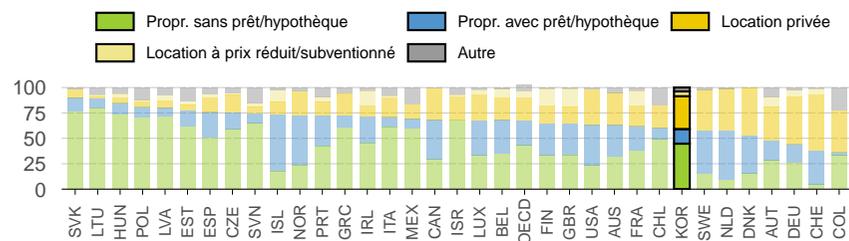


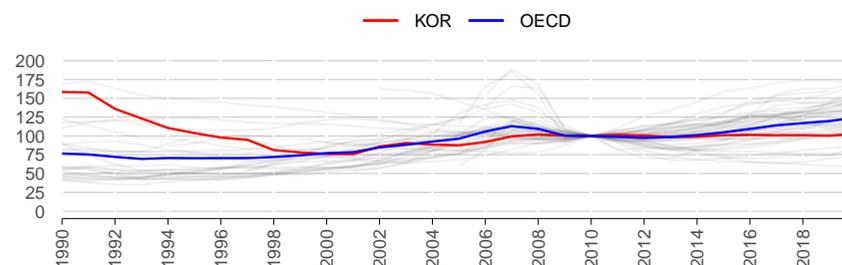
# CORÉE

Les politiques de logement influent sur le bien-être via un large éventail de canaux, notamment l'accès à un logement décent, la qualité de l'environnement, l'exploitation efficace de ressources rares, le type et l'ampleur des déplacements domicile-travail, ainsi que la contribution à une croissance économique forte et résiliente. Cet instantané fournit une perspective transnationale sur les indicateurs liés au logement en Corée et les paramètres politiques connexes. Le choix des ménages en matière de logement dépend de facteurs démographiques et/ou socio-économiques, ainsi que des politiques liées à la promotion publique du logement, à la fiscalité du logement et à la réglementation des loyers. Il existe des différences significatives dans la structure d'occupation des logements entre les pays de l'OCDE et les principaux pays partenaires : en Corée, le taux d'accession à la propriété est inférieur à la moyenne de l'OCDE (Graphique a). Les prix réels des logements ont fortement augmenté dans de nombreux pays depuis les années 1990 (Graphique b). En Corée, les prix des logements ont enregistré un net recul sur la période 1990-2000, mais ils ont ensuite remonté. Cependant, cela cache de fortes disparités entre régions, en particulier des augmentations des prix relativement importantes dans la région de la capitale sur la période récente. Le taux d'investissement résidentiel en Corée est très volatil comparativement aux autres pays de l'OCDE (Graphique c).

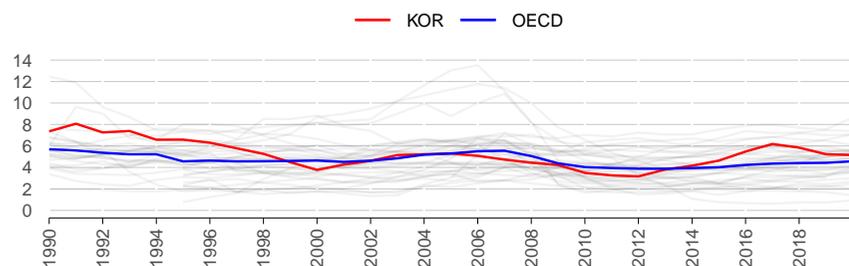
(a) Mode d'occupation du logement (en pourcentage)



(b) Indice des prix réels de l'immobilier (2010=100)



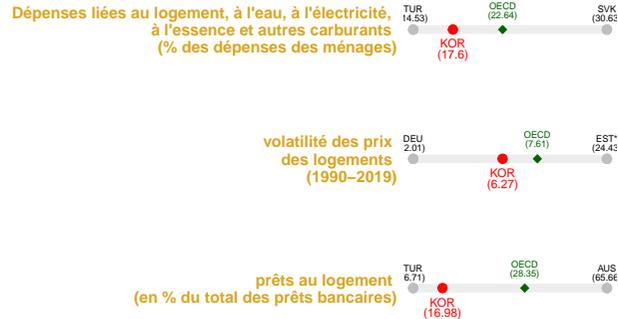
(c) Investissement en logements en proportion du PIB



(d) Financement des logements: créances hypothécaires en proportion du PIB

Non disponible

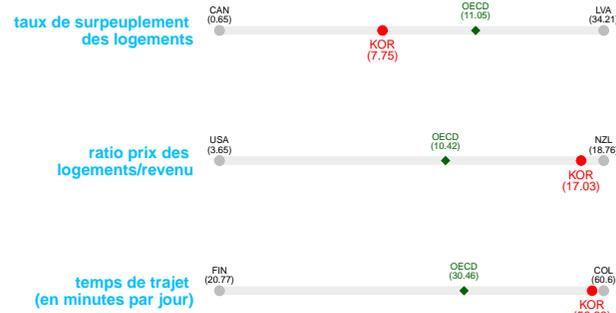
## Efficiences



\*La volatilité des prix des logements en Estonie concerne la période 2005-2019.

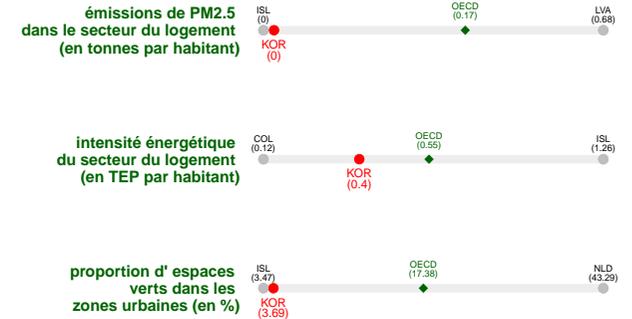
L'efficacité mesure la capacité de l'économie à faire correspondre l'offre et la demande de logements, ce qui a pour conséquence de limiter la hausse excessive des prix et des loyers et de contribuer à la stabilité macroéconomique tout favorisant la mobilité résidentielle. En Corée, les coûts du logement, qui comprennent les loyers réels et imputés ainsi que l'entretien et la réparation des habitations et les factures d'eau et d'énergie, représentent une faible part des dépenses des ménages comparés à la moyenne des pays de l'OCDE, malgré d'importantes différences régionales. La volatilité des prix des logements, qui peut indiquer une vulnérabilité du secteur lorsqu'elle est élevée, est modérée en Corée. Le ratio prêts immobiliers/total des prêts bancaires est relativement bas par rapport aux niveaux internationaux. Cette situation est due notamment à des politiques d'augmentation de l'offre de logements au cours des dernières décennies, à des mesures visant à contenir la montée de l'endettement des ménages, et au rôle des prêts bancaires dans le financement des entreprises plus prépondérant que dans de nombreux autres pays de l'OCDE.

## Inclusivité



L'inclusivité s'entend comme la capacité du secteur du logement à proposer des logements adéquats et abordables sur toute l'échelle de la distribution de revenus, tout en limitant la ségrégation résidentielle. La Corée présente un taux de surpeuplement des logements relativement faible. En revanche, elle figure parmi les pays affichant le ratio prix des logements/revenu le plus élevé, lequel correspond au prix moyen d'un logement de 100 m<sup>2</sup> divisé par le revenu disponible moyen des ménages pour une année donnée. La durée moyenne de déplacement entre le domicile et le lieu de travail est l'une des plus élevées à l'échelle internationale, ce qui laisse à penser qu'assez peu de ménages ont les moyens de vivre suffisamment près de leur lieu de travail. Les facteurs qui contribuent à cette situation sont, entre autres, la forte densité des principales zones urbaines, qui limite l'offre, et une importante inégalité de revenus, qui restreint l'accès au logement des ménages à faibles revenus.

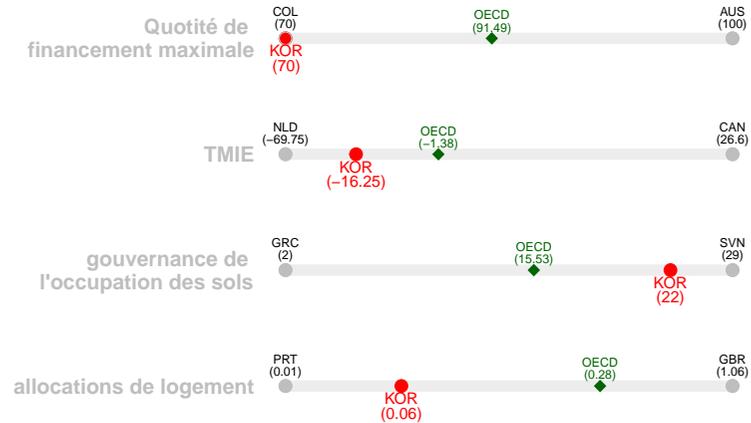
## Durabilité



La durabilité évalue la disposition du secteur du logement à engager la transition vers une économie à faible intensité de carbone et sa capacité à assouplir les pressions sur l'écosystème en préservant la biodiversité et la santé des habitants. Les activités résidentielles sont responsables en moyenne de 44 pour cent des émissions de particules fines (PM2.5) dans les pays de l'OCDE ; il s'agit là du polluant atmosphérique qui pose le plus de risques pour la santé à l'échelle mondiale. La Corée présente l'un des taux d'émissions de PM2.5 liées au logement les plus faibles, et elle affiche un niveau relativement faible d'intensité énergétique liée au logement. Enfin, en Corée, l'accès moyen aux espaces verts dans les zones urbaines, aspect associé à divers bénéfices sur le plan de la santé et du bien-être, figure parmi les plus faibles comparé aux autres pays.

## Politiques de logement

Les politiques de logement déterminent l'efficacité, l'inclusivité et la durabilité du secteur du logement. Le graphique ci-dessous montre les principaux indicateurs qui illustrent le profil de la politique du logement pour chaque pays.



La quotité de financement maximale permet de maîtriser le risque de crédit et de limiter la formation de bulles immobilières, contribuant ainsi à favoriser la résilience économique. Des taux marginaux d'imposition effectifs élevés sur les biens immobiliers permettent de maîtriser la dynamique des prix des logements, contribuant ainsi à améliorer l'accessibilité financière des logements sur le long terme. Des indicateurs relatifs à la gouvernance de l'aménagement du territoire élevés s'expliquent par une plus grande décentralisation vers les communes et/ou un chevauchement plus important entre les différents niveaux d'administration ; ils ont été empiriquement associés à une offre de logements moins réactive face aux évolutions de la demande. L'augmentation des aides au logement facilite généralement la mobilité résidentielle dans certains pays, ce qui est souvent une condition pour la mobilité de la main-d'œuvre. L'augmentation des aides au logement peut toutefois gonfler les loyers et les prix lorsque l'offre ne répond pas de façon flexible à la demande. Cependant, la fiscalité immobilière coréenne est complexe, et présente différents taux en fonction de la région et des modes d'occupation des logements. Par ailleurs, les pouvoirs publics ont récemment augmenté l'imposition dans le but de freiner la spéculation.

## Définitions\*

Indicateurs Structurels du Secteur du Logement	
Mode d'occupation du logement	Dispositions en vertu desquelles le ménage occupe tout ou partie d'un logement. 2018 ou dernière année connue. Source : Base de données de l'OCDE sur le logement abordable et Adva Center (2017); « Encuesta Nacional de Calidad de Vida » (DANE, 2019) pour la Colombie; « Public Housing Option: Adva Center's Response to the Housing Crisis in Israel » pour Israël. À noter que les locataires disposant d'un bail à loyer subventionné sont considérés au même titre que ceux bénéficiant d'un bail à loyer privé en Australie, au Canada, au Chili, au Danemark, aux États-Unis, au Mexique et aux Pays-Bas. Les limites des données ne permettent pas de rendre compte de toute l'étendue de la couverture en Suède. Pour la Colombie, les données sur les locataires subventionnés sont manquantes, et la catégorie 'Autres' comprend l'usufruit, l'occupation de fait et la propriété collective. À noter également que les propriétaires sans prêt hypothécaire et avec prêt hypothécaire sont affichés ensemble pour Israël
Indice des prix réels de l'immobilier	Évolution des prix réels de l'immobilier (hédonistes) (100=2010). Source : Base de données analytique des prix des logements de l'OCDE
Financement des logements	Prêts pour l'achat de logements, en proportion du PIB (en %). 2020 ou dernière année connue. Source : Base de données de l'OCDE sur la résilience, Banque nationale de Belgique, Banque centrale du Chili, DANE pour la Colombie, Banque centrale d'Irlande
Investissement en logements	Investissement en logements en proportion du PIB (%) (1990-2019). Source : données des comptes nationaux de l'OCDE
Efficience	
Dépenses liées au logement, à l'eau, à l'électricité, à l'essence et autres carburants (% des dépenses des ménages)	Consommation destinée au logement en proportion des dépenses totales des ménages (en %). L'indicateur inclut les dépenses pour les loyers réels et imputés, l'entretien et la maintenance des logements, l'eau, l'électricité, l'essence et autres carburants. 2019 ou dernière année connue. Source : données des comptes nationaux de l'OCDE
Volatilité des prix des logements (1990-2019)	Écart type des prix réels des logements (épurés de la tendance) (1990-2019). Source : Calculs de l'OCDE fondés sur la Base de données analytique de l'OCDE sur les prix des logements
Prêts au logement (en % du total des prêts bancaires)	Prêts au logement en proportion du total des prêts bancaires (en %). 2020 ou dernière année connue. Source : Base de données de l'OCDE sur la résilience et Banque centrale du Chili, 2019 pour le Chili
Inclusivité	
Taux de surpeuplement des logements	Proportion de ménages qui ne disposent pas d'un nombre minimum de pièces au regard de la taille et de la composition du ménage (en %). 2018 ou dernière année connue. Le nombre minimum de pièces est égal à : une pièce pour le ménage, une pièce pour chaque adulte du ménage, une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 18 ans ou plus, une pièce par paire de personnes célibataires de même sexe et âgées de 12 à 17 ans, une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 12 à 17 ans et ne figurant pas dans la précédente catégorie, et une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans. Source : Base de données de l'OCDE sur le logement abordable
Ratio prix des logements/revenu	Nombre d'années de revenu disponible par rapport au prix d'un logement de 100 mètres carrés. 2016 ou dernière année connue. Le concept de revenu disponible correspond au revenu disponible brut par habitant des ménages. Source : Ensemble de données HouseLev (estimations des niveaux de prix des logements), 2019
Temps de trajet (en minutes par jour)	Temps passé en moyenne à se déplacer entre le domicile et le lieu de travail ou d'étude pour l'ensemble des personnes âgées de 15 à 64 ans (en minutes par jour). Dernière année connue, de 1999 (Portugal) à 2019 (États-Unis). Source : Base de données de l'OCDE sur la famille; Enquête socioéconomique nationale (CASEN, Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional) de 2017 pour le Chili et DANE (Encuesta Nacional de Calidad de Vida) 2019 pour la Colombie
Durabilité	
Émissions de pm2.5 dans le secteur du logement (en tonnes par habitant)	Estimations du volume annuel des émissions de PM2.5 par rapport aux émissions d'origine humaine issues de source de combustion non industrielles, en tonnes par habitant. 2017 ou dernière année connue. Source : Base de données de l'OCDE sur l'environnement, 2019
Intensité énergétique du secteur du logement (en tep par habitant)	Consommation énergétique du secteur du logement (en tonnes équivalent pétrole par habitant). 2019. Source : CO2 emissions from fuel combustion (base de données), Agence internationale de l'énergie (AIE), édition 2020
Proportion d'espaces verts dans les zones urbaines (en %)	Proportion d'espaces verts dans le centre des zones urbaines fonctionnelles (ZUF) (en %) 2019. (Cet indicateur est calculé par zone urbaine fonctionnelle (ZUF), puis les données sont agrégées sous la forme d'une moyenne pondérée par la population des ZUF en 2015). Source: OpenStreetMap et calculs de l'OCDE
Indicateurs de Politique de Logement	
Quotité de financement maximale	Niveau maximum du ratio prêt/valeur du bien appliqué pour les emprunts hypothécaires (en %). 2019. Source : Base de données Integrated Macropprudential Policy (iMap) du FMI, base de données macropрудentielle du CERS et Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables (2019)
Tmie	Cet indicateur repose sur des données relatives aux impôts sur les biens immobiliers et aux dispositions du régime d'imposition des revenus liés au logement. Il est égal à la différence entre les taux de rendement avant et après impôt d'un investissement marginal, divisée par le taux de rendement avant impôt de cet investissement, sachant que le taux de rendement réel après impôt est le taux de rendement minimum nécessaire pour que l'investissement considéré soit rentable (en %). 2016. Source : estimations illustratives préliminaires, en attendant la publication des estimations finales de l'Étude de politique fiscale de l'OCDE à venir
Gouvernance de l'occupation des sols	Indicateur de la restrictivité des règles relatives à l'occupation des sols. Il repose sur deux composantes : la décentralisation et le chevauchement des compétences publiques dans les décisions d'aménagement du territoire. Cet indicateur varie sur une échelle de 2 à 30, allant du niveau de restrictivité le plus faible au plus élevé. 2019. Source : calculs de l'OCDE fondés sur les réponses apportées au Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables (2019)
Allocations de logement	Dépenses publiques consacrées aux aides au logement accordées sous conditions de revenu ou de ressources aux ménages (en % du PIB). 2018 ou dernière année connue. Source : Base de données de l'OCDE sur le logement abordable

\*Le choix des indicateurs peut varier d'un pays à l'autre en fonction de la disponibilité des données.