

dettes actuellement assumées par les consommateurs, les entreprises et le secteur gouvernemental, sera plus fort que la reprise des exportations, ce qui entraînera un ralentissement économique au cours des prochaines années. Cependant, selon des prévisions à long terme, le changement de structure continuera à se faire au profit de secteurs de services tels que les services financiers, les assurances et les services professionnels. Cette tendance augure bien des activités dans le domaine de la construction de bureaux au milieu des années 1990². D'autre part, il faudra peut-être cinq ans ou plus pour absorber le stock de bureaux vides, cela pourrait demander beaucoup moins de temps si un nombre important de vieux immeubles de bureaux étaient désaffectés ou convertis à d'autres usages. C'est ce qui se produit dans certaines villes dans le cadre de programmes de renouveau urbain.

Le malaise actuel dans le segment des bureaux tient plus à une explosion antérieure de l'offre qu'à une faiblesse de la demande. En fait, la demande d'espaces de bureaux a été assez forte en 1988 du fait d'une augmentation de près de deux millions du nombre d'employés de bureau aux États-Unis. Malgré cela, les taux d'inoccupation des bureaux ont continué à augmenter dans la plupart des grandes villes en raison de la quantité record de locaux mis sur le marché. Au début de 1989, ces taux aux États-Unis étaient de 16 pour cent et 22 pour cent respectivement pour les centre-villes et les banlieues, alors qu'en 1981, ils étaient tombés à quatre pour cent pour les bureaux des centre-villes et, en 1984, à dix-huit pour cent, pour les bureaux de banlieue. Les loyers des bureaux ont en général diminué à cause de cette situation. Même si le taux d'augmentation de l'emploi des cols blancs se maintient en 1989, les taux d'inoccupation continueront à croître au fur et à mesure que s'achèvera la construction de nouveaux locaux de bureaux.

²Il est plus difficile d'obtenir un contrat pour la construction d'immeubles de bureaux du secteur public que lorsqu'il s'agit du marché privé car, en général, toute société ayant un cautionnement peut faire une offre pour la construction d'édifices publics et c'est la soumission la moins disante qui doit être acceptée. En outre, ces soumissions sont assujetties à la "fixation des salaires", ce qui signifie que les tarifs syndicaux en vigueur sont habituellement payés, ce qui réduit considérablement l'avantage dont jouissent les entreprises à personnel non syndiqué.