MARKETBEAT

MONTRÉAL

Industriel T1 2021

CUSHMAN & WAKEFIELD

	Variation annuelle	Prévision 12 mois
2,4% Taux d'inoccupation	▼	▼
306K Absorption nette, pi.ca.	▼	▲
8,21 $ Loyer demandé, pi.ca.	▲	▲

Global, Loyer Net

INDICATEURS ÉCONOMIQUES T1 2021

	Variation annuelle	Prévision 12 mois
2,2M Montréal Emploi	—	▲
8,3% Montréal Taux de chômage	▲	▼
7,5% Canada Taux de chômage	▼	▼

Source: Statistics Canada

L'ÉCONOMIE : une reprise résiliente

Les chiffres de janvier et les chiffres préliminaires de février 2021 concernant le PIB suggèrent que l'économie canadienne est restée résiliente face aux mesures de confinement resserrées imposées par les provinces à la fin de 2020. En janvier, l'économie a progressé de 0,7 %, dépassant l'estimation provisoire de Statistique Canada, qui était de 0,5 % pour ce mois. À la fin du mois de janvier, le PIB du Canada était inférieur de 2,6 % à celui observé en février 2020. Bien entendu, la reprise a été très inégale d'un secteur à l'autre, avec des pertes importantes dans le secteur des arts, du divertissement et des loisirs (-51,8 %), ainsi que dans le secteur de l'hébergement et de la restauration (-41,8 %).

Après plusieurs retards, les efforts de vaccination étaient bien amorcés dans tout le Canada à la fin du premier trimestre. La propagation des variants de la COVID-19 reste toutefois une préoccupation importante, en particulier chez les jeunes Canadiens. En conséquence, les provinces se préparent à imposer des mesures de confinement plus strictes. Cliquez ici pour consulter les dernières recherches sur l'immobilier commercial et la situation économique.

L'OFFRE ET LA DEMANDE : un 19e trimestre consecutif d'absorption positive

Le premier trimestre de 2021 marque le 19e trimestre consécutif d'absorption positive dans la région métropolitaine de Montréal, un record pour ce marché. La demande locative reste forte : des ententes visant 1,4 million de pieds carrés ont été conclues au cours des trois derniers mois.

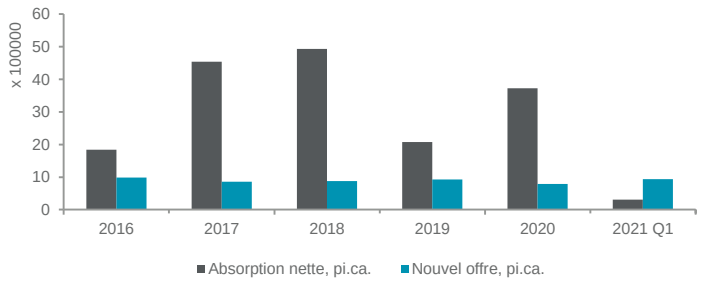
Malgré un taux d'inoccupation qui se situe à un niveau historiquement bas, de nombreux promoteurs hésitent encore à construire des immeubles locatifs sans commande préalable. Ainsi, les locaux industriels en construction avec des dates de livraison prévues dans les 48 prochains mois ne totalisent que 800 000 pieds carrés à l'heure actuelle. Il existe cependant une volonté de construire : 20 projets, totalisant 3,2 millions de pieds carrés de locaux, sont actuellement en phase de prélocation dans la région métropolitaine.

LES LOYERS : pas de ralentissement en 2021

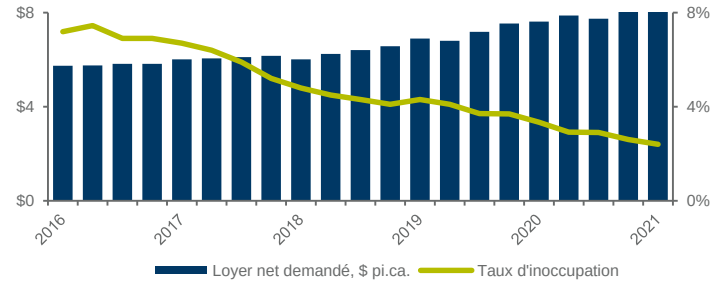
La pression sur les taux de location dans l'ensemble de la région métropolitaine est restée forte, sans indication d'une perte de vitesse. Le loyer net moyen demandé dans la région métropolitaine a atteint 8,21 $ le pied carré, contre 8,05 $ à la fin de 2020.

Les locataires qui sont actuellement à la recherche de locaux peuvent s'attendre à une augmentation des taux demandés qui pourrait atteindre jusqu'à 20 % par rapport au dernier trimestre dans les sous-marchés les plus convoités. Malgré l'augmentation substantielle des loyers demandés observée au cours des 48 derniers mois, Montréal reste l'un des marchés les plus compétitifs au Canada en matière de prix, avec des coûts d'occupation inférieurs à ceux de Calgary, de Toronto, d'Ottawa et de Vancouver.

DEMANDE D'ESPACE / NOUVEL OFFRE



ABSORPTION NETTE GLOBALE / LOYER NET DEMANDÉ



MARKETBEAT

MONTRÉAL

Industriel T1 2021

CUSHMAN & WAKEFIELD

STATISTIQUES DU MARCHÉ

SOUS-MARCHÉ	INVENTAIRE (PI.CA.)	DISPONIBILITÉ GLOBALE (PI.CA.)	TAUX GLOBAL D'INOCCUPATION	ABSORPTION NETTE GLOBALE CE TRIMESTRE (PI.CA.)	ABSORPTION GLOBALE 2020 ACJ (PI.CA.)	EN CONSTRUCTION (PI.CA.)	CONSTRUCTION ACHEVÉE CE TRIMESTRE (PI.CA.)	CONSTRUCTION ACHEVÉE 2020 ACJ (PI.CA.)	LOYER NET MOYEN	LOYER ADDITIONEL MOYEN
Montréal *Midtown* Nord	46 346 503	1 721 145	3,7%	-111 932	-111 932	0	0	0	9,31 $	2,19 $
Montréal *Midtown* Sud	28 093 715	585 193	2,1%	59 100	59 100	0	0	0	9,25 $	1,43 $
Montréal Est	69 854 845	1 866 438	2,7%	-420 619	-420 619	410 000	0	0	8,31 $	2,67 $
Laval	22 747 212	383 199	1,7%	-171 213	-171 213	0	0	0	8,45 $	4,01 $
Rive-Nord Lanaudière	4 097 724	54 801	1,3%	-567	-567	0	0	0	N/A	N/A
Rive-Nord Laurentides	5 752 999	54 476	0,9%	-7 046	-7 046	0	0	0	N/A	N/A
Rive-Sud	27 546 739	784 968	2,8%	708 602	708 602	0	837 531	837 531	7,63 $	3,20 $
Lachine	21 120 534	968 185	4,6%	-86 107	-86 107	0	0	0	6,46 $	3,44 $
Saint-Laurent	66 044 699	1 207 477	1,8%	394 530	394 530	0	95 000	95 000	9,91 $	4,34 $
Ouest de l'Ile	45 124 296	451 690	1,0%	-59 629	-59 629	0	0	0	7,84 $	2,96 $
Vaudreuil-Dorion	2 261 497	93 036	4,1%	1 425	1 425	390 000	0	0	8,00 $	3,45 $
GRAND MONTRÉAL	**338 990 763**	**8 170 608**	**2,4%**	**306 544**	**306 544**	**800 000**	**932 531**	**932 531**	**8,21 $**	**3,29 $**

***les taux de location reflètent le montant net demandé $ / pi.ca. / an*

PRINCIPALES LOCATIONS T1 2021

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	PI.CA.	TYPE
8100 boulevard Cavendish	Saint-Laurent	Bulletproof Logistics	114 596	Nouveau locataire
3031-3075 boulevard Thimens	Saint-Laurent	Non-disponible	96 033	Nouveau locataire
12225 boulevard Industriel	Montréal Est	Non-disponible	96 000	Nouveau locataire
3031-3075 boulevard Thimens	Saint-Laurent	Non-disponible	67 168	Nouveau locataire
21525 avenue Clark Graham	Ouest de l'Ile	Non-disponible	64 259	Nouveau locataire

PRINCIPALES VENTES T1 2021

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR / ACHETEUR	PI.CA.	PRIX/$ PI.CA.
401 rue Marie-Curie	Vaudreuil-Dorion	Groupe Quint | Dream Industrial REIT	527 391	114,2M $ / 216 $
3500 rue Douglas-B.-Floreani	Saint-Laurent	Vista Properties | Concert Properties	424 422	90,8M $ / 214 $
2001 boulevard des Sources	Ouest de l'Ile	Groupe Mach | Pure Industrial Real Estate Trust	172 600	24,5M $ / 142 $

NOUVEL OFFRE ACHEVÉE T1 2021

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE PRINCIPAL	PI.CA.	PROPRIÉTAIRE/DÉVELOPPEUR
6125 route de l'Aéroport	Rive-Sud	Molson Coors	837 531	Molson Coors
3500 rue Douglas-B.-Floreani (expansion)	Saint-Laurent	L'Oréal Canada	95 000	Concert Properties

GEORGE MELETAKOS
Analyste principale en recherche du marché
Tel: +1 514 841 3808
george.meletakos@cushwake.com

UNE PUBLICATION DU DÉPARTEMENT DE RECHERCHE DE CUSHMAN & WAKEFIELD

©2021 Cushman & Wakefield. Tous droits réservés. Les informations contenues dans ce rapport proviennent de sources multiples considérées comme fiables. L'information peut contenir des erreurs ou des omissions et est présentée sans aucune garantie ou représentation quant à son exactitude.

cushmanwakefield.com