

nouvelles ne soit pas toujours très net. À la fin de 1988, le taux d'inoccupation national des locaux industriels était de six pour cent; il était de 5,5 pour cent à la fin de 1987, et de cinq pour cent à la fin de 1985. Comme on peut le voir au Tableau 3-1, Houston, San Francisco, Denver, Miami, la Nouvelle-Orléans et Chicago sont des régions importantes où ces taux sont particulièrement élevés et on s'attendrait donc à ce que la construction de locaux industriels soit peu active. Portland, Jacksonville, Baltimore et Cincinnati, ont toutes des taux d'inoccupation de l'ordre de deux pour cent, ce qui signifie que la construction industrielle pourrait s'intensifier au cours des deux prochaines années, en fonction des perspectives locales dans ce secteur.

3.2.3 Construction de bureaux

Perspectives - Baisse au cours des cinq prochaines années

On s'attend à ce que la construction de bureaux, composant le plus important du secteur de l'immobilier commercial, connaisse une activité ralentie pendant au moins cinq ans. Comme le déclarait un cadre supérieur d'une entreprise de construction de Washington, "dans pratiquement toutes les villes des États-Unis, le marché des bureaux du secteur privé est en régression".¹ La valeur en dollars constants de la construction de bureaux neufs est tombée en 1988, et on s'attend à ce que cette baisse se poursuive pendant plusieurs années à cause des taux actuels élevés d'inoccupation, et de l'élimination, en 1986, d'un grand nombre d'avantages fiscaux consentis aux bâtiments commerciaux. Cependant, grâce à certaines institutions et investisseurs étrangers, la construction de bureaux demeurera active dans un petit nombre de villes et de créneaux, comme on le verra au chapitre Quatre.

La demande de nouveaux bureaux, comme celle de locaux industriels, est étroitement liée à la croissance de l'économie nationale. La revue Industriel Outlook prévoit que le ralentissement de cette croissance, dû aux lourdes

¹Certaines villes telles que New York, Baltimore, Boston, Cincinnati, Charlotte et Washington, auront peut-être besoin d'immeubles de bureaux au cours des prochaines années. Kansas City, Denver, la Californie du sud, l'Arizona, la Nouvelle-Orléans et le New Jersey sont actuellement des marchés peu actifs, et le seront encore moins, au cours des prochaines années.