

FONDEMENTS DU MARCHÉ

	Variation Annuelle	Prévision 12 mois
17,9% Taux d'inoccupation	▲	▲
-2,2M Absorption nette pi ca	▼	▲
36,08\$ Loyer brut demandé pi ca <i>(Global Toutes Classes)</i>	▼	—

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

	Variation Annuelle	Prévision 12 mois
2,4M Montréal Emploi	▼	▲
6,6% Montréal Taux de chômage	▲	▲
6,5% Canada Taux de chômage	▲	—

Source: Statistique Canada

POINTS CLÉS

- Le Canadien National (CN) a loué 442 000 pieds carrés au 600, rue De La Gauchetière Ouest. Il s'agit de l'une des plus importantes transactions des dernières années.
- Montréal est le seul grand marché où le taux d'inoccupation des locaux offerts en sous-location a augmenté de façon constante depuis le premier trimestre de 2023; dans les autres marchés, on a généralement observé une tendance à la baisse.

ÉCONOMIE

Le taux de chômage au Canada a augmenté de 10 points de base depuis la fin du deuxième trimestre de 2024 pour s'établir à 6,5 % en septembre. À Montréal, le taux de chômage est passé de 6,2 % à 6,6 % au cours de la même période, ce qui représente une augmentation de 140 points de base depuis septembre 2023. Lors de la dernière année, la région métropolitaine de recensement de Montréal a enregistré une diminution de 24 000 emplois.

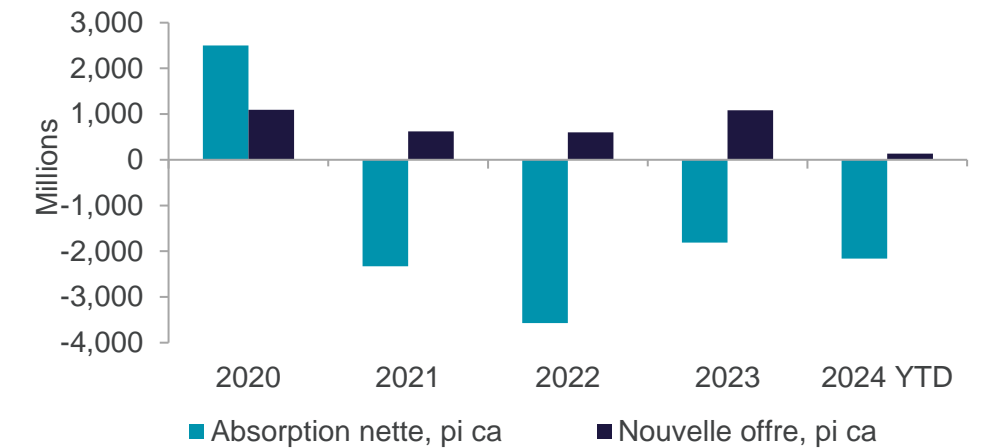
LE VOLUME DE LOCAUX NOUVELLEMENT VACANTS CONTINUE DE DÉPASSER LA DEMANDE

Le Grand Montréal a enregistré une hausse du taux d'inoccupation global pour un quatrième trimestre consécutif, clôturant le troisième trimestre de 2024 à 17,9 %. Dans le marché du Centre, le taux d'inoccupation global a grimpé à 18,8 %. Qui plus est, une hausse de l'inoccupation y a été enregistrée pour toutes les catégories d'immeubles, mais l'augmentation d'un trimestre à l'autre n'a pas été aussi marquée pour les immeubles de catégorie A. Dans le marché de la banlieue, l'augmentation du taux d'inoccupation global a été notable, le taux d'inoccupation ayant augmenté de 150 points de base depuis le premier trimestre de 2024. Toutefois, contrairement à la situation observée dans le marché du Centre, le taux d'inoccupation des immeubles de catégorie A de la banlieue a augmenté à un rythme plus rapide que celui des immeubles des catégories B et C. Cette différence s'explique notamment par le fait que les propriétaires d'immeubles des catégories B et C situés dans la banlieue proposent des locaux à prix très concurrentiels; étant donné que leurs immeubles n'offrent pas autant de commodités que les immeubles de catégorie A, ces propriétaires mettent l'accent sur les bas prix. De plus, les locataires du marché de la banlieue sont à la recherche de bonnes affaires, car les tarifs de location des immeubles de catégorie A situés dans la banlieue se rapprochent de ceux des immeubles de cette même catégorie situés au centre-ville. Le marché dans son ensemble a connu une absorption négative, qui a atteint 882 000 pieds carrés au troisième trimestre de 2024. Deux immeubles ont connu une absorption négative de plus de 100 000 pieds carrés lors du trimestre : un immeuble de catégorie A situé dans la banlieue et un immeuble de catégorie B situé dans le Centre.

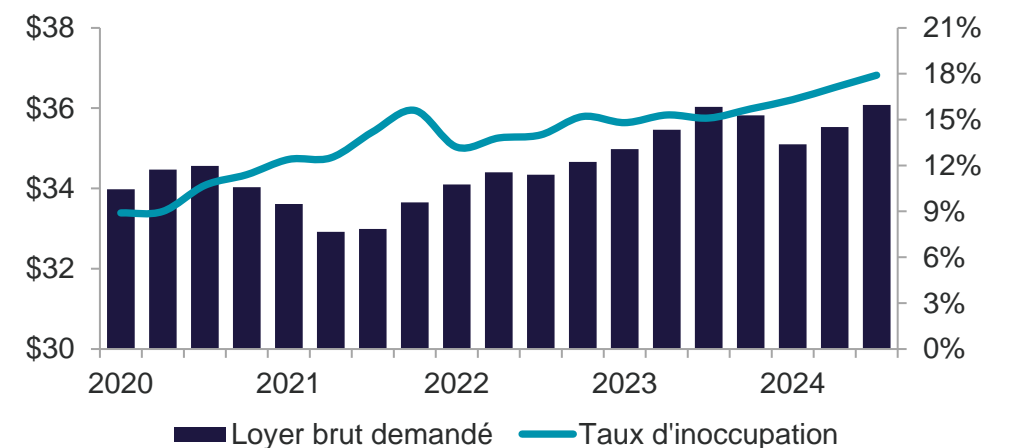
LE TARIF DE LOCATION BRUT MOYEN DEMANDÉ A GRIMPÉ TOUT AU LONG DE 2024

Le tarif brut moyen pour l'ensemble du marché a augmenté au troisième trimestre de 2024 pour s'établir à 36,08 \$ le pied carré. Cette hausse s'explique principalement par l'augmentation du loyer net moyen demandé pour les immeubles des catégories A et C au centre-ville

ABSORPTION NETTE GLOBALE / LOYER BRUT DEMANDÉ



DEMANDE D'ESPACE / NOUVELLE OFFRE



STATISTIQUES DU MARCHÉ

SOUS-MARCHÉ	INVENTAIRE (PI CA)	SOUS-LOCATION VACANTE (PI CA)	LOCATION DIRECTE VACANTE (PI CA)	TAUX GLOBAL D'INOCCUPATION	TRIM. ACTUEL ABSORPTION NETTE GLOBAL	ABSORPTION NETTE 2024 ACJ (PI CA)	TRANSACTIONS DE LOCATION 2024 ACJ (PI CA)	EN CONSTRUCTION (PI CA)	LOYER MOYEN DEMANDÉ (TOUTES CLASSES)*	LOYER MOYEN DEMANDÉ (CLASSE A)*
Centre Financier	22 360 903	358 916	4 012 987	19,6%	-290 116	-381 687	738 306	0	42,84\$	42,27\$
Centre-Ville Ouest	3 574 662	28 075	447 530	13,3%	15 018	86 993	119 035	0	38,25\$	47,45\$
Centre-Ville Est	8 971 020	375 697	806 697	13,2%	-15 418	110 101	361 431	39 177	32,57\$	N/A
Centre-Ville Sud	11 891 287	522 404	2 188 011	22,8%	-208 173	-890 140	805 176	58 515	47,13\$	51,41\$
Centre-Ville Sud-Ouest	1 800 249	121 540	399 577	28,9%	-14 234	-170 538	29 551	0	41,57\$	35,00\$
Vieux-Montréal	4 575 045	122 699	662 351	17,2%	-14 712	-125 892	172 472	0	38,98\$	50,25\$
Westmount	2 158 078	33 264	311 339	16,0%	-15 946	-16 086	73 511	0	35,31\$	40,69\$
Centre-Ville	55 331 244	1 562 982	8 828 492	18,8%	-543 581	-1 387 249	2 299 482	97 692	41,60\$	48,74\$
Périphérie du centre (Est)	3 452 325	134 587	412 687	15,9%	4 945	-9 892	88 118	0	27,43\$	N/A
Périphérie du centre (Mile End/Mile-Ex)	6 819 599	216 657	999 443	17,8%	3 176	-171 709	166 353	0	32,01\$	N/A
Périphérie du centre (Nord)	9 196 926	395 831	1 095 150	16,2%	14 271	-50 973	164 718	0	21,86\$	31,43\$
Décarie-Côte-des-Neiges	3 213 489	64 221	539 073	18,8%	-139 211	-6 686	125 769	0	29,08\$	34,87\$
Périphérie du centre (Ouest)	1 436 543	37 224	256 273	20,4%	19 600	-8 580	142 730	0	23,36\$	35,01\$
Périphérie du centre (Sud)	1 097 479	0	52 728	4,8%	-19 850	-5 405	9 294	0	22,94\$	N/A
Île-Des-Soeurs	1 392 679	194 156	46 183	17,3%	0	0	0	0	26,07\$	26,07\$
Saint-Laurent	7 510 747	302 448	1 188 493	19,9%	-9 254	-106 391	244 366	0	28,34\$	29,21\$
Périphéries du centre	34 119 787	1 345 484	4 590 030	17,4%	-126 323	-356 636	941 348	0	26,80\$	30,08\$
West Island	3 392 131	130 952	318 455	13,2%	61 586	-54 488	145 369	0	30,16\$	32,93\$
East End	3 499 687	68 771	650 105	20,5%	-179 789	-178 342	66 319	0	22,23\$	31,45\$
Laval	4 787 859	111 769	906 791	21,3%	-108 503	-150 081	143 232	0	28,92\$	29,59\$
South Shore	6 138 827	84 833	642 755	11,9%	-14 094	-33 120	283 810	0	27,85\$	32,01\$
Banlieues	17 818 504	396 325	2 518 106	16,4%	-212 612	-416 031	638 730	0	26,77\$	31,27\$
Grand Montréal	107 269 535	3 304 541	15 936 628	17,9%	-882 516	-2 162 916	3 879 560	97 692	36,08\$	42,60\$

Les tarifs de location reflètent le loyer brut annuel demandé

PRINCIPALES LOCATIONS T3 2024

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	PI CA	TYPE*
600 rue De La Gauchetière Ouest	Centre-Ville Sud	CN	442 000	Nouveau Locataire
1100 Boulevard Robert-Bourassa	Centre Financier	PCL Construction	22 165	Nouveau Locataire
2050 rue de Bleury	Centre-Ville Est	Studio Quantic Dream Montreal Inc.	14 996	Sous-location

*Les renouvellements ne sont pas inclus dans les totaux des activités de location

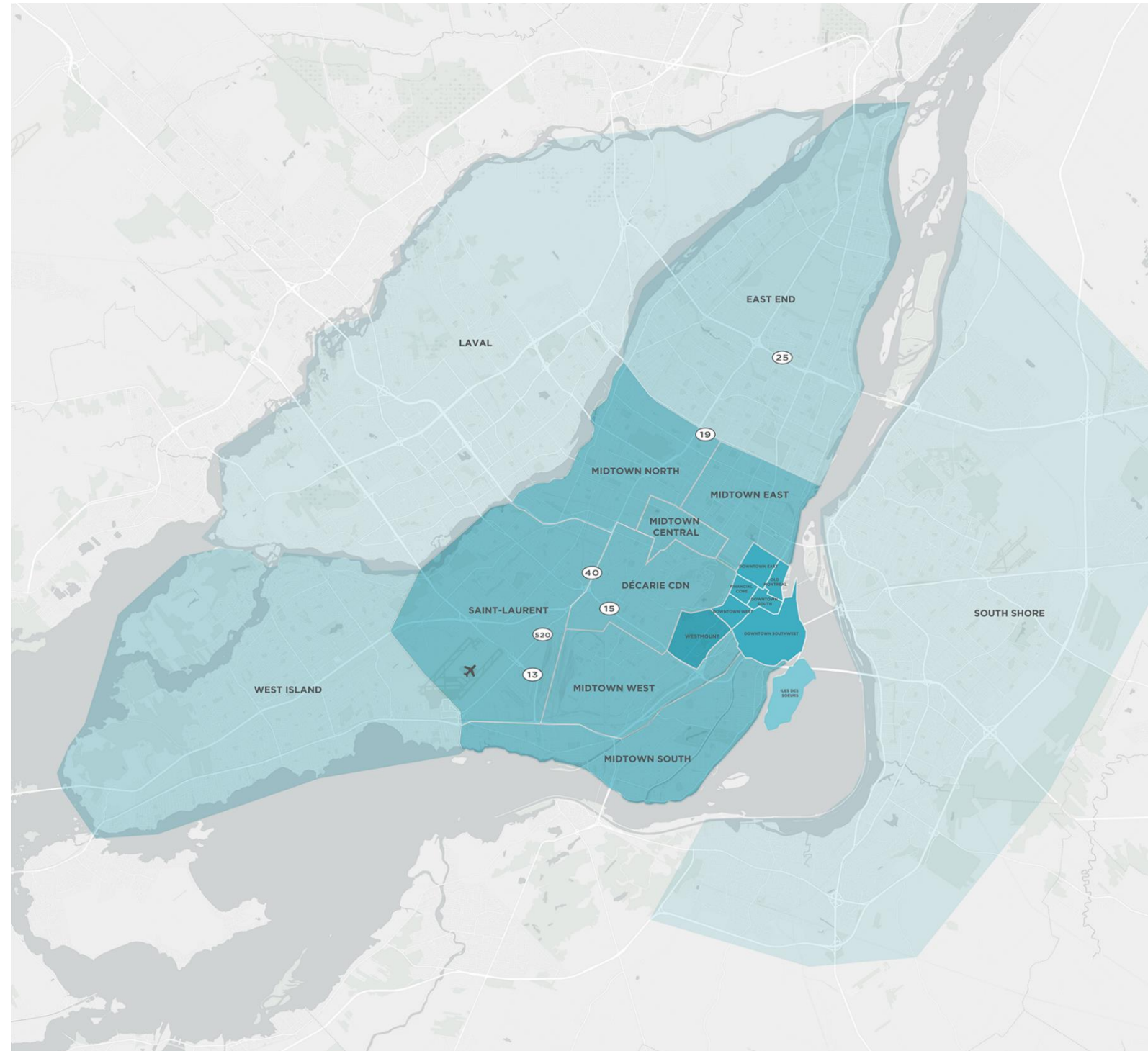
PRINCIPALES VENTES T3 2024

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	PI CA	PRIX / \$ PI CA
1600 Boulevard René-Levesque Ouest	Centre-Ville Ouest	BGO / Groupe Mach	256 574	15,5M\$ / 60\$
480 Boulevard Saint-Laurent et 85-87 rue Saint Paul	Vieux-Montréal	Allied / Societe en Commandite Elbran	133 290	32,5M\$ / 244\$
2550 rue Bates	Périphérie du centre (Nord)	Embix Watch Importing Co./ The Bluestone Group	48 099	9,2M\$ / 192\$

MÉTHODES UTILISÉES

Cushman & Wakefield’s quarterly estimates are derived from a variety of data sources, including its own proprietary database, and historical data from third party data sources. The market statistics are calculated from a base building inventory made up of office properties deemed to be competitive in the local office markets. The inventory is subject to revisions due to resampling. Vacant space is defined as space that is available immediately or imminently after the end of the quarter. Sublet space still occupied by the tenant is not counted as available space. The figures provided for the current quarter are preliminary, and all information contained in the report is subject to correction of errors and revisions based on additional data received.

DIVISION DU MARCHÉ DE BUREAU



EXPLICATION DES TERMES

Total Inventory: The total amount of office space (in buildings of a predetermined size by market) that can be rented by a third party.

Overall Vacancy Rate: The amount of unoccupied space (new, relet, and sublet) expressed as a percentage of total inventory.

Direct Vacancy Rate: The amount of unoccupied space available directly through the landlord, excludes sublease space.

Absorption: The net change in occupied space between two points in time. (Total occupied space in the present quarter minus total occupied space from the previous quarter, quoted on a net, not gross, basis.)

Leasing Activity: The sum of all leases over a period of time. This includes pre-leasing activity as well as expansions. It does not include renewals.

Overall Weighted Asking Rents: Net or gross average asking rents weighted by the amount of available direct space in office properties.

BRENT ROBINSON

Executive Managing Director & Managing Principal

Tel: +1 514 841 3800

Brent.robinson@cushwake.com

AMAR BASI

Research Analyst

Tel: +1 514 582 8167

Amar.basi@cushwake.com

UNE PUBLICATION DU DÉPARTEMENT DE RECHERCHE DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK’s securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.