

La disponibilité est en hausse sur presque tous les marchés en raison de l'augmentation de l'offre nouvelle et du ralentissement continu de la croissance des loyers

▲ 3,7 %

Taux de disponibilité

▼ -350 k

Absorption nette (pi²)

▼ 32,0 M

Chantiers en cours (pi²)

▼ 16,06 \$

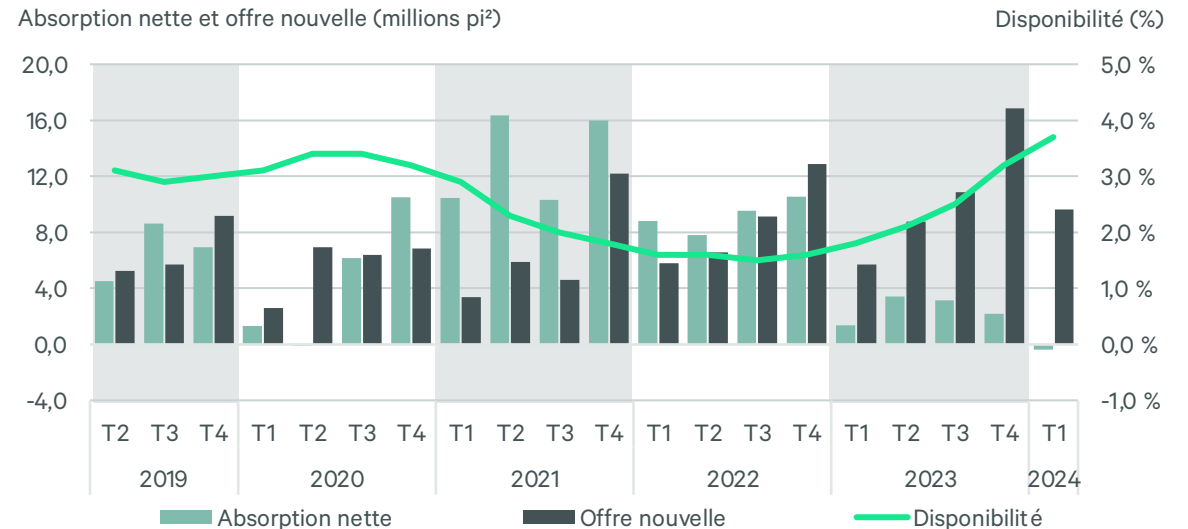
Loyer net demandé (le pi²)

Remarque : Les flèches indiquent la tendance depuis le trimestre précédent.

Sommaire

- Le taux de disponibilité national a augmenté pour atteindre 3,7 % au T1 2024. Cette augmentation est due à une nouvelle offre disponible qui a été livrée en même temps qu'une augmentation des espaces sous-loués sur certains marchés.
- Le carnet de construction a poursuivi sa contraction, diminuant de 11,2 % par rapport au trimestre précédent pour s'établir à 32,0 millions pi² au T1 2024. Cela représente une baisse totale de 29,5 % depuis son pic atteint au T3 2023.
- Les niveaux de prélocation demeurent modestes, avec seulement 49,9 % de la nouvelle offre livrée au T1 2024 déjà pré louée et 39,2 % de l'espace actuellement en construction étant déjà en cours.
- La majeure partie des nouvelles livraisons au cours du trimestre étaient des produits de grande superficie situés à Toronto, Vancouver, Calgary et dans la région de Waterloo.
- Bien que la croissance des loyers sur douze mois ait ralenti pour atteindre son niveau le plus bas en sept ans, la moyenne nationale a diminué pour le deuxième trimestre consécutif sur une base trimestrielle.

FIGURE 1 : Offre et demande dans l'immobilier industriel au Canada



Source : CBRE Recherche, T1 2024.

La disponibilité continue d'augmenter, mais le rythme de cette progression commence à ralentir

- Le taux de disponibilité national a continué à augmenter, atteignant 3,7 % au T1 2024. Cela marque le niveau de disponibilité le plus élevé en près de six ans.
- Le rythme d'augmentation de la disponibilité nationale a ralenti à 50 pb sur une base trimestrielle, comparativement à l'augmentation record de 70 pb enregistrée au T4 2023.
- L'offre nouvelle disponible livrée au cours du trimestre, conjuguée à une augmentation des sous-locations sur certains marchés, a été l'un des principaux facteurs de l'augmentation de la disponibilité à travers le Canada.
- Chaque marché a vu les taux de disponibilité augmenter en glissement annuel au T1 2024, à l'exception d'Edmonton, où la disponibilité a légèrement diminué sur fond d'absence de nouvelle offre.
- Halifax a enregistré la plus forte hausse de disponibilité à travers le Canada, augmentant de 400 pb en glissement annuel au T1 2024. Viennent ensuite la région de Waterloo, Calgary et Montréal qui ont augmenté respectivement de 250 pb, 240 pb et 220 pb.

FIGURE 2 : Évolution du taux de disponibilité au Canada

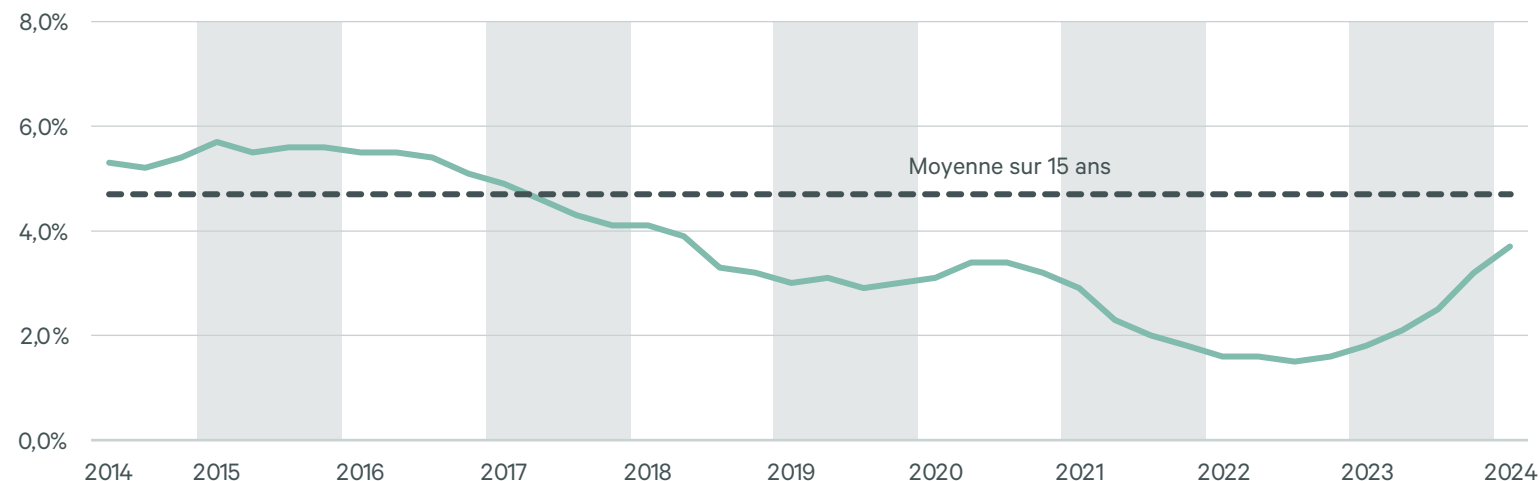
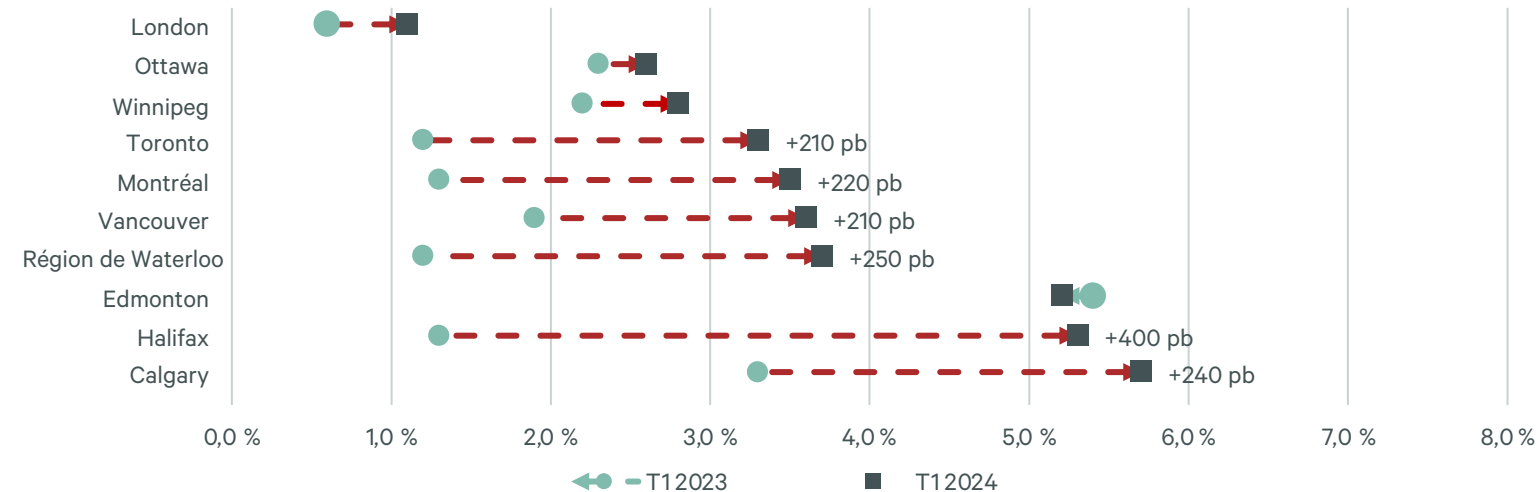


FIGURE 3 : Évolution du taux de disponibilité des marchés sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T1 2024.

Pour la première fois depuis près de 4 ans, l'absorption nette est devenue marginalement négative

- L'activité de location nette à l'échelle nationale s'est encore affaiblie au T1 2024, l'absorption nette devenant marginalement négative pour la première fois en 15 trimestres et totalisant -350 000 pi².
- Bien que la plupart des marchés aient rapporté des niveaux minimes d'absorption nette au T1 2024, Calgary et Vancouver ont continué à enregistrer plus de 1,0 million pi² d'absorption nette positive. Cependant, cela est principalement dû à la livraison de nouvelles offres entièrement prélouées.
- L'activité de location nette négative a été principalement constatée à Toronto, avec un total de -2,1 millions pi² au T1 2024, marquant le deuxième trimestre consécutif d'absorption nette négative pour le marché. Montréal suit avec -0,9 million pi² d'absorption nette négative, marquant son cinquième trimestre consécutif d'activité nette négative.

FIGURE 4 : Absorption nette au Canada (millions pi²)

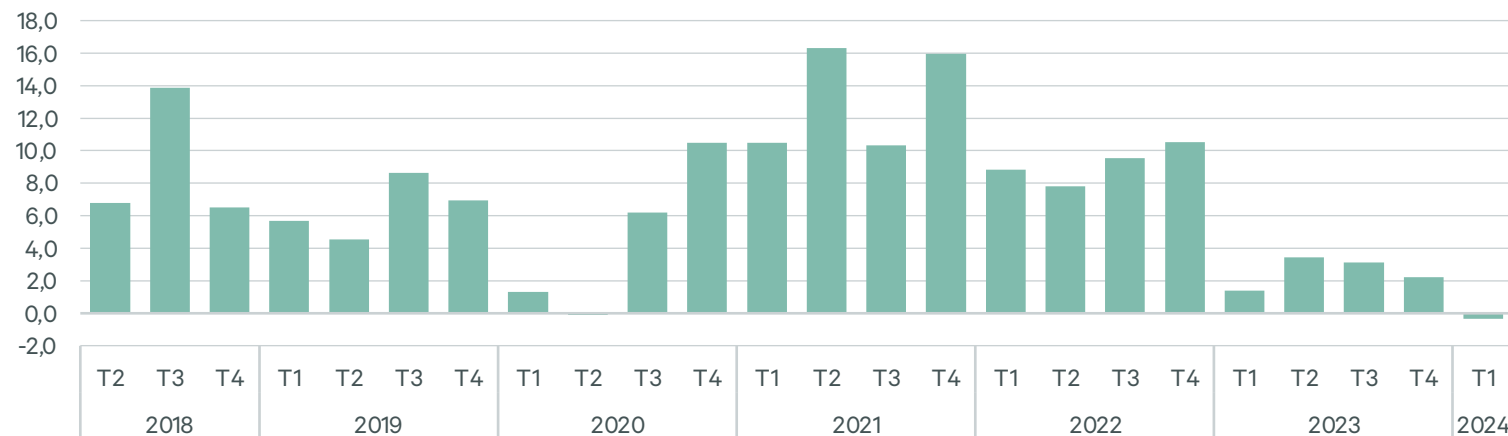
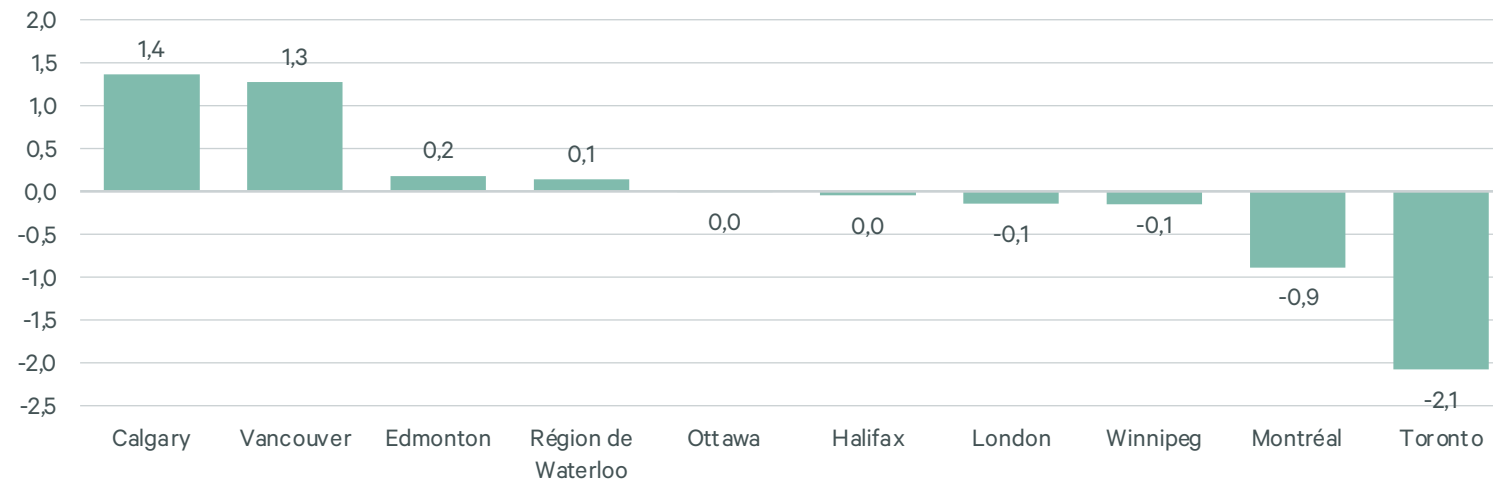


FIGURE 5 : Absorption nette par marché (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T1 2024.

Le carnet de commandes dans le secteur de la construction continue de se contracter au Canada

- L'activité de construction a continué de ralentir au Canada, le carnet de commandes se contractant de 11,2 % d'un trimestre à l'autre pour atteindre 32,0 millions pi² au T1 2024, ce qui représente 1,6 % de l'ensemble de l'inventaire.
- Depuis leur sommet au T3 2023, les niveaux globaux de construction ont diminué de 29,5 %, alors que le dynamisme du marché revient à la normale.
- Au fur et à mesure que les projets sont achevés et retirés du carnet, les mises en chantier ont également ralenti, avec seulement 4,7 millions pi² de nouveaux projets lancés au T1 2024.
- Ces mises en chantier ont eu lieu principalement à Toronto et à Vancouver et comprenaient surtout des installations spéculatives de 100 000 pi² ou plus.
- Tous les marchés, à l'exception de Halifax, ont moins de 3,0 % de l'inventaire total actuellement en construction.
- Les niveaux de prélocation dans l'ensemble du carnet national restent modestes, avec seulement 39,2 % de l'espace actuellement en construction étant réservé au T1 2024.

FIGURE 6 : Projets en construction à l'échelle nationale (millions pi²)

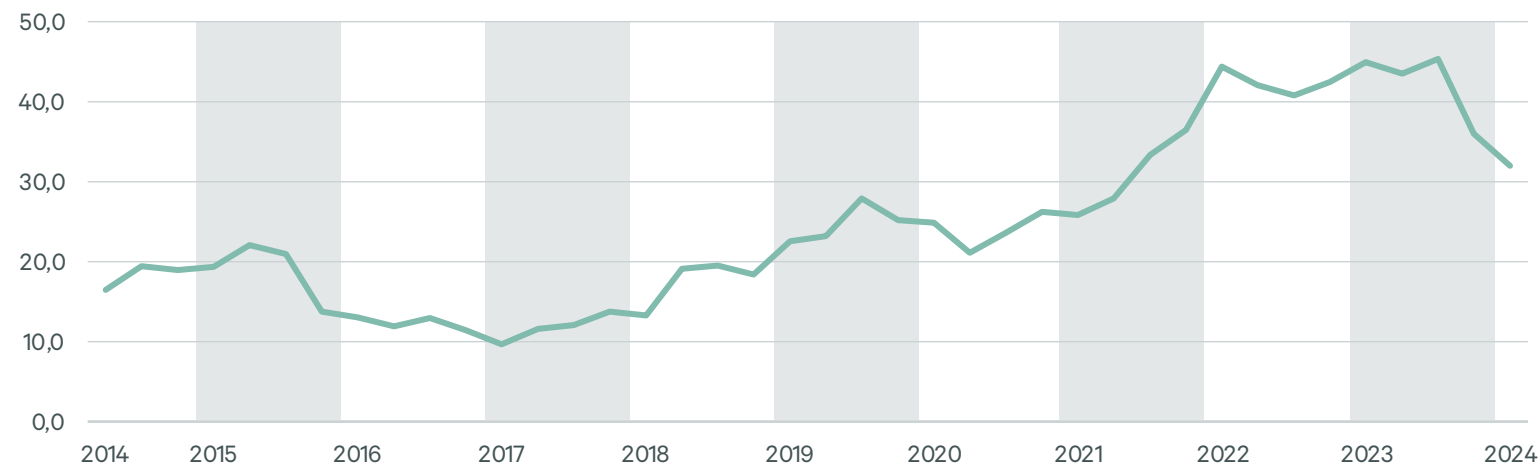
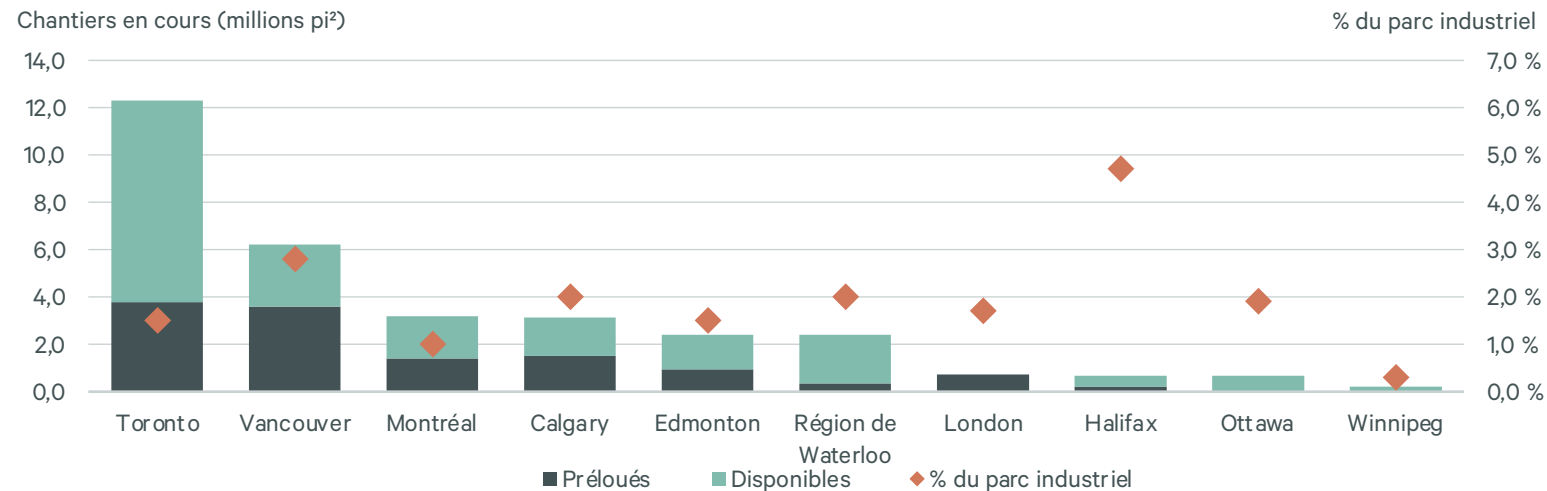


FIGURE 7 : Chantiers en cours par marché

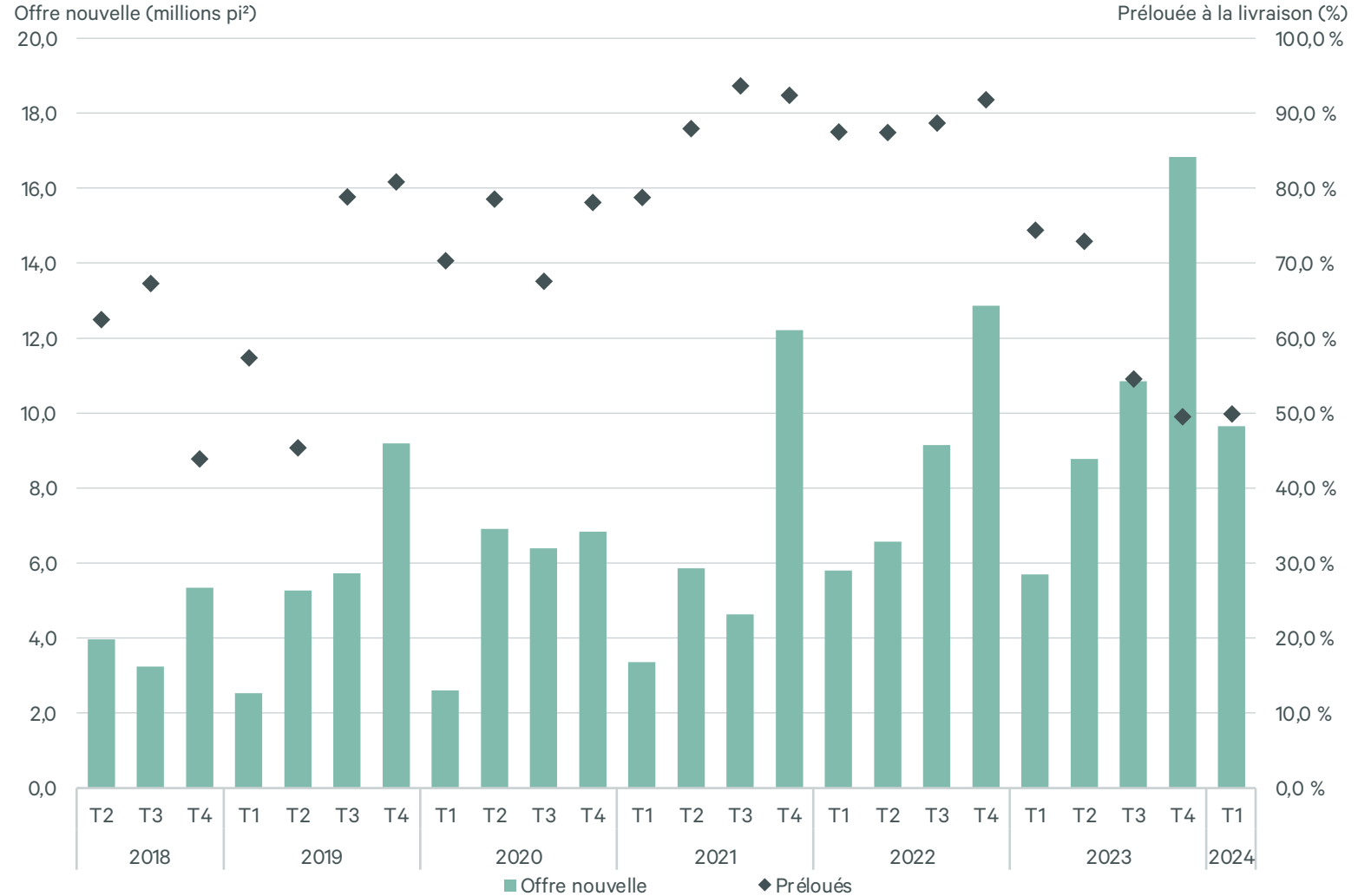


Source : CBRE Recherche, T1 2024.

Les principaux marchés continuent d'accroître leur offre de nouveaux produits de grande superficie

- La quantité de nouvelles offres livrées au T1 2024 s'est ralentie à 9,6 millions pi² par rapport au niveau record enregistré au trimestre précédent.
- La grande majorité de l'offre nouvelle livrée au cours du trimestre concernait des produits de grande superficie situés à Toronto, Vancouver, Calgary et dans la région de Waterloo. 84,2 % étaient constituées de nouvelles constructions d'au moins 100 000 pi², dont près des deux tiers étaient des bâtiments de 200 000 pi² ou plus.
- Les niveaux de prélocation sont restés stables par rapport à la fin de l'année dernière, avec 49,9 % de l'offre nouvelle pré louée à la livraison au T1 2024.
- Dans un contexte de baisse des mises en chantier, on s'attend à ce que le rythme des nouvelles offres se modère au cours des prochains trimestres, avec 26,1 millions pi² supplémentaires prévus pour le reste de l'année.

FIGURE 8 : Offre nouvelle au Canada



Source : CBRE Recherche, T1 2024.

La croissance des loyers tombe à son niveau le plus bas depuis sept ans

- La croissance des loyers moyens à l'échelle nationale a ralenti pour atteindre son niveau le plus bas depuis le T1 2017, augmentant de seulement 0,9 % en glissement annuel pour s'établir à 16,06 \$ le pi².
- Au Canada, 7 des 10 marchés observés ont continué d'enregistrer des hausses de leurs loyers moyens d'une année à l'autre.
- La plus forte croissance des loyers a été enregistrée sur les marchés d'Halifax et d'Ottawa, qui ont tous deux connu des augmentations à deux chiffres d'une année sur l'autre au T1 2024, soit 12,1 % et 11,1 %, respectivement.
- Les baisses des loyers ont été portées par Edmonton et Montréal avec des baisses de 5,2 % et 3,7 % en glissement annuel, respectivement.
- Sur une base trimestrielle, le loyer moyen national a baissé de 0,20 \$ ou 1,2 % par rapport au T4 2023, marquant le deuxième trimestre consécutif de baisse des loyers.

FIGURE 9 : Évolution du loyer net demandé moyen au Canada
Évolution sur 12 mois (%)

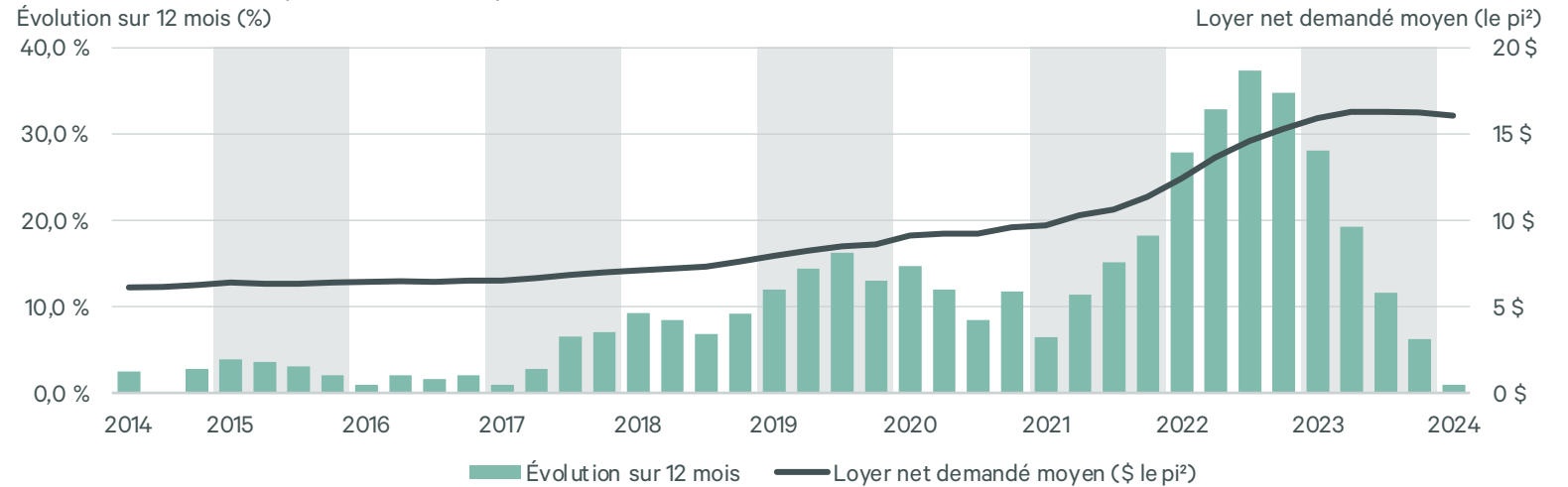
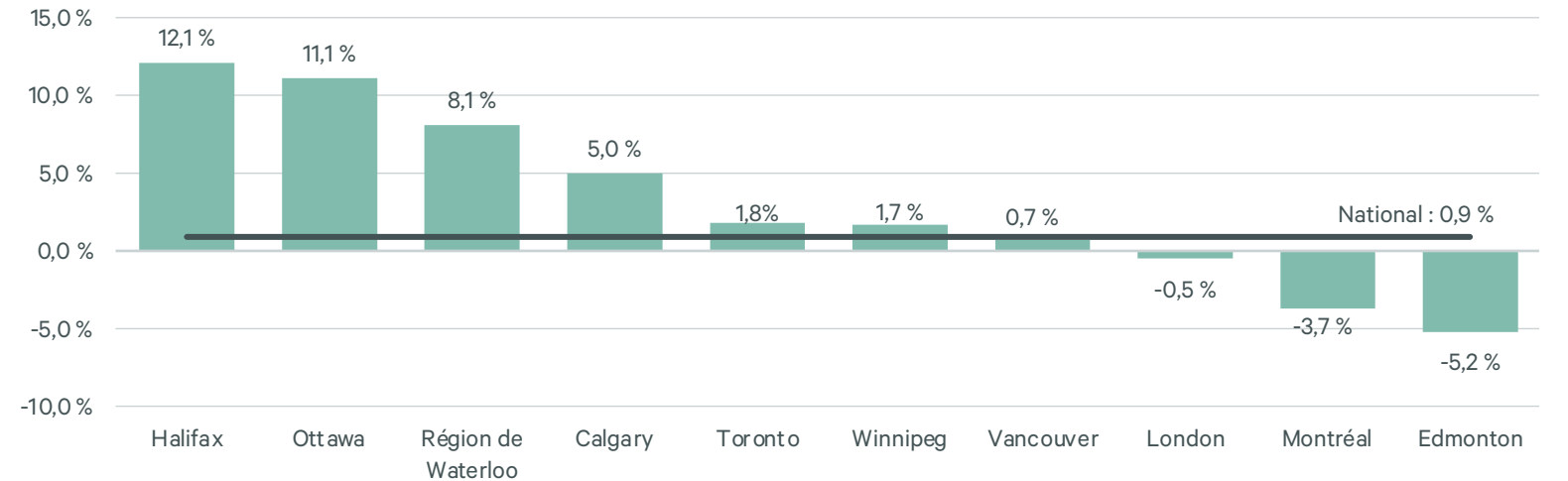


FIGURE 10 : Loyer net demandé moyen sur 12 mois par marché



Source : CBRE Recherche, T1 2024.

Les prix de vente nationaux restent relativement stables au T1 2024

- La moyenne nationale des prix de vente industriels demandés est restée relativement stable au cours des quatre derniers trimestres, augmentant de 0,7 % d'une année sur l'autre au T1 2024 pour atteindre 324,57 \$ le pi².
- Bien que la croissance des prix de vente ait été modérée à l'échelle nationale, des augmentations significatives ont été constatées à London et à Halifax. Ces deux villes ont affiché une croissance annuelle de 20,0 % ou plus.
- Les baisses de prix de vente ont été dominées par le marché de Vancouver avec une chute de 10,0 % en glissement annuel à 540,00 \$ le pi², suivi par la région de Waterloo avec une baisse marginale de 0,7 % à 246,51 \$ le pi².

FIGURE 11 : Évolution du prix demandé moyen au Canada
Évolution sur 12 mois (%)

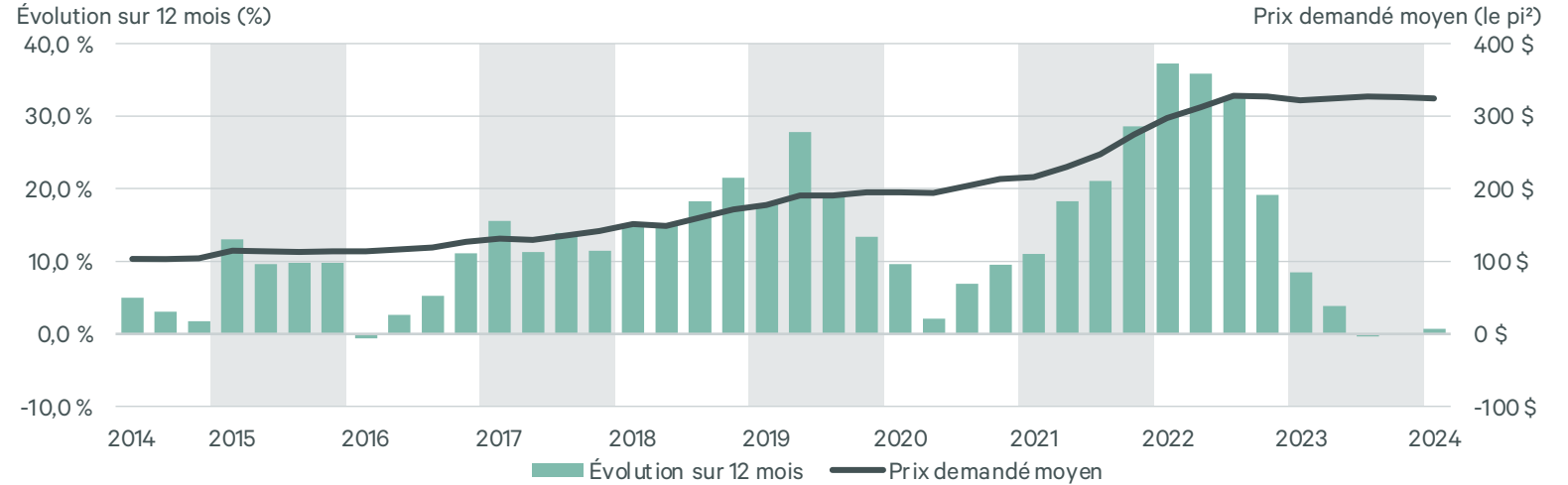
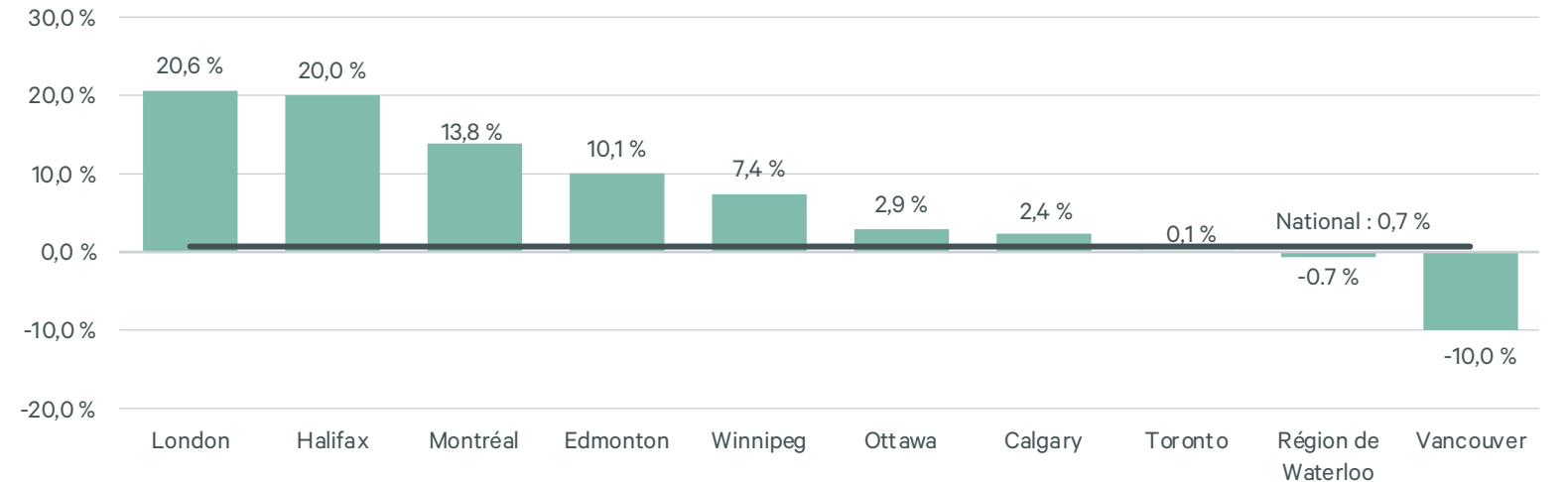


FIGURE 12 : Prix demandé moyen sur 12 mois par marché

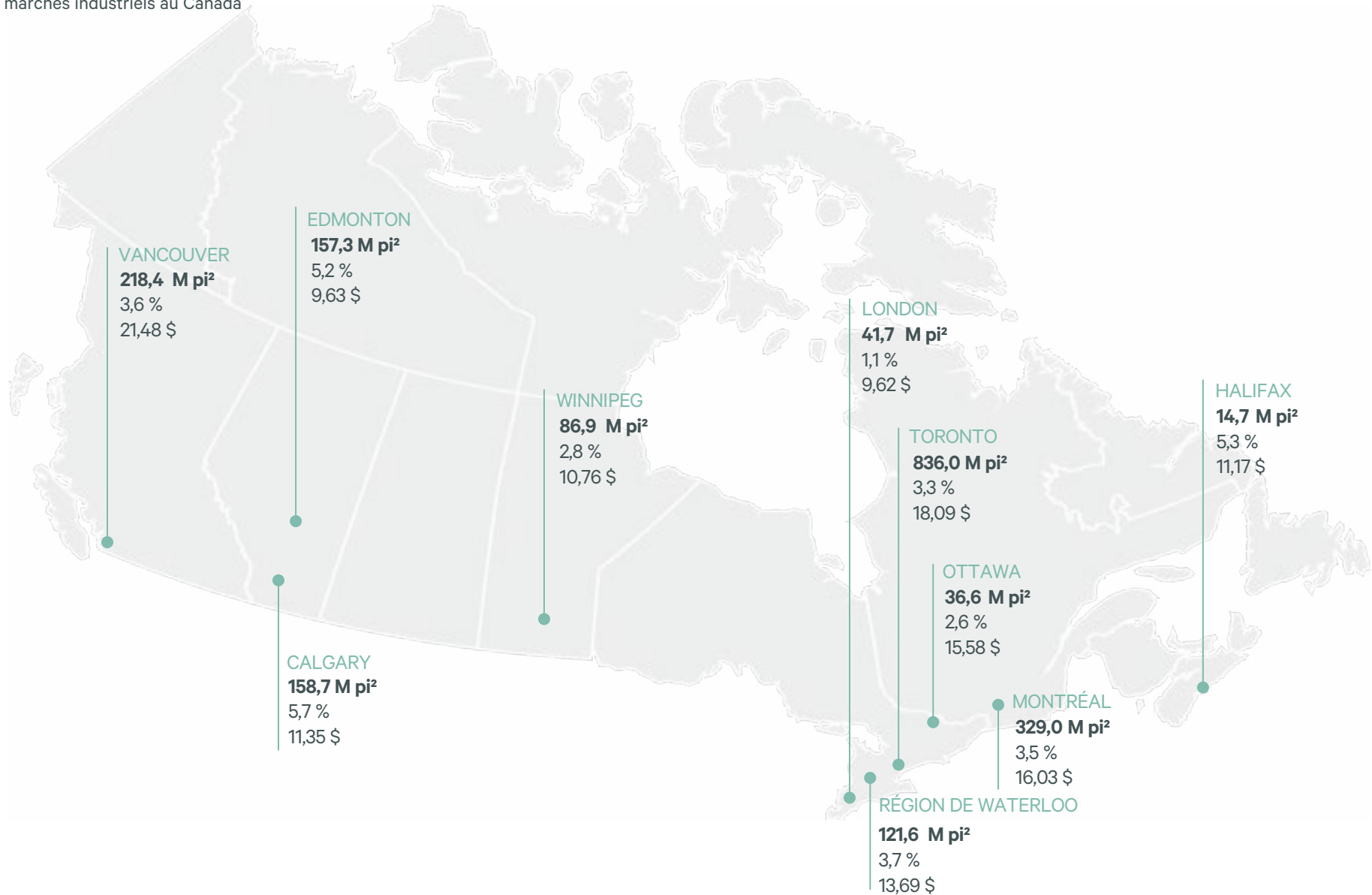


Source : CBRE Recherche, T1 2024.

FIGURE 13 : Un coup d'œil sur les marchés industriels au Canada

MARCHÉ

Superficie locative nette
 Taux de disponibilité global
 Loyer net moyen (\$ le pi²)



Source : CBRE Recherche, T1 2024.

FIGURE 14 : Statistiques régionales sur l'immobilier industriel au T1 2024

	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTRÉAL	HALIFAX	NATIONAL
Superficie locative nette	218 366 706	158 725 260	157 339 456	86 874 739	41 663 473	121 607 312	836 044 669	36 645 699	328 959 686	14 699 195	2000 926 195
Taux de disponibilité global	3,6 %	5,7 %	5,2 %	2,8 %	1,1 %	3,7 %	3,3 %	2,6 %	3,5 %	5,3 %	3,7 %
Absorption nette trimestrielle	1 273 503	1 361 345	181 091	-148 325	-141 617	138 192	-2 073 425	-1 882	-889 005	-49 705	-349 828
Absorption nette – cumul annuel	1 273 503	1 361 345	181 091	-148 325	-141 617	138 192	-2 073 425	-1 882	-889 005	-49 705	-349 828
Offre nouvelle trimestrielle	2 222 920	1 891 209	0	150 448	24 085	1 340 387	2 962 378	7 000	655 415	395 046	9 648 888
Offre nouvelle – cumul annuel	2 222 920	1 891 209	0	150 448	24 085	1 340 387	2 962 378	7 000	655 415	395 046	9 648 888
En construction	6 214 594	3 146 228	2 409 110	224 250	724 544	2 396 905	12 292 310	678 745	3 200 846	684 315	31 971 847
Loyer net moyen (\$ le pi ²)	21,48 \$	11,35 \$	9,63 \$	10,76 \$	9,62 \$	13,69 \$	18,09 \$	15,58 \$	16,03 \$	11,17 \$	16,06 \$
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi ²)	5,54 \$	5,10 \$	4,92 \$	4,44 \$	4,40 \$	3,91 \$	4,02 \$	6,38 \$	4,13 \$	7,25 \$	4,45 \$
Prix de vente moyen (\$ le pi ²)	540,00 \$	215,00 \$	174,33 \$	145,00 \$	216,72 \$	246,51 \$	380,82 \$	325,83 \$	254,21 \$	300,00 \$	324,57 \$

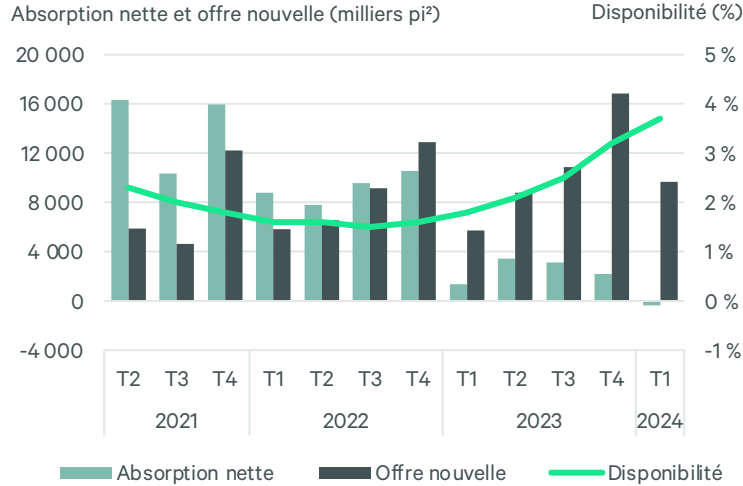
Source : CBRE Recherche, T1 2024.

Canada

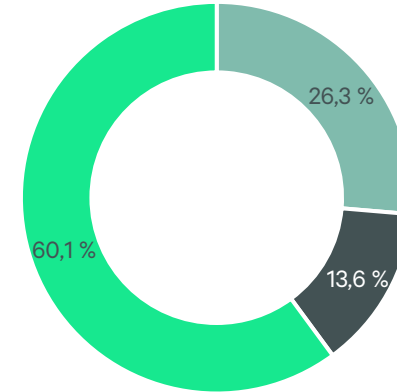
La disponibilité a continué d'augmenter sur presque tous les marchés au Canada, faisant passer le taux de disponibilité moyen national à 3,7 % au T1 2024. Cette augmentation a été stimulée par de nouvelles livraisons ainsi qu'une augmentation de la sous-location sur certains marchés. Si des constructions sont toujours prévues pour être livrées au cours de l'année, le carnet de commandes a continué de se contracter.

Statistiques régionales	Total	3 M
Superficie locative nette	2 000 926 195	▲
Taux de disponibilité global	3,7 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-349 828	▼
Absorption nette – cumul annuel	-349 828	
Offre nouvelle trimestrielle	9 648 888	▼
Offre nouvelle – cumul annuel	9 648 888	
En construction	31 971 847	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	16,06 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,45 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	324,57 \$	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

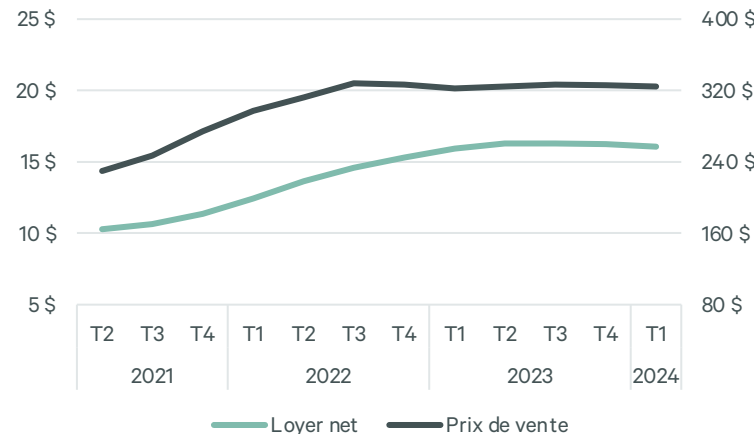


Conceptions-constructions louées : **8,3 M pi²**

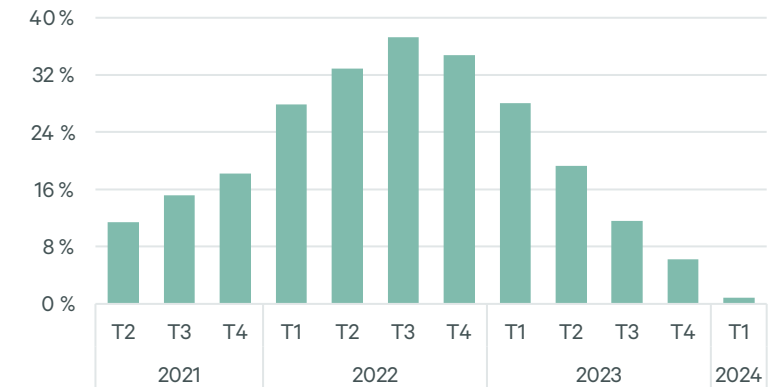
Aménagements spéculatifs loués : **4,3 M pi²**

Aménagements spéculatifs disponibles : **18,9 M pi²**

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

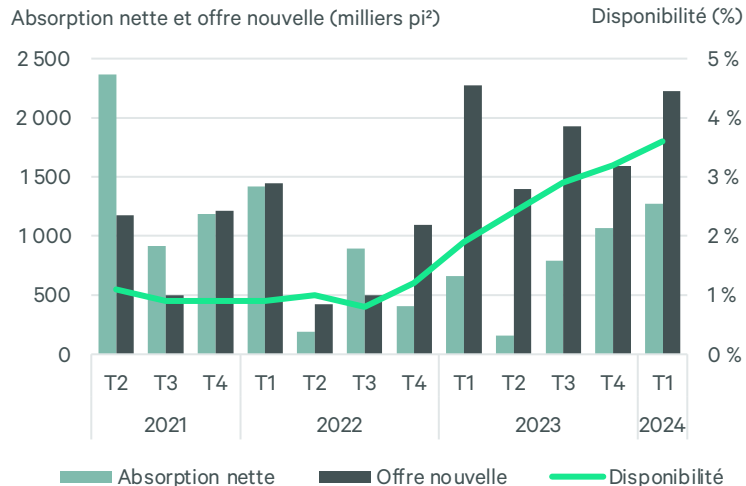


Vancouver

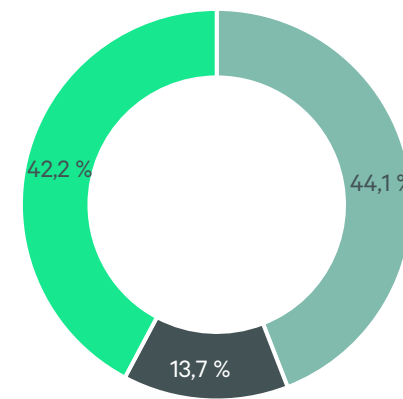
La disponibilité s'est accrue pour le sixième trimestre consécutif à 3,6 %, en partie à cause de constructions neuves partiellement ou totalement inoccupées. Néanmoins, les chantiers de construction en cours restent actifs à 6,2 millions pi², dont 2,1 millions pi² attendus en 2024. Les loyers moyens demandés se sont légèrement contractés pour un troisième trimestre consécutif à 21,48 \$ le pi², ce qui témoigne d'une baisse des attentes des bailleurs dans un contexte d'activité locative modérée.

Statistiques régionales	Total	3 M
Superficie locative nette	218 366 706	▲
Taux de disponibilité global	3,6 %	▲
Absorption nette trimestrielle	1 273 503	▲
Absorption nette – cumul annuel	1 273 503	
Offre nouvelle trimestrielle	2 222 920	▲
Offre nouvelle – cumul annuel	2 222 920	
En construction	6 214 594	▼
Loyer net moyen (\$ le pi ²)	21,48 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi ²)	5,54 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi ²)	540,00 \$	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

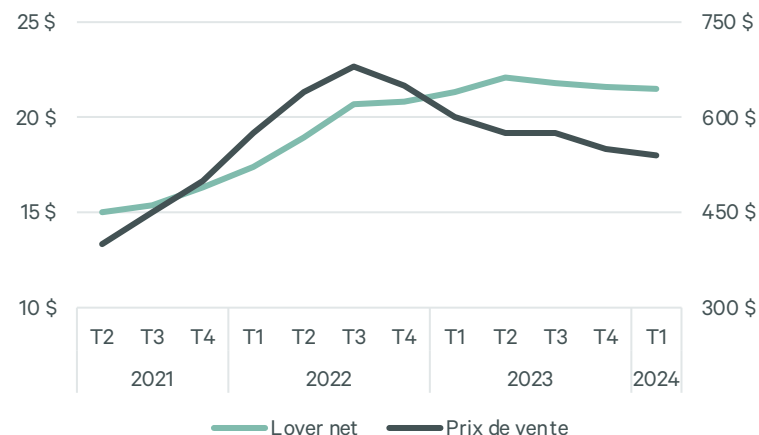


Conceptions-constructions louées : **2,7 M pi²**

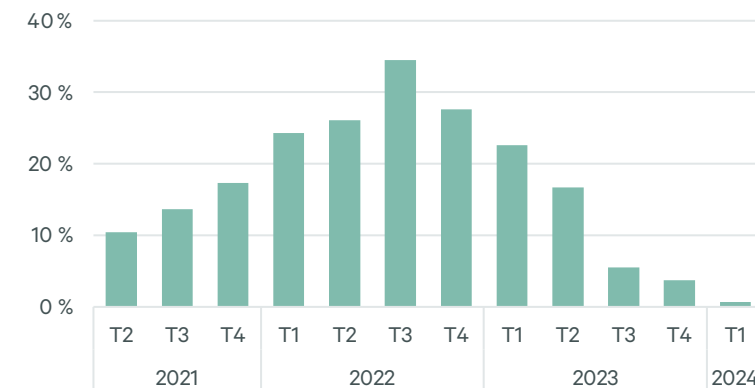
Aménagements spéculatifs loués : **0,9 M pi²**

Aménagements spéculatifs disponibles : **2,6 M pi²**

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

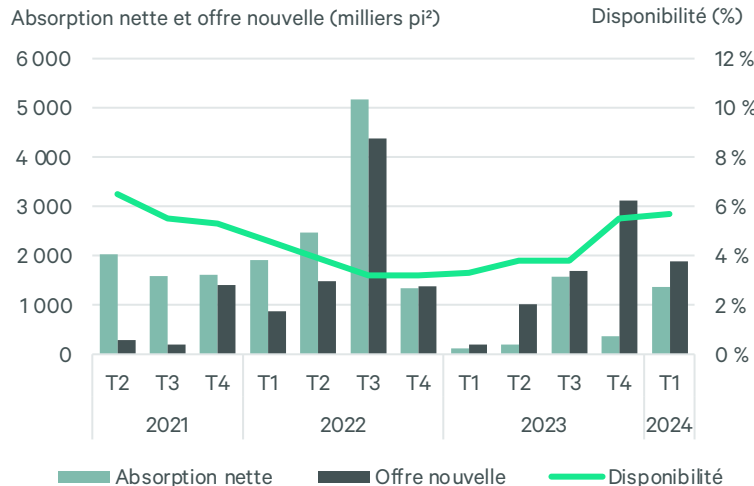


Calgary

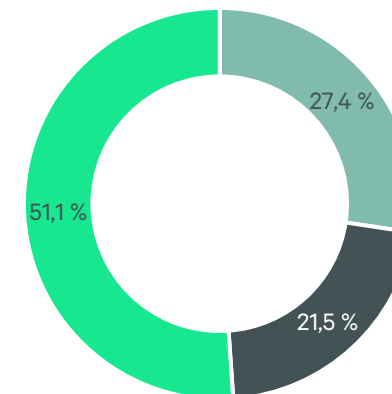
Il reste 3,1 millions pi² de produits en construction à Calgary, qui devraient tous être livrés d'ici la fin de l'année 2024. Avec un taux de prélocation actuel d'environ 52,5 %, cela signifie qu'il y aura environ 1,6 million pi² d'espace disponible à la livraison d'ici la fin de 2024. Cela devrait entraîner une légère augmentation du taux d'inoccupation cette année.

Statistiques régionales	Total	3 M
Superficie locative nette	158 725 260	▲
Taux de disponibilité global	5,7 %	▲
Absorption nette trimestrielle	1 361 345	▲
Absorption nette – cumul annuel	1 361 345	
Offre nouvelle trimestrielle	1 891 209	▼
Offre nouvelle – cumul annuel	1 891 209	
En construction	3 146 228	▼
Loyer net moyen (\$ le pi ²)	11,35 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi ²)	5,10 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi ²)	215,00 \$	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

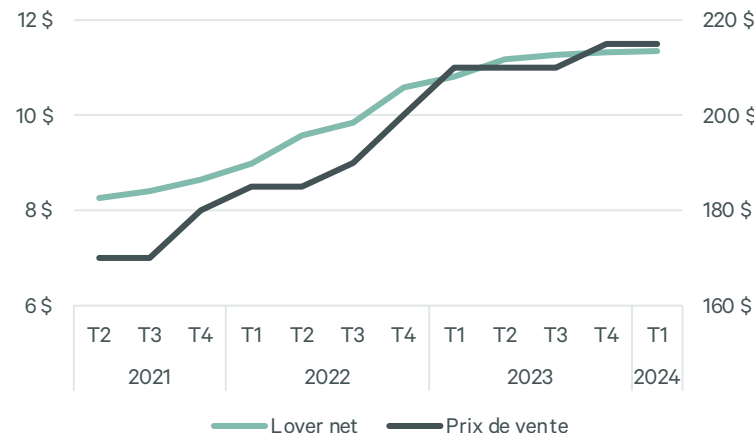


Conceptions-constructions louées : **0,8 M pi²**

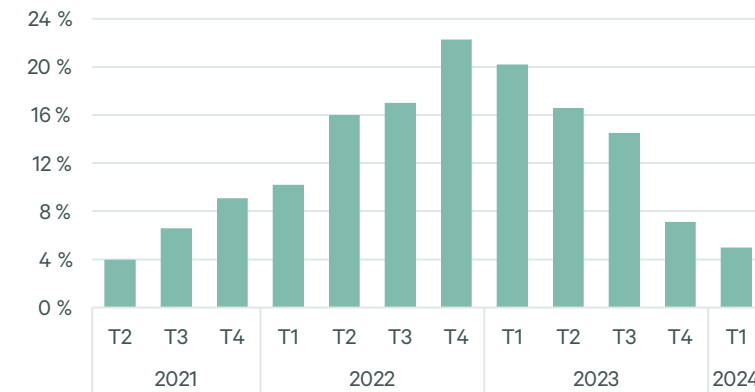
Aménagements spéculatifs loués : **0,7 M pi²**

Aménagements spéculatifs disponibles : **1,6 M pi²**

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



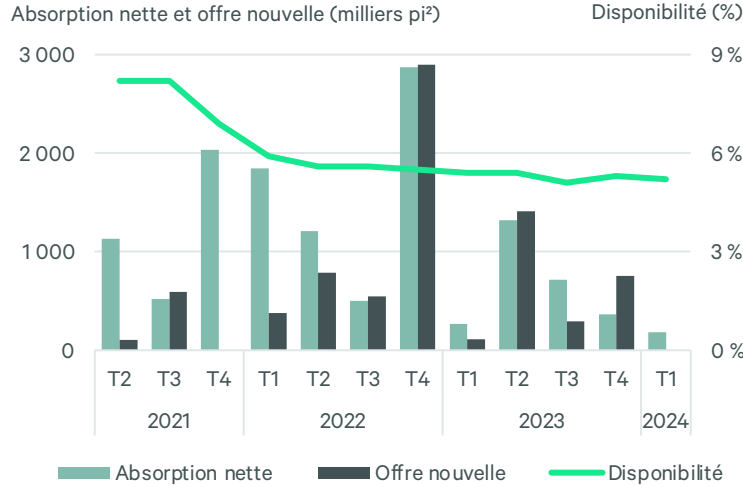
Edmonton

Le taux de disponibilité industrielle d'Edmonton a enregistré une baisse de 10 pb par rapport au trimestre précédent, pour atteindre 5,2 %. Cette baisse s'est accompagnée d'une diminution de l'offre de sous-location, une première en huit trimestres. Étant donné qu'aucune nouvelle livraison n'est prévue au T1 2024, les utilisateurs doivent se tourner vers les biens existants pour répondre à leurs besoins. Les occupants de petite taille sont actuellement le principal moteur de l'activité.

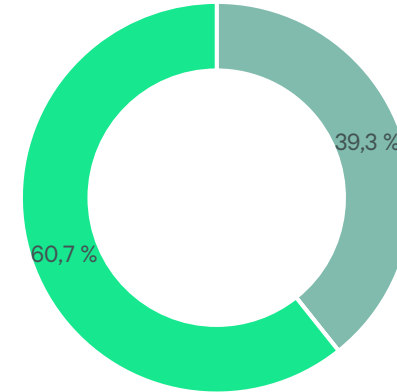
Statistiques régionales	Total	3 M
Superficie locative nette	157 339 456	◀▶
Taux de disponibilité global	5,2 %	▼
Absorption nette trimestrielle	181 091	▼
Absorption nette – cumul annuel	181 091	
Offre nouvelle trimestrielle	0	▼
Offre nouvelle – cumul annuel	0	
En construction	2 409 110	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	9,63 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,92 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	174,33 \$	▲

*La série a été modifiée pour inclure Sherwood Park à partir de 2018.

L'OFFRE ET LA DEMANDE

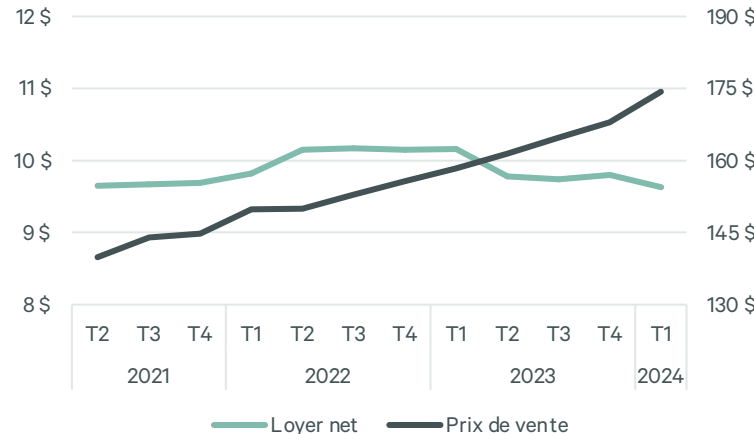


LES CHANTIERS EN COURS



Conceptions- constructions louées : **0,9 M pi²**
 Aménagements spéculatifs loués : **0 pi²**
 Aménagements spéculatifs disponibles : **1,4 M pi²**

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



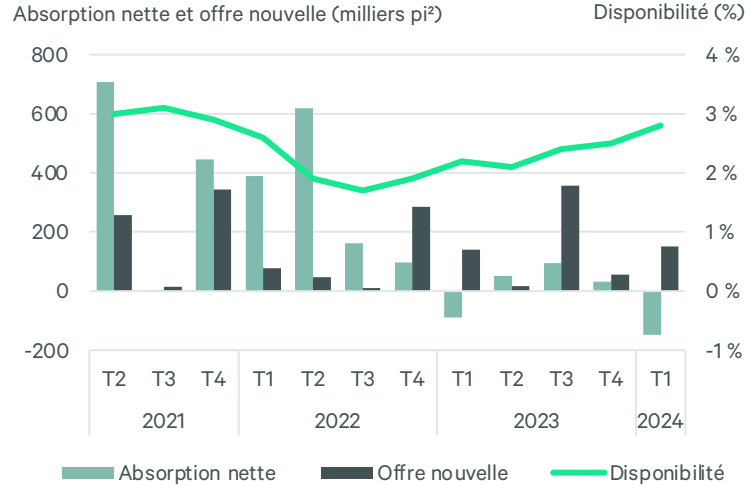
Winnipeg

À Winnipeg, environ 150 000 pi² de nouveaux biens industriels ont été ajoutés sur le marché ce trimestre. Le carnet de construction continue de diminuer en raison de l'augmentation des coûts de construction et ne comprend actuellement que 224 000 pi², son niveau le plus bas depuis le T4 2021.

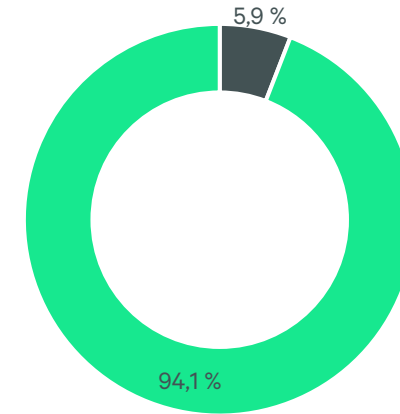
Statistiques régionales	Total	3 M
Superficie locative nette	86 874 739	▲
Taux de disponibilité global	2,8 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-148 325	▼
Absorption nette – cumul annuel	-148 325	
Offre nouvelle trimestrielle	150 448	▲
Offre nouvelle – cumul annuel	150 448	
En construction	224 250	▼
Loyer net moyen (\$ le pi ²)	10,76 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi ²)	4,44 \$	◄►
Prix de vente moyen (\$ le pi ²)	145,00 \$	▲

*La série a été modifiée pour inclure les municipalités rurales à partir de 2021.

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

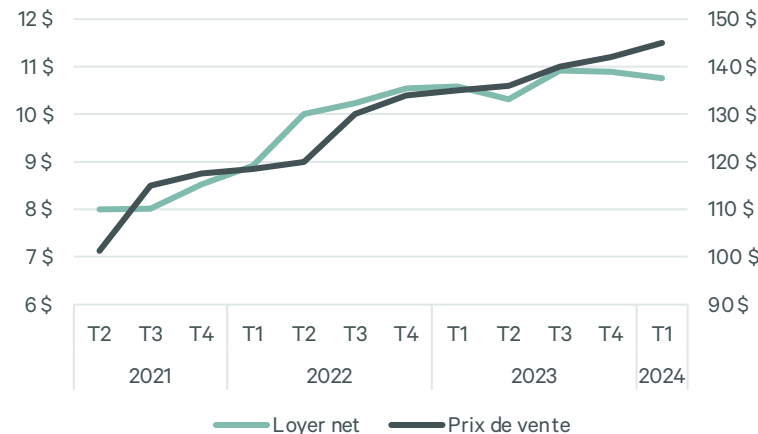


Conceptions-constructions louées : **0 pi²**

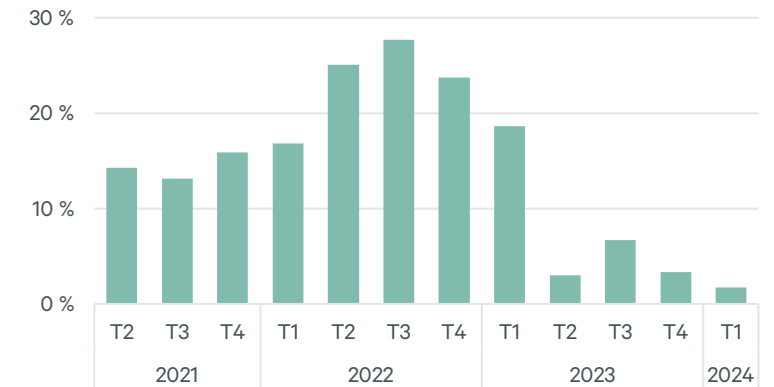
Aménagements spéculatifs loués : **13 200 pi²**

Aménagements spéculatifs disponibles : **0,2 M pi²**

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

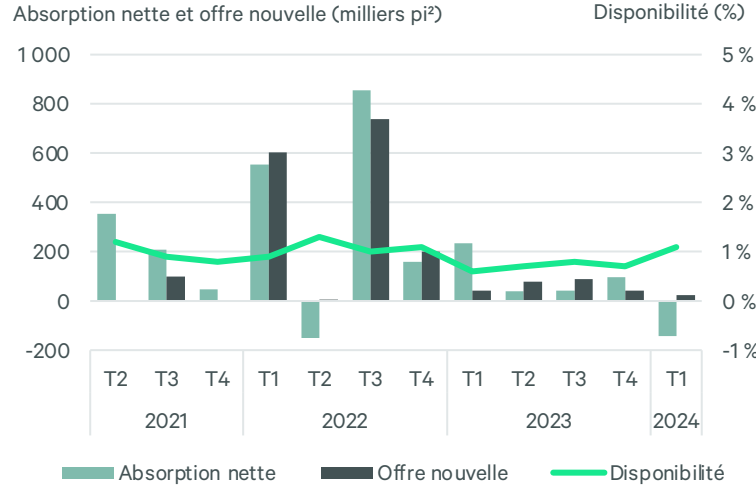


London

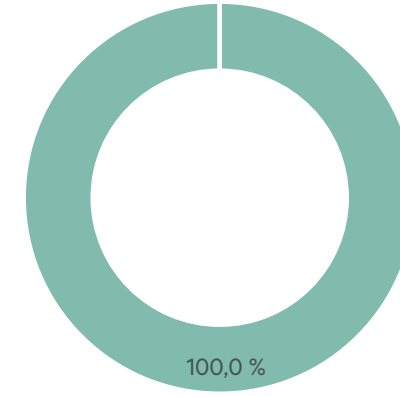
Le taux de disponibilité industrielle a augmenté de 40 pb d'un trimestre à l'autre, atteignant 1,1 % en raison d'une augmentation de la sous-location, qui représente maintenant un cinquième de la disponibilité actuelle. C'est la première fois depuis 2022 que le taux de disponibilité dépasse la barre des 1,0 %. Malgré cette augmentation, London conserve sa position de marché industriel le plus tendu au Canada.

Statistiques régionales	Total	3 M
Superficie locative nette	41 663 473	▲
Taux de disponibilité global	1,1 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-141 617	▼
Absorption nette – cumul annuel	-141 617	
Offre nouvelle trimestrielle	24 085	▼
Offre nouvelle – cumul annuel	24 085	
En construction	724 544	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	9,62 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,40 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	216,72 \$	▲

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

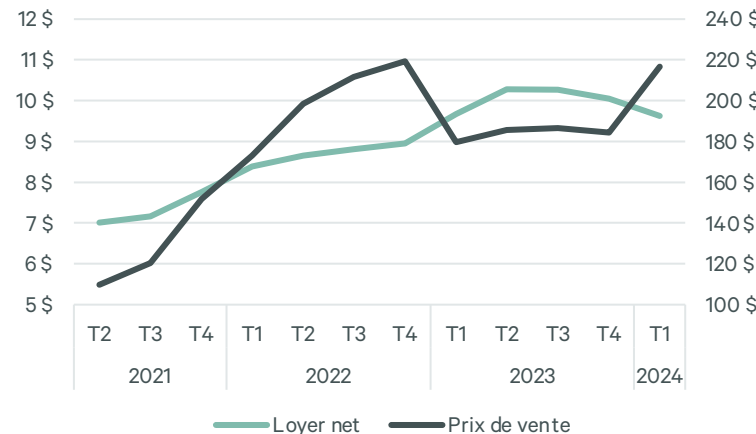


Conceptions- constructions louées : **0,7 M pi²**

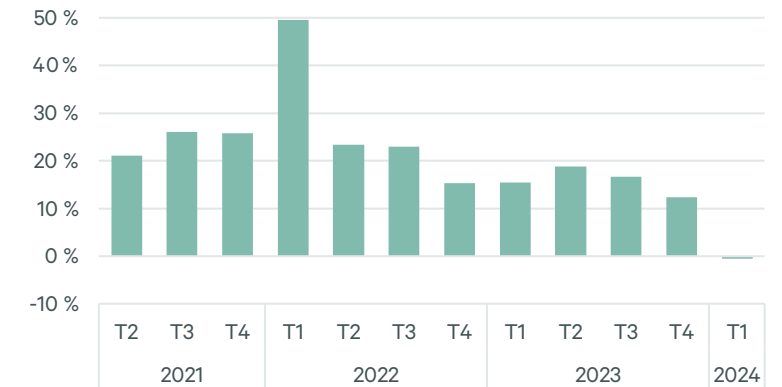
Aménagements spéculatifs loués : **0 pi²**

Aménagements spéculatifs disponibles : **0 pi²**

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

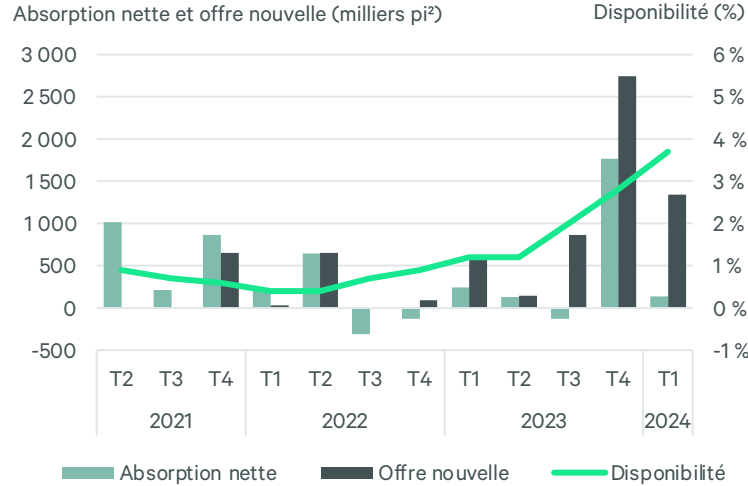


Région de Waterloo

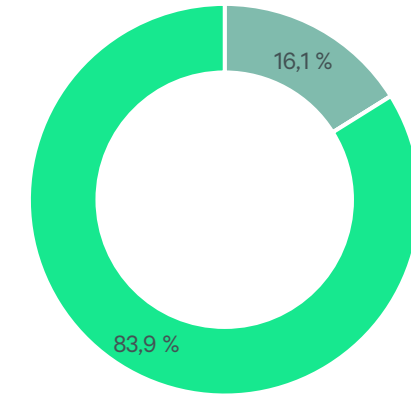
Le marché de la région de Waterloo continue de se stabiliser, avec une disponibilité en hausse pour le troisième trimestre consécutif, atteignant 3,7 %. Cette augmentation est soutenue par des niveaux modérés de prélocation pour les nouveaux biens livrés. Pour l'avenir, les projets de construction restent actifs, avec un total de 2,4 millions pi², dont 1,9 million pi² prévus d'ici la fin de 2024.

Statistiques régionales	Total	3 M
Superficie locative nette	121 607 312	▲
Taux de disponibilité global	3,7 %	▲
Absorption nette trimestrielle	138 192	▼
Absorption nette – cumul annuel	138 192	
Offre nouvelle trimestrielle	1 340 387	▼
Offre nouvelle – cumul annuel	1 340 387	
En construction	2 396 905	▼
Loyer net moyen (\$ le pi ²)	13,69 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi ²)	3,91 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi ²)	246,51 \$	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

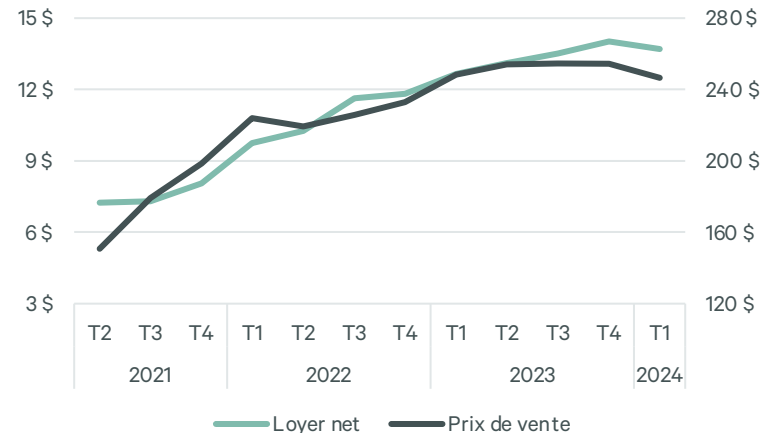


Conceptions-constructions louées : **0,3 M pi²**

Aménagements spéculatifs loués : **0 pi²**

Aménagements spéculatifs disponibles : **1,8 M pi²**

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

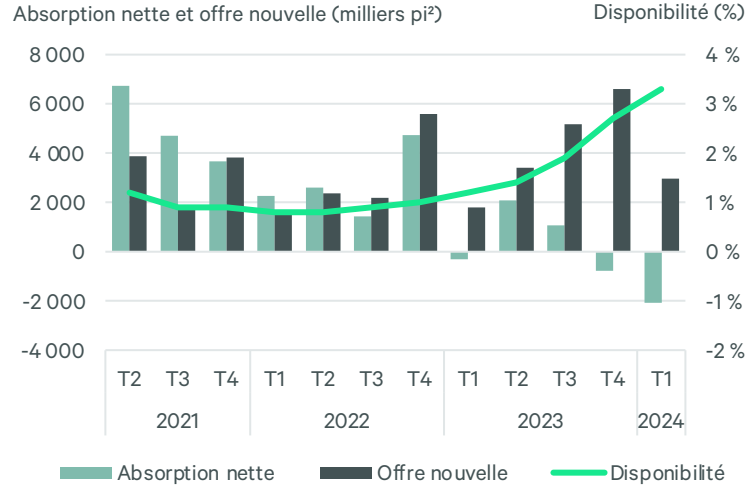


Toronto

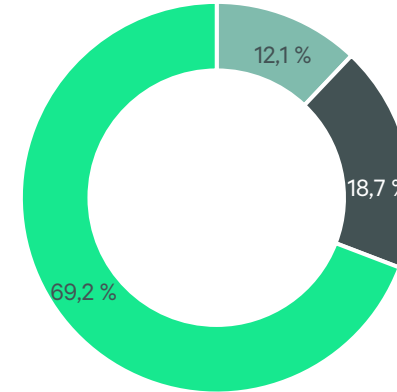
Les niveaux croissants d'offres de sous-location de grandes superficies et de produits disponibles provenant de constructions récemment achevées ont contribué à faire monter le taux de disponibilité à 3,3 %, son niveau le plus élevé depuis 2016. On prévoit une diminution des projets de construction à 10,6 millions pi² en 2025, après une prévision de livraison de 15,1 millions pi² en 2024. Pendant ce temps, les loyers moyens restent stables, se maintenant dans la fourchette basse de 18,00 \$ le pi² pour le quatrième trimestre consécutif.

Statistiques régionales	Total	3 M
Superficie locative nette	836 044 669	▲
Taux de disponibilité global	3,3 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-2 073 425	▼
Absorption nette – cumul annuel	-2 073 425	
Offre nouvelle trimestrielle	2 962 378	▼
Offre nouvelle – cumul annuel	2 962 378	
En construction	12 292 310	▼
Loyer net moyen (\$ le pi ²)	18,09 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi ²)	4,02 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi ²)	380,82 \$	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

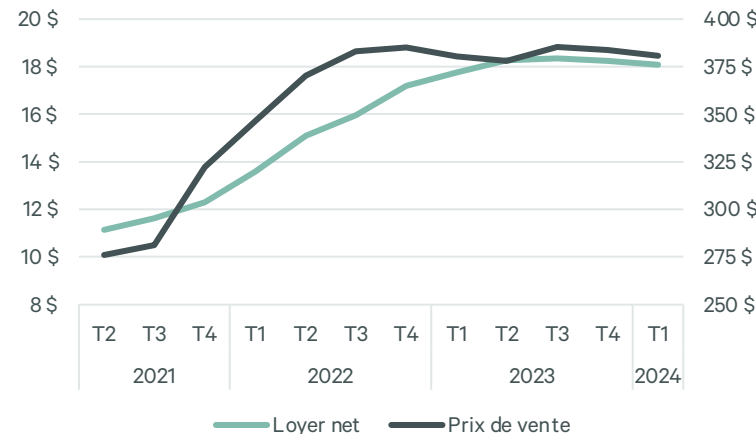


Conceptions-constructions louées : **1,5 M pi²**

Aménagements spéculatifs loués : **2,3 M pi²**

Aménagements spéculatifs disponibles : **8,5 M pi²**

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

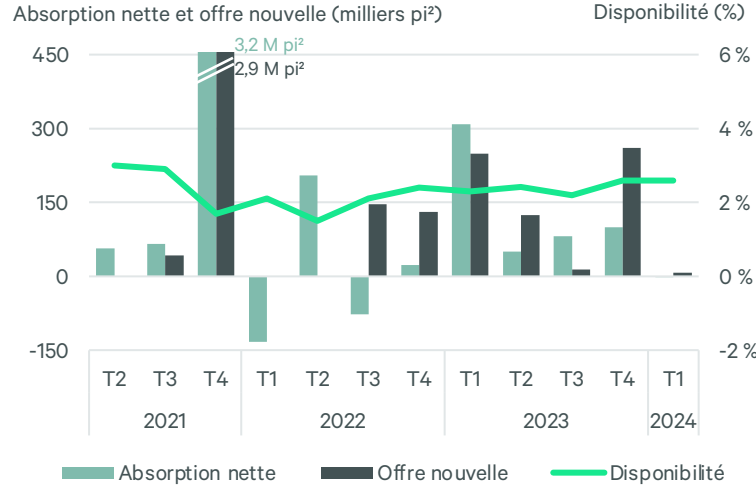


Ottawa

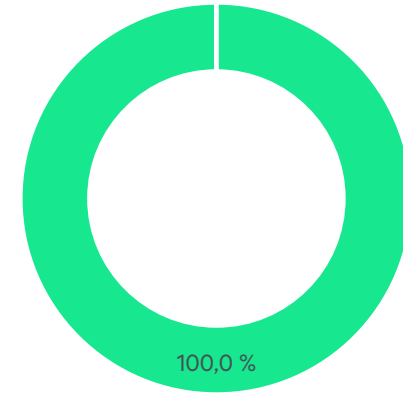
En début d'année, une activité de location soutenue a contribué à stabiliser la disponibilité des locaux industriels à Ottawa. La demande reste forte pour les produits de petite et moyenne taille, ce qui limite les perspectives. Cependant, les projets à grande échelle continuent de se concrétiser, avec six propriétés de plus de 100 000 pi² dont la construction devrait commencer en 2024.

Statistiques régionales	Total	3 M
Superficie locative nette	36 645 699	▲
Taux de disponibilité global	2,6 %	◀▶
Absorption nette trimestrielle	-1 882	▼
Absorption nette – cumul annuel	-1 882	
Offre nouvelle trimestrielle	7 000	▼
Offre nouvelle – cumul annuel	7 000	
En construction	678 745	▼
Loyer net moyen (\$ le pi ²)	15,58 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi ²)	6,38 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi ²)	325,83 \$	▲

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

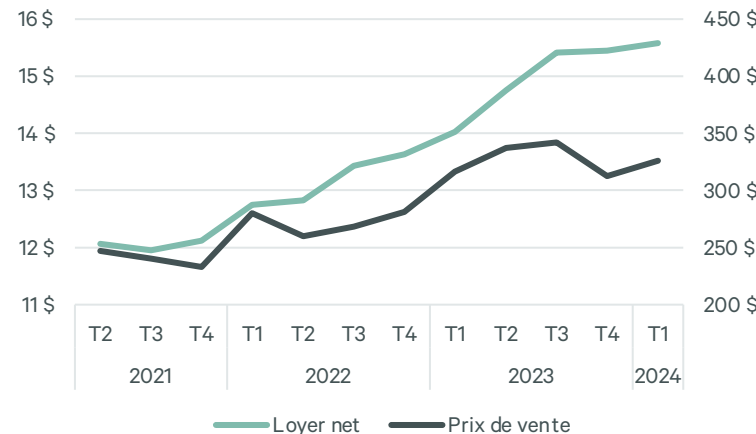


Conceptions-
constructions louées :
0 pi²

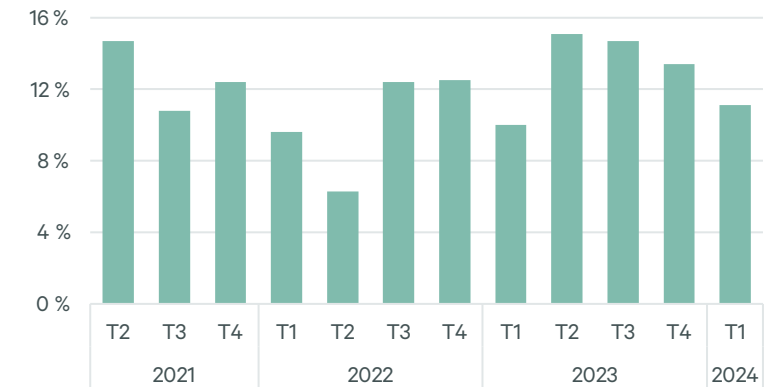
Aménagements
spéculatifs loués :
0 pi²

Aménagements
spéculatifs disponibles :
0,7 M pi²

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

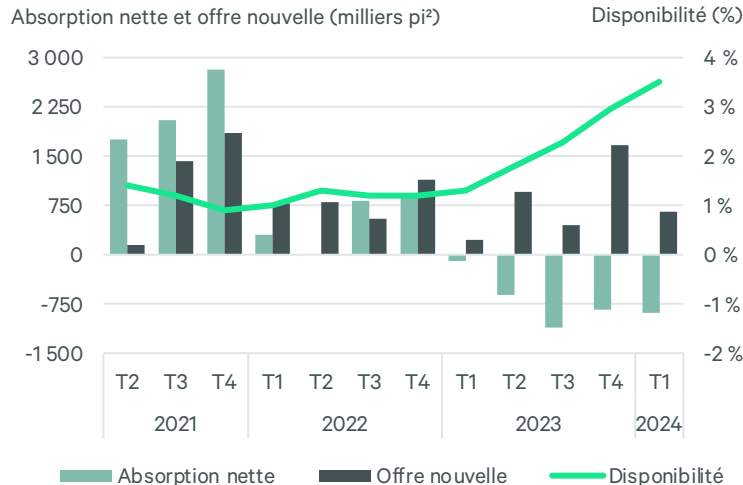


Montréal

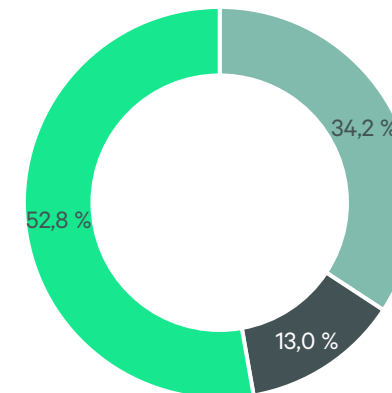
Au T1 2024, plusieurs inscriptions de grande superficie sont devenues disponibles, ce qui a entraîné une augmentation de 50 pb de la disponibilité, atteignant 3,5 %. L'espace sous-loué, en particulier, a connu une augmentation avec plus de 1,0 million pi² ajoutés au marché au cours de ce trimestre, représentant actuellement 17,4 % de toutes les disponibilités.

Statistiques régionales	Total	3 M
Superficie locative nette	328 959 686	▲
Taux de disponibilité global	3,5 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-889 005	▼
Absorption nette – cumul annuel	-889 005	
Offre nouvelle trimestrielle	655 415	▼
Offre nouvelle – cumul annuel	655 415	
En construction	3 200 846	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	16,03 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,13 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	254,21 \$	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

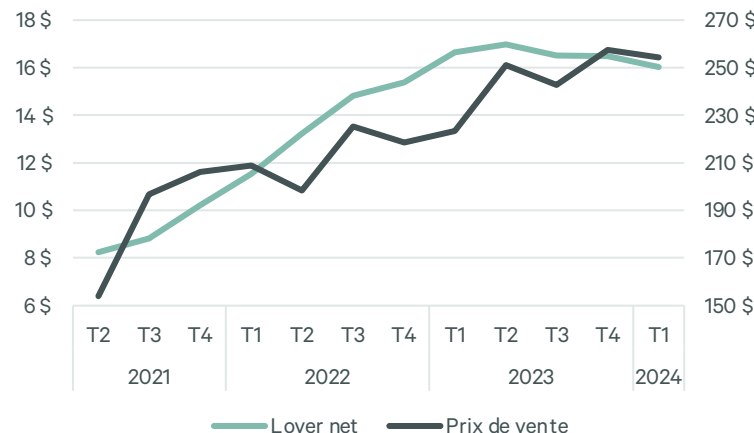


Conceptions-constructions louées : **1,0 M pi²**

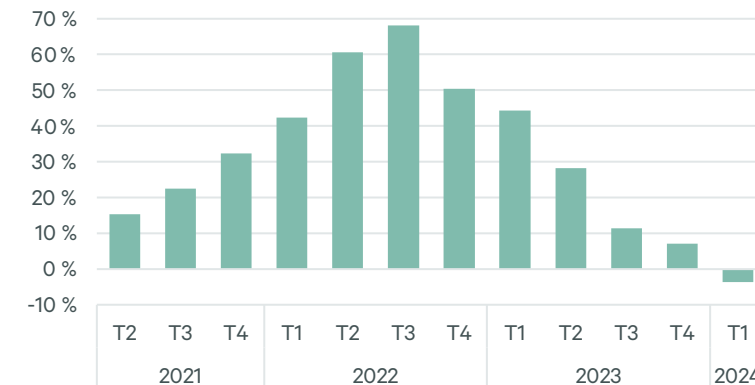
Aménagements spéculatifs loués : **0,4 M pi²**

Aménagements spéculatifs disponibles : **1,6 M pi²**

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

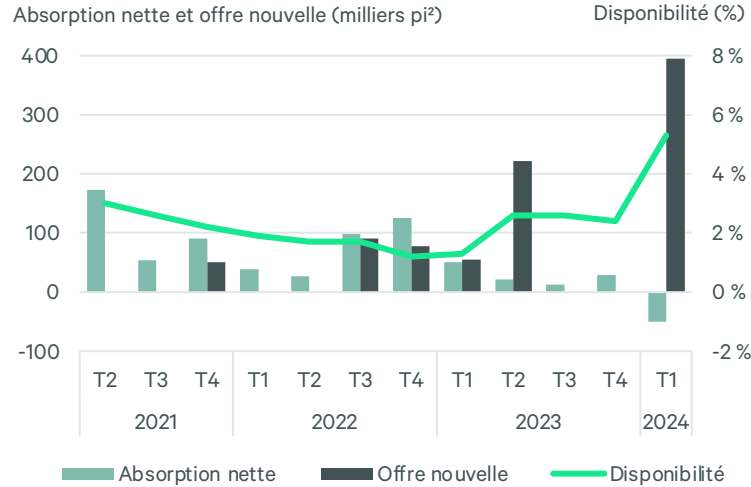


Halifax

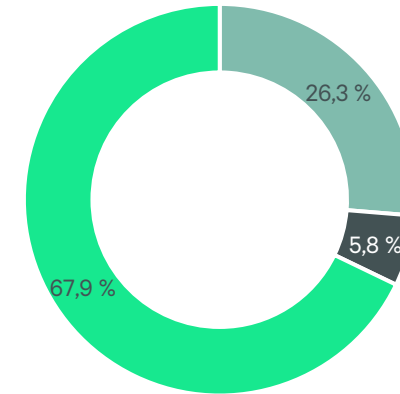
Une offre nouvelle record a été livrée sur le marché ce trimestre avec l'achèvement de projets importants dans les parcs industriels de Bayers Lake et de Burnside. L'activité de prélocation a ralenti, compte tenu des conditions économiques plus faibles prévues pour le début de l'année 2024. Les projets en cours sont restés solides, avec 684 000 pi², et d'autres projets sont attendus.

Statistiques régionales	Total	3 M
Superficie locative nette	14 699 195	▲
Taux de disponibilité global	5,3 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-49 705	▼
Absorption nette – cumul annuel	-49 705	
Offre nouvelle trimestrielle	395 046	▲
Offre nouvelle – cumul annuel	395 046	
En construction	684 315	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,17 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	7,25 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	300,00 \$	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

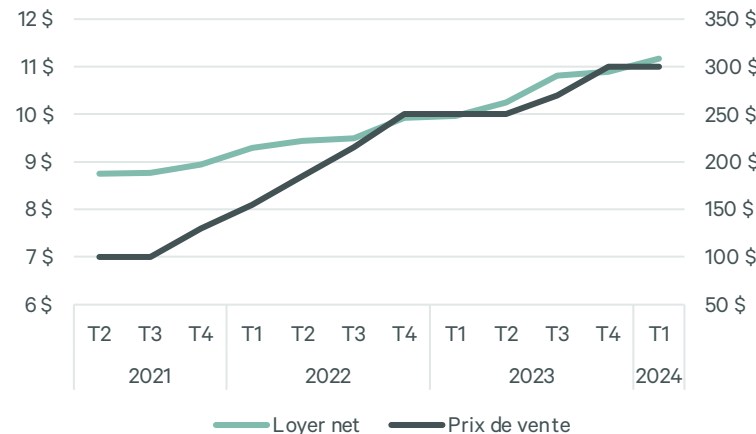


Conceptions-
constructions louées :
0,2 M pi²

Aménagements
spéculatifs loués :
40 000 pi²

Aménagements
spéculatifs disponibles :
0,5 M pi²

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



Personnes-ressources

Marc Meehan

Directeur général, Recherche
+1 647 943 4205
marc.meehan@cbre.com

Evan Lee

Gestionnaire, Recherche
+1 647 943 3654
evan.lee@cbre.com

Christina Cattana

Gestionnaire, Recherche
+1 416 847 3255
christina.cattana@cbre.com

Personnes-ressources locales

VANCOUVER

Tyler Bains

Directeur, Recherche
+1 604 662 5135
tyler.bains@cbre.com

Calvin Bouchard

Analyste principal de la recherche
+1 778 372 1944
calvin.bouchard@cbre.com

CALGARY

Lane Burton

Analyste de la recherche
+1 403 750 0509
lane.burton@cbre.com

EDMONTON

Chelsea Davidson

Analyste de la recherche
+1 780 917 4635
chelsea.davidson@cbre.com

Adam Hundert

Recherchiste
+1 780 917 4629
adam.hundert@cbre.com

WINNIPEG

Gabriel Comeau

Associé
+1 204 500 5005
gabriel.comeau@cbre.com

SOUTHWESTERN ONTARIO

Emily Rose Jacobsen

Analyste de la recherche
+1 519 340 2310
emilyrose.jacobsen@cbre.com

TORONTO

Sean Yutronkie

Directeur associé, Recherche
+1 416 798 6230
sean.yutronkie@cbre.com

OTTAWA

Andrew Collett

Recherchiste
+1 613 691 2119
andrew.collett@cbre.com

MONTRÉAL

Omnia Lotfy

Coordonnatrice de la recherche
+1 438 469 1331
omnia.lotfy@cbre.com

HALIFAX

Riley Foran

Associé
+1 902 492 2081
riley.foran@cbre.com

© Copyright 2024. Tous droits réservés. Ce rapport, préparé de bonne foi, se fonde sur les opinions anecdotiques et factuelles de CBRE sur le marché actuel de l'immobilier commercial. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont sujettes à d'importantes incertitudes et éventualités, dont beaucoup échappent au contrôle de CBRE. En outre, bon nombre des opinions et projections de CBRE se fondent sur ses analyses subjectives de la situation du marché actuel. D'autres entreprises peuvent avoir des opinions, des projections et des analyses différentes, et les conditions réelles du marché à venir pourraient infirmer les opinions actuelles de CBRE. CBRE n'est pas tenue de mettre à jour le point de vue exprimé aux présentes si ses opinions, ses projections, ses analyses ou la conjoncture du marché changent par la suite.

Aucune information contenue au présent rapport ne doit être interprétée comme un indicateur du rendement à venir des valeurs mobilières de CBRE ou de celui d'une autre société. Vous ne devriez pas acheter ou vendre des titres — de CBRE ou de toute autre société — en fonction de l'information contenue aux présentes. CBRE se dégage de toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus en fonction de l'information fournie au présent rapport. En consultant ce rapport, vous renoncez à toutes les créances à l'égard de CBRE ainsi qu'à l'égard des sociétés affiliées, dirigeants, administrateurs, employés, agents, conseillers et représentants de CBRE qui découlent de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de l'utilisation que vous faites de l'information contenue au présent rapport.

