

MONTRÉAL INDUSTRIEL

Indicateurs économiques

	Q4 17	Q4 18	12 mois Prévision
Montréal (GMA), Emploi	2.2 mil	2.2 mil	▲
Montréal (GMA), chômage	6,1%	5.9%	▼
Canada, chômage	5.7%	5.6%	■

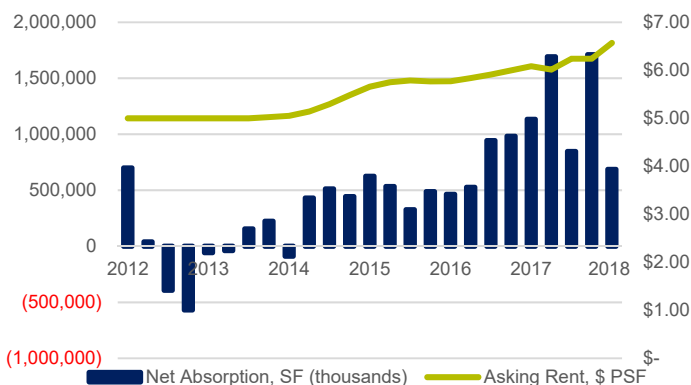
Indicateurs de marché (tous type de propriété)

	Q4 17	Q4 18	12 Mois Prévision
Taux d'innoculation	5,2%	4.1%	▼
Absorption nette (pi.ca.)	1,428,601	686,881	▲
En construction (pi.ca.)	1,704,881	1,212,159	▼
Loyer moyen*	\$6.17	\$6.57	▲

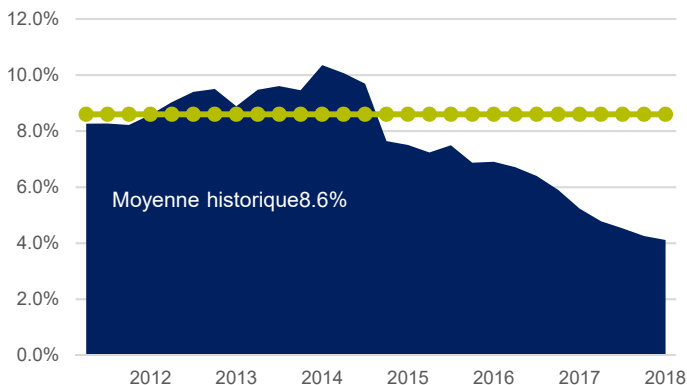
*les taux de location reflètent le montant net demandé \$ / pi.ca. / an

Absorption nette globale / Loyer global demandé

Moyenne mobile sur 4 trimestres



Taux d'innoculation global



Économie

Le taux de chômage dans la région métropolitaine de Montréal a chuté à 5,9 % lors du quatrième trimestre de 2018, ce qui représente une baisse de 20 points de base au cours des 12 derniers mois. Bien que cette baisse soit relativement modeste, les indicateurs continuent de supporter les perspectives économiques favorables pour la région.

En décembre 2018, la Banque du Canada a conservé son taux d'intérêt directeur de 1,75 %, en partie à cause de l'affaiblissement du secteur canadien de l'énergie. Bien que la hausse potentielle des taux d'intérêt demeure une préoccupation pour les emprunteurs, la stabilité de la politique monétaire peut être considérée comme un signe positif pour l'économie générale.

Selon Stéfane Marion, économiste et stratège en chef à la Banque Nationale du Canada, la période culminante du cycle économique au Canada peut durer entre 22 à 72 mois. On peut donc douter de l'imminence d'une récession.

Aperçu du marché

Lors du 4e semestre de 2018, le marché industriel de la grande région de Montréal (GMA) a vécu une autre performance solide avec une absorption annuelle de 4,933,958 pieds carrés (pi.ca.). Avec un taux d'innoculation de 4.1% pour le 4e semestre et une rareté croissante des espaces requis pour les industries à hautes demandes en électricité ainsi que pour les industries affiliées aux cybercommerces avec des plafonds hauts (24 pieds et plus), il y a une pression à la hausse pour les loyers. Cette pression qui est présente surtout en périphérie du grand Montréal (la rive sud, les Laurentides, Lanaudière et la rive ouest avec Vaudreuil) et est montrée avec l'augmentation des loyers disponibles de \$ 6.17 à \$ 6.57 par pi.ca. pour ce semestre, soit une augmentation de 6.5% pour cette période.

Il faut noter que 19.6% des espaces inoccupés se situent en dessous de 15,000 pi.ca. et 26.0% sont au-dessus de 100,000 pi.ca. De plus, la majorité des espaces inoccupés sont sur l'île de Montréal (Saint-Laurent 20.2%, Montréal Central Nord 16.2%, Montréal est 14.2% et l'ouest de Montréal à 11.1%) pour un total de 61.7% des espaces du GMA.

Perspectives

Avec l'augmentation des loyers à la périphérie de Montréal, la pression à la hausse des loyers sur l'île de Montréal et la rareté des espaces disponibles modernes de l'île, combinées avec les travaux des infrastructures tels que le REM (réseau express métropolitain), les espaces situés à la périphérie seront de plus en plus populaires.

En addition, il n'y pas de construction industrielle dans la région de Montréal qui diminuerait la pression pour les espaces modernes. En effet, 1 million pi.ca. sur les 1,2 million de bâtiments en construction sont déjà sous contrat. Nous attendons que le marché continuera de se resserrer au cours de 2019.

MARKETBEAT

Montréal, QC

Industriel Q4 2018



SOUS-MARCHÉ	DISPONIBLE POUR VENTE (PI.CA.)	DISPONIBLE POUR VENTE/LOCATION (PI.CA.)	DISPONIBLE POUR LOCATION (PI.CA.)	INOCUPATION GLOBALE (PI.CA.)	TAUX D'INOCUPATION GLOBAL (%)	EN CONSTRUCTION (PI.CA.)	CONSTRUCTION COMPLÉTÉE (PI.CA.)	LOYER NET MOYEN	LOYER ADDITIONNEL MOYEN	LOYER BRUT MOYEN
Montréal Centre-Sud	-	-	1,297,097	1,297,097	4.3%	-	-	\$5.29	\$2.80	\$8.09
Montréal Centre-Nord	218,850	71,395	1,940,393	2,230,638	4.5%	-	-	\$7.01	\$2.88	\$9.89
Montréal-Est	314,789	101,788	1,538,084	1,954,661	2.8%	99,909	364,600	\$6.78	\$3.58	\$10.36
Saint-Laurent	181,858	344,708	2,258,177	2,784,743	4.2%	-	216,000	\$5.95	\$3.92	\$9.87
Lachine	155,857	36,000	1,091,193	1,283,050	5.6%	-	-	\$6.24	\$3.24	\$9.48
Ouest-de-l'Île	106,629	123,151	1,302,783	1,532,563	3.4%	-	-	\$6.97	\$3.47	\$10.44
Rive-Ouest (Vaudreuil)	61,283	28,000	357,554	446,837	29.0%	13,250	-	\$7.25	\$3.13	\$10.38
Laval	117,386	34,239	703,898	855,523	4.4%	-	-	\$6.35	\$3.93	\$10.28
Rive-Nord Laurentides	142,350	-	191,739	334,089	5.9%	-	-	\$7.82	\$3.33	\$11.15
Rive-Nord Lanaudière	15,867	4,050	24,750	44,667	1.1%	-	-	\$7.44	\$3.25	\$10.69
Rive-Sud	3,600	197,933	807,485	1,009,018	5.3%	1,100,000	298,235	\$7.04	\$3.56	\$10.60
GRAND MONTREAL TOTALS	1,318,469	941,264	11,513,153	13,772,886	4.1%	1,212,159	878,835	\$6.57	\$3.48	\$ 10.05

Principales transactions de location, Q4 2018

PROPRIÉTÉ	PI.CA.	LOCATAIRE	TYPE DE TRANSACTION	SOUS-MARCHÉ
180 Rue de Normandie	174,295	Idéal Centre Logistique Montreal Inc.	Nouveau bail	Rive-Sud
3695 Autoroutes des Laurentides	132,665	Unknown Tenant	Nouveau bail	Rive-Nord Laurentides
400 Rue Marie-Curie	121,660	Shopper Plus	Nouveau bail	Rive Ouest (Vaudreuil)
2315 Rue Cohen	110,751	Paris Glove of Canada	Nouveau bail	Saint-Laurent
2519-2555 Avenue Dollard	102,380	Cirque du Soleil	Bail existant	Montréal Centre-Sud

Principales transactions de vente, Q4 2018

PROPRIÉTÉ	PI.CA.	VENDEUR / ACHETEUR	PRIX \$ / PI.CA.	SOUS-MARCHÉ
Vista Properties - Summit REIT GMA Portefolio Industriel	1,196,581	Vista Properties / Summit REIT	\$140,000,000 / \$117	GMA
8200 Rue des Bâisseurs	68,897	Noran / BPREP Mercury	\$ 2,825,000 / \$41	Montréal-Est
5350 Rue Armand-Frappier	51,286	Toromont / Gestion Immobilière Lafond	\$ 5,534,000 / \$108	Rive-Sud
3654-3660 De la Côte-Bissonnette	46,772	Sandoz Canada / Avara Pharmaceutical Service	\$ 3,181,000 / \$68	Rive-Sud
3460-3464 Boulevard des Entreprises	42,000	Expédition D.M. Inc / Fiducie les Immeubles Solumet	\$ 2,940,000 / \$70	Rive-Nord Lanaudière
3142-3166 Rue Delaunay	34,810	Becimsal Capital Inc. / CIRION BioPharma	\$ 3,655,050 / \$105	Laval

Cushman & Wakefield
6505 Route Transcanadienne,
Suite 600
Montréal, QC H4T 1S3
www.cushmanwakefield.com
Twitter: @CushWakeMTL

Pour plus d'information, contactez:
Eric Lemieux, Analyste de recherche
Tel: +1 514 841 3878
eric.lemieux@cushwake.com

Oleg Volgarev, Analyste de recherche
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.