

[HOME](#) > [ÉCONOMIE & FINANCE](#) >

A- A+

Décryptages

La fortune et la dette au risque du vieillissement

Par *Geneviève Brunet* - Mis en ligne le 11.08.2010 à 13:48

Le vieillissement des populations provoquera une baisse sensible de la valeur des biens immobiliers et des actifs financiers ces prochaines années. Aux Etats-Unis, et plus encore en Europe et au Japon, affirme une étude de la Banque des règlements internationaux*. Le dynamisme démographique a contribué pour 80 points de base à l'augmentation annuelle moyenne des prix de l'immobilier aux Etats-Unis ces quarante dernières années. Le vieillissement de la population et la dégradation du ratio de dépendance (le nombre de rentiers rapporté au total des personnes professionnellement actives) devraient provoquer exactement l'inverse durant les quarante prochaines années... Soit une substantielle réduction de la valeur de la pierre à long terme. Elle ne sera pas uniforme, les divorces et la réduction de la taille des ménages soutenant la demande pour de petits appartements. Les prix des actions ou obligations seront également tirés vers le bas: plus tôt que ceux de l'immobilier. L'acquisition de la maison intervient en effet avant la constitution d'un portefeuille pour la majorité des familles, et ce dernier est cédé plus tôt que le sweet home.

Le fait que les très riches possèdent l'essentiel des actifs financiers en mains privées – et qu'ils ne seront pas forcés de les céder pour maintenir leur train de vie à la retraite – ne compensera pas les ventes importantes de titres par les fonds de pension pour servir les rentes des nombreux baby-boomers. D'autant que les jeunes acheteurs potentiels vivant dans des pays émergents pourraient se faire rares! En 2025, l'âge médian en Chine ou en Europe centrale sera supérieur à celui des Etats-Unis. Sauf enrichissement rapide et massif de la population en Inde, dans les pays du Golfe et en Afrique, la baisse des prix des actifs financiers est programmée. Cette étude anticipe une réduction de 100 points du rendement annuel moyen à long terme des actions américaines. Le ramenant à un peu moins de 6%; contre 6,8% de 1802 à 2006. Même si un effondrement de la valeur des actifs paraît peu probable, son érosion n'en constituera pas moins un défi pour les systèmes de pensions. Les retraites publiques par répartition seront affectées par la baisse du nombre d'actifs; tandis que les fonds de pension par capitalisation peineront à vendre à bon prix pour verser les rentes promises.

Pour les gouvernements et les emprunteurs individuels, la charge de la dette augmentera sur fond de hausse des taux d'intérêt, alors que la valeur des biens financés sera grignotée. De quoi potentiellement affecter la stabilité financière mondiale. Le chercheur de la BRI plaide pour une réflexion globale. Il serait plus que temps de la mener!?

* «Ageing and asset prices», Előd Takáts, Working Papers, août 2010.

Tags: [Vieillissement de la population](#), [immobilier](#), [actifs financiers](#),