

ETUDE ECONOMIQUE DE LA ZONE EURO 2005:

EXEMPLES D'ESTIMATIONS DE L'IMPACT DES COÛTS DE LOGEMENT DES PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS SUR L'INFLATION

Ce passage est extrait du chapitre n°2 de l'Etude économique de la zone euro 2005. L'annexe 2.A2 au chapitre 2 fournit des explications plus détaillées, en particulier pour ce qui concerne les aspects techniques de ces estimations.

www.oecd.org/eco/surveys/eu

1. On a utilisé une méthode directe, reposant sur la notion de coût d'usage, pour évaluer l'impact des coûts de logement des propriétaires-occupants sur l'inflation. On estime le prix implicite des services de logement pour les propriétaires-occupants en calculant le coût d'usage lié à leur capital logement évalué aux prix du marché. Le déflateur de la consommation privée aux États-Unis et l'IPC islandais sont des exemples d'indices officiels des prix tenant compte des coûts de logement des propriétaires-occupants calculés de cette manière. Une autre méthode utilisée par les instituts statistiques consiste à imputer au propriétaire d'un logement une valeur locative calculée à partir des informations concernant le marché locatif. Les bases conceptuelles sont moins solides qu'avec la méthode du coût d'usage, parce que ces indicateurs subissent les effets des déséquilibres fréquents entre le marché locatif et le marché de la propriété (Verbrugge, 2004). De plus, il n'y a pas de séries chronologiques concernant la situation du marché locatif dans plusieurs pays de la zone euro et lorsqu'il existe de telles séries, les données sur les loyers payés doivent être ajustées pour tenir compte des différences très prononcées entre le logement locatif et le logement en pleine propriété (Kurz et Hoffman, 2004). Pour une majorité de pays de la zone euro, les informations nécessaires pour procéder à cette opération ne sont pas rendues publiques.

2. Le coût d'usage des logements occupés par leur propriétaire est calculé selon la méthode proposée par Poterba (1992) et résumée ci-après dans l'équation (1). UC représente le coût d'usage, i^e le taux d'intérêt hypothécaire nominal effectif après impôt, τ le taux d'imposition immobilière du logement du propriétaire-occupant, d le taux d'amortissement, m le rapport coûts d'entretien/valeur du bien, r la prime de risque pour la propriété d'un logement et π le taux espéré de hausse des prix des logements. Les données concernant les prix des logements notés P et les taux des prêts hypothécaires proviennent principalement de la Fédération hypothécaire européenne (numéros 2000 à 2004) et de la base de données du n° 77 des *Perspectives économiques de l'OCDE* (version STEP), utilisée pour les taux d'intérêt. Les taux d'imposition immobilière sont repris de BCE (2003). Les taux d'intérêt hypothécaires effectifs après impôt sont calculés selon la méthode exposée par van den Noord (2005). Les valeurs des paramètres pour d , m et r et l'estimation de π comme moyenne mobile de la hausse des prix à la consommation sont reprises de Poterba (1992). Les données du n° 77 des *Perspectives économiques de l'OCDE* (version STEP) sont utilisées pour le calcul de π .

$$UC = (i^e + \tau + d + m + r - \pi)P \quad (1)$$

3. On combine alors le coût d'usage des logements des propriétaires-occupants et l'IPCH pour obtenir une estimation illustrative de l'inflation « complète » des prix à la consommation. Les indices pour l'IPCH et pour le coût d'usage estimé ont été pondérés en fonction de la ventilation des dépenses finales de consommation des ménages qui résultent de la base de données des *Comptes nationaux annuels de l'OCDE*.

4. La méthodologie utilisée pour obtenir les résultats présentés dans le **tableau 2.4** soulève un certain nombre de questions qu'il importe d'examiner avec soin avant de leur donner une application concrète. Premièrement, les résultats ont été obtenus après un certain nombre de choix méthodologiques décrits en détail à l'**annexe 2.A2** et les valeurs numériques dépendent en partie de ces choix. Deuxièmement, en l'absence de données harmonisées, les statistiques des taux hypothécaires et des prix immobiliers utilisées pour les calculs ne sont pas directement comparables d'un pays à un autre. Troisièmement, étant donné que ce type d'indicateur d'inflation prend en compte les coûts des services de logement pour les propriétaires-occupants qui remboursent des emprunts hypothécaires à taux variable, il est directement influencé par les mouvements des taux d'intérêt.

Tableau 2.4. **Estimations de l'inflation complète**

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Autriche												
IPCH	3.2	2.7	1.6	1.8	1.2	0.8	0.5	2.0	2.3	1.7	1.3	2.0
Estimation de l'inflation complète	2.6	3.0	1.9	1.5	0.7	0.9	0.8	2.7	0.8	1.2	0.7	1.2
Belgique												
IPCH	2.5	2.4	1.3	1.8	1.5	0.9	1.1	2.7	2.4	1.6	1.5	1.9
Estimation de l'inflation complète	1.7	4.3	0.2	1.0	2.1	-1.7	6.7	3.4	1.6	2.5	2.1	2.0
Finlande												
IPCH	3.3	1.6	0.4	1.1	1.2	1.4	1.3	3.0	2.7	2.0	1.3	0.1
Estimation de l'inflation complète	-1.8	0.3	-1.1	1.5	5.7	3.0	1.8	3.8	1.1	1.1	1.0	1.9
France												
IPCH	2.2	1.7	1.8	2.1	1.3	0.7	0.6	1.8	1.8	1.9	2.2	2.3
Estimation de l'inflation complète	0.4	2.2	1.9	1.1	1.0	0.2	2.1	3.2	1.7	2.4	2.5	3.5
Allemagne												
IPCH	4.4	2.7	1.7	1.2	1.5	0.6	0.6	1.4	1.9	1.3	1.0	1.8
Estimation de l'inflation complète	4.0	5.4	0.9	1.1	1.6	0.3	2.1	1.5	1.1	1.0	0.5	1.2
Grèce												
IPCH	14.4	10.9	8.9	7.9	5.4	4.5	2.1	2.9	3.7	3.9	3.4	3.0
Estimation de l'inflation complète	14.1	10.7	6.5	9.7	6.3	6.0	2.7	1.2	3.9	5.3	3.8	2.4
Irlande												
IPCH	1.4	2.3	2.5	2.2	1.2	2.1	2.5	5.3	4.0	4.7	4.0	2.3
Estimation de l'inflation complète	0.4	3.3	3.4	2.8	4.0	3.5	2.9	8.5	1.8	3.6	2.7	3.1
Italie												
IPCH	4.5	4.2	5.4	4.0	1.9	2.0	1.7	2.6	2.3	2.6	2.8	2.3
Estimation de l'inflation complète	5.4	3.5	6.8	0.5	-0.1	0.6	3.9	4.6	2.0	3.1	3.2	3.2
Pays-Bas												
IPCH	1.6	2.1	1.4	1.4	1.9	1.8	2.0	2.3	5.1	3.9	2.2	1.4
Estimation de l'inflation complète	1.1	2.4	2.2	2.2	2.8	2.4	4.4	3.7	4.4	3.6	2.2	2.0
Portugal												
IPCH	5.9	5.0	4.0	2.9	1.9	2.2	2.2	2.8	4.4	3.7	3.3	2.5
Estimation de l'inflation complète	3.8	3.7	5.7	2.2	0.9	1.3	2.6	4.7	3.2	3.4	2.5	3.5
Espagne												
IPCH	4.9	4.6	4.6	3.6	1.9	1.8	2.2	3.5	2.8	3.6	3.1	3.1
Estimation de l'inflation complète	3.3	4.5	6.0	2.0	2.2	2.1	3.1	6.3	3.1	3.4	4.1	4.0
Zone euro												
IPCH	3.4	2.8	2.6	2.3	1.7	1.2	1.1	2.1	2.4	2.3	2.1	2.1
Estimation de l'inflation complète	3.1	4.0	3.0	1.5	1.5	0.9	2.8	3.4	2.0	2.5	2.4	2.7

BIBLIOGRAPHY

Kurz, C. and J. Hoffmann (2004), “A Rental-Equivalence Index for Owner-Occupied Housing in West Germany 1985 to 1998”, *Bundesbank Discussion Paper*, No.08-2004.

van den Noord, P. (2005), “Tax Incentives and House Prices in the Euro Area: Theory and Evidence”, *Economie Internationale*, Vol. 101, CEPII, Paris.

Verbrugge, R. (2004), “The Puzzling Divergence of Aggregate Rents and User Costs, 1978-2001”, mimeo, downloaded from www.ipeer.ca on 8 February 2005.

Poterba, J. (1992), “Taxation and Housing: Old Questions, New Answers”, *American Economic Review*, Vol. 82.