

bulle qui a inévitablement suivi a exposé les lacunes fondamentales des pratiques de gestion et de prêt des institutions financières japonaises (IFJ) et du système dans son ensemble.

Pendant les années d'essor, l'économie japonaise s'est accrue plus vite que celles des autres pays du G-7. Entre 1980 et 1989, la croissance annuelle moyenne du PIB réel du Japon a été de 4,0 %, comparativement à 3,1 % pour le Canada et à 2,6 % pour les États-Unis. Les années 1980 ont aussi été une période d'appréciation marquée des prix des actifs, surtout sur le marché immobilier. Les prix immobiliers ont commencé à grimper en flèche au milieu des années 1980 et ont atteint leur sommet au début des années 1990¹. En 1992, toutefois, la croissance du PIB réel du Japon avait chuté à 1,1 %, et une croissance négative a été enregistrée en 1993. Les estimations de la croissance du PIB pour 1995 ne sont que légèrement positives, et les projections pour 1996 prévoient une croissance d'environ 2 %².

Les institutions financières japonaises ont souffert lorsque les prix des actifs ont commencé à s'effondrer. On s'attendait toutefois à un réajustement qui prendrait fin avec la reprise économique anticipée. Les banques ont eu pour stratégie d'attendre passivement la fin de la dépréciation pour que la remontée subséquente des prix règle d'elle même le problème de leurs prêts non productifs. Malheureusement pour elles, l'économie ne s'est pas rétablie rapidement et les valeurs immobilières ont poursuivi leur déclin. Les prix officiels des terrains sont maintenant de 30 % inférieurs à ce qu'ils étaient pendant leurs niveaux records de 1991³. Même si les valeurs semblaient s'être stabilisées au début de 1995, l'année s'est soldée par un déclin marqué des prix des terrains, des biens immeubles à usage d'habitation et des immeubles locatifs. De plus, le marché de l'immobilier, actuellement stagnant, subit les prix les plus bas jamais vus.

L'évaluation des prix immobiliers réels est compliquée par la façon dont les prix « officiels » des terrains sont calculés. Le prix officiel d'un terrain incorpore un « prix théorique » qui englobe certains facteurs, comme les taux d'intérêt, dont l'évolution future doit être prédite. Ces estimations prêtent à « erreur », et certains analystes croient que les prix officiels des terrains ne reflètent pas pleinement l'ampleur de la

¹ Pour des renseignements plus détaillés sur les tendances des prix officiels des terrains, voir OCDE, *Études économiques de l'OCDE : Japon*, novembre 1995, p. 53.

² OCDE, *Perspectives économiques de l'OCDE*, décembre 1995, p. A4.

³ I. Weberpals, *Recent Evolution of Consumer and Corporate Balance Sheets in Japan: Issues for Discussion*, Banque du Canada, septembre 1995, p.1.