

Variation annuelle / Prév. 12 mois

16,3%
Taux d'inoccupation



-628 K
Absorption nette pi.ca.



34,55 \$
Loyer brut demandé pi.ca.



(Global Toutes Classes)

INDICATEURS ÉCONOMIQUES T2 2022

Variation annuelle / Prév. 12 mois

2,3M
Montréal
Emploi



4,8%
Montréal
Taux de chômage



4,9%
Canada
Taux de chômage



Source: Statistique Canada

ÉCONOMIE : Taux élevés et prix élevés

Avec la levée de la quasi-totalité des restrictions liées à la COVID-19 au début du deuxième trimestre, la reprise économique est bien amorcée au Canada. Trop bien, selon certains, car les conditions du marché continuent d'imposer des pressions inflationnistes indésirables. La Banque du Canada a affirmé qu'elle continuerait de prendre des mesures vigoureuses pour ralentir l'inflation record en augmentant les taux d'intérêt, mais prévient qu'il pourrait falloir un certain temps avant que l'inflation revienne à des niveaux acceptables. En attendant, les consommateurs se heurteront à des prix et taux d'intérêt élevés.

Au Québec, un taux de chômage à un niveau plus bas que jamais et un nombre de postes vacants parmi les plus élevés au Canada exercent des pressions haussières sur la croissance des salaires. En outre, de nombreuses entreprises font encore état de problèmes liés à la main-d'œuvre et de goulets d'étranglement dans la chaîne d'approvisionnement. En conséquence, les entreprises ne sont plus en mesure de répondre à la demande accrue des consommateurs et prévoient un ralentissement de la croissance des ventes.

L'OFFRE ET LA DEMANDE : Ralentissement persistant au deuxième trimestre

Au deuxième trimestre de 2022, l'espace vacant total a augmenté dans la RMM, portant le taux d'inoccupation total à 16,3 %. Contrairement au dernier trimestre où les nouveaux espaces arrivant sur le marché étaient en grande partie des espaces offerts en sous-location, ce trimestre-ci, l'arrivée sur le marché d'espaces loués, particulièrement dans la banlieue, a été le facteur déterminant dans l'augmentation de l'inoccupation. Le plus vaste espace était un nouvel espace loué de 107 000 pieds carrés situé au 2000, rue de l'Éclipse à Brossard, un nouvel immeuble dont la construction s'est achevée ce trimestre-ci. Il est également important de noter que les plus grands espaces loués sont nouveaux sur le marché ce trimestre-ci; autrement dit, ces espaces n'étaient pas disponibles pour une sous-location et ont été récupérés par le propriétaire. En raison de l'arrivée de nouveaux espaces vacants et d'une faible demande persistante, l'absorption générale est restée négative dans la RMM ce trimestre, totalisant 628 000 pieds carrés, du fait que la majorité des classes dans la banlieue et le centre-ville ont enregistré une absorption négative. Une exception se dégage, soit le marché de la classe A dans la banlieue, qui affichait une absorption positive de 58 000 pieds carrés au premier trimestre. Ce marché enregistre une absorption positive depuis le premier trimestre de 2021. Cette absorption totale a été probablement stimulée par l'achèvement de la construction de l'immeuble situé au 2000, rue de l'Éclipse, dont 50 % de l'espace était pré loué à son achèvement. Deux nouveaux immeubles doivent faire leur arrivée sur le marché dans la RMM d'ici la fin de 2022, soit un sur le marché du centre-ville et l'autre en banlieue, pour une superficie totale de 380 000 pieds carrés. Ces immeubles pourraient s'ajouter aux espaces vacants lorsqu'ils seront achevés, comme aucune prélocation n'a été effectuée.

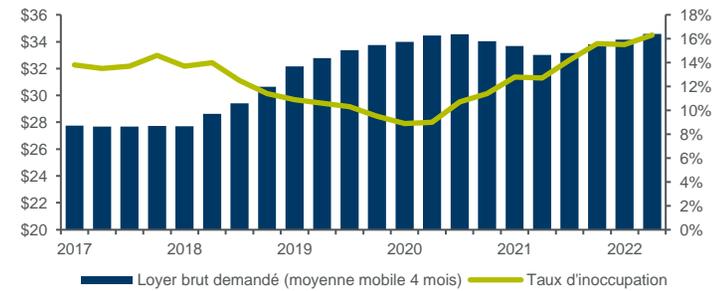
LES LOYERS : Diminution générale des taux de location

En général, le tarif brut demandé a diminué légèrement au deuxième trimestre pour atteindre 34,55 \$ par pied carré. Les propriétaires continuent d'offrir une plus grande flexibilité aux locataires, au moyen d'incitations et de loyers gratuits, bien que les taux de loyer supplémentaires continuent de grimper. Si le taux d'inoccupation continue sa montée, le marché pourrait voir une diminution des loyers nets demandés.

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 2022 ACJ (PI. CA.)	TRANSACTIONS DE LOCATION 2022 ACJ (PI. CA.)	EN CONSTRUCTION (PI. CA.)	LOYER MOYEN DEMANDÉ (TOUTES CLASSES)*	LOYER MOYEN DEMANDÉ (CLASSE A)*
Centre Financier	22 061 570	372 354	3 062 155	15,6%	-104 104	-89 261	404 931	0	43,23 \$	47,01 \$
Centre-Ville Ouest	3 567 841	174 418	537 141	19,9%	-6 335	-130 719	24 045	99 062	35,31 \$	45,91 \$
Centre-Ville Est	8 924 285	297 924	876 697	13,2%	-176 647	-310 896	72 796	0	36,40 \$	49,24 \$
Centre-Ville Sud	11 861 227	286 216	1 193 339	12,5%	-27 989	-197 172	281 242	1 480 000	50,04 \$	56,39 \$
Centre-Ville Sud-Ouest	1 628 546	105 039	96 451	12,4%	-699	91 792	24 258	148 618	32,54 \$	35,00 \$
Vieux-Montréal	4 536 213	78 053	483 129	12,4%	-6 925	12 556	98 444	0	36,52 \$	N/A
Westmount	2 158 078	94 353	187 136	13,0%	-54 053	-106 588	53 844	0	31,05 \$	N/A
Centre-Ville	54 737 760	1 408 357	6 436 048	14,3%	-376 752	-730 288	959 560	1 727 680	41,90 \$	48,45 \$
Midtown Est	3 226 821	26 803	339 526	11,0%	17 086	29 598	53 594	0	26,80 \$	N/A
Midtown Central	6 617 201	306 881	953 676	19,0%	-160 297	-265 363	148 553	0	30,87 \$	N/A
Midtown Nord	7 122 549	22 413	1 397 528	19,9%	-29 633	-64 070	27 031	0	15,95 \$	29,36 \$
Décarie-Côte-des-Neiges	3 055 691	90 006	474 838	18,5%	-32 029	-56 584	35 956	400 000	25,41 \$	31,06 \$
Midtown Ouest	1 431 844	4 422	300 598	21,3%	-129 445	-151 595	38 315	0	24,20 \$	N/A
Midtown Sud	1 097 479	116 767	55 090	15,7%	-11 012	-15 028	427	0	27,31 \$	N/A
Île-des-Sœurs	1 423 649	202 784	43 668	17,3%	0	-208 986	5 000	0	N/A	N/A
Saint-Laurent	7 315 842	38 563	1 376 060	24,1%	-11 541	-53 244	204 707	0	27,73 \$	29,94 \$
Midtown	31 291 076	1 157 639	4 940 984	19,5%	-356 871	-785 272	513 583	400 000	24,87 \$	30,02 \$
Ouest de l'île	2 885 581	98 753	492 178	20,5%	-349	25 038	51 898	0	26,34 \$	31,69 \$
Est de l'île	3 398 936	72 314	489 245	16,5%	-20 287	-46 683	54 345	0	21,95 \$	22,22 \$
Laval	4 413 157	93 881	636 887	16,6%	51 048	-50 476	154 854	333 938	28,40 \$	28,15 \$
Rive-Sud	5 875 492	82 568	819 071	15,3%	74 846	63 253	109 286	35 000	30,05 \$	32,67 \$
Banlieues	16 573 166	347 516	2 784 897	16,8%	105 258	-8 868	370 383	368 938	27,55 \$	31,36 \$
Grand Montréal	102 602 002	2 913 512	13 814 413	16,3%	-628 365	-1 524 428	1 843 526	2 496 618	34,54 \$	42,35 \$

Les tarifs de location reflètent le loyer brut annuel demandé

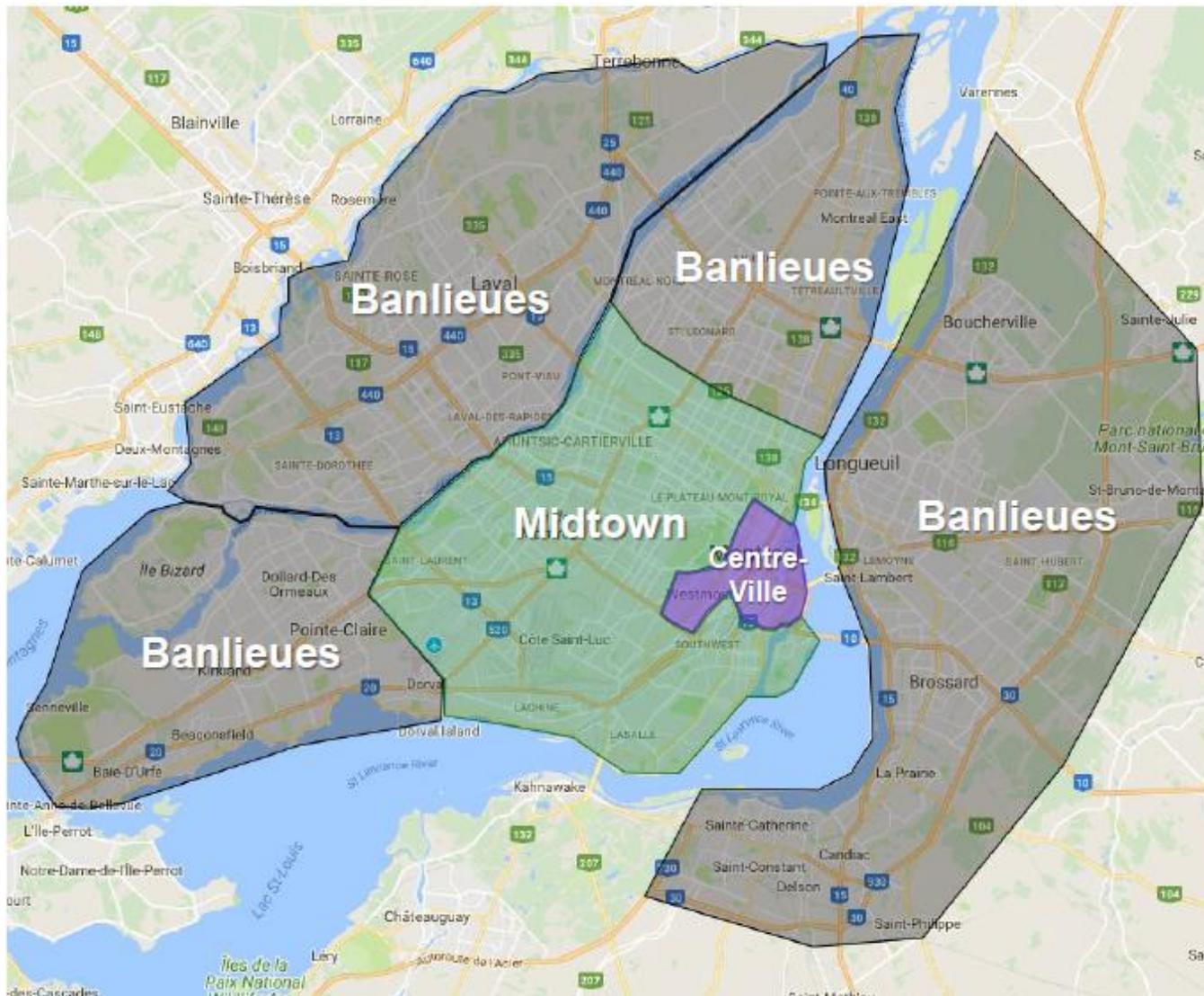
PRINCIPALES LOCATIONS AU T2 2022

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	PI. CA.	TYPE
4800-4858 rue Lévy	Saint-Laurent	IntelliSyn Pharma Inc.	34 242	Nouveau locataire
740 rue Notre-Dame Ouest	Centre-Ville Sud	Zayo Canada Inc.	27 785	Renouvellement
4800-4858 rue Lévy	Saint-Laurent	Thales Canada Inc.	22 992	Renouvellement

PRINCIPALES VENTES AU T2 2022

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR / ACHETEUR	PI. CA.	PRIX / \$ PI. CA.
351 Boulevard Robert-Bourassa	Centre Financier	Fard Investment Limited / 13721949 Canada Inc	27 165	28 000 000 \$ / 1 031 \$
4868 rue Lévy	Saint-Laurent	Hospital of Ontario Pension / Alexandria Real Estate Equities	64 664	10 500 000 \$ / 162 \$
600 Boulevard Arman-Frappier	Laval	Les Immeubles du Boisé / Croesus Finansoft Inc.	24 182	6 000 000 \$ / 248 \$

DIVISION DU MARCHÉ DE BUREAU

**Brent Robinson**

*Directeur général exécutif et
Gestionnaire principal Québec*

Tel: +1 514 841 3800

Brent.Robinson1@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 50 000 personnes dans environ 400 bureaux et 60 pays. Ses bureaux de Québec sont situés au centre-ville de Montréal et à Saint-Laurent. En 2021 le chiffre d'affaires de l'entreprise s'élevait à 9,4 milliards de dollars dans les services de base liés à l'immobilier tels que les installations et la gestion des biens la location le marché de capitaux ainsi que les évaluations et autres services. Pour en savoir plus visitez le site www.cushmanwakefield.com ou suivez-nous à @CushWake sur Twitter.

©2022 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