

Variation annuelle Prévvision 12 mois

2,2%
Taux d'inoccupation



302K
Absorption nette, pi.ca.



8,58 \$
Loyer demandé, pi.ca.



Global, Loyer Net

INDICATEURS ÉCONOMIQUES T2 2021

Variation annuelle Prévvision 12 mois

2,3M
Montréal
Emploi



7,7%
Montréal
Taux de chômage



7,8%
Canada
Taux de chômage



Source: Statistics Canada

L'ÉCONOMIE : un chemin vers la reprise plein d'embûches

Au cours du deuxième trimestre, l'économie canadienne a fait face à une troisième vague d'infections particulièrement perturbatrice menant au décret de nouvelles mesures de confinement partout au pays, notamment en Ontario. Au chapitre du PIB, les données du mois d'avril et les chiffres provisoires pour mai 2021 indiquent une première contraction de l'économie canadienne depuis mai 2020. Cette baisse de l'activité économique est principalement attribuable aux secteurs des services, dont celui de l'immobilier. À la fin du mois d'avril, le PIB du Canada était inférieur de 1 % à celui observé en février 2020.

La campagne de vaccination va bon train aux quatre coins du pays, 35 % de la population ayant déjà reçu une deuxième dose. D'ailleurs, le gouvernement fédéral table sur une couverture vaccinale complète d'ici la fin de l'été. Au Québec, l'ensemble de la province est d'ores et déjà zone verte, n'observant que les mesures sanitaires minimales. Selon la plus récente Enquête sur les perspectives des entreprises menée par la Banque du Canada, la confiance des entreprises s'améliore rapidement grâce à la reprise des ventes sur fond de déconfinement. En revanche, cette demande excédentaire fait craindre de plus en plus une pénurie de main-d'œuvre.

L'OFFRE ET LA DEMANDE : un 20^e trimestre consécutif d'absorption positive

Le deuxième trimestre de 2021 marque le 20^e trimestre consécutif d'absorption positive dans la région métropolitaine de Montréal, un record pour ce marché. Le taux d'inoccupation continue de chuter, atteignant un creux historique de 2,2 %, soit une baisse de 20 points de base par rapport au trimestre précédent. La demande locative reste forte : des ententes visant 1,97 million de pieds carrés ont été conclues au cours des trois derniers mois.

Bien qu'il n'y ait pas eu de nouvelles livraisons au cours du trimestre, l'activité de construction et d'aménagement a connu une augmentation notable. De nombreux projets, qui étaient auparavant en phase de prélocation, sont en cours de construction, et leur livraison est prévue dans les 48 prochains mois.

LES LOYERS : une pression incessante vers le haut

Le loyer net moyen demandé dans la région métropolitaine a atteint 8,58 \$ le pied carré, contre 8,21 \$ à la fin du dernier trimestre. Les conditions restent favorables aux propriétaires, car la baisse des taux d'inoccupation a pour effet de maintenir l'importante pression haussière sur les loyers dans la plupart des sous-marchés.

DEMANDE D'ESPACE / NOUVEL OFFRE



ABSORPTION NETTE GLOBALE / LOYER NET DEMANDÉ



MARKETBEAT MONTRÉAL



Industriel T2 2021

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 ADDITIONNEL MOYEN
Montréal <i>Midtown</i> Nord	46 171 204	1 765 284	3,8%	-62 163	-162 334	0	0	0	9,33 \$	2,45 \$
Montréal <i>Midtown</i> Sud	28 119 772	426 316	1,5%	140 776	199 876	0	0	0	9,25 \$	1,43 \$
Montréal Est	69 872 104	1 865 497	2,7%	-123 496	-489 984	686 154	0	0	8,38 \$	2,85 \$
Laval	22 747 212	144 624	0,6%	234 993	77 892	200 000	0	0	9,03 \$	4,50 \$
Rive-Nord Lanaudière	4 085 524	53 460	1,3%	-3 003	-3 570	0	0	0	10,00 \$	3,50 \$
Rive-Nord Laurentides	5 752 494	94 592	1,6%	-35 026	-42 072	0	0	0	8,19 \$	4,05 \$
Rive-Sud	27 546 259	451 309	1,6%	-68 195	640 407	0	0	837 531	8,41 \$	3,38 \$
Lachine	21 120 534	810 771	3,8%	13 705	-20 147	0	0	0	7,73 \$	3,35 \$
Saint-Laurent	65 508 014	1 112 468	1,7%	29 824	509 738	0	0	95 000	9,03 \$	4,15 \$
Ouest de l'Île	45 124 296	480 179	1,1%	179 585	120 591	0	0	0	8,72 \$	3,07 \$
Vaudreuil-Dorion	2 261 497	97 951	4,3%	-4 915	-3 490	390 000	0	0	9,00 \$	5,36 \$
GRAND MONTRÉAL	338 308 910	7 302 451	2,2%	302 085	826 907	1 276 154	0	932 531	8,58 \$	3,22 \$

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

PRINCIPALES LOCATIONS T2 2021

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	PI.CA.	TYPE
5151 rue Hochelaga	Montréal Est	GETPAQ	440 000	Nouveau locataire
1313 autoroute Chomedey	Laval	Robert Transport	184 493	Nouveau locataire
480 avenue Lafleur	<i>Midtown</i> Sud	Non-disponible	134 474	Nouveau locataire
8801-8851 boulevard Henri-Bourassa	Montréal Est	Non-disponible	104 003	Nouveau locataire
330 avenue Avro	Ouest de l'Île	Non-disponible	89 099	Nouveau locataire

PRINCIPALES VENTES T2 2021

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR / ACHETEUR	PI.CA.	PRIX/\$ PI.CA.
5501 autoroute Transcanadienne	Ouest de l'Île	Industries de Câbles d'Acier Ltée / Groupe Montoni	303 738	26 000 000 \$ / 86 \$
2301 rue de Cannes-Brûlées	<i>Midtown</i> Sud	2301 Cannes-Brulees S.E.C. / Crestpoint Real Estate	89 339	17 800 000 \$ / 199 \$
4105-4355 rue Hickmore	Saint-Laurent	Soltron / Philhobar Design Canada Ltd.	88 102	14 500 000 \$ / 165 \$

PRINCIPAUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT 2021

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE PRINCIPAL	PI.CA.	PROPRIÉTAIRE/DÉVELOPPEUR
3501 rue F.-X.-Tessier / Forty 30 – B	Vaudreuil-Dorion	N/A	390 000	Conseillers immobiliers Triovest
9401 boulevard des Sciences	Montréal Est	Costco	160 000	Groupe Magna / Construction Di Lillo
8905 boulevard du Golf	Montréal Est	CHEP	100 000	Groupe Magna / Construction Di Lillo

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