

MONTRÉAL BUREAU

Indicateurs économiques

	T3 17	T3 18	Prévision, 12 mois
Montréal Emploi	2.1 mil	2.2 mil	▲
Montréal Chômage	6,8 %	6,1 %	▼
Canada Chômage	6,2 %	6,0 %	■

Indicateurs du marché

	T3 17	T3 18	Prévision, 12 mois
Inoccupation	13,7 %	12,5 %	■
Absorption nette (pc)	444 153	1 275 991	▼
En construction (pc)	2 425 752	3 512 066	▼
Loyer demandé moyen*	31,43 \$	31,23 \$	▲

*Les tarifs de location reflètent le montant brut demandé \$/PC/an

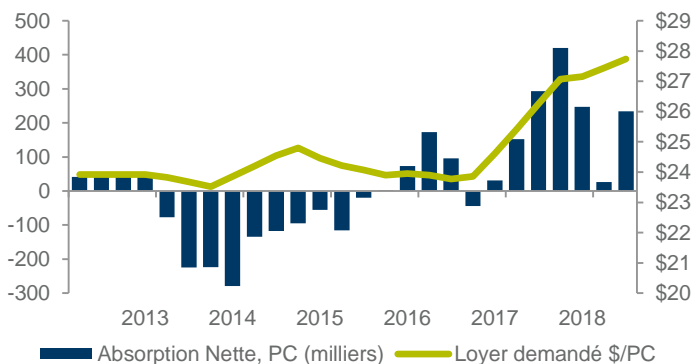
Économie

Au troisième trimestre de 2018, le taux de chômage dans la grande région de Montréal s'élevait à 6,1 %, son plus bas niveau depuis 1987, année où Statistique Canada a commencé à publier cet indicateur de marché. Il est à noter, cependant, que de pourvoir des postes vacants par du personnel qualifié pourrait devenir un plus grand défi dans l'avenir compte tenu du fait que le nombre de retraités augmente plus rapidement à l'heure actuelle comparativement au nombre de personnes qui entrent sur le marché du travail.

Tout au long de 2018, la Banque du Canada a régulièrement augmenté son taux d'intérêt; une nouvelle hausse en décembre 2018 est d'ailleurs possible. Bien qu'on ignore si l'économie canadienne a atteint son apogée, ces hausses de taux modérées soulignent le fait que le gouvernement fédéral considère la possibilité d'une récession imminente comme peu probable.

Absorption nette globale / Loyer global demandé

Moyenne mobile sur 4 trimestres



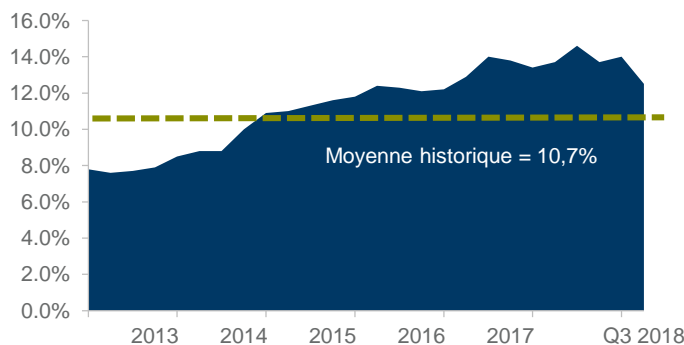
Aperçu du marché

La demande pour des bureaux dans la région métropolitaine de Montréal a été exceptionnellement forte au troisième trimestre de 2018, ce qui a entraîné une absorption positive record de près de 1,3 million de pieds carrés (mpc). Les sous-marchés de la zone centrale (centre financier, centre-ville sud et centre-ville ouest) ont stimulé l'activité du marché, comptant pour 67 % de l'ensemble de l'absorption. En raison de cette forte demande, le taux d'inoccupation dans la zone centrale a diminué de près de 200 points de base par rapport au dernier trimestre pour atteindre 9,6 %.

Perspectives

En dépit d'une importante pression à la baisse sur les taux d'inoccupation de ce trimestre, il est prévu que le marché commença à se stabiliser en 2019. Alors que la demande devrait continuer de surpasser l'offre de nouveaux locaux disponibles, la nouvelle offre projetée de 1,3 mpc de locaux à bureaux au cours des 15 prochains mois devrait compenser partiellement l'absorption, et le nombre de grands espaces contigus disponibles sur le marché augmentera. Une pression à la hausse sur les taux demandés est prévue au fur et à mesure que de nouveaux locaux bureaux de classe AAA seront livrés.

Taux d'inoccupation global



MARKETBEAT
Montréal, QC
Bureau T3 2018

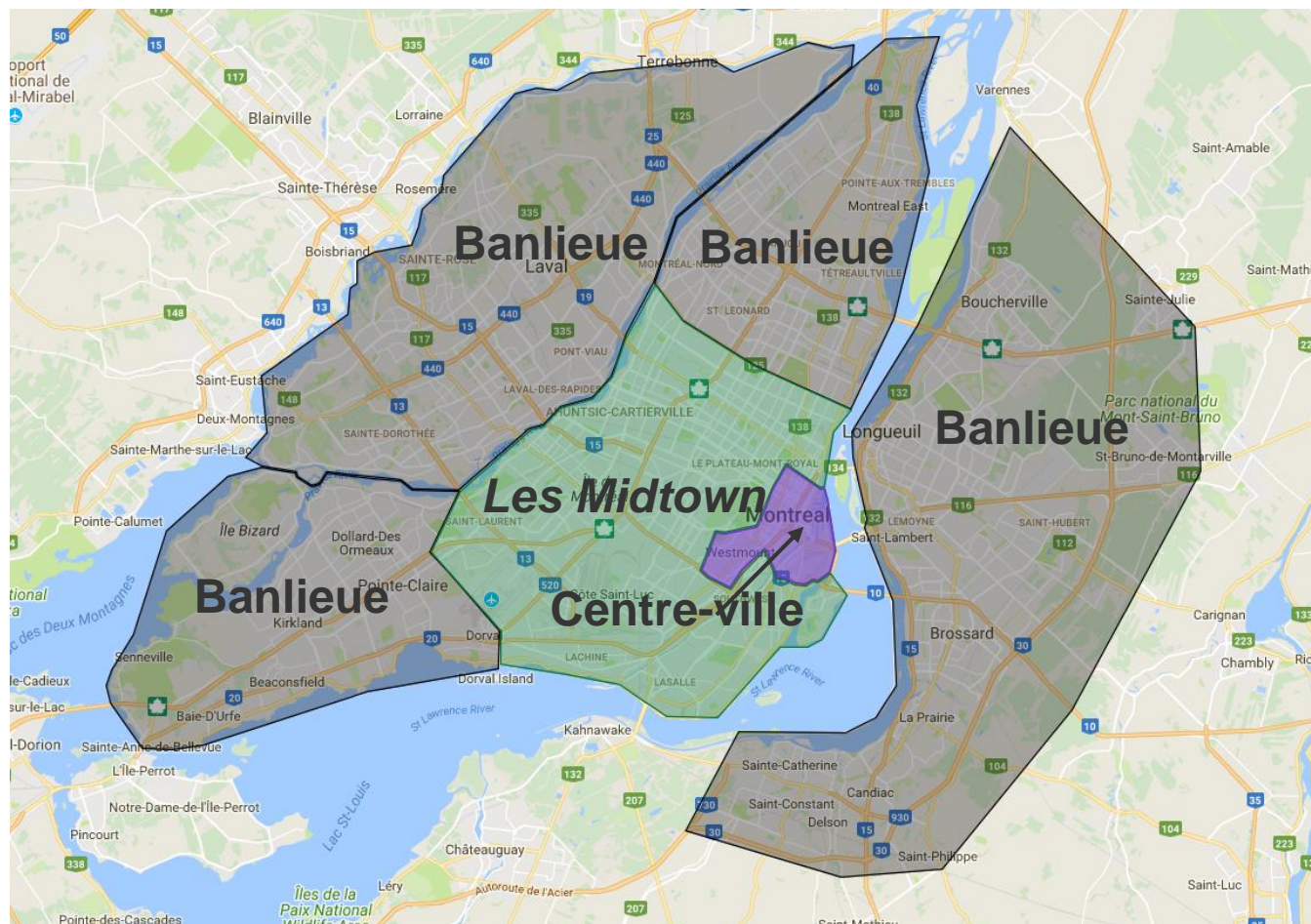


SOUS-MARCHÉ	INVENTAIRE (PC)	SOUS-LOCATION VACANT (PC)	LOCATION VACANT (PC)	TAUX D'INNOCCUPATION GLOBAL	ABSORPTION NETTE ANNUELLE (PC)	ABSORPTION NETTE ACTUELLE (PC)	EN CONSTRUCTION (PC)	LOYER MOYEN DEMANDE GLOBAL (TOUTES CLASSES)*	LOYER MOYEN DEMANDÉ GLOBAL (CLASSE A)*
Centre Financier	21 882 859	83 478	2 632 089	12,4%	389 933	504 306	0	38,74 \$	43,71 \$
Centre-ville Ouest	4 026 273	3 576	252 893	6,4%	222 520	228 016	173 699	31,96 \$	37,65 \$
Centre-ville Est	8 988 592	23 438	454 870	5,3%	-7 007	-22 841	610 976	32,59 \$	48,00 \$
Centre-ville Sud	12 059 760	244 182	855 412	9,1%	210 156	19 099	1 000 000	40,60 \$	43,89 \$
Centre-ville Sud-ouest	2 100 971	14 731	252 809	12,7%	-390	-33 942	148 618	24,04 \$	N/A
Vieux-Montréal	4 583 552	31 565	363 405	8,6%	38 865	7 578	193 300	29,91 \$	N/A
Westmount	2 162 487	7 214	132 921	6,5%	4 013	29 421	0	28,25 \$	36,72 \$
Centre-ville	55 804 494	408 184	4 944 399	9,6%	858 090	731 637	2, 26 593	35,37 \$	\$43.65
Midtown Est	2 352 122	41 923	211 814	10,8%	11 623	-25 556	418 000	23,13 \$	N/A
Midtown Centrale	5 033 983	70 208	359 437	8,5%	42 966	-7 805	176 434	24,50 \$	N/A
Midtown Nord	5 404 680	0	1 142 764	21,1%	31 742	-11 830	0	23,43 \$	27,05 \$
Décarie CDN	1 915 395	10 398	428 195	22,9%	-13 221	45 521	0	28,27 \$	31,50 \$
Midtown Ouest	565 181	0	18 828	3,3%	-660	-7 810	0	24,34 \$	N/A
Midtown Sud	981 082	116 767	19 432	13,9%	3 467	-84 686	0	25,10 \$	N/A
Île-des-Sœurs	1 735 627	9 552	251 453	15,0%	6 587	20 001	0	30,76 \$	N/A
Saint-Laurent	6 795 193	249 432	1 214 290	21,5%	153 969	126 307	21 970	22,94 \$	30,21 \$
Midtown	24 783 037	498 280	3 646 213	16,7%	236 483	54 142	616 404	24,28 \$	30,86 \$
Ouest de l'île	2 884 439	29 765	501 242	18,4%	126 441	98 759	0	24,72 \$	24,00 \$
Est de l'île	2 595 644	15 661	386 901	15,5%	12 102	-28 806	155 000	24,33 \$	27,63 \$
Laval	4 228 987	40 722	660 209	16,6%	-16 211	-53 660	0	26,95 \$	27,80 \$
Rive-Sud	4 911 342	13 713	716 369	14,9%	59 086	15 865	614 069	26,34 \$	29,34 \$
Banlieue	14 620 412	99 861	2 264 721	16,2%	181 418	32 152	769 069	25,84 \$	27,54 \$
GRAND MONTRÉAL TOTAUX	95 207 943	1 006 325	10 855 333	12,5%	1 275 991	817 937	3 512 066	31,23 \$	38,74 \$

*Taux de location = \$/PC/an

CLASSE D'ÉDIFICE	INVENTAIRE (pc)	SOUS-LOCATION VACANT (pc)	LOCATION VACANT (pc)	TAUX D'INNOCCUPATION GLOBAL	ABSORPTION NETTE GLOBALE ACTUELLE (pc)	ABSORPTION NETTE GLOBALE ANNUELLE (pc)	EN CONSTRUCTION (pc)	LOYER MOYEN DEMANDÉ GLOBAL (TOUS LES MARCHÉS)*
Classe A	40 329 306	530 797	3 943 827	11,1%	568 146	769 696	2 931 478	38,74 \$
Classe B	41 963 391	407 734	5 617 644	14,4%	401 734	-73 138	580 588	28,86 \$
Classe C	12 915 472	67 794	1 293 862	10,5%	306 111	121 379	0	23,86 \$

MARKETBEAT
Montréal, QC
Bureau T3 2018



Transactions de location T3 2018

PROPRIÉTÉS	PC	LOCATAIRE	TYPE DE TRANSACTION	SOUS-MARCHÉ
1981 McGill College	123 000	Médavie/Blue Cross	Nouveau Locataire	Centre Financier
2155 Guy	113 071	Concordia University	Nouveau Locataire	Centre-ville Ouest
90 Beaubien West	78 540	Pro de la Photo	Renouvellement	Midtown Centrale
85 Sainte-Catherine West	69 582	Aecom Consultants	Renouvellement	Centre-ville Est
5905 Kieran	49 722	Majestic Industries Canada Inc	Renouvellement	Saint-Laurent

Transactions de vente T3 2018

PROPRIÉTÉS	PC	VENDEUR/ACHETEUR	PRIX/\$PC	SOUS-MARCHÉ
6505 Transcanada Highway & 555 Dr. Frederik-Philips Boulevard	188 375	GWL Realty Advisors / Joint Venture: Pava Corp & Olymbec (Les Tours 40 Ouest Inc.)	\$18 800 000 / \$100	Saint-Laurent
300 du Saint-Sacrement (Board of Trade Building)	130 933	Les Placements St-Paul inc. / Prime Properties	\$21 300 000 / \$163	Vieux Montréal
101 Roland-Therrien (Place Agropur)	128 362	Manulife / Groupe Mach	\$12 500 000 / \$86	Rive Sud
1405-1411 Crescent Street	33 322	Lotus Realities / BTB REIT	\$25 200 000 / \$756	Centre-ville Ouest

Cushman & Wakefield
999, boul. de Maisonneuve Ouest
bureau 1500
Montréal, QC H3A 3L4
www.cushmanwakefield.com
Twitter: @CushWakeMTL

Pour plus d'information, contactez
George Meletakos, Analyste
Tel: +1 514 841 3808
George.Meletakos@cushwake.com

Oleg Volgarev, Analyste
Tel: +1 514 841 3804
Oleg.Volgarev@cushwake.com

À propos de Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) est un leader mondial dans les services immobiliers commerciaux, modifiant la façon dont les gens travaillent, magasinent et vivent. L'entreprise compte plus de 48 000 employés répartis dans 400 bureaux et 70 pays. Cushman & Wakefield est parmi les plus grandes entreprises de services en immobiliers commerciaux avec des revenus de plus de 6.9 milliards \$ en 2017 pour l'ensemble de ses services en location, gestion d'actifs, d'installations et de projet et développement, de conseil et autres. Pour en savoir plus, visitez www.cushmanwakefield.com ou suivez-nous sur Twitter @CushWake.

©2018 Cushman & Wakefield. Tous droits réservés. Les informations contenues dans ce rapport proviennent par des 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.