

Industriel T1 2023

Variation annuelle Prévvision 12 mois

2,1%
Taux d'inoccupation



-190K
Absorption nette, pi.ca.



15,49 \$
Loyer demandé, pi.ca.



Global, Loyer Net

INDICATEURS ÉCONOMIQUES T1 2023

Variation annuelle Prévvision 12 mois

2,4M
Montréal
Emploi



4,8%
Montréal
Taux de chômage



5,0%
Canada
Taux de chômage



Source: Statistics Canada

L'ÉCONOMIE : faire face aux difficultés avec résilience

Fidèle à la tendance ayant marqué la deuxième portion de l'an dernier, la croissance économique a continué à ralentir sensiblement ces trois derniers mois, ce qui a rapproché la province d'une récession sans toutefois l'y plonger. La Banque du Canada a finalement mis en veille ses hausses des taux d'intérêts, ce qui permet de mieux évaluer les répercussions de l'impact différé de l'inflation élevée. Les effets ne se feront pleinement ressentir qu'à moyen ou à long terme, mais les consommateurs perçoivent déjà l'effet de l'augmentation des paiements de leurs dettes sur leur revenu disponible. Malgré une rentabilité record en 2022, plusieurs entreprises ont intégré à leurs plans d'affaires le risque d'une récession dans les 12 prochains mois.

L'investissement résidentiel a accusé un ralentissement notable. Toutefois, on anticipe dans un avenir prévisible la fin de cette décélération et le début d'une reprise vers la fin de cette année. Le secteur manufacturier québécois a également subi un début de ralentissement en conséquence d'une demande moindre pour les biens en provenance des États-Unis. Ce recul est toutefois partiellement compensé par des investissements dans la « filière des batteries » à Bécancour, devenue un point chaud pour la production de batteries pour les voitures électriques. Malgré de nombreuses difficultés, l'économie québécoise demeure la plus résiliente au Canada.

L'OFFRE ET LA DEMANDE : hausse de l'activité de développement

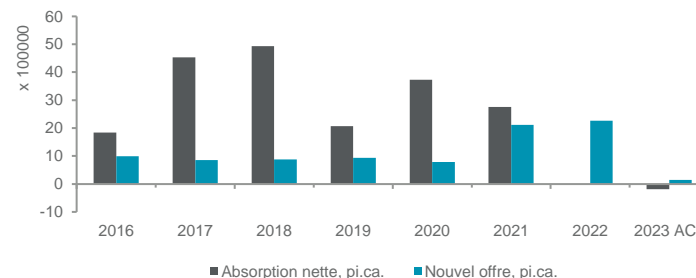
Pour le marché de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), le premier trimestre de 2023 s'est clôturé sur une absorption négative à 2,1 % ce qui confirme la tendance des deux trimestres à ce chapitre. Le volume de location demeure le meilleur indicateur de l'activité du marché, puisque plusieurs espaces sont loués au trimestre où ils sont inscrits et ils ne sont donc pas pris en compte dans l'absorption. Un total approchant 1,1 million de pieds carrés a néanmoins été loué au cours des trois derniers mois.

Deux nouveaux édifices se sont ajoutés au cours du trimestre, entraînant une offre nouvelle de 145 000 pieds carrés sur le marché. Le développement se poursuit avec vigueur, et une offre nouvelle de 2,8 millions de pieds carrés devrait s'ajouter d'ici la fin de 2023. Le marché semble se stabiliser, car l'offre nouvelle absorbe une partie de l'incroyable demande d'espace.

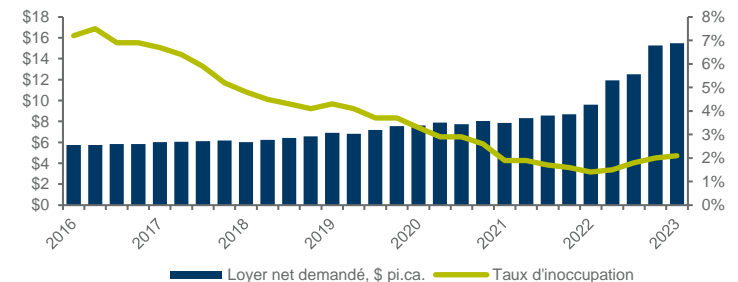
LES LOYERS : ralentissement de la croissance des loyers nets

Après une vague record d'augmentations de prix dans toute la CMM durant la dernière année, le marché commence à démontrer un recul de la croissance du taux net de location, les taux moyens demandés n'ayant augmenté que marginalement ce trimestre. Les occupants doivent s'attendre à une augmentation de leurs coûts de loyers supplémentaires puisque les propriétaires subiront des hausses substantielles de l'impôt foncier en 2023. Les tarifs nets directs moyens demandés dans la CMM se situent maintenant à 15,49 \$ le pied carré.

DEMANDE D'ESPACE / NOUVELLE OFFRE



ABSORPTION NETTE GLOBALE / LOYER NET DEMANDÉ



MARKETBEAT MONTRÉAL



Industriel T1 2023

STATISTIQUES DU MARCHÉ

SOUS-MARCHÉ	INVENTAIRE (PI.CA.)	DISPONIBILITÉ GLOBALE (PI.CA.)	TAUX GLOBAL D'INOCUPATION	ABSORPTION NETTE GLOBALE CE TRIMESTRE (PI.CA.)	ABSORPTION GLOBALE 2020 ACJ (PI.CA.)	EN CONSTRUCTION (PI.CA.)	CONSTRUCTION ACHEVÉE CE TRIMESTRE (PI.CA.)	CONSTRUCTION ACHEVÉE 2020 ACJ (PI.CA.)	LOYER NET MOYEN	LOYER ADDITIONNEL MOYEN
Montréal Midtown Nord	45 161 869	1 380 562	3,1%	-19 416	-19 416	0	0	0	14,92 \$	3,90 \$
Montréal Midtown Sud	28 562 751	491 056	1,7%	-179 665	-179 665	0	0	0	14,82 \$	2,45 \$
Montréal Est	70 493 205	1 138 428	1,6%	-150 179	-150 179	168 400	49 275	49 275	13,14 \$	5,12 \$
Laval	23 281 394	460 030	2,0%	138 651	138 651	499 190	0	0	17,32 \$	3,76 \$
Rive-Nord Lanaudière	4 126 309	33 626	0,8%	-10 954	-10 954	0	0	0	14,89 \$	4,29 \$
Rive-Nord Laurentides	6 007 848	69 373	1,2%	-13 052	-13 052	1 837 000	0	0	13,88 \$	3,34 \$
Rive-Sud	28 549 692	565 245	2,0%	60 772	60 772	0	0	0	17,02 \$	4,66 \$
Lachine	20 353 541	819 527	4,0%	-19 367	-19 367	0	0	0	15,00 \$	3,76 \$
Saint-Laurent	66 011 310	753 657	1,1%	-59 561	-59 561	0	0	0	16,18 \$	4,20 \$
Ouest de l'Île	45 268 469	884 064	2,0%	-33 000	-33 000	275 000	0	0	16,01 \$	3,82 \$
Vaudreuil-Dorion	3 128 317	453 997	14,5%	96 000	96 000	457 520	96 000	96 000	13,85 \$	3,78 \$
GRAND MONTRÉAL	340 944 705	7 049 565	2,1%	-189 771	-189 771	3 237 110	145 275	145 275	15,49 \$	3,99 \$

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

PRINCIPALES LOCATIONS T1 2023

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	PI.CA.	TYPE
2300-2400 rue Senkus	Midtown Sud	O-I Glass	742 000	Renouvellement
950 rue Michelin	Laval	Ove Decors	135 000	Nouveau locataire
17700 Autoroute Transcanadienne	Ouest de l'Île	Bulletproof Logistics	115 000	Nouveau locataire
1000 rue Parent	Rive-Sud	Non-divulge	105 919	Nouveau locataire
3600 boulevard Pitfield	Ouest de l'Île	Bleu Tech Montreal Inc	65 000	Nouveau locataire

PRINCIPALES VENTES T1 2023

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR / ACHETEUR	PI.CA.	PRIX/\$ PI.CA.
3400 rue Raymond-Lasnier	Saint-Laurent	Parkgreen Limited Partnership / 14598369 Canada Inc.	474 000	108 500 000 \$ / 229 \$
8500 Place Marien	Montréal Est	Braut & Martineau / Groupe Mach	400 000	66 500 000 \$ / 166 \$
1501 rue Ampère	Rive-Sud	Groupe BMR Inc / 1501 Ampère S.E.C.	200 000	24 700 000 \$ / 124 \$

NOUVELLE OFFRE ACHEVÉE T1 2023

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE PRINCIPAL	PI.CA.	PROPRIÉTAIRE/DÉVELOPPEUR
401 rue Marie-Curie – Exp. B	Vaudreuil-Dorion	CP Camionage	96 000	Dream Industriel
5965 boulevard des Grandes-Prairies	Montréal Est	N/A	49 275	De Sousa

GEORGE MELETAKOS

Analyste principale en recherche du marché

Tel: +1 514 841 3808

george.meletakos@cushwake.com

UNE PUBLICATION DU DÉPARTEMENT DE RECHERCHE DE CUSHMAN & WAKEFIELD

©2023 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

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
2.1% Vacancy Rate	▲	▲
-190K Net Absorption, SF	▼	▼
\$15.49 Asking Rent, PSF	▲	▲

Overall, Direct Net Asking Rent

ECONOMIC INDICATORS Q1 2023

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
2.4M Montreal Employment	▲	▲
4.8% Montreal Unemployment Rate	▼	▬
5.0% Canada Unemployment Rate	▼	▲

Source: Statistics Canada

ECONOMY: Facing challenges with resilience

Following the trend from the second half of last year, economic growth continued to slow materially in the last three months, edging the province closer to recession but not yet crossing that line. The Bank of Canada has finally paused interest rate hikes, allowing for some room to examine the lagged impact of high inflation. While the full effects will only be seen in the medium to long term, consumers are already feeling the impact of increased debt payments on their disposable income. Despite record-breaking profitability in 2022, many companies have incorporated the risk of a recession over the next 12 months into their business plans.

The residential investment sector saw a notable slowdown; however, it is expected that the end of the downturn is in sight, with recovery expected to start towards the end of this year. The Quebec manufacturing sector also experienced the start of a slowdown as a result of weakened demand for goods from the USA, although this is partially being offset by a series of investments in Bécancour's so-called "Battery Valley", which has emerged as a hotspot for EV battery production. Despite the numerous challenges, the Quebec economy remains the most resilient in Canada.

SUPPLY & DEMAND: Development activity on the rise

The Greater Montreal Area (GMA) market recorded negative absorption once again in the first quarter of 2023, continuing the trend from the previous two quarters, driving the vacancy rate up to close the quarter at 2.1%. Leasing volume remains the better indicator of market activity however, as many spaces are leased within the same quarter they are listed and thus never count towards absorption. Nevertheless, nearly 1.1 million square feet (msf) was leased in the last three months.

Two buildings were delivered this quarter, adding a total of 145k square feet of new supply to the market. Development activity remains in full force, with an additional 2.8 msf of new supply slated for completion by the end of 2023. The market appears to be stabilizing as the new supply is absorbing some of the incredible demand for space.

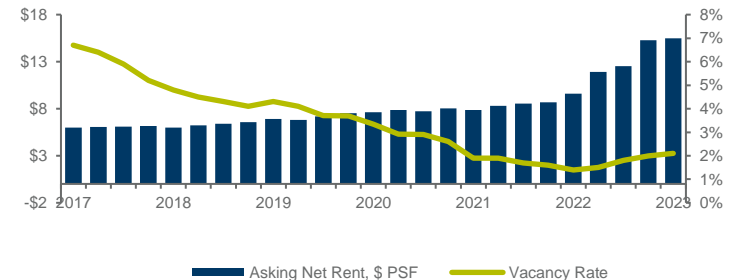
PRICING: Net rent growth slowing down

After a record-breaking round of price increases across the GMA over the last year, the market is starting to see a slowdown in net rental rate growth, with the average asking rates only increasing marginally this quarter. Occupiers should expect an increase in their additional rent costs as landlords are faced with substantial property tax increases in 2023. The average direct net asking rate in the GMA now sits at \$15.49 per square foot.

SPACE DEMAND / DELIVERIES



OVERALL VACANCY & DIRECT ASKING RENT



MARKET STATISTICS

SUBMARKET	INVENTORY (SF)	OVERALL VACANT (SF)	OVERALL VACANCY RATE	CURRENT QTR OVERALL NET ABSORPTION (SF)	YTD OVERALL NET ABSORPTION (SF)	UNDER CONSTR. (SF)	CONSTRUCTION COMPLETIONS QUARTER (SF)	YTD COMPLETIONS	OVERALL WEIGHTED AVG NET RENT	OVERALL WEIGHTED AVG ADDITIONAL RENT
Montreal Midtown North	45,161,869	1,380,562	3.1%	-19,416	-19,416	0	0	0	\$14.92	\$3.90
Montreal Midtown South	28,562,751	491,056	1.7%	-179,665	-179,665	0	0	0	\$14.82	\$2.45
Montreal East	70,493,205	1,138,428	1.6%	-150,179	-150,179	168,400	49,275	49,275	\$13.14	\$5.12
Laval	23,281,394	460,030	2.0%	138,651	138,651	499,190	0	0	\$17.32	\$3.76
North Shore Lanaudière	4,126,309	33,626	0.8%	-10,954	-10,954	0	0	0	\$14.89	\$4.29
North Shore Laurentides	6,007,848	69,373	1.2%	-13,052	-13,052	1,837,000	0	0	\$13.88	\$3.34
South Shore	28,549,692	565,245	2.0%	60,772	60,772	0	0	0	\$17.02	\$4.66
Lachine	20,353,541	819,527	4.0%	-19,367	-19,367	0	0	0	\$15.00	\$3.76
Saint-Laurent	66,011,310	753,657	1.1%	-59,561	-59,561	0	0	0	\$16.18	\$4.20
West Island	45,268,469	884,064	2.0%	-33,000	-33,000	275,000	0	0	\$16.01	\$3.82
Vaudreuil-Dorion	3,128,317	453,997	14.5%	96,000	96,000	457,520	96,000	96,000	\$13.85	\$3.78
MONTREAL TOTALS	340,944,705	7,049,565	2.1%	-189,771	-189,771	3,237,110	145,275	145,275	\$15.49	\$3.99

*Rental rates are in CAD and reflect weighted direct net asking \$psf/year

KEY LEASE TRANSACTIONS Q1 2023

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SF	TYPE
2300-2400 Senkus Street	Midtown South	O-I Glass	742,000	Renewal
950 Michelin Street	Laval	Ove Decors	135,000	New tenant
17700 Transcanada Highway	West Island	Bulletproof Logistics	115,000	New tenant
1000 Parent Street	South Shore	Undisclosed	105,919	New tenant
3600 Pitfield Boulevard	West Island	Bleu Tech Montreal Inc	65,000	New tenant

KEY SALES TRANSACTIONS Q1 2023

PROPERTY	SUBMARKET	SELLER / BUYER	SF	PRICE/\$ PSF
3400 Raymond-Lasnier Street	Saint-Laurent	Parkgreen Limited Partnership / 14598369 Canada Inc.	474,000	\$108,500,000 / \$229
8500 Place Marien	Montreal East	Brault & Martineau / Groupe Mach	400,000	\$66,500,000 / \$166
1501 Ampère Street	South Shore	Groupe BMR Inc / 1501 Ampère S.E.C.	200,000	\$24,700,000 / \$124

GEORGE MELETAKOS

Senior Research Analyst

Tel: +1 514 841 3808

george.meletakos@cushwake.com

KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS Q1 2023

PROPERTY	SUBMARKET	MAJOR TENANT	SF	OWNER/DEVELOPER
401 Marie-Curie Street – Exp. B	Vaudreuil-Dorion	CP Camionage	96,000	Dream Industrial
5965 des Grandes-Prairies Blvd.	Montreal East	N/A	49,275	De Sousa

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

©2023 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

cushmanwakefield.com