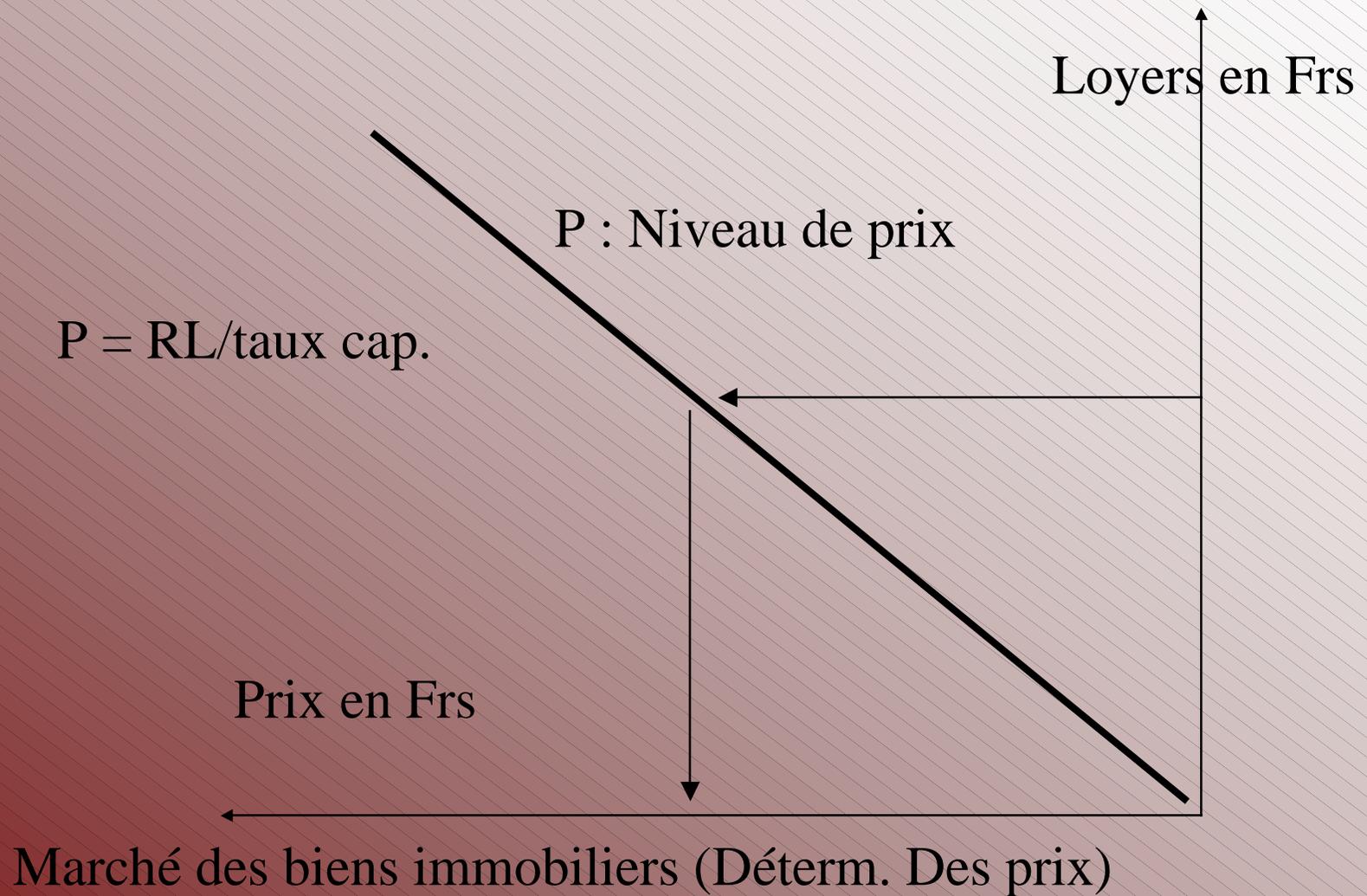
Articulation des marchés I



Le marché locatif (Détermination des loyers)



Articulation des marchés II





Articulation des marchés III

$P = \text{prix en Frs}$

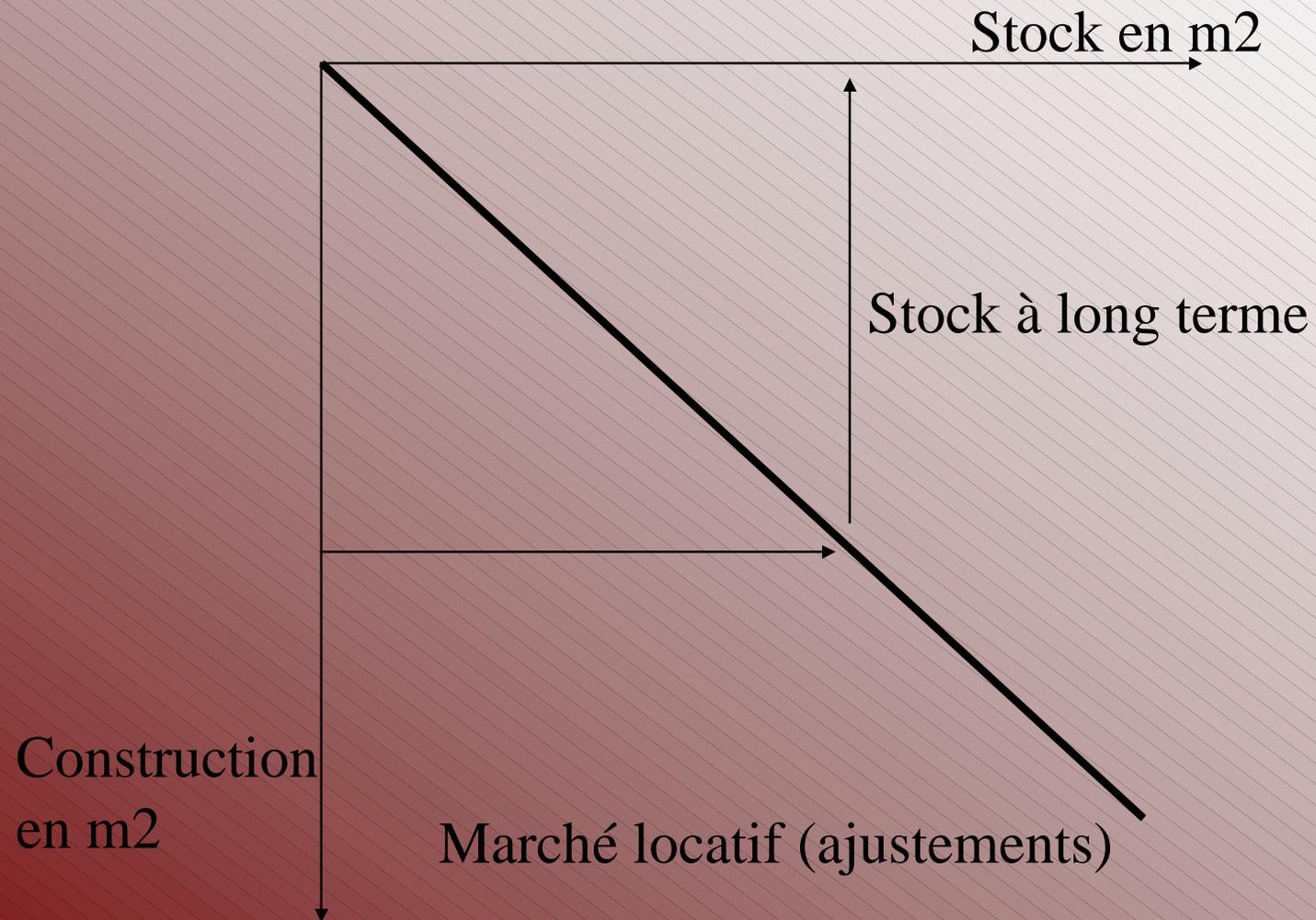
Fonction des coûts
de production

Marché des biens immobiliers (construction)

$C = \text{construction en m}^2$



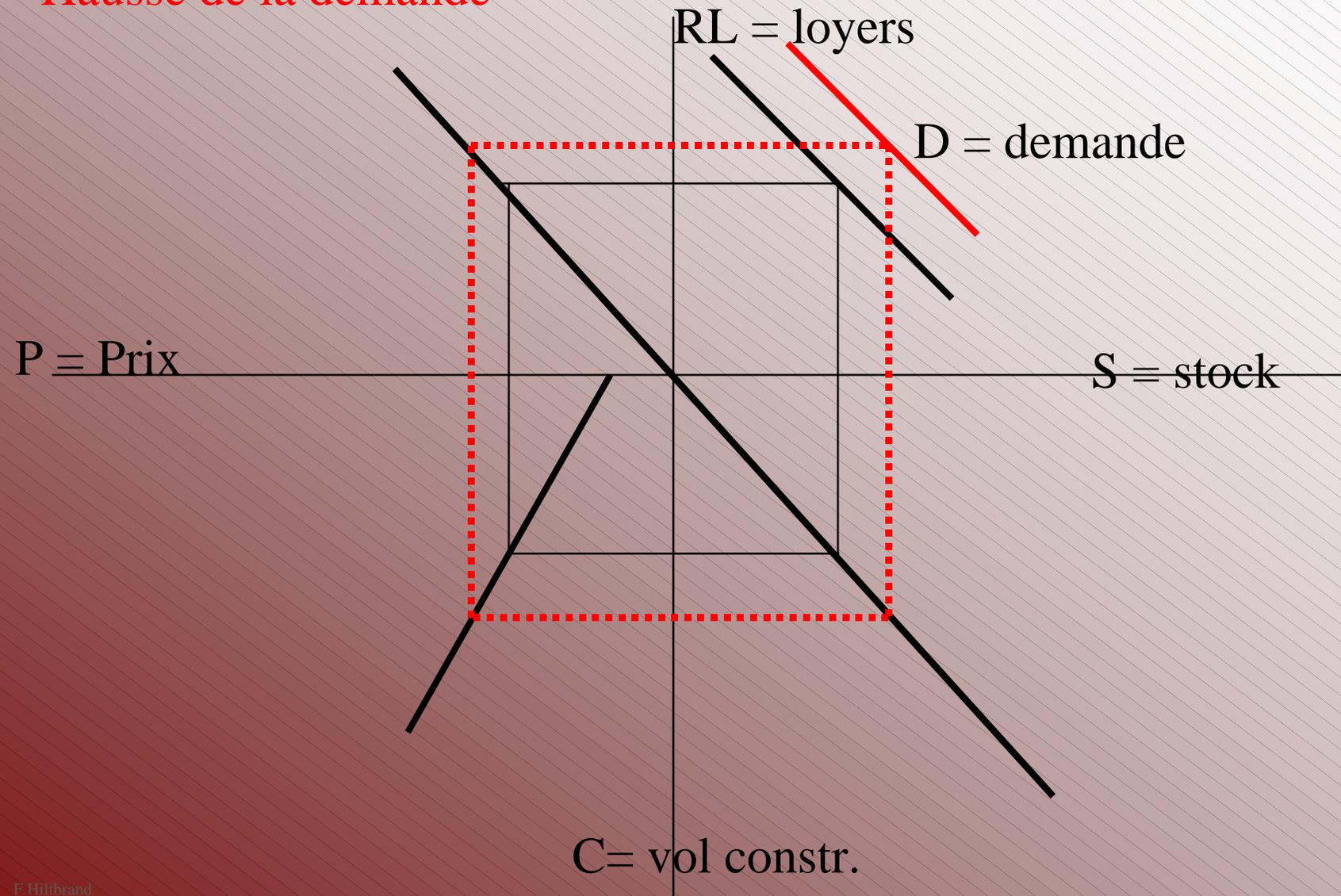
Articulation des marchés IV





Articulation des marchés

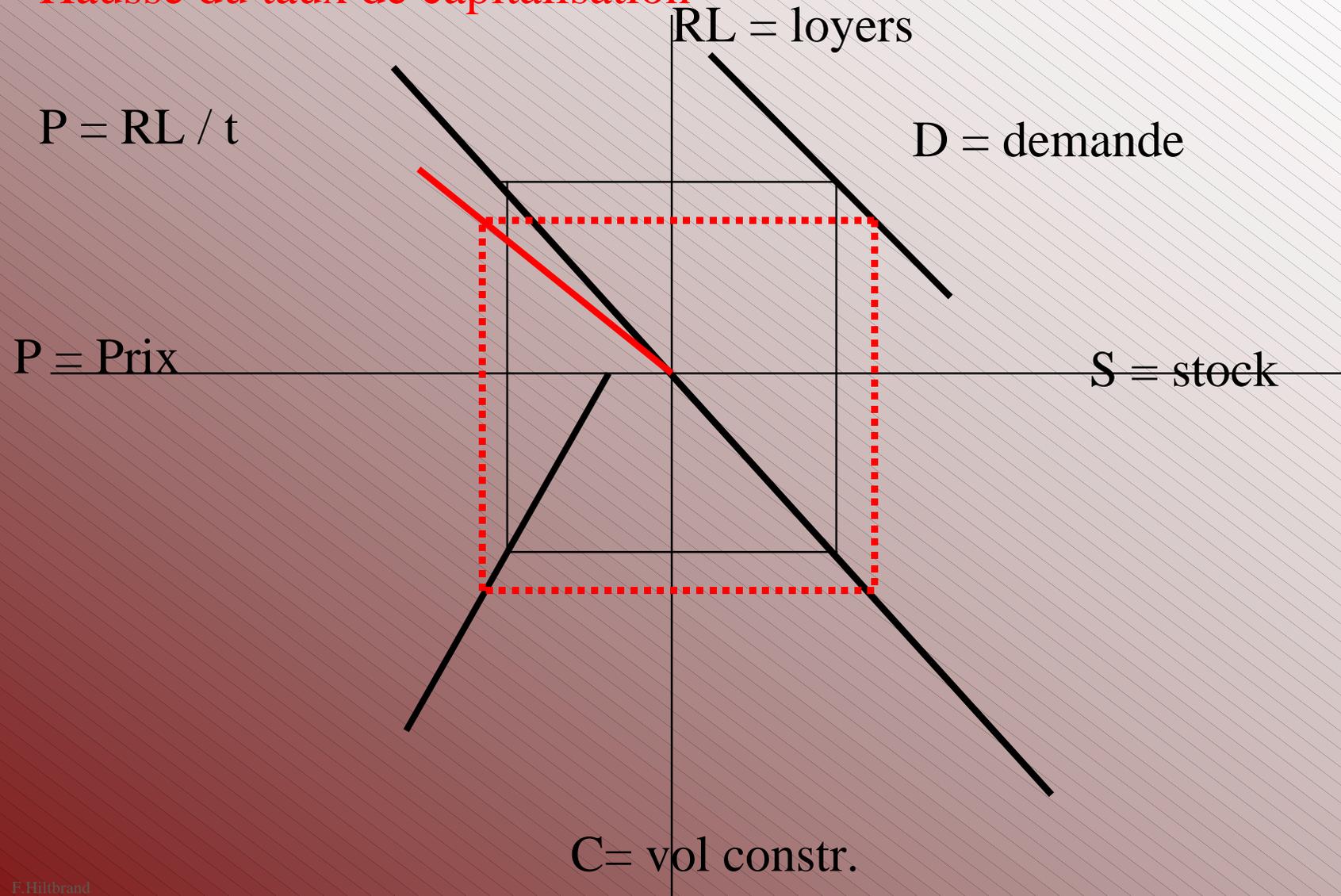
Hausse de la demande





Articulation des marchés

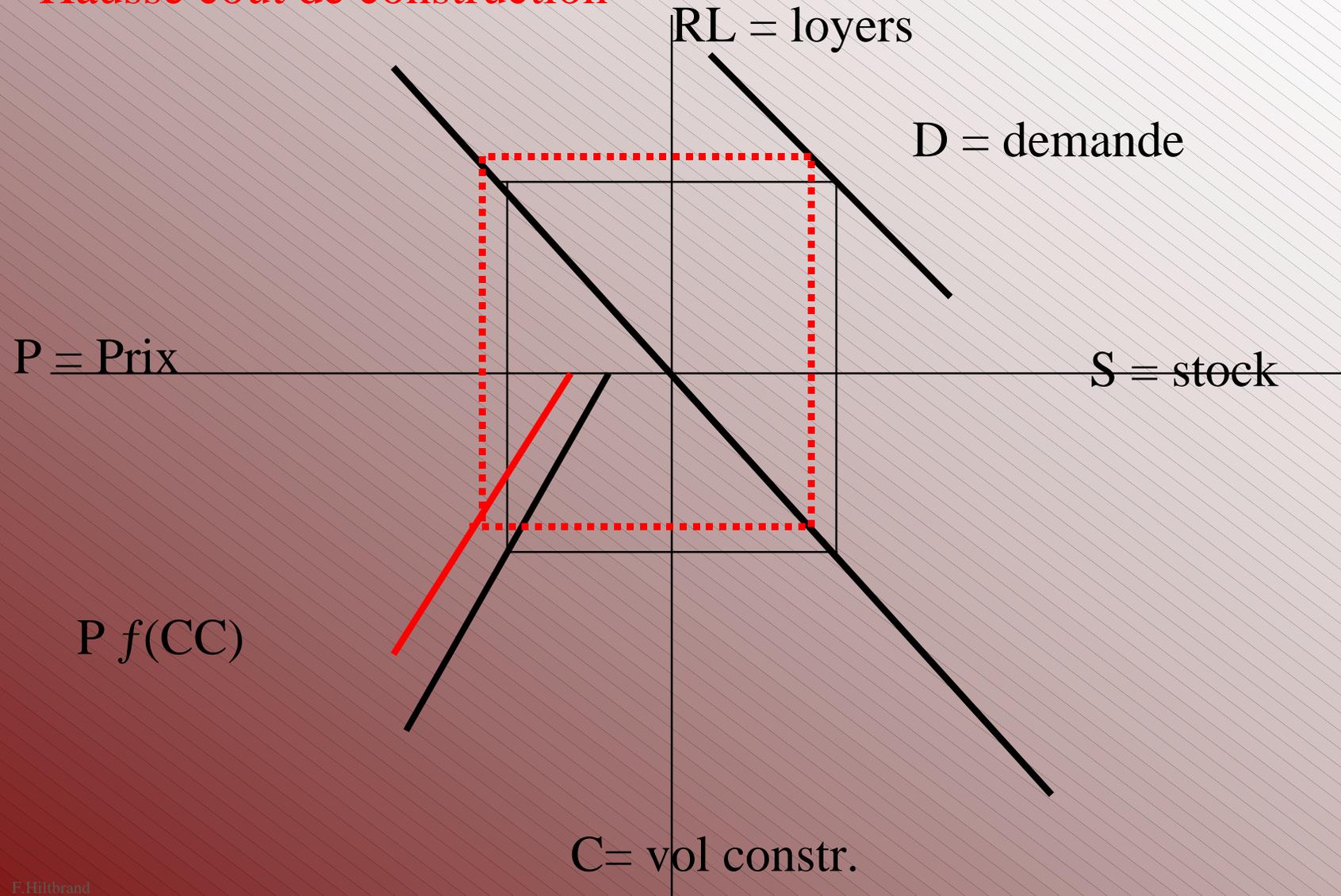
Hausse du taux de capitalisation





Articulation des marchés

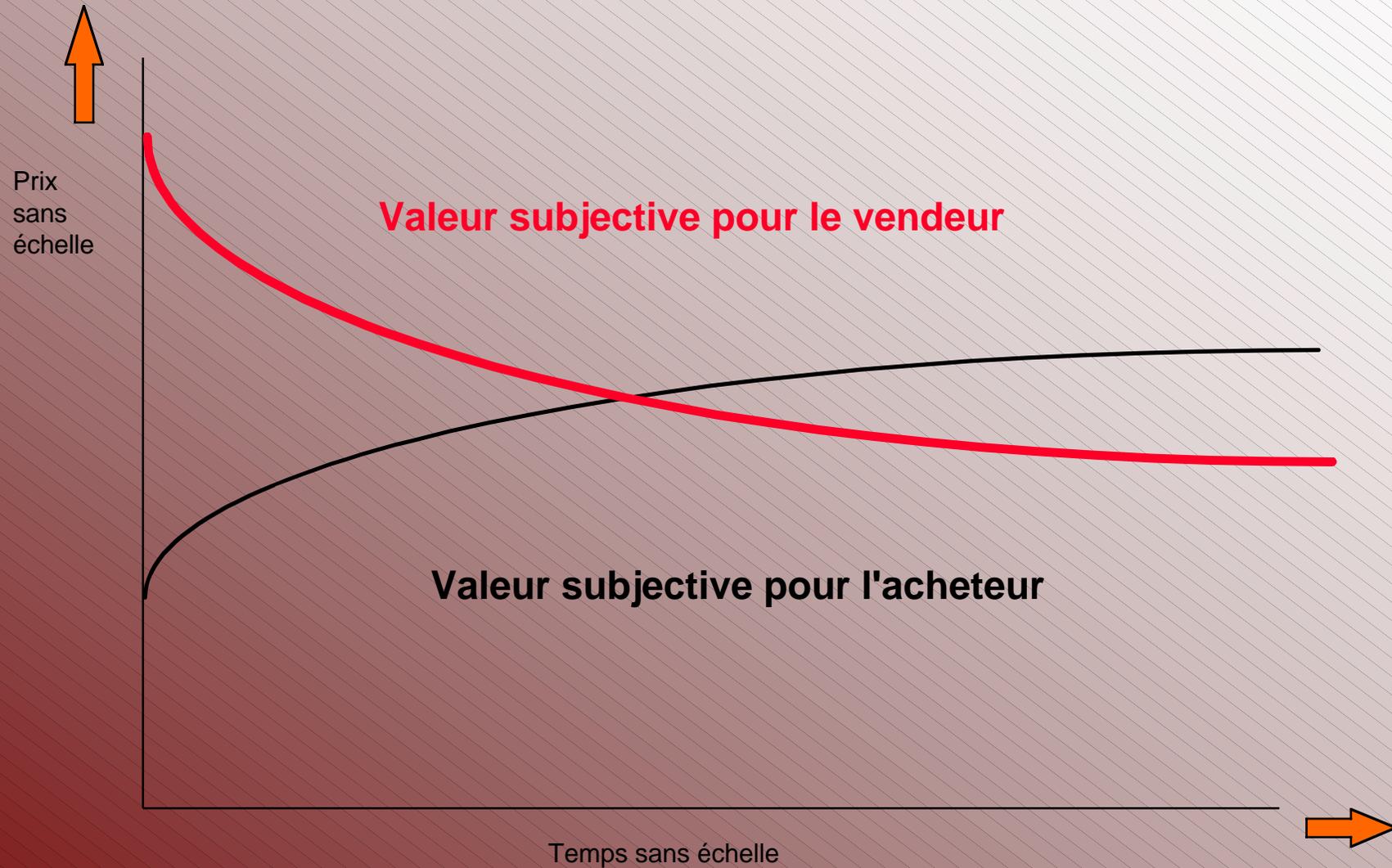
Hausse coût de construction





source : American institute of real estate appraisers

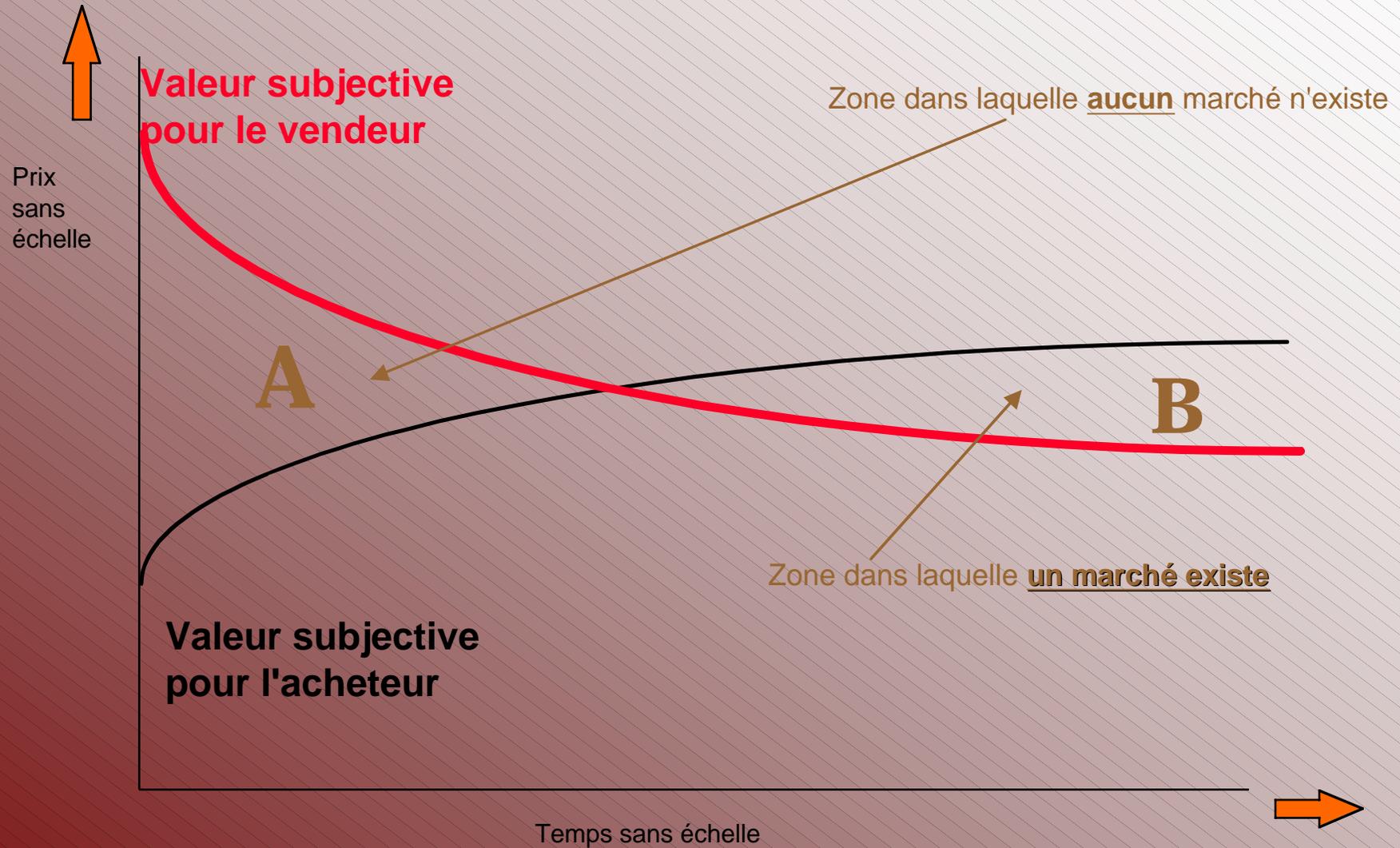
Formation d'un marché





source : American institute of real estate appraisers

Formation d'un marché





source : American institute of real estate appraisers

Formation d'un marché

