

MONTRÉAL BUREAU

Indicateurs économiques

	T4 17	T4 18	Prévision, 12 mois
Montréal Emploi	2.2 mil	2.2 mil	▲
Montréal Chômage	6,1 %	5,9 %	▼
Canada Chômage	5,7 %	5,6 %	■

Indicateurs du marché

	T4 17	T4 18	Prévision, 12 mois
Inoccupation	14,6 %	11,4 %	▼
Absorption nette (pc)	118 221	230 211	▲
En construction (pc)	1 238 500	3 512 066	▼
Loyer demandé moyen*	31,66 \$	32,58 \$	▲

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

Économie

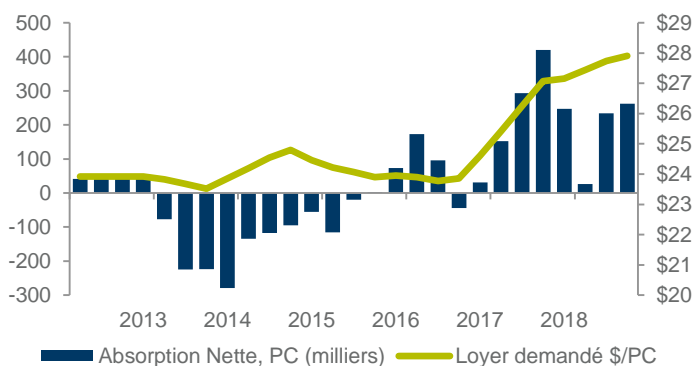
Le taux de chômage dans la région métropolitaine de Montréal a chuté à 5,9 % lors du quatrième trimestre de 2018, ce qui représente une baisse de 20 points de base au cours des 12 derniers mois. Bien que cette baisse soit relativement modeste, les indicateurs continuent de supporter les perspectives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

Absorption nette globale / Loyer global demandé

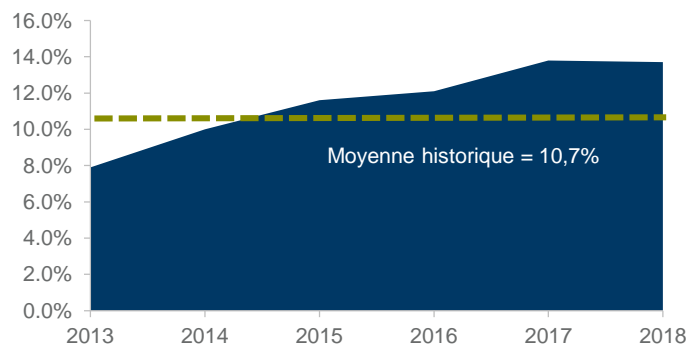
Moyenne mobile sur 4 trimestres



Aperçu du marché

À la suite d'un troisième trimestre exceptionnel, la région métropolitaine de Montréal a connu une absorption positive de 230 211 pieds carrés lors du quatrième trimestre de 2018. Les trois principaux marchés ont connu une absorption positive. Les sous-marchés de la zone centrale ont stimulé l'activité du marché, comptant pour 84 % de l'absorption du marché, par rapport à 67 % lors du dernier trimestre. L'absorption considérable qui a eu lieu lors de la deuxième moitié de 2018 a entraîné au quatrième trimestre une baisse du taux d'inoccupation dans la grande région métropolitaine de Montréal de 230 points par rapport au début de l'année pour s'établir à 11,4%. Les activités de location ont largement dépassé l'absorption ce trimestre, avec 826 057 pieds carrés ayant été transigés dans la grande région métropolitaine de Montréal.

Taux d'inoccupation global



Perspectives

Au cours de 2018, 62 % de l'ensemble de l'absorption dans la grande région métropolitaine de Montréal a eu lieu dans le sous-marché du district financier, dont la majorité s'est produite dans les immeubles de bureaux de classe A. Il y a lieu de croire à un optimisme général face à l'état du marché et au maintien de la tendance de « recherche de qualité » comme au cours des cinq derniers trimestres. Parmi les 3,5 millions pieds carrés de locaux à bureaux qui seront offerts au cours des 48 prochains mois, 2,8 millions de ceux-ci sont déjà préloqués, indiquant un appétit pour les nouveaux bâtiments. Bien qu'il ne sera pas aussi robuste en 2019 qu'il l'a été en 2018, le marché devrait maintenir son élan au cours de l'année.

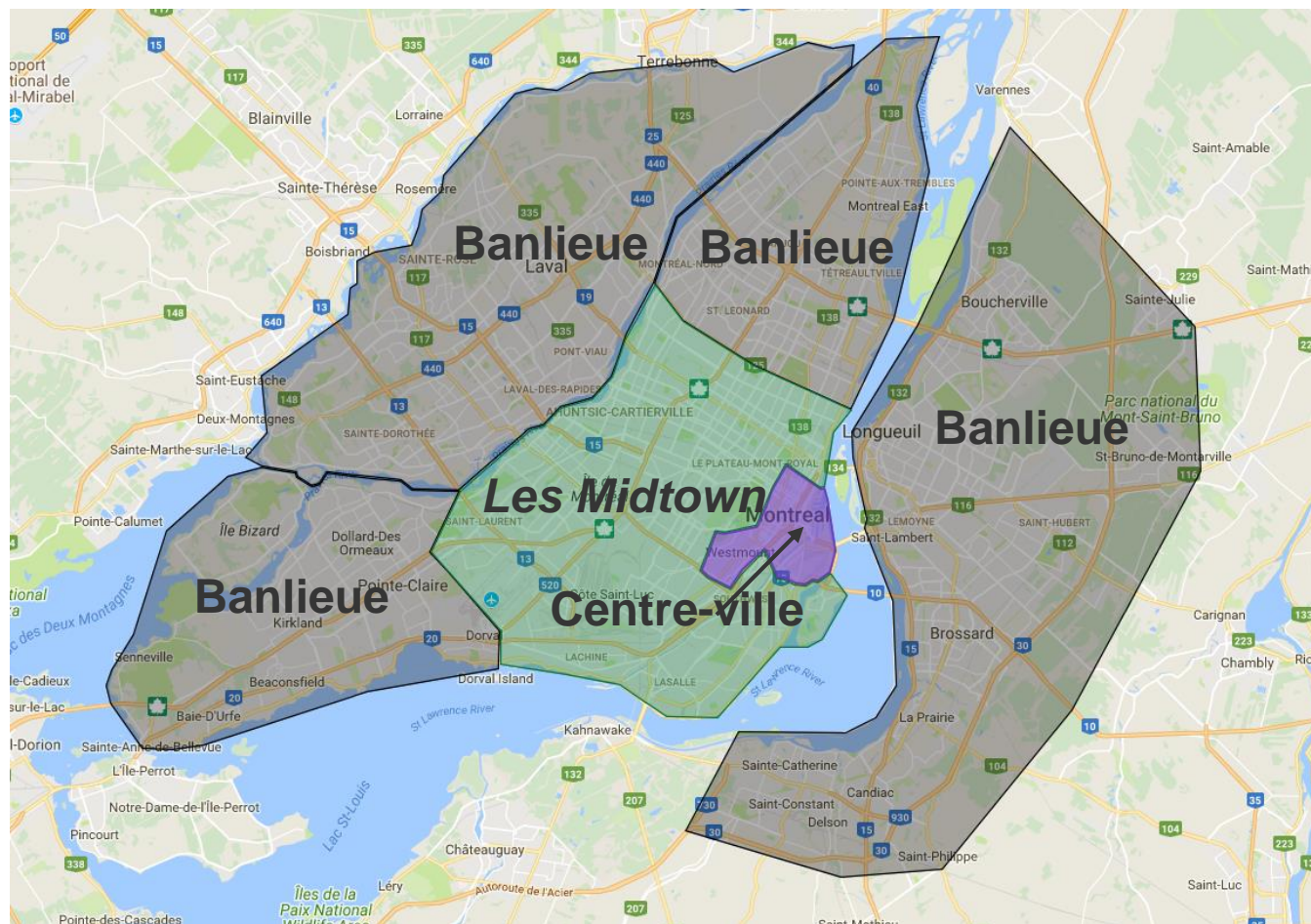
MARKETBEAT
Montréal, QC
Bureau T4 2018



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	2 194 301	10,4%	146 397	650 703	0	41,20 \$	44,81 \$
Centre-ville Ouest	4 026 273	3 576	252 774	6,5%	-59 881	168 135	173 699	35,00 \$	42,04 \$
Centre-ville Est	8 988 592	0	492 022	5,5%	-13 714	-36 555	610 976	35,66 \$	49,38 \$
Centre-ville Sud	12 004 760	229 782	660 378	7,4%	48 181	67 280	1 000 000	40,34 \$	43,89 \$
Centre-ville Sud-ouest	2 100 971	14 731	159 760	8,3%	93 049	59 107	148 618	24,04 \$	N/A
Vieux-Montréal	4 583 552	32 416	348 828	8,3%	-25 605	-18 027	193 300	27,15 \$	N/A
Westmount	2 162 487	3 988	131 437	6,3%	4 710	34 131	0	29,96 \$	36,72 \$
Centre-ville	55 689 494	367 971	4 239 500	8,3%	193 137	924 774	2 126 593	37,70 \$	44,69 \$
Midtown Est	2 352 122	34 844	195 859	9,8%	23 034	-2 522	418 000	19,05 \$	N/A
Midtown Centrale	5 033 983	70 208	350 341	8,4%	9 096	1 291	176 434	24,51 \$	N/A
Midtown Nord	5 404 680	0	1 109 900	20,5%	20 424	8 594	0	22,27 \$	27,05 \$
Décarie CDN	1 860 965	10 398	388 003	21,4%	-44 310	1 211	0	27,57 \$	31,50 \$
Midtown Ouest	565 181	0	18 828	3,3%	0	-7 810	0	24,34 \$	N/A
Midtown Sud	981 082	116 767	19 432	13,9%	0	-84 686	0	25,10 \$	N/A
Île-des-Sœurs	1 735 401	9 552	250 784	15,0%	669	20 670	0	N/A	N/A
Saint-Laurent	6 795 193	260 690	1 144 646	20,7%	14 046	140 353	21 970	27,52 \$	31,21 \$
Midtown	24 728 607	502 459	3 477 793	16,1%	22 959	77 101	616 404	24,58 \$	30,57 \$
Ouest de l'île	2 884 439	29 765	485 301	17,9%	8 441	107 200	0	29,65 \$	30,65 \$
Est de l'île	2 595 644	15 661	323 551	13,1%	3 995	-24 811	155 000	23,58 \$	27,63 \$
Laval	4 228 987	40 722	631 553	15,9%	28 656	-25 004	0	26,83 \$	27,80 \$
Rive-Sud	4 911 342	58 458	681 555	15,1%	-26 977	-11 112	614 069	26,30 \$	30,50 \$
Banlieue	14 620 412	144 604	2 121 960	15,5%	14 115	46 273	769 069	26,63 \$	29,17 \$
GRAND MONTRÉAL TOTAUX	95 038 513	1 015 034	9 839 253	11,4%	230 211	1 048 148	3 512 066	32,58 \$	39,56 \$

*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	40 329 080	535 530	3 467 278	9,9%	115 630	885 326	2 931 478	39,56 \$
Classe B	41 908 504	421 504	5 166 000	13,3%	131 900	58 762	580 588	29,30 \$
Classe C	12 800 472	58 000	1 205 975	9,9%	-17 319	104 060	0	23,20 \$



Transactions de location T4 2018

PROPRIÉTÉS	PC	LOCAIRE	TYPE DE TRANSACTION	SOUS-MARCHÉ
1751 rue Richardson	119 540	Gsoft	Nouveau Locataire	Centre-ville Sud-Ouest
3155 boulevard de l'Assomption	75 187	Locataire non divulgué	Nouveau Locataire	Est de l'Île
550 Sherbrooke Ouest	66 404	Société Québécoise des Infrastructures	Nouveau Locataire	Centre Financier
1751 rue Richardson	55 793	ReelFX	Sous-location	Centre-ville Sud-Ouest
1100 Avenue des Canadiens-de-Montréal	54 208	Locataire non divulgué	Nouveau Locataire	Centre-ville Sud

Transactions de vente T4 2018

PROPRIÉTÉS	PC	VENDEUR/ACHETEUR	PRIX/\$PC	SOUS-MARCHÉ
Place Crémazie 3 (140 Blvd. Crémazie O.)	224 084	Hydro-Québec / Groupe Petra JV Groupe Mach	28 000 000 \$ / 126 \$	Midtown Nord
Les Lofts Cadbury	171 033	9049-9302 Québec Inc. / B Posner (Les Lofts Cadbury Inc)	10 467 000 \$ / 61 \$	Midtown Est
305 De Bellechasse Street	82 444	Les Investissements Belroyal Inc / Les Investissements 650 Wellington Ltée	7 000 000 \$ / 85 \$	Midtown Centrale
6300 De La Côte-De-Liesse Road	47 410	Helix Enterprise Collaboration Systems Inc / The David And Stella Geleman Real Estate Trust	5 875 000 \$ / 124 \$	Saint-Laurent

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.