

Variation annuelle Prév. 12 mois

12,7%
Taux d'inoccupation



-308K
Absorption nette, pi.ca.



32,92 \$
Loyer brut demandé, pi.ca.



(Global, Toutes Classes)

INDICATEURS ÉCONOMIQUES T4 2020

Variation annuelle Prév. 12 mois

2,3M
Montréal
Emploi



7,7%
Montréal
Taux de chômage



7,8%
Canada
Taux de chômage



Source: Statistique Canada

L'ÉCONOMIE : une reprise résiliente

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 : enfin, la stabilisation sur le marché des bureaux

Au cours du deuxième trimestre de 2021, pour la première fois depuis le début de 2020, le total des espaces de sous-location vacants a diminué dans la région métropolitaine de Montréal. Si cette variation de 45 000 pieds carrés est relativement mineure par rapport à l'augmentation observée l'année dernière, elle signale tout de même le début d'une stabilisation du marché. Le taux d'inoccupation directe, quant à lui, a diminué de 2,9 % au deuxième trimestre, soit d'environ 315 000 pieds carrés. Ainsi, bien que le taux d'inoccupation global demeure élevé par rapport à la moyenne historique, il est bien en deçà du pic observé en 2017. Quant à l'impact du télétravail à long terme, un portrait clair se dessinera au courant de l'été, à mesure que les travailleurs retourneront à leurs bureaux.

Bien que le marché ait encore enregistré une absorption négative au deuxième trimestre, il s'agit néanmoins du meilleur rendement des 12 derniers mois. Encore, le marché le plus touché a été le centre-ville, avec une absorption négative nette de 290 000 pieds carrés. Par ailleurs, l'activité de location est à son plus haut niveau depuis le début de 2020, ce qui indique un revirement de la situation.

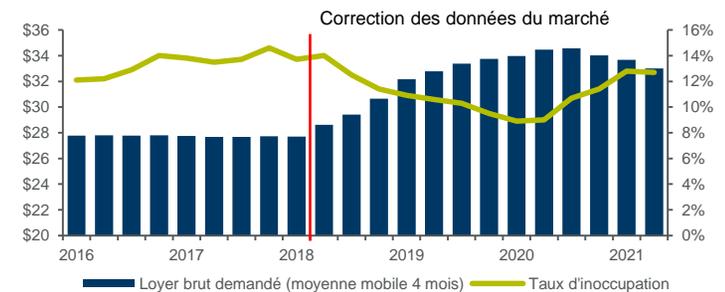
LES LOYERS : tendance à l'atténuation

Les loyers demandés sont demeurés en dessous du pic observé au début de 2020. Bien que la plupart des propriétaires offrent davantage de mesures incitatives, tout en maintenant les loyers, ils ont été plus nombreux à céder sur le plan du prix au cours du dernier trimestre. À l'issue du trimestre, le tarif moyen demandé par pied carré dans la région métropolitaine était de 32,92 \$.

DEMANDE D'ESPACE / NOUVELLE OFFRE



ABSORPTION NETTE GLOBALE / LOYER BRUT DEMANDÉ



STATISTIQUES DU MARCHÉ

SOUS-MARCHÉ	INVENTAIRE (PI. CA.)	SOUS-LOCATION VACANTE (PI.CA.)	LOCATION DIRECTE VACANTE (PI. CA.)	TAUX GLOBAL D'INOCCUPATION	ABSORPTION NETTE CE TRIMESTRE (PI. CA.)	ABSORPTION NETTE 2021 ACJ (PI. CA.)	TRANSACTIONS DE LOCATION 2021 ACJ (PI. CA.)	EN CONSTRUCTION (PI. CA.)	LOYER MOYEN DEMANDÉ (TOUTES CLASSES)*	LOYER MOYEN DEMANDÉ (CLASSE A)*
Centre Financier	22 061 570	508 358	2 410 569	13,2%	-84 342	-337 997	289 607	0	43,47\$	47,71\$
Centre-Ville Ouest	3 793 621	56 123	406 161	12,2%	-16 610	-23 230	74 408	0	37,39\$	45,34\$
Centre-Ville Est	8 924 285	138 477	627 781	8,6%	-94 010	-117 103	49 073	0	35,13\$	49,97\$
Centre-Ville Sud	11 831 262	277 629	649 818	7,8%	-34 481	-142 677	119 492	1 478 515	46,60\$	53,38\$
Centre-Ville Sud-Ouest	1 628 546	111 435	160 061	16,7%	-12 192	-70 689	41 513	148 618	31,54\$	ND
Vieux-Montréal	4 384 933	45 609	375 083	9,6%	-24 431	-40 711	105 346	145 000	31,22\$	ND
Westmount	2 158 078	57 366	122 102	8,3%	-23 550	4 801	70 655	0	31,45\$	ND
Centre-Ville	54 782 295	1 194 997	4 751 575	10,9%	-289 616	-727 606	750 094	1 772 133	41,24\$	48,91\$
Midtown Est	2 803 754	47 924	175 464	8,0%	2 914	-17 048	52 105	98 067	25,08\$	ND
Midtown Central	6 284 762	227 721	476 159	11,2%	-38 109	44 073	104 779	174 939	31,84\$	ND
Midtown Nord	7 122 549	19 224	1 148 929	16,4%	45 161	19 605	126 342	0	18,05\$	28,35\$
Décarie-Côte-des-Neiges	2 987 691	12 089	468 360	16,1%	10 099	14 385	76 356	0	24,95\$	30,33\$
Midtown Ouest	1 431 844	5 177	217 250	15,5%	-42 313	-52 272	58 132	0	24,70\$	ND
Midtown Sud	1 097 479	116 767	52 349	15,4%	16 427	-1 470	21 200	0	23,97\$	ND
Île-des-Sœurs	1 423 649	6 202	39 407	3,2%	12 269	-9 450	14 346	0	ND	ND
Saint-Laurent	7 263 992	415 284	1 152 104	21,6%	-25 978	-46 139	119 127	637 641	27,38\$	29,70\$
Midtown	30 415 720	850 388	3 730 022	15,1%	-19 530	-48 316	572 387	910 647	24,19\$	29,73\$
Ouest de l'Île	2 853 741	82 250	394 313	16,7%	-39 499	-17 578	53 827	0	24,71\$	31,44\$
Est de l'Île	3 398 936	42 865	438 448	14,2%	43 832	-16 933	143 568	0	22,62\$	29,56\$
Laval	4 387 816	51 603	587 821	14,6%	-9 022	-115 616	163 222	333 938	28,70\$	31,36\$
Rive-Sud	5 645 492	46 511	738 127	13,9%	5 424	-40 475	199 072	265 000	29,01\$	32,03\$
Banlieues	16 285 985	223 229	2 158 709	14,6%	735	-190 602	559 689	598 938	26,42\$	31,63\$
Grand Montréal	101 484 000	2 268 614	10 640 306	12,7%	-308 411	-966 524	1 882 170	3 281 718	32,92\$	41,84\$

Les tarifs de location reflètent le loyer net brut annuel demandé

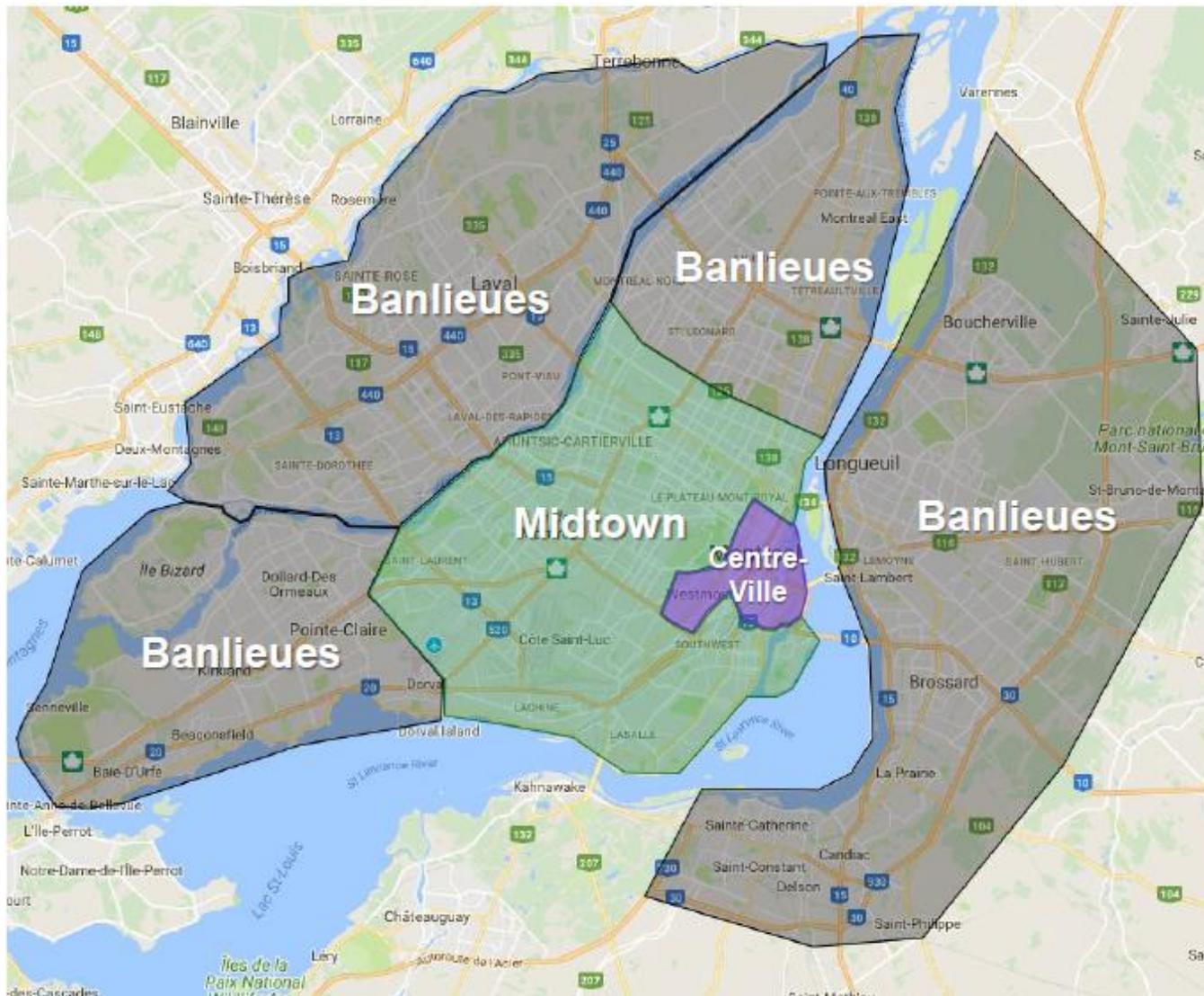
PRINCIPALES LOCATIONS AU T1 2021

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	PI. CA.	TYPE
9150-9240 av. du Parc	Midtown Nord	Decolin	137 794	Renouvellement/Expansion
3155 boul. de l'Assomption	Est de l'Île	NA	78 363	Nouveau Locataire
9600 rue Meilleur	Midtown Nord	Agatha Boutique	65 000	Nouveau Locataire

PRINCIPALES VENTES AU T1 2021

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR / ACHETEUR	PI. CA.	PRIX / \$ PI. CA.
2350 rue Cohen	Saint-Laurent	9384-9305 Québec Inc / NorthWest Value Partners	44 340	10 000 000\$ / 225,53\$
44-54 rue Saint-Antoine Ouest	Vieux Montréal	Power Corporation of Canada / Core Realities Inc	35 100	5 700 000\$ / 162,39\$

DIVISION DU MARCHÉ DE BUREAU



David Goulet

Analyste principal, recherche de marché

Tel: +1 514 841 3820

david.goulet@cushwake.com

UNE PUBLICATION DU DÉPARTEMENT DE RECHERCHE DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) est un chef de file mondial des services immobiliers ayant une grande valeur exceptionnelle grâce à sa mise en application d'idées pour les occupants et les propriétaires de biens immobiliers. Cushman & Wakefield est parmi les plus grandes sociétés de services immobiliers employant près de 53 000 personnes dans environ 400 bureaux et 60 pays. Ses bureaux de Québec sont situés au centre-ville de Montréal et à Saint-Laurent. En 2019, l'entreprise avait des revenus s'élevant à 8,8 milliards de dollars dans les services de base liés à l'immobilier, aux installations et à la gestion de projets, à la location à la valorisation et autres services connexes. Pour en savoir plus, visitez le site www.cushmanwakefield.ca ou suivez-nous à @CushWakeMTL sur Twitter.

©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