

Montréal

Produit par le centre de recherche et données de Savills

Les taux de location baissent alors que la disponibilité de sous-location s'accroît

Au début du premier trimestre de 2024, le secteur de l'immobilier industriel dans la grande région de Montréal (GMA) fait face à certains défis. La demande fluctuante couplée avec les taux d'intérêt qui ont grimpé de 2020 à 2023, a eu un impact prononcé sur la construction spéculative et le besoin d'espace d'entrepôt; cependant, le marché a connu un ralentissement ces derniers mois. Les taux de location demandés en moyenne ont diminué à 15,29 \$ par pied carré, marquant le quatrième trimestre consécutif de baisse des taux, alors que la demande pour de nouveaux espaces ralentit et que les propriétaires tentent de s'adapter à l'activité décroissante du marché.

Au T1 2024, nous continuons d'être témoins d'une augmentation de l'inventaire neuf et des offres de sous-location, entraînant une baisse notable des prix de location de 7,3% sur un an. Cette tendance souligne le besoin urgent pour les propriétaires et les développeurs immobiliers de proposer des concessions pour retenir et attirer les locataires dans un marché extrêmement compétitif.

Les nouveaux développements s'ajoutent aux annonces existantes alors que les espaces en sous-location augmentent également

La livraison de près de 800 000 pieds carrés (pc) d'espace industriel combinée avec une augmentation des options de sous-location et des annonces existantes pour de grands espaces a mené à une augmentation du taux d'occupation de 200 points de base sur un an, atteignant 4,2%.

Les utilisateurs industriels continuent de modifier leurs stratégies de croissance à court et moyen terme, modérant les attentes auparavant ambitieuses suscitées par une demande surchauffée pendant la pandémie, en sous-louant ou en remettant les clés. Des exemples notables incluent le centre de distribution de Walmart à Vaudreuil-Dorion de 458 000 pc, initialement construit sur mesure qui est maintenant disponible pour sous-location, et un bâtiment de 820 000 pc sur Hickmore à Saint-Laurent précédemment occupé par un 3PL est de nouveau sur le marché, disponible pour location directement avec le propriétaire.

Alors que la disponibilité a augmenté, les nouveaux projets de construction ralentissent également. Avec 4,1 millions de pieds carrés actuellement en construction, les futures constructions planifiées sont mises en pause tandis que les développeurs cherchent à trouver des locataires avant de commencer leurs nouveaux projets. Cet afflux anticipé de nouvel inventaire intensifiera la compétition pour les options actuelles à grande échelle, bénéficiant finalement au locataire à la recherche d'un nouvel espace abordable.

Données de base

	T1 2023	T1 2024	Y-0-Y
Inventaire	324.3 msf	336.6 msf	+12.3 msf
Taux d'occupation	2.2%	4.2%	+200 bps
Taux de location demandé	\$16.49	\$15.29	-7.3%
Absorption nette	-0.3 msf	-0.9 msf	-0.6 msf
En construction	11.2 msf	4.1 msf	-7.1 msf
Livraisons	0.7 msf	0.8 msf	+0.1 msf

Apperçu

01

Les sous-marchés industriels de premier plan sont prévus de continuer à attirer de nouveaux locataires, soutenus par de solides facteurs économiques sous-jacents

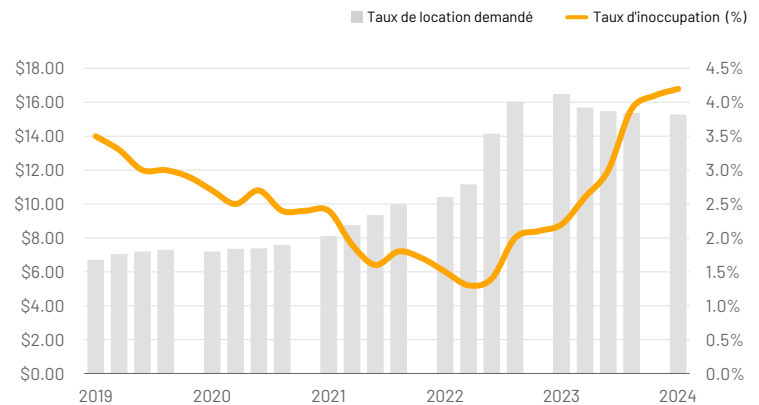
02

Les propriétaires continueront d'ajuster les loyers demandés pour attirer les locataires potentiels et assurer une occupation complète

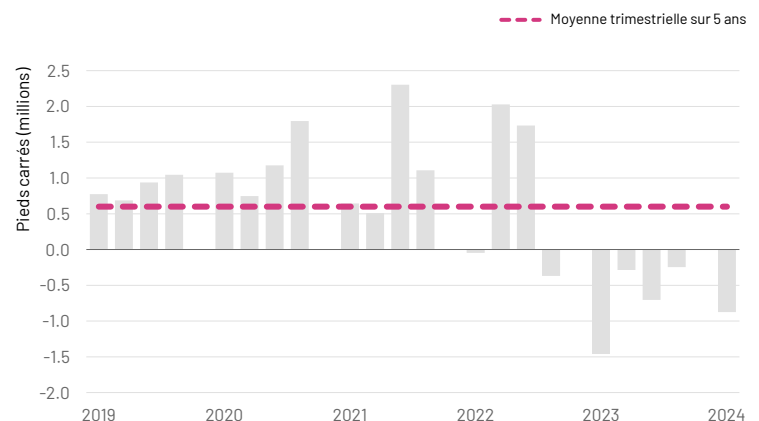
03

Le ralentissement de l'activité économique peut freiner la mise en chantier de nouvelles constructions, mais la demande de nouveaux produits industriels reste présente

Taux de location et d'occupation



Absorption nette



Nouvelles constructions



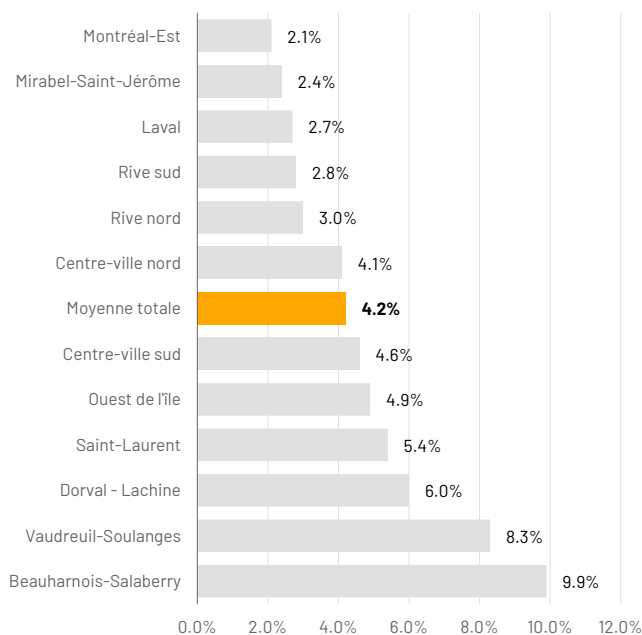
LOCATAIRE	TAILLE (EN PIEDS CARRÉS)	SOUS-MARCHÉ	ADRESSE	TYPE DE TRANSACTION	SECTEUR D'ACTIVITÉ
DLS Logistics	142,000	Rive Sud	860 Turnbull Street	Nouveau	Logistique & Distribution / 3PL
Solotech Inc.	135,427	Montréal-Est	12200 Boul. Métropolitain E	Nouveau	Communications / Médias / Technologie
Gardaworld Cash Services Canada Corp	120,000	Centre-ville Sud	8301 Elmslie Street	Renouvellement	Services d'entreprises professionnels
Hagen	80,274	Saint-Laurent	3215-3235 Guénette Street	Nouveau	Biens de consommation
Cintube Ltd.	56,969	Lachine	2075 52e Avenue	Sous-location	Machinerie industrielle et fournitures

Ventes marquantes

PROPRIÉTAIRE/ACHETEUR	TAILLE (EN PIEDS CARRÉS)	SOUS-MARCHÉ	ADRESSE	PRIX / \$/PI ²	VENDEUR
Vista Properties	437,214	Montréal-Est	Rue Jarry Est Portfolio	\$87.6M / \$200	Gestion Jacad Inc. / Immeubles Panache Inc.
Skyline Industrial REIT	274,000	Ouest de l'île	555 & 565 Avenue Victor Davis	\$72.4M / \$527	Rosefellow / Fit Ventures
Biron Health Group	141,846	Rive Sud	4005 & 4105 Boul. Matte	\$28.0M / \$197	Fiera Real Estate
Skyline Industrial REIT	98,954	Montréal-Est	6100 Rue Notre-Dame E	\$28.0M / \$283	Rosefellow
O'Reilly Automotive Inc.	98,953	Montréal-Est	4840 des Grandes Prairies	\$22.0M / \$222	Vast-Auto Distribution

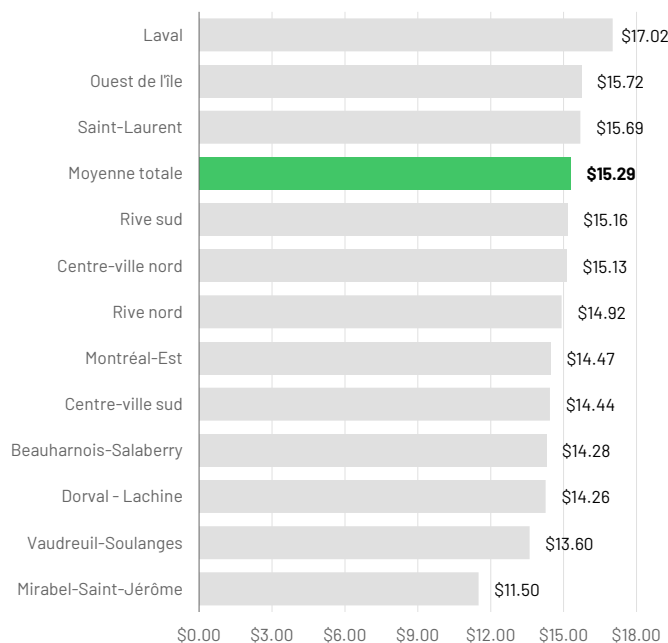
Taux d'innocuation (%)

Sous-marchés



Taux de location (\$/pi²)*

Sous-marchés



*sur la base de toutes les catégories de l'inventaire disponibles

Marché Industriel – T1 2024

Pour plus d'information veuillez nous contacter:

savills.ca

Savills Montréal
Agence Immobilière
 3773, boulevard de la Côte-Vertu
 Suite 160
 Montreal H4R 2M3
 +1 514 416 1270

Haig Tokatlian
 Analyste de Recherche
 htokatlian@savills.ca

Gregg Healy
 Vice-Président Exécutif,
 Chef des Services Industriels
 ghealy@savills.us

Mark Russo
 Vice-Président,
 Recherche Industrielle
 mrusso@savills.us

Sauf indication contraire, tous les loyers mentionnés dans le présent rapport sont des loyers bruts moyens demandés (service complet) par pied carré. Les statistiques sont calculées à partir d'informations sur les locations directes et les sous-locations. Les données actuelles et historiques sur la disponibilité et les loyers sont susceptibles d'être modifiées en raison de l'évolution de l'inventaire.

Les informations contenues dans ce rapport proviennent de sources jugées fiables, mais aucune garantie n'est donnée quant à leur exactitude. Sauf indication contraire, la source des données est Savills Research.

Savills 2024 ©

