

La nouvelle offre continue d'augmenter la disponibilité, mais l'activité en Alberta génère des locations nettes positives pour l'année

▲ 4,8 %

Taux de disponibilité

▲ 4,9 M

Absorption nette (pi²)

▼ 23,9 M

Chantiers en cours (pi²)

▼ 15,51 \$

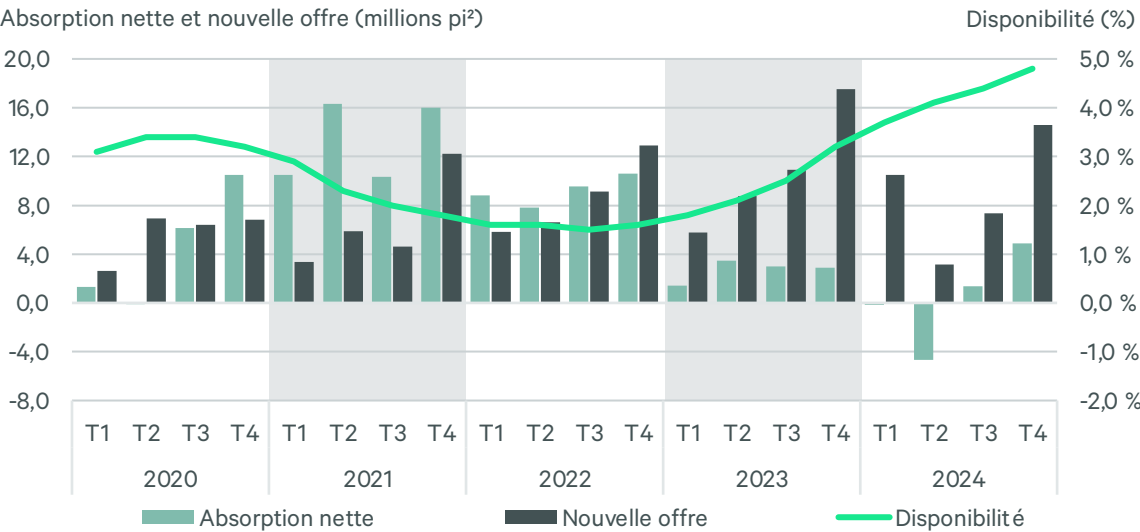
Loyer net demandé (le pi²)

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

Résumé

- L'absorption nette cumulative est redevenue positive au T4 2024, atteignant 1,4 million pi² sur l'année, grâce à une demande accrue au S2 2024 qui a compensé l'absorption nette négative du début d'année. Cette reprise s'explique principalement par l'activité de location nette positive en Alberta, alors que les autres grands marchés canadiens ont terminé 2024 avec une absorption nette totale négative.
- Le taux de disponibilité national a progressé de 160 pb pour atteindre 4,8 % en 2024, la nouvelle offre ayant largement dépassé la demande locative totale sur la quasi-totalité des marchés. Edmonton fait exception avec une absorption nette annuelle de 1,0 million pi² sur sa nouvelle offre en 2024.
- Une reprise des livraisons au T4 2024 a porté la nouvelle offre nationale annuelle à 35,6 millions pi², son deuxième plus haut niveau historique. Cependant, les livraisons ayant dépassé les mises en chantier, le portefeuille de projets de construction global a diminué, tandis que la prélocation ralentissait, passant d'une moyenne d'environ 90 % ces dernières années à 36,0 % au T4 2024.
- Malgré la hausse des loyers sur six marchés en 2024, la moyenne nationale a été tirée vers le bas par des baisses dans les trois plus grands marchés, entraînant un recul annuel de 4,6 % à 15,51 \$ le pi².

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



Source : CBRE Recherche, T4 2024.

La nouvelle offre continue de faire grimper les taux de disponibilité

- Le taux de disponibilité national a progressé de 40 pb pour atteindre 4,8 % au T4 2024, son plus haut niveau depuis près de huit ans.
- La reprise de la nouvelle offre au T4 2024, livrée majoritairement sous forme d'espace disponible, demeure le principal facteur de l'augmentation de la disponibilité au Canada.
- Sur l'ensemble de 2024, le taux de disponibilité national a augmenté de 160 pb, égalant la hausse annuelle de 2023.
- Les plus fortes hausses annuelles de disponibilité en 2024 ont été enregistrées à Halifax, dans la région de Waterloo, à Vancouver et à London. Seul Edmonton a vu son taux baisser de 70 pb sur un an.
- Au dernier trimestre, la région de Waterloo a connu la plus forte progression avec 130 pb, suivie de près par Vancouver et Halifax avec 120 pb chacune.

FIGURE 2 : Évolution du taux de disponibilité au Canada

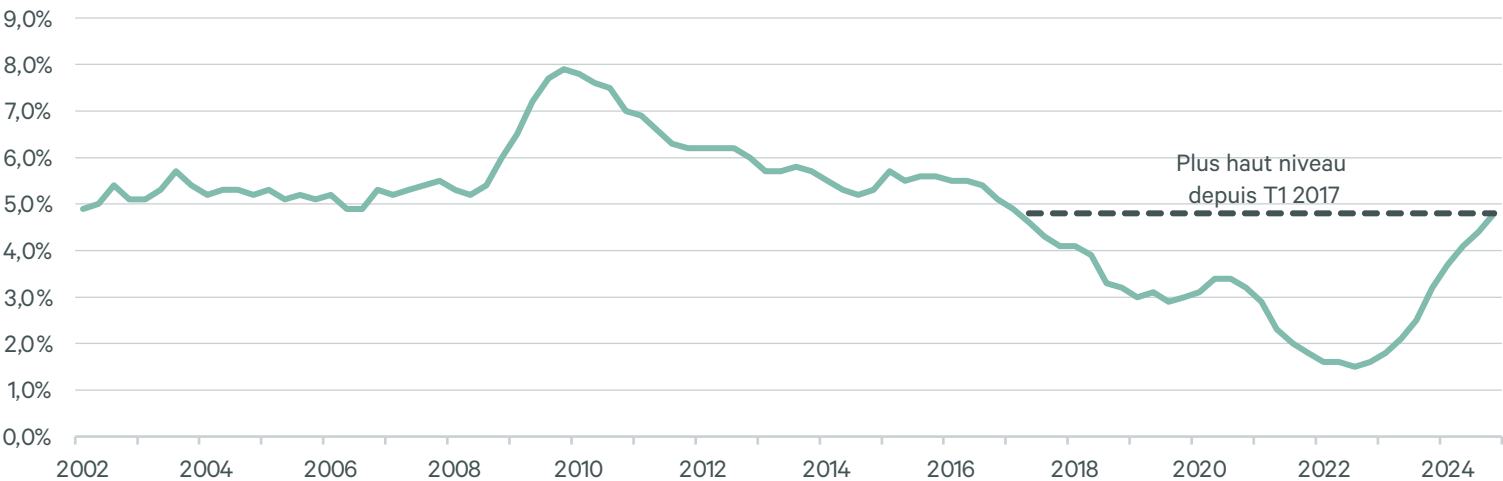
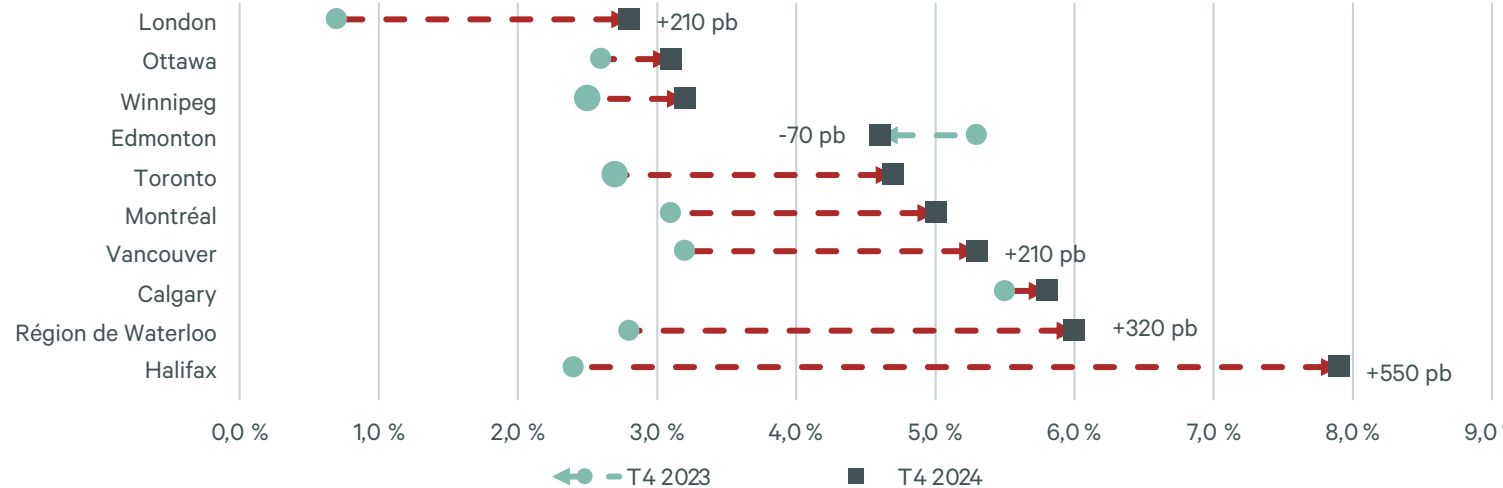


FIGURE 3 : Évolution du taux de disponibilité des marchés sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T4 2024.

La sous-location plafonne avec une deuxième contraction trimestrielle consécutive

- Bien que le taux national de disponibilité en sous-location reste à 0,7 %, le volume a diminué de 216 000 pieds carrés au T4 2024, pour un total de 13,6 millions. Les sous-locations représentent la part la plus importante de la superficie disponible à Calgary (19,7 %), Ottawa (17,6 %), Edmonton (16,4 %) et Vancouver (15,9 %).
- Ce deuxième trimestre consécutif de baisse fait suite au pic du T2 2024. Néanmoins, le taux national demeure supérieur de 0,2 % sur un an, soit 3,9 millions pi² additionnels.
- Toronto, la région de Waterloo et London ont enregistré les plus fortes hausses annuelles de leur taux de disponibilité en sous-location, augmentant chacun de 30 pb en 2024.
- Quatre marchés ont vu leur taux baisser en 2024 : Edmonton (-20 pb), suivi de Calgary, Winnipeg et Ottawa (-10 pb chacun)

FIGURE 4 : Superficie en sous-location au Canada (millions de pi²)

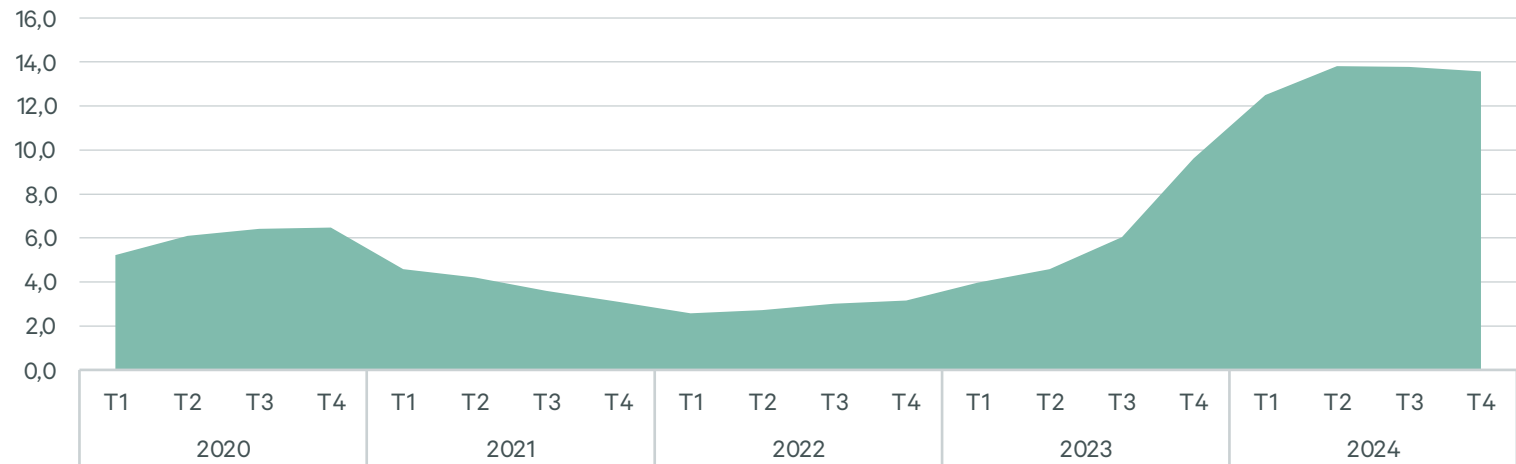
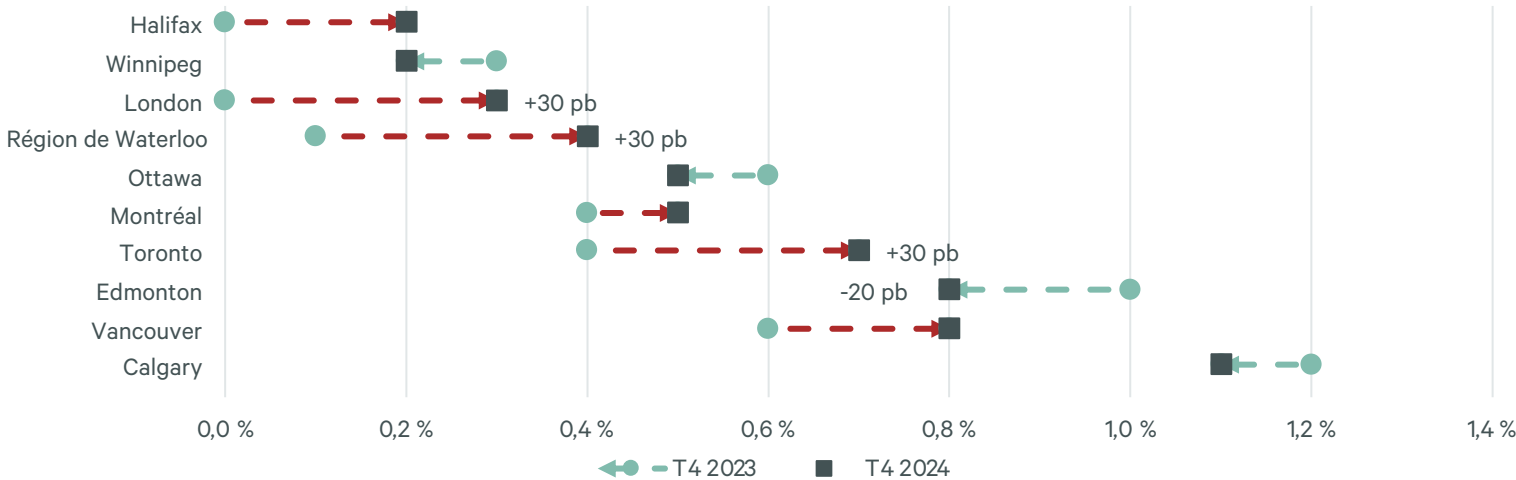


FIGURE 5 : Évolution du taux de disponibilité de la superficie en sous-location par marché sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T4 2024.

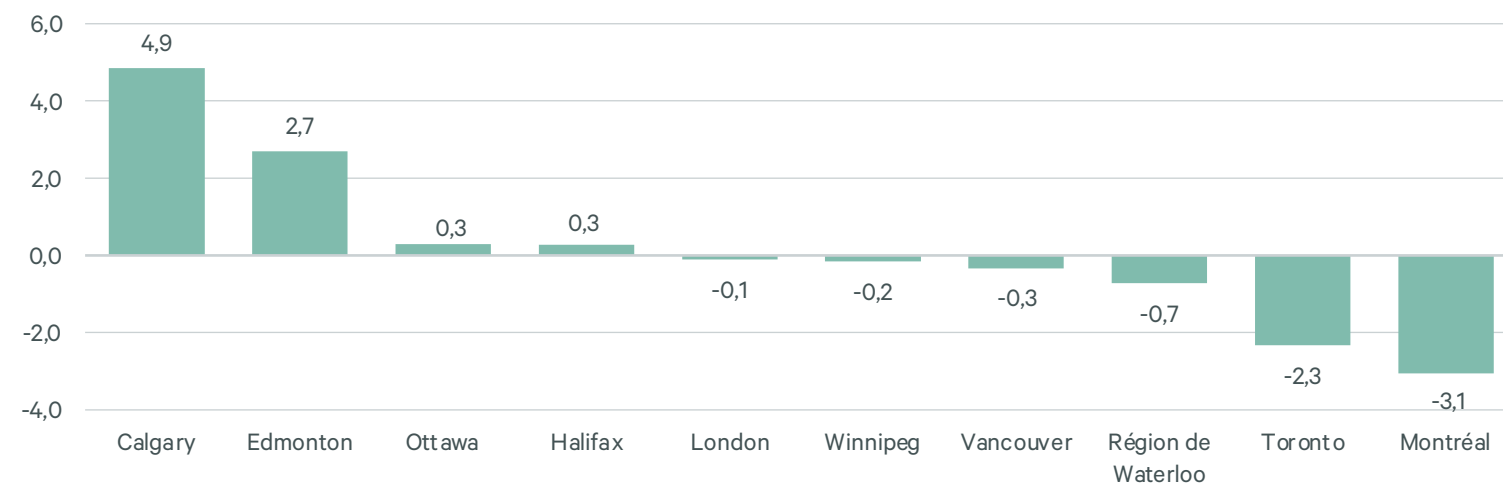
L'activité de location nette en Alberta compense la faiblesse des principaux marchés en 2024

- L'absorption nette nationale a atteint 4,9 millions pi² au T4 2024, son plus haut niveau positif en deux ans.
- Cette reprise au T4 inverse la tendance négative du début d'année, portant l'absorption nette cumulative à 1,4 million pi² pour 2024.
- Calgary et Edmonton ont enregistré les plus fortes absorptions nettes annuelles en 2024, totalisant ensemble 7,5 millions pi² d'activité locative positive, compensant ainsi l'absorption négative des principaux marchés.
- Au T4 2024, six marchés sur dix ont montré des signes d'amélioration avec une absorption nette positive dépassant la prélocation de leur nouvelle offre. Toronto et Edmonton se démarquent avec plus de 1,1 million pi² d'absorption nette au-delà de leur prélocation trimestrielle.
- L'absorption nette trimestrielle a été menée par Toronto (2,9 millions pi²), Edmonton (1,6 million) et Calgary (1,2 million).

FIGURE 6 : Absorption nette au Canada (millions pi²)



FIGURE 7 : Absorption annuelle nette par marché (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T4 2024.

L'activité de construction recule et les mises en chantier restent modérées

- L'activité de construction au Canada poursuit son déclin, chutant de 27,7 % au trimestre (- 9,2 millions pi²) pour atteindre 23,9 millions pi² en chantier au T4 2024.
- La construction ne représente plus que 1,2 % du stock total national, son plus bas niveau depuis 18 trimestres.
- Les nouvelles mises en chantier demeurent limitées avec 5,1 millions pi² de nouveaux projets au T4 2024, dont 85,7 % sont spéculatifs.
- L'activité se concentre essentiellement à Toronto (42,1 % des projets) et Vancouver (23,1 %).
- À l'échelle nationale, elle reste modeste, aucun marché ne dépassant 2,5 % de son stock existant en construction.

FIGURE 8 : Projets en chantier au Canada (millions pi²)

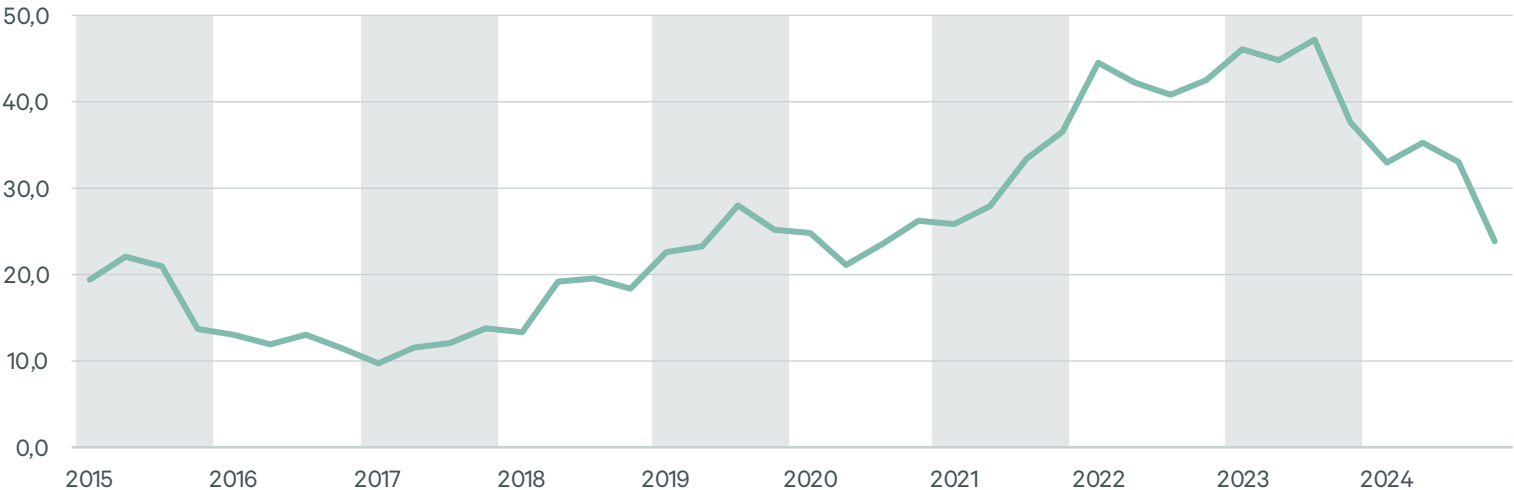
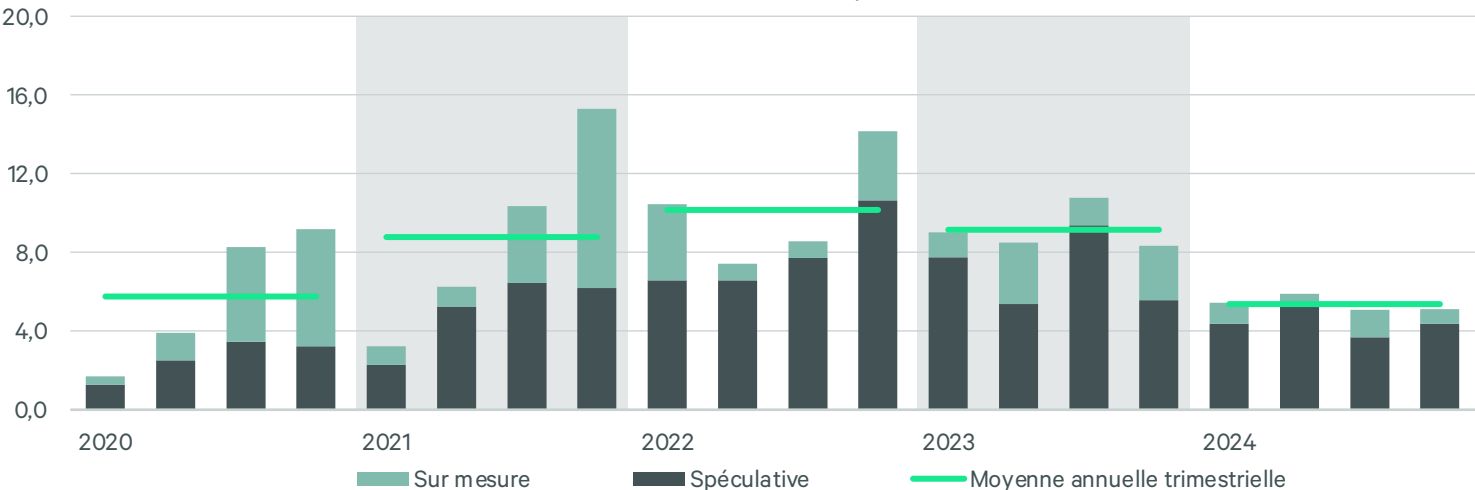


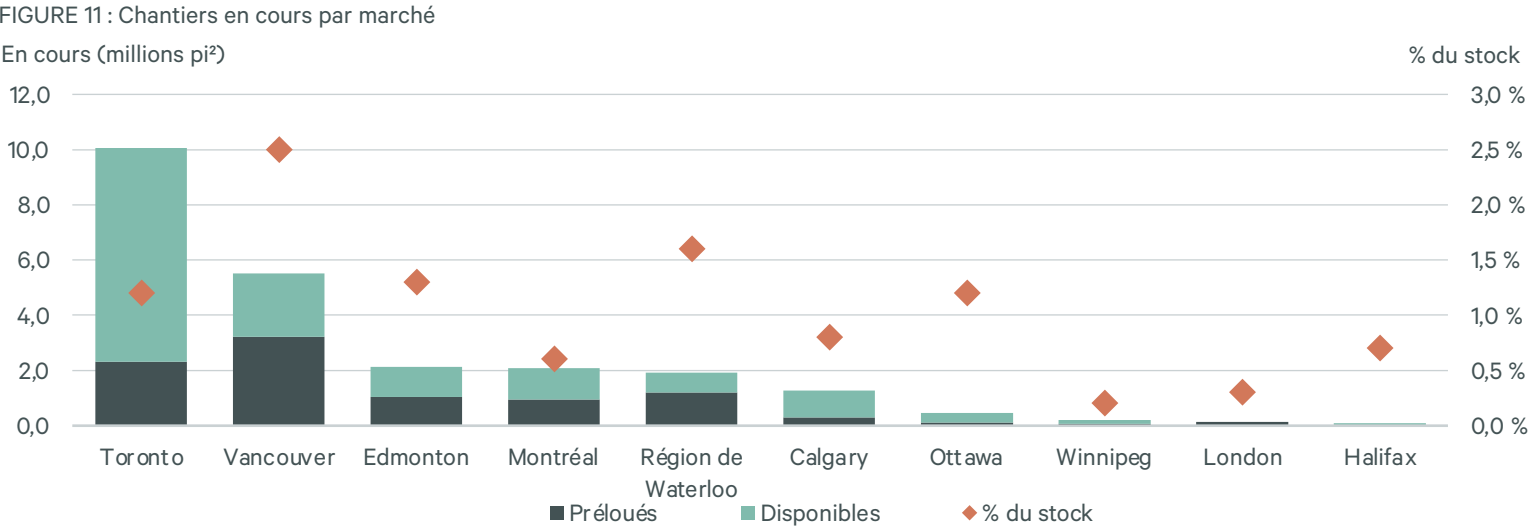
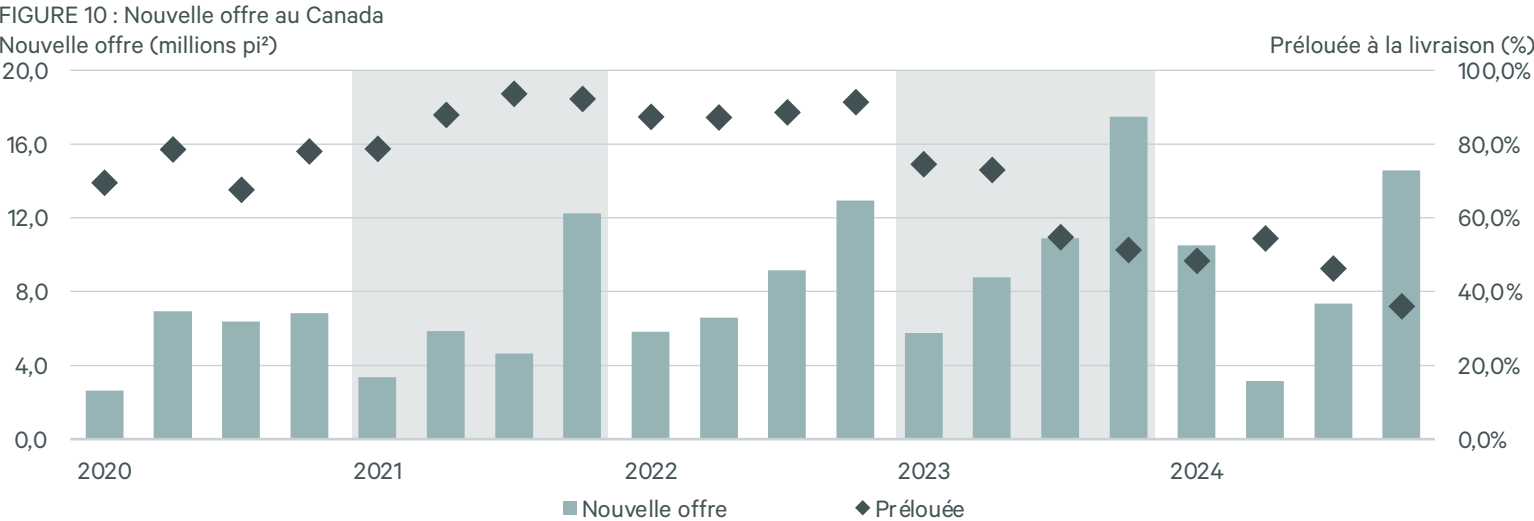
FIGURE 9 : Mises en chantier au niveau national dans le secteur industriel (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T4 2024.

La nouvelle offre augmente au T4 2024 pour atteindre le deuxième total annuel historique

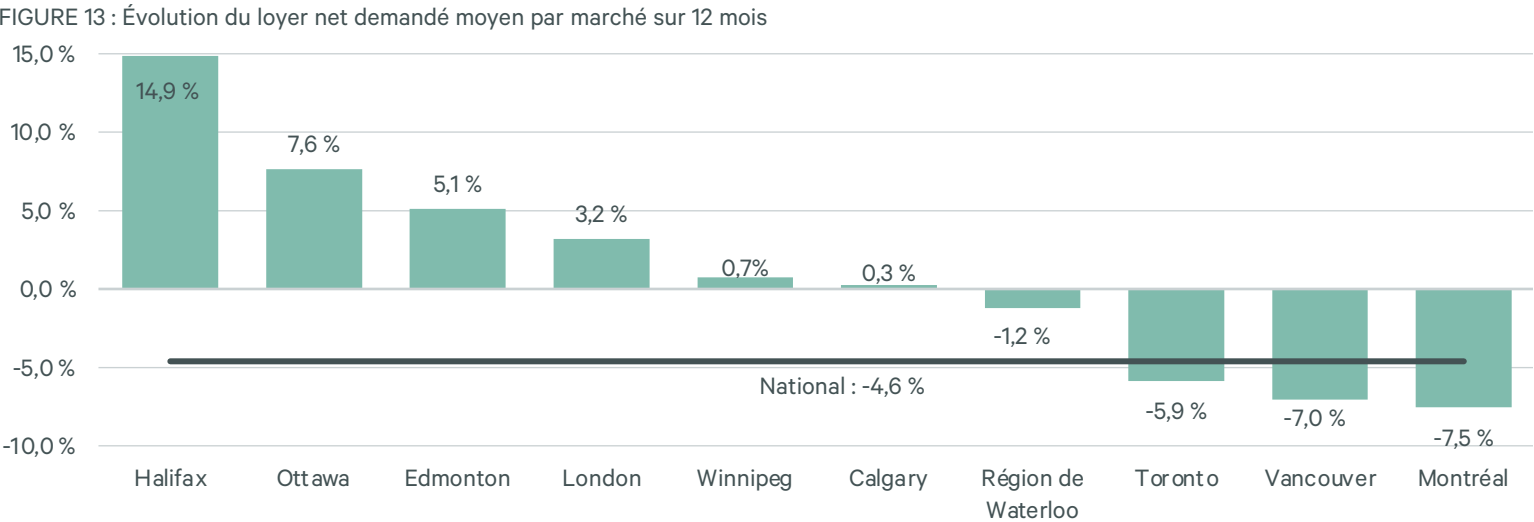
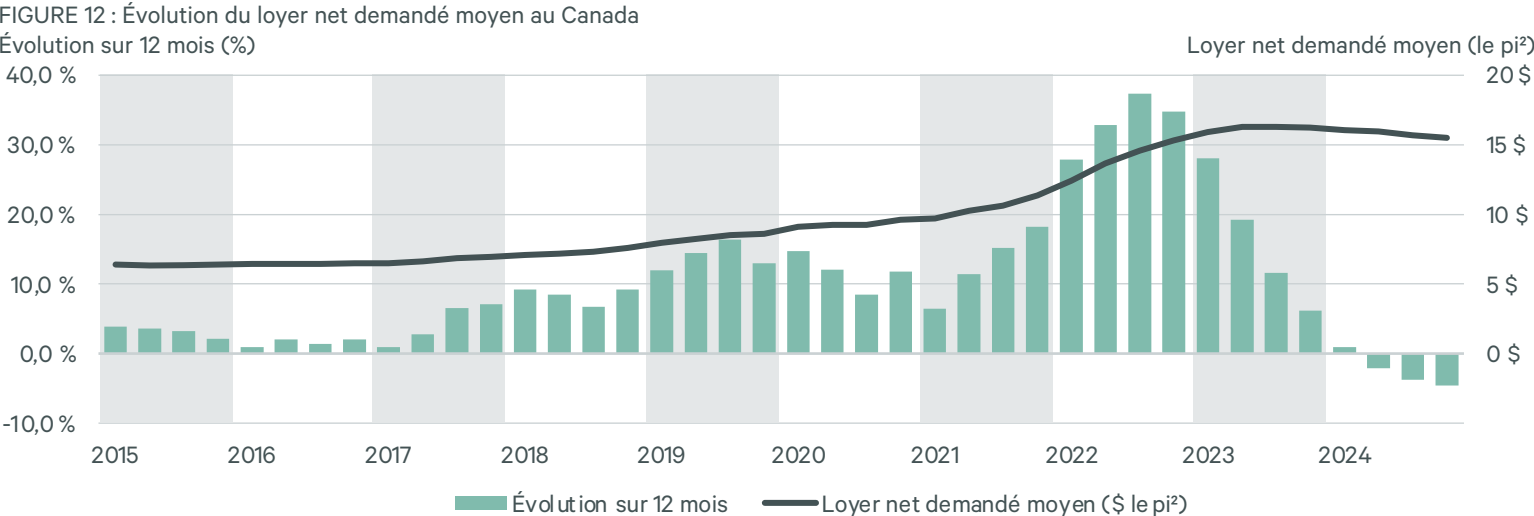
- La nouvelle offre a atteint 14,6 millions pi² au T4 2024, portant le total des livraisons à 35,6 millions pi² au Canada en 2024, soit le deuxième plus important volume annuel après le record établi en 2023.
- Les projets spéculatifs à Toronto ont dominé les livraisons au T4 2024, représentant 38,9 % du total national.
- Sur l'année, Toronto a largement devancé les autres marchés avec 14,2 millions pi² livrés en 2024, suivi de loin par Calgary (5,6 millions) et Vancouver (4,5 millions).
- Le taux de prélocation des nouvelles livraisons a continué de fléchir au T4 2024, s'établissant à 36,0 % en moyenne nationale. Dans le portefeuille de projets en construction, il demeure faible à 39,2 %, principalement en raison du ralentissement de l'activité à Toronto.



Source : CBRE Recherche, T4 2024.

La baisse des loyers sur les principaux marchés pèse sur la moyenne nationale

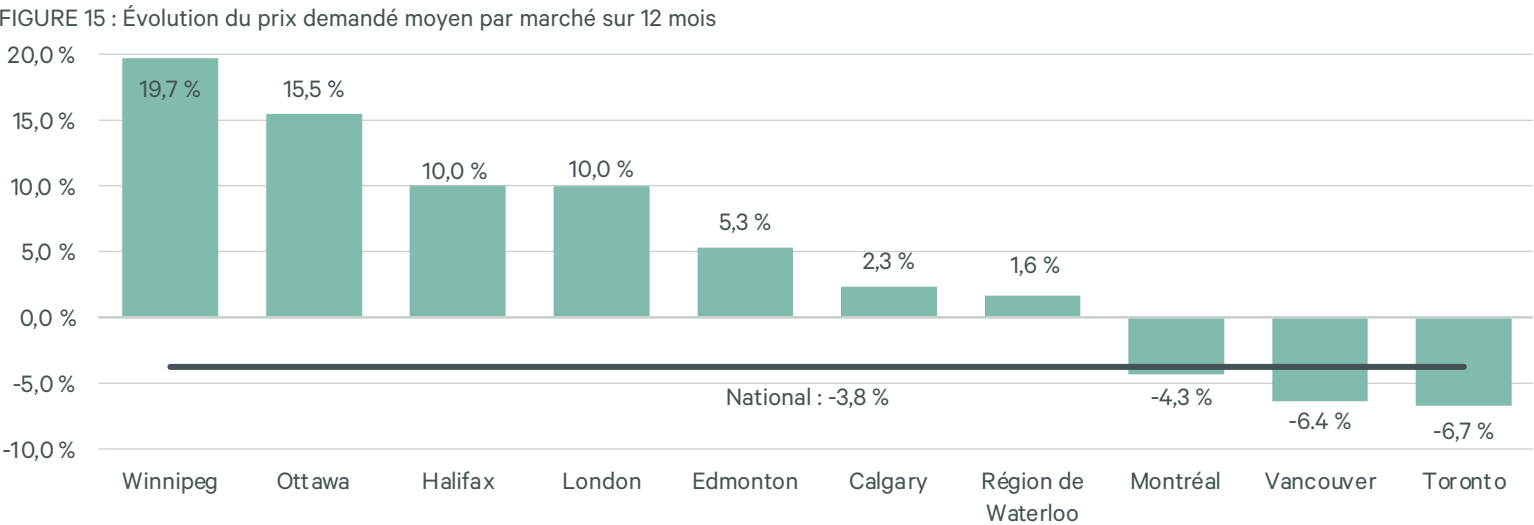
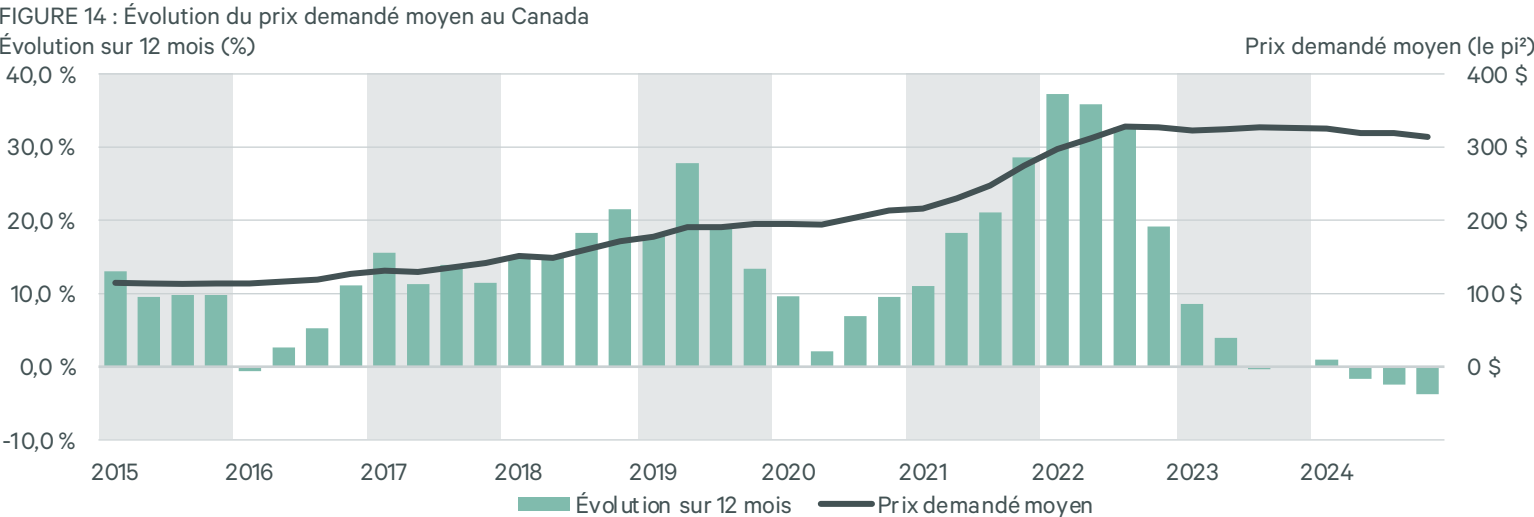
- Le loyer net moyen national poursuit sa baisse progressive depuis son pic du T3 2023, s'établissant à 15,51 \$ le pi² au T4 2024.
- Sur l'année, cela représente un recul de 4,6 % en 2024. Malgré la hausse des loyers dans six marchés sur dix, la moyenne nationale a été tirée vers le bas par les baisses enregistrées dans les trois plus grands marchés canadiens.
- Halifax et Ottawa ont mené la croissance des loyers en 2024 avec des hausses respectives de 14,9 % et 7,6 %. À Halifax, cette progression exceptionnelle s'explique principalement par l'arrivée de nouvelle offre disponible qui a relevé la moyenne du marché.
- Malgré les récentes baisses, les loyers restent supérieurs de 36,5 % à leur niveau de 2021.



Source : CBRE Recherche, T4 2024.

Les prix de vente diminuent pour la deuxième année consécutive

- Le prix de vente moyen demandé à l'échelle nationale a reculé de 3,8 % en 2024 à 313,95 \$ le pi², marquant une deuxième année consécutive de baisse au Canada.
- La majorité des marchés a continué d'afficher une croissance des prix en 2024, menée par Winnipeg (+19,7 %) et Ottawa (+15,5 %).
- En revanche, Toronto, Vancouver et Montréal ont vu leurs prix baisser respectivement de 6,7 %, 6,4 % et 4,3 % en 2024.
- Au dernier trimestre, seuls London et Toronto ont enregistré une baisse des prix moyens demandés, tandis que les huit autres marchés sont restés stables ou en hausse.

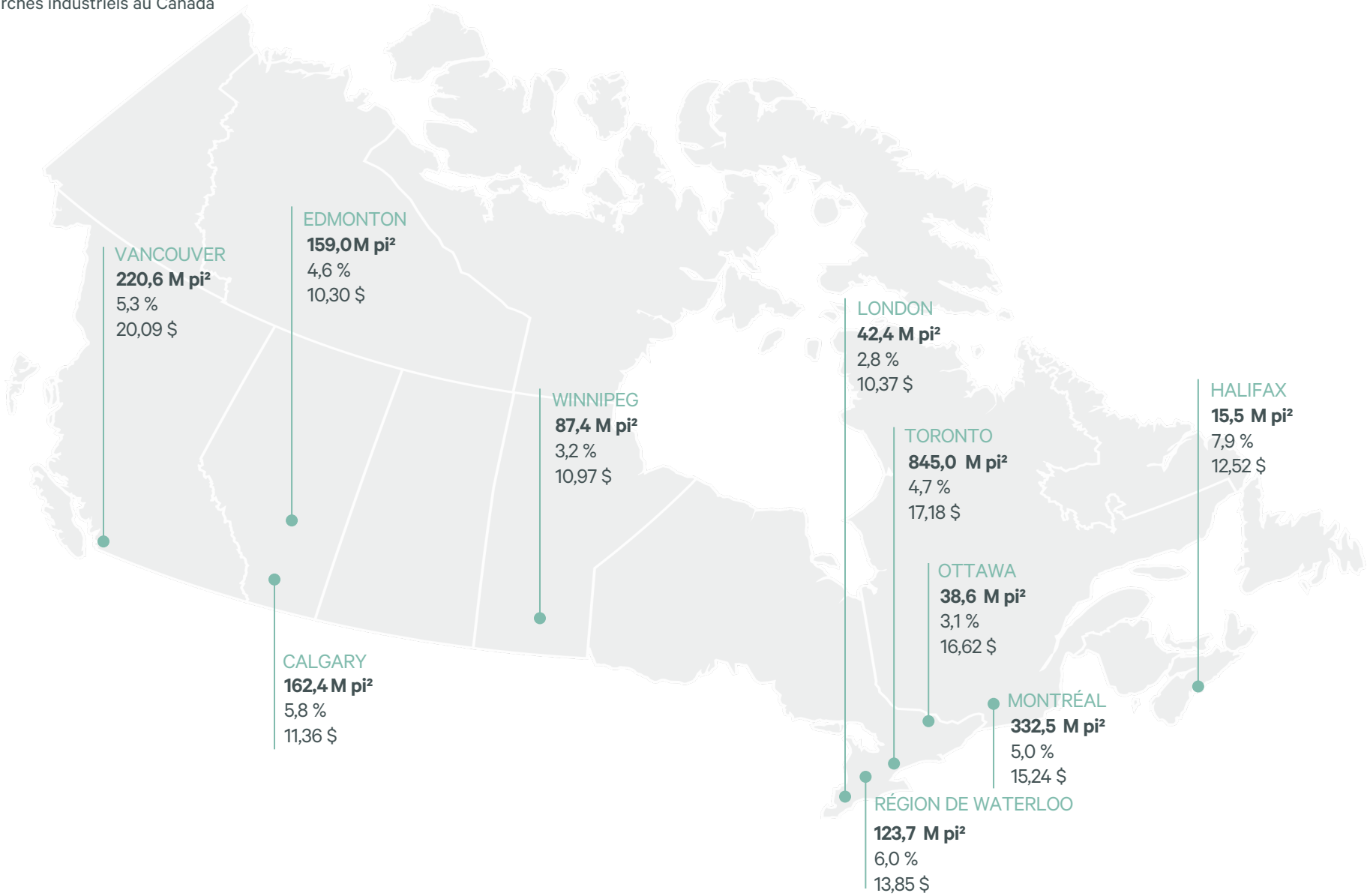


Source : CBRE Recherche, T4 2024.

FIGURE 16 : 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, T4 2024.

FIGURE 17 : Statistiques régionales sur l'immobilier industriel au T4 2024

	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTREAL	HALIFAX	NATIONAL
Stock total	220 597 976	162 443 393	159 026 351	87 362 489	42 431 072	123 685 012	845 032 793	38 597 015	332 511 480	15 462 330	2 027 149 911
Taux de disponibilité global	5,3 %	5,8 %	4,6 %	3,2 %	2,8 %	6,0 %	4,7 %	3,1 %	5,0 %	7,9 %	4,8 %
Taux d'inoccupation global	3,9 %	4,6 %	2,5 %	3,0 %	1,7 %	3,6 %	3,3 %	2,1 %	4,0 %	7,8 %	3,5 %
Taux de disponibilité de la sous-location	0,8 %	1,1 %	0,8 %	0,2 %	0,3 %	0,4 %	0,7 %	0,5 %	0,5 %	0,2 %	0,7 %
Absorption nette ce trimestre	-847 757	1 178 909	1 633 702	57 328	579 950	-846 707	2 928 647	314 087	-235 014	93 112	4 856 257
Absorption – cumul annuel	-338 732	4 856 596	2 691 569	-160 980	-96 530	-726 100	-2 332 673	297 563	-3 052 984	268 766	1 406 495
Superficies nouvelles ce trimestre	1 879 202	1 885 310	753 973	199 500	558 550	903 581	6 865 143	505 309	699 955	309 055	14 559 578
Superficies nouvelles - cumul annuel	4 454 190	5 609 342	1 638 520	518 648	791 684	3 434 233	14 201 023	532 309	3 232 321	1 158 181	35 570 451
En chantier	5 505 358	1 262 192	2 125 519	197 136	134 800	1 923 819	10 050 924	459 268	2 093 226	101 000	23 853 242
Loyer net moyen (\$/pi²)	20,09 \$	11,36 \$	10,30 \$	10,97 \$	10,37 \$	13,85 \$	17,18 \$	16,62 \$	15,24 \$	12,52 \$	15,51 \$
Frais d'exploitation moyens (\$/pi²)	5,81 \$	4,82 \$	5,11 \$	4,32 \$	4,01 \$	3,81 \$	4,06 \$	6,22 \$	4,82 \$	8,04 \$	4,58 \$
Prix de vente moyens (\$/pi²)	515,00 \$	220,00 \$	177,59 \$	170,00 \$	202,70 \$	258,67 \$	357,92 \$	360,93 \$	246,31 \$	330,00 \$	313,95 \$

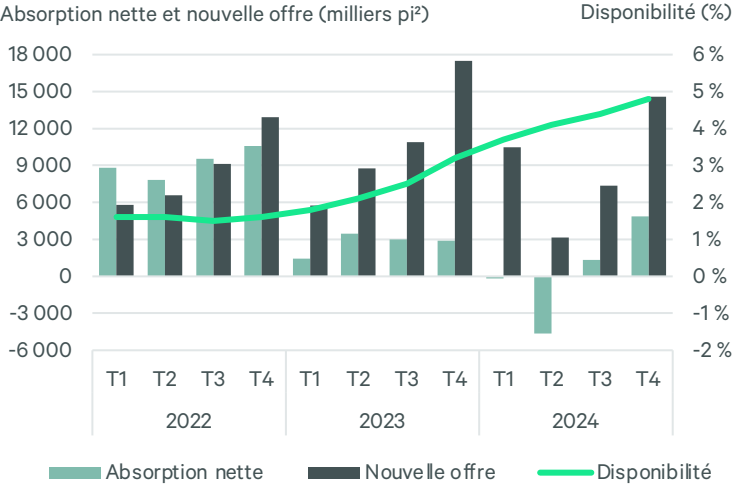
Source : CBRE Recherche, T4 2024.

Canada

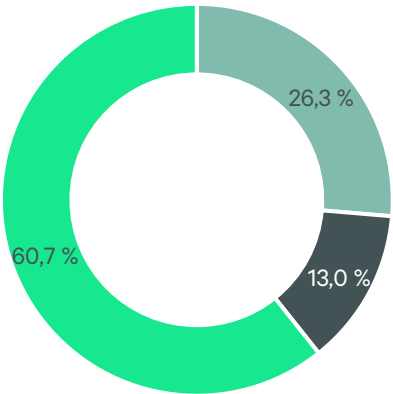
La livraison de 35,6 millions pi² de nouvelle offre en 2024 a entraîné une hausse du taux de disponibilité de 160 points de base sur un an, le portant à 4,8 %. Des signes positifs sont néanmoins apparus au T4 2024 : l'absorption nette a rebondi et dépassé la prélocation de nouvelle offre dans six marchés sur dix. Si les loyers moyens nationaux ont reculé de 4,6 % en 2024, cette baisse s'explique principalement par le repli observé dans les trois plus grands marchés.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	2 027 149 911	▲
Taux de disponibilité global	4,8 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,5 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	4 856 257	▲
Nouvelle offre trimestrielle	14 559 578	▲
En chantier	23 853 242	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	15,51 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,58 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	313,95 \$	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

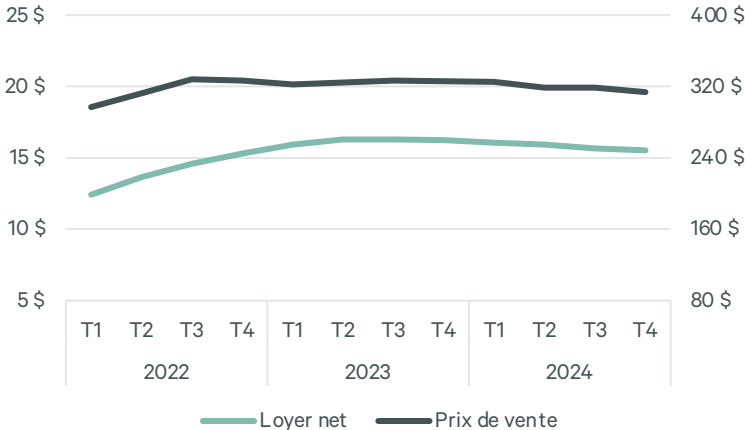


Constructions sur mesure louées : **6,3 M pi²**

Constructions spéculatives louées : **3,1 M pi²**

Constructions spéculatives disponibles : **14,4 M pi²**

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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

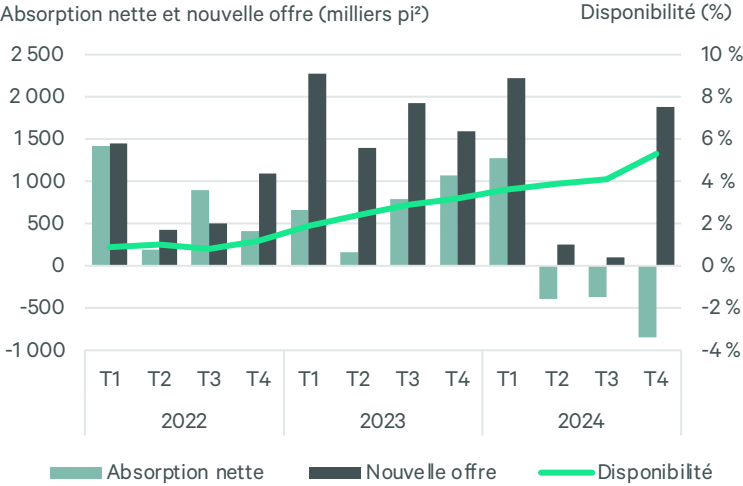


Vancouver

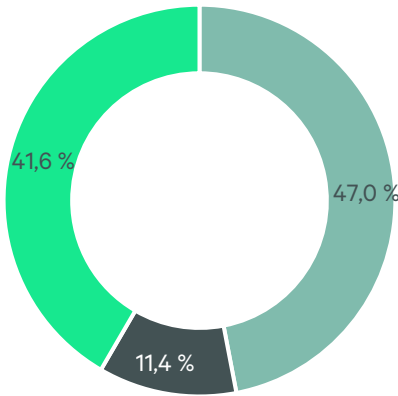
Au T4 2024, le secteur industriel de la région métropolitaine de Vancouver a vu l'arrivée de 1,9 million pi² de nouvelle offre, portant le taux de disponibilité global à 3,9 % et l'inoccupation totale à 5,3 %. Bien qu'une légère baisse des loyers soit attendue, l'offre limitée en 2025 et le peu de projets prévus en 2026 devraient réduire le risque de perturbations majeures des fondamentaux du marché.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	220 597 976	▲
Taux de disponibilité global	5,3 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,9 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,8 %	▼
Absorption nette trimestrielle	-847 757	▼
Nouvelle offre trimestrielle	1 879 202	▲
En chantier	5 505 358	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	20,09 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	5,81 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	515,00 \$	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

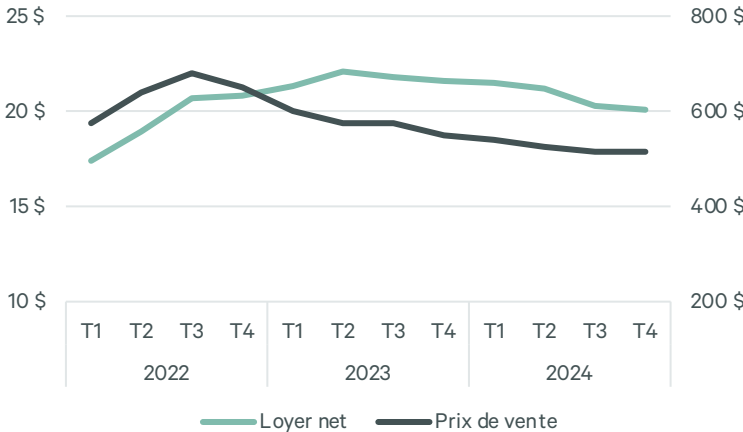


Constructions sur mesure louées : **2,6 M pi²**

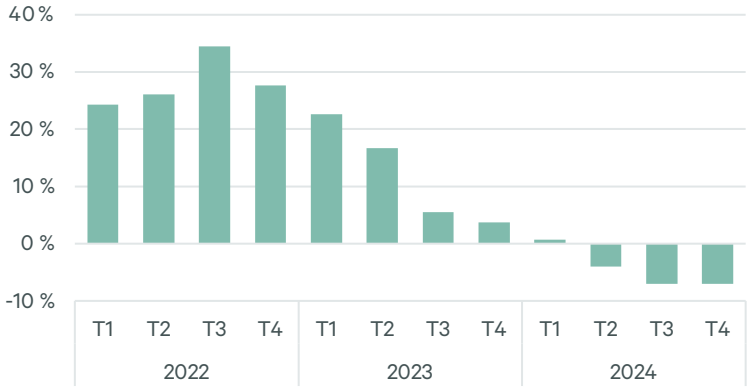
Constructions spéculatives louées : **0,6 M pi²**

Constructions spéculatives disponibles : **2,3 M pi²**

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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

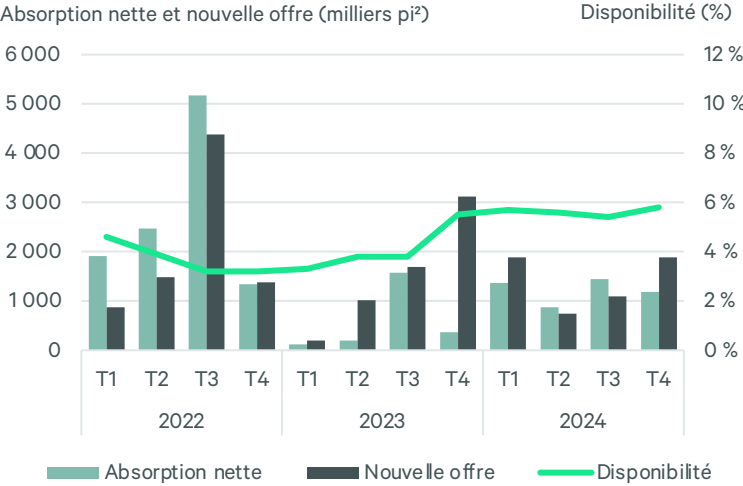


Calgary

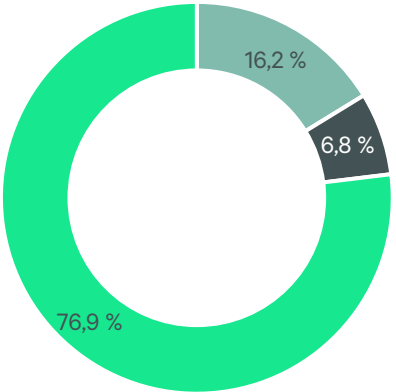
Malgré l'arrivée de 5,6 millions pi² de nouvelle offre sur le marché en 2024, le taux de disponibilité global n'a augmenté que de 30 pb pour atteindre 5,8 %, la demande ayant réussi à absorber l'offre nouvelle. Il s'agit de la troisième année la plus importante sur le plan de l'offre industrielle à Calgary, après 2022 et 2023.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	162 443 393	▲
Taux de disponibilité global	5,8 %	▲
Taux d'inoccupation global	4,6 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	1,1 %	▼
Absorption nette trimestrielle	1 178 909	▼
Nouvelle offre trimestrielle	1 885 310	▲
En chantier	1 262 192	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,36 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,82 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	220,00 \$	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

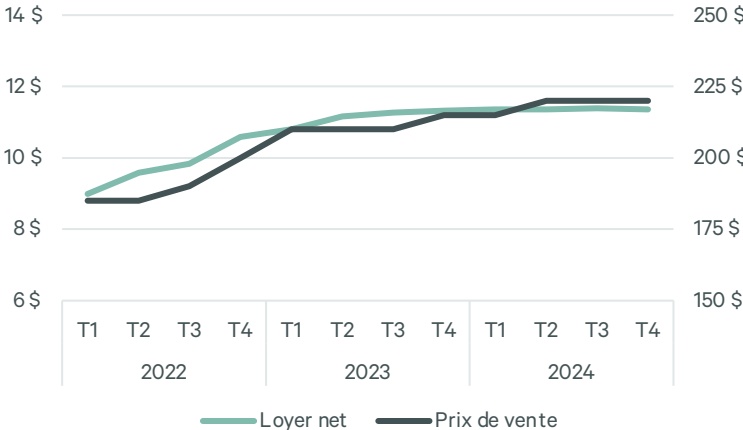


Constructions sur mesure louées : **0,2 M pi²**

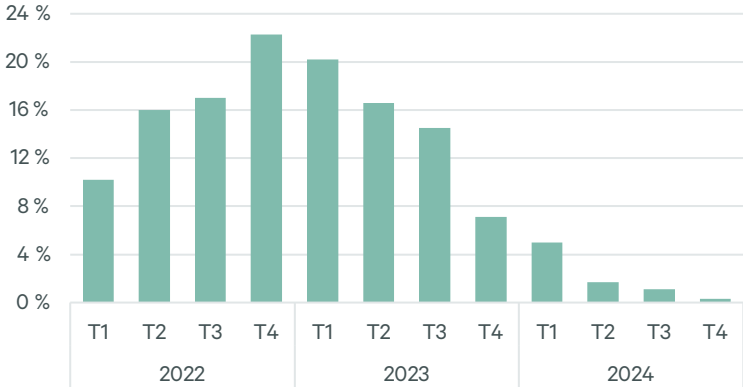
Constructions spéculatives louées : **0,1 M pi²**

Constructions spéculatives disponibles : **1,0 M pi²**

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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



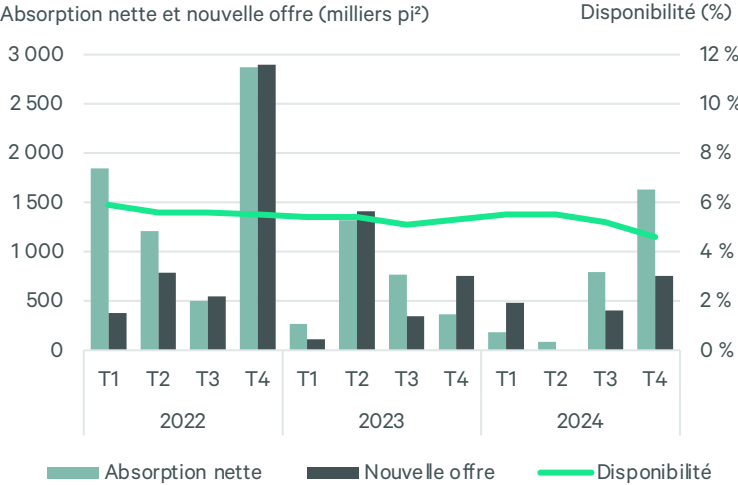
Edmonton

La combinaison de plusieurs transactions importantes et d’une année relativement calme en ce qui concerne la construction a entraîné une baisse notable de la disponibilité ce trimestre, mettant fin à plusieurs années de stabilité. La disponibilité a diminué de 60 pb, passant sous la barre des 5,0 % pour la première fois depuis le T2 2015.

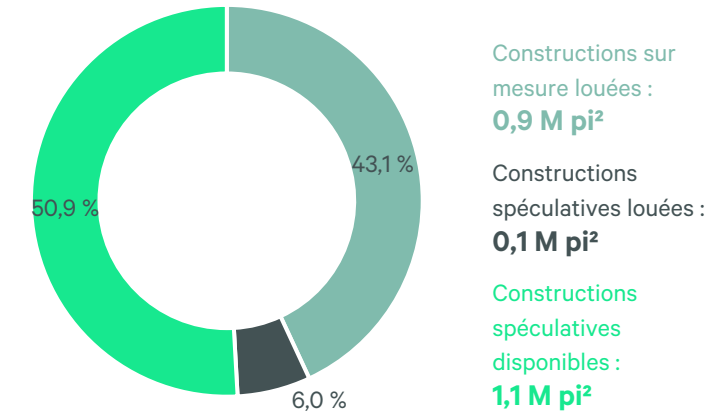
Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	159 026 351	▲
Taux de disponibilité global	4,6 %	▼
Taux d’inoccupation global	2,5 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,8 %	▼
Absorption nette trimestrielle	1 633 702	▲
Nouvelle offre trimestrielle	753 973	▲
En chantier	2 125 519	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	10,30 \$	▲
Frais d’exploitation moyens (\$ le pi²)	5,11 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	177,59 \$	▲

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

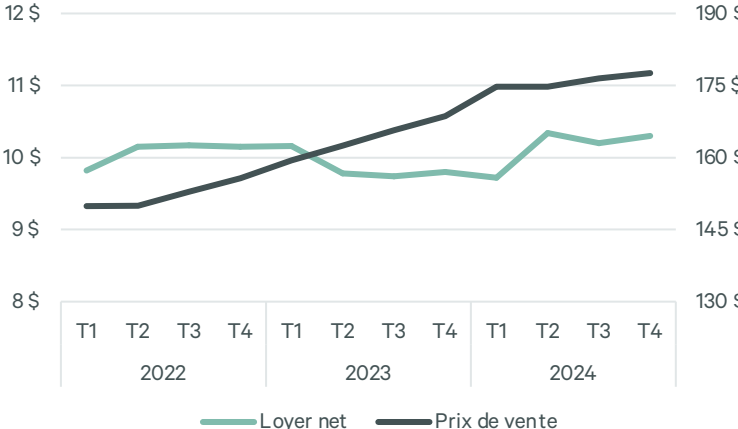
L’OFFRE ET LA DEMANDE



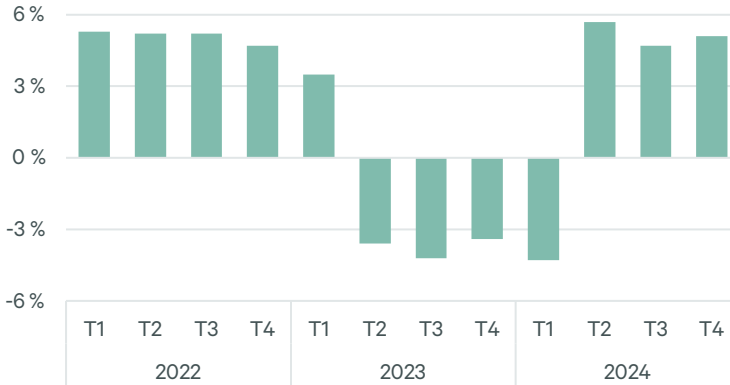
LES CHANTIERS EN COURS



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



L’ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



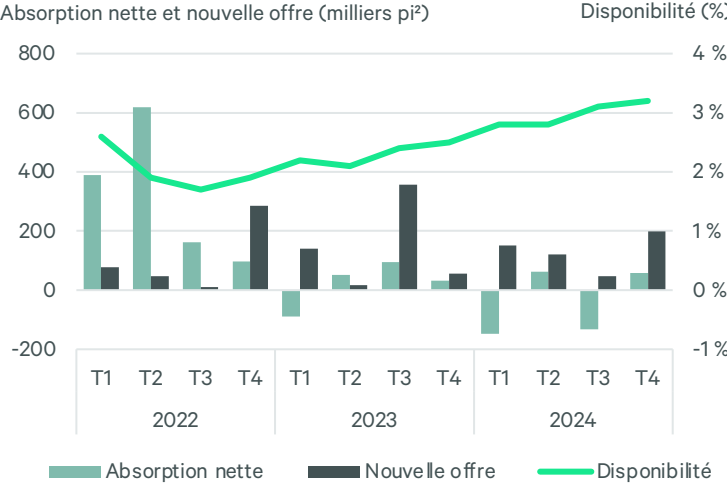
Winnipeg

Le secteur industriel de Winnipeg est demeuré relativement stable, avec une hausse modeste du taux de disponibilité de 10 pb d'un trimestre à l'autre, atteignant 3,2 %. Une forte absorption a permis de contrebalancer l'arrivée de 200 000 pi² de nouveaux biens, soit une absorption nette positive de 57 000 pi² sur l'ensemble du marché.

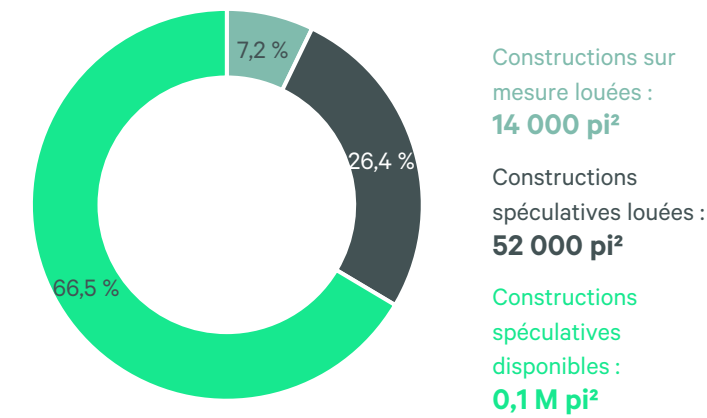
Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	87 362 489	▲
Taux de disponibilité global	3,2 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,0 %	◄►
Taux de disponibilité de la sous-location	0,2 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	57 328	▲
Nouvelle offre trimestrielle	199 500	▲
En chantier	197 136	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	10,97 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,32 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	170,00 \$	▲

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

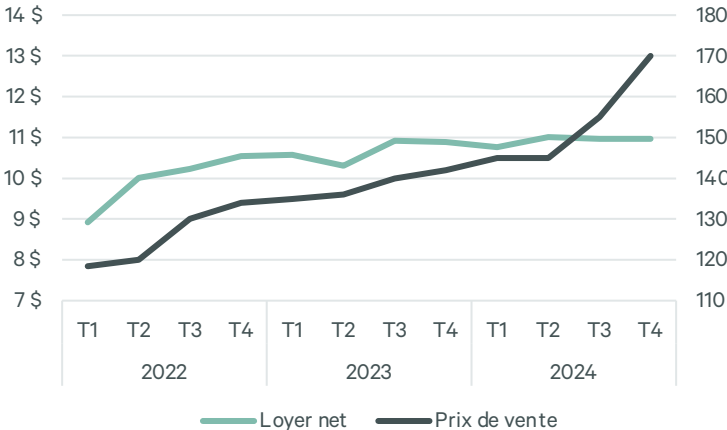
L'OFFRE ET LA DEMANDE



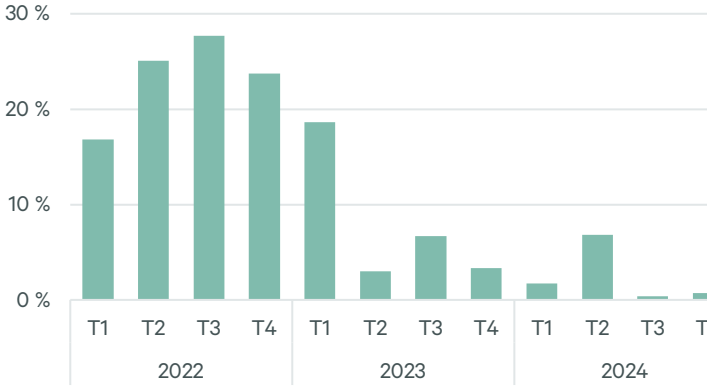
LES CHANTIERS EN COURS



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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

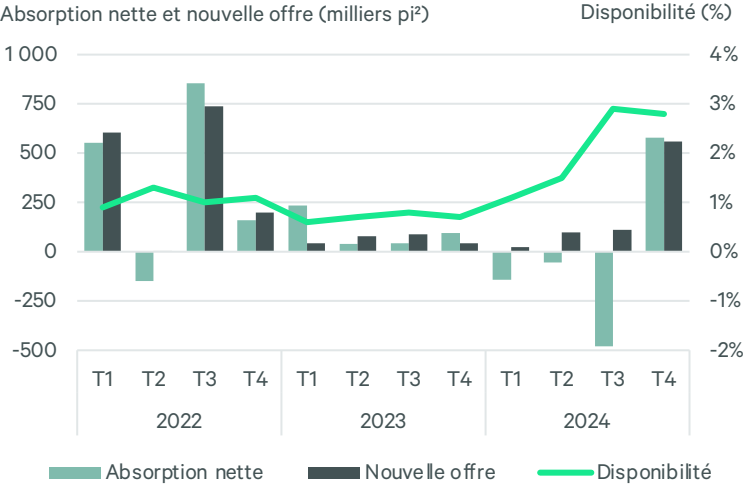


London

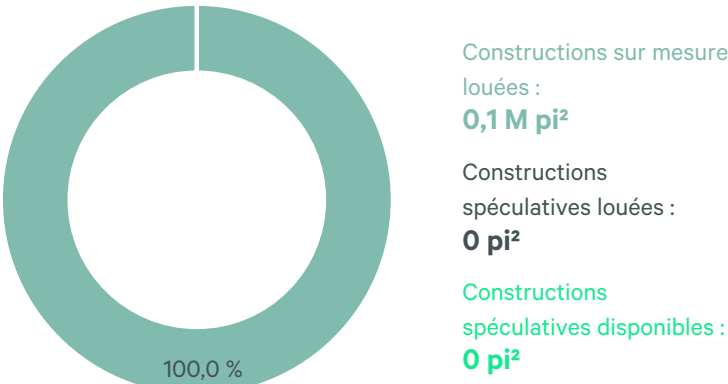
Le marché industriel de London maintient son dynamisme, porté par l'anticipation de la méga-usine de batteries de St. Thomas. Ce trimestre marque un tournant positif avec la livraison de l'important projet de construction de Dancor pour Old Navy. Si les loyers nets ont augmenté de 7,8 % depuis le T1 2024, une pression à la baisse est attendue en 2025, le taux de disponibilité devant dépasser 3,0 %.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	42 431 072	▲
Taux de disponibilité global	2,8 %	▼
Taux d'inoccupation global	1,7 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,3 %	▼
Absorption nette trimestrielle	579 950	▲
Nouvelle offre trimestrielle	558 550	▲
En chantier	134 800	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	10,37 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,01 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	202,70 \$	▼

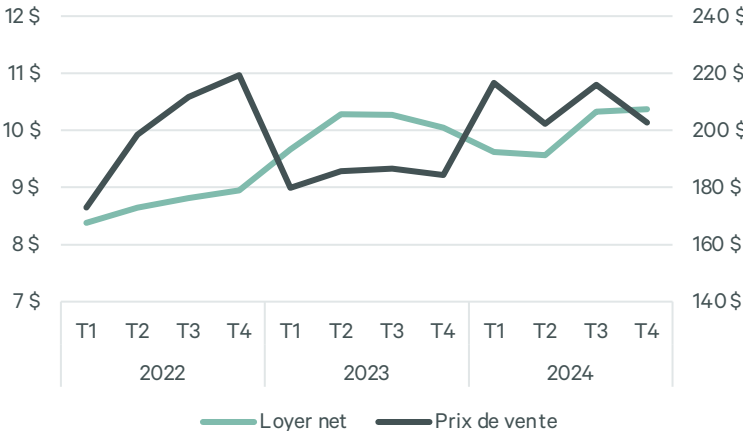
L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS



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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

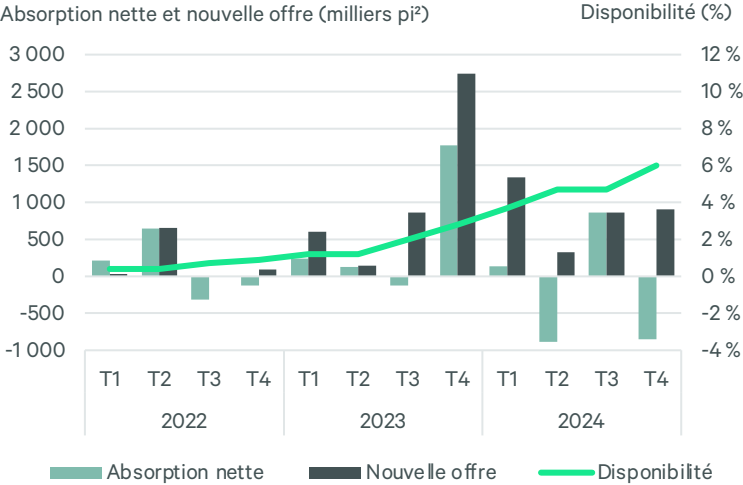


Région de Waterloo

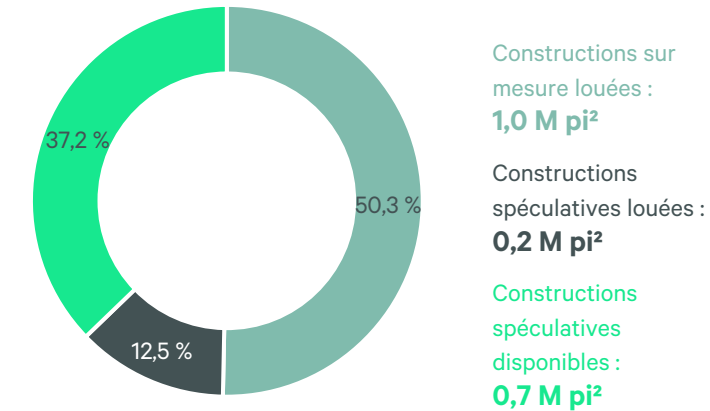
Malgré la hausse de la disponibilité en fin d'année, les loyers nets proposés sont restés relativement stables avec une légère augmentation, soutenus par des mesures incitatives pour les locataires et des périodes de gratuité. La résilience du marché est renforcée par un solide portefeuille de projets en construction. Près de 2,0 millions pi² sont en chantiers avec un taux de prélocation de 62,8 %, une progression notable par rapport aux 20,3 % du T4 2023.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	123 685 012	▲
Taux de disponibilité global	6,0 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,6 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,4 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-846 707	▼
Nouvelle offre trimestrielle	903 581	▲
En chantier	1 923 819	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	13,85 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	3,81 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	258,67 \$	▲

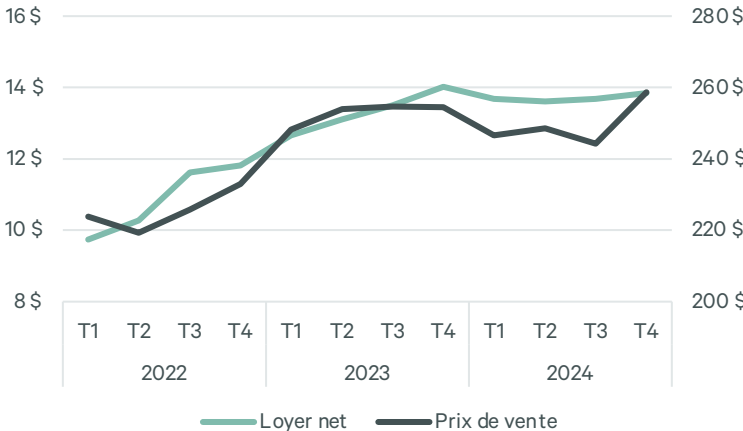
L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS



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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

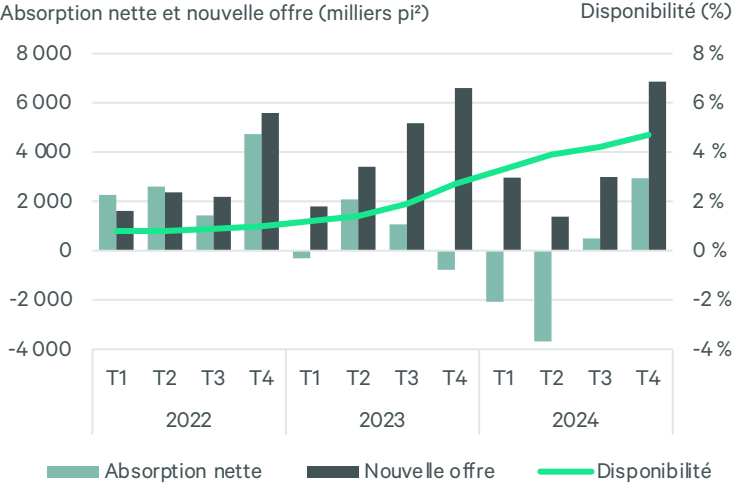


Toronto

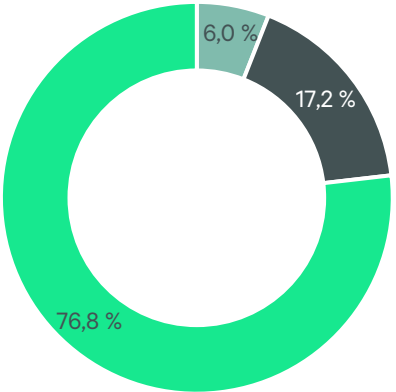
Bien que le taux de disponibilité ait augmenté de 50 pb pour atteindre 4,7 % au T4 2024, principalement en raison de la livraison de 6,9 millions pi² de nouvelle offre, un rebond de l'absorption nette laisse entrevoir un possible changement de dynamique. Sur les 2,9 millions pi² d'absorption nette positive ce trimestre, une part importante n'était pas liée à la prélocation. En excluant la nouvelle offre, l'absorption nette dans les bâtiments existants est restée positive à 1,1 million pi².

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	845 032 793	▲
Taux de disponibilité global	4,7 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,3 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	▲
Absorption nette trimestrielle	2 928 647	▲
Nouvelle offre trimestrielle	6 865 143	▲
En chantier	10 050 924	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	17,18 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,06 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	357,92 \$	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

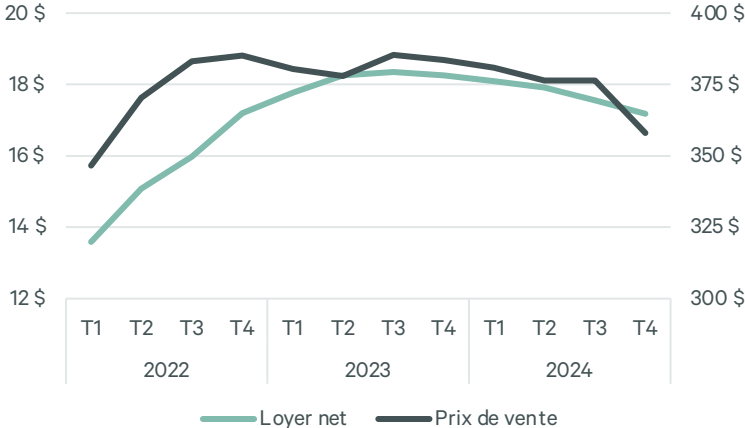


Constructions sur mesure louées : **0,6 M pi²**

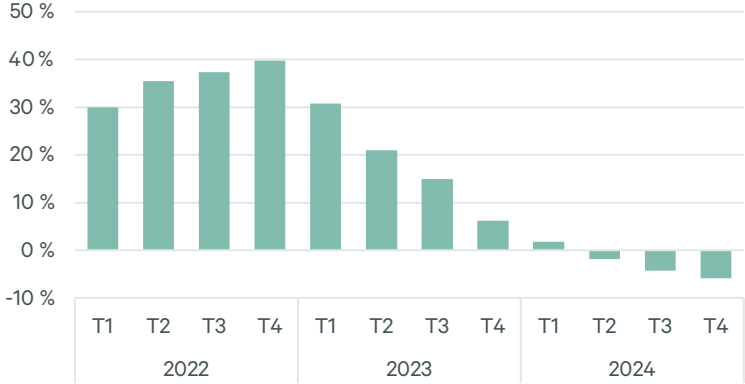
Constructions spéculatives louées : **1,7 M pi²**

Constructions spéculatives disponibles : **7,7 M pi²**

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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

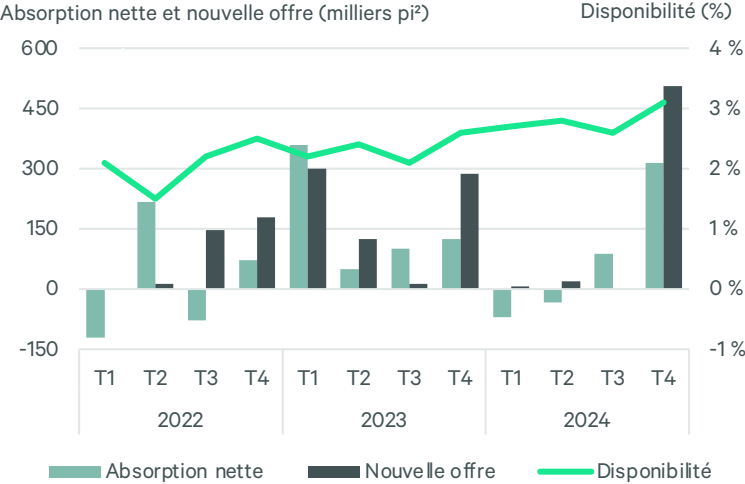


Ottawa

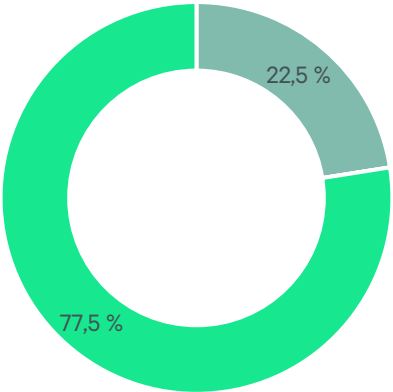
La livraison de nouvelle offre avec un taux de prélocation limité a entraîné une hausse de la disponibilité industrielle à Ottawa en fin d'année. La demande est restée soutenue pour les surfaces de petite et moyenne taille, limitant les possibilités. Le secteur de la construction demeure néanmoins dynamique, avec 459 000 pi² actuellement en chantier et 5,1 millions pi² supplémentaires prévus pour 2025 et au-delà.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	38 597 015	▲
Taux de disponibilité global	3,1 %	▲
Taux d'inoccupation global	2,1 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,5 %	▼
Absorption nette trimestrielle	314 087	▲
Nouvelle offre trimestrielle	505 309	▲
En chantier	459 268	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	16,62 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	6,22 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	360,93 \$	▲

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

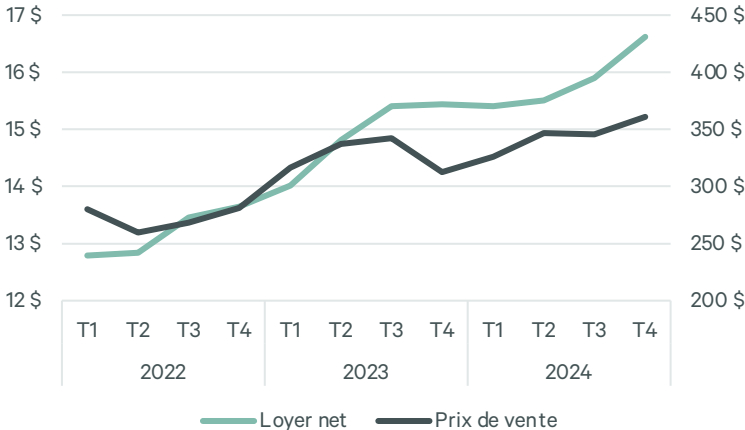


Constructions sur mesure louées : 0,1 M pi²

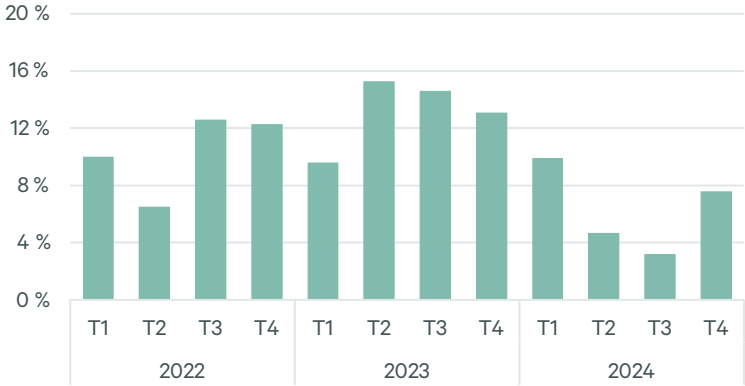
Constructions spéculatives louées : 0 pi²

Constructions spéculatives disponibles : 0,4 M pi²

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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

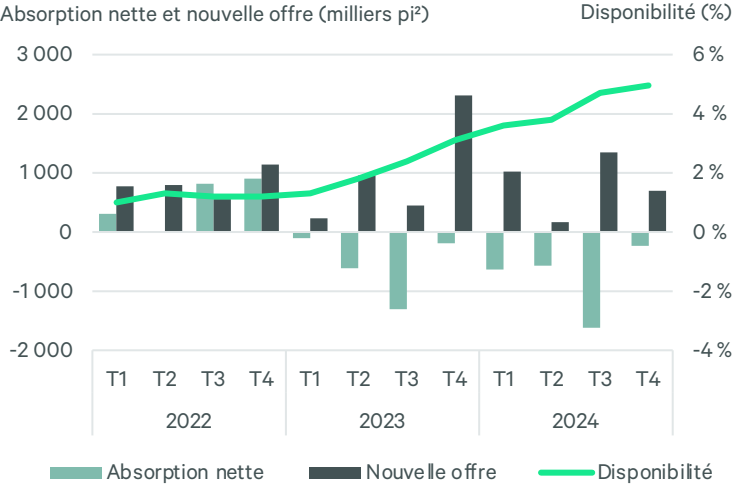


Montréal

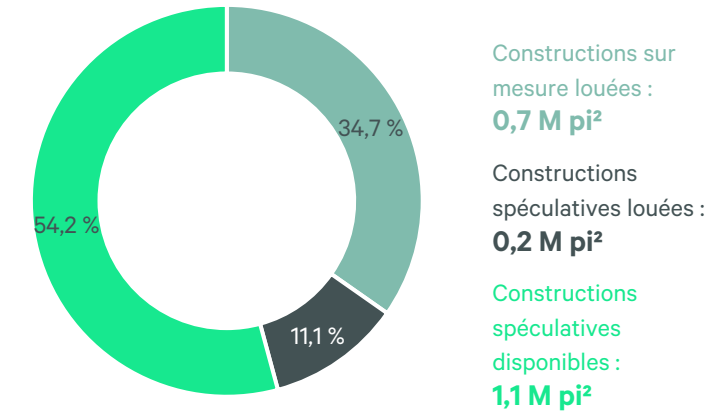
Les biens livrés en 2024 ont atteint un taux de prélocation de 42,6 %, en net recul par rapport aux 77,8 % de 2022, qui reflétaient un marché beaucoup plus tendu à tous égards. Cette baisse de l'activité de prélocation a largement contribué à la hausse du taux de disponibilité. Dans le contexte actuel d'un marché offrant de nombreuses options, les locataires prennent généralement plus de temps pour évaluer leurs options avant de s'engager dans de nouveaux baux d'entrepôt.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	332 511 480	▲
Taux de disponibilité global	5,0 %	▲
Taux d'inoccupation global	4,0 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,5 %	▼
Absorption nette trimestrielle	-235 014	▲
Nouvelle offre trimestrielle	699 955	▼
En chantier	2 093 226	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	15,24 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,82 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	246,31 \$	▲

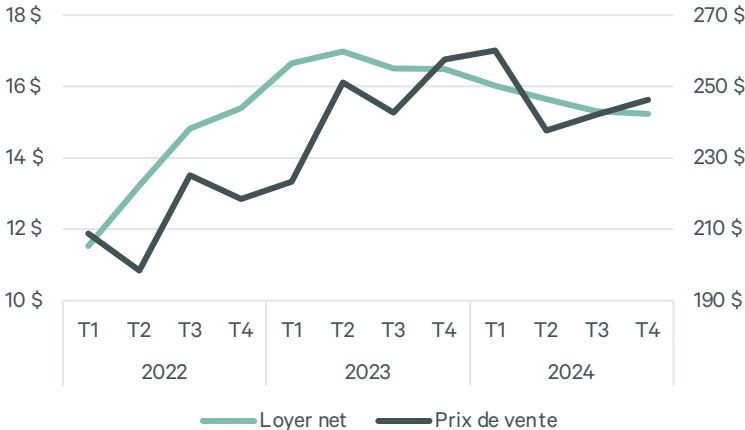
L'OFFRE ET LA DEMANDE



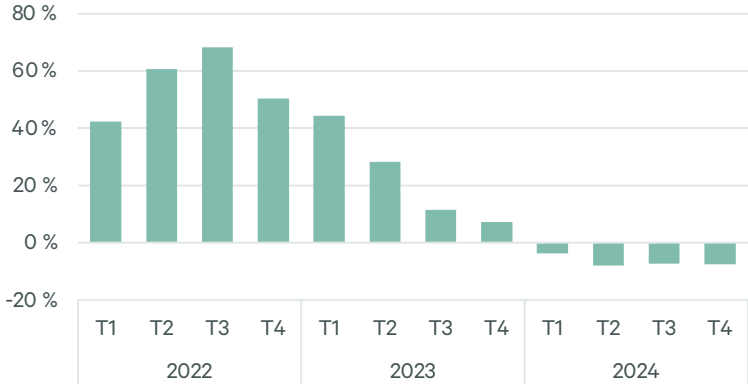
LES CHANTIERS EN COURS



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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

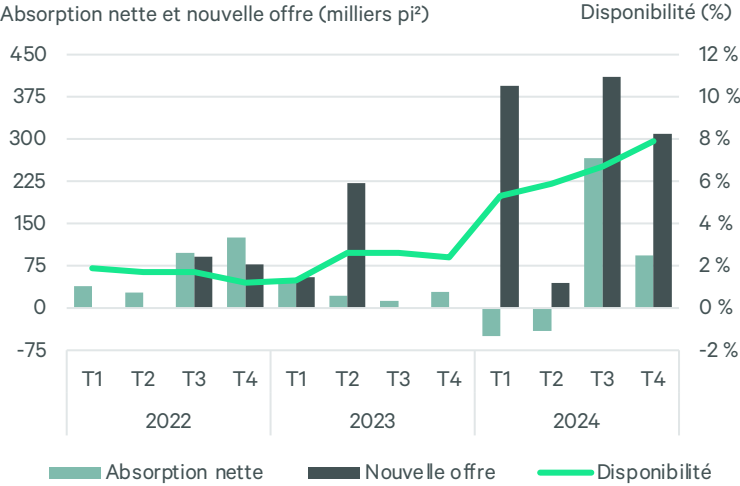


Halifax

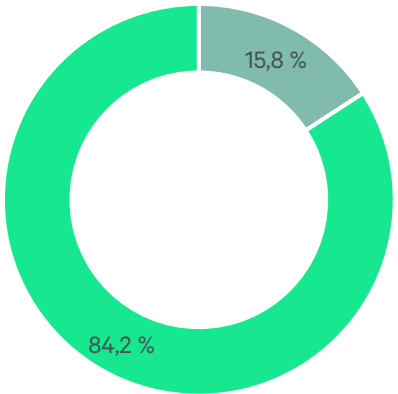
Le marché industriel d'Halifax a vu un autre 309 000 pi² de locaux industriels de pointe livrés sur le marché ce trimestre, ce qui porte le total annuel pour 2024 à 1,2 million pi², une année record. Malgré cela, le portefeuille de projets de construction reste actif avec 101 000 pi² actuellement en chantier, et une multitude de projets planifiés qui devraient sortir de terre en 2025.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	15 462 330	▲
Taux de disponibilité global	7,9 %	▲
Taux d'inoccupation global	7,8 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,2 %	▲
Absorption nette trimestrielle	93 112	▼
Nouvelle offre trimestrielle	309 055	▼
En chantier	101 000	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	12,52 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	8,04 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	330,00 \$	▲

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

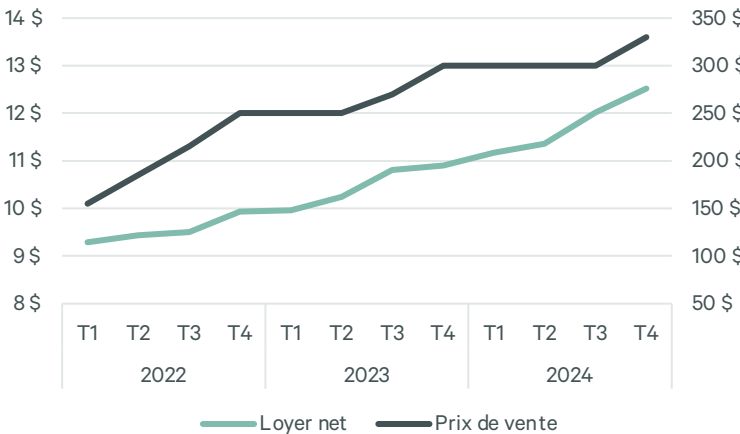


Constructions sur mesure louées : 16 000 pi²

Constructions spéculatives louées : 0 pi²

Constructions spéculatives disponibles : 0,1 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 Directeur associé de la recherche +1 647 943 3654 evan.lee@cbre.com	Christina Cattana Gestionnaire, Recherche +1 416 847 3255 christina.cattana@cbre.com	Chris Coote Analyste de recherche +1 647 943 4172 christopher.coote@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 principal de la recherche +1 403 750 0509 lane.burton@cbre.com

EDMONTON

Chelsea Davidson Analyste principal de la recherche +1 780 917 4635 chelsea.davidson@cbre.com	Adam Hundert Analyste de la recherche +1 780 917 4629 adam.hundert@cbre.com
---	---

WINNIPEG

Nathan Gerhard Associé +1 204 500 5002 nathan.gerhard@cbre.com
--

SUD-OUEST DE L'ONTARIO

Emily Rose Jacobsen Analyste de la recherche +1 519 340 2310 emilyrose.jacobsen@cbre.com
--

TORONTO

Sean Yutronkie Directeur associé de la recherche +1 416 798 6230 sean.yutronkie@cbre.com
--

OTTAWA

Andrew Collett Analyste de la recherche +1 613 691 2119 andrew.collett@cbre.com

MONTRÉAL

Alessandro Migliara Gestionnaire, Recherche +1 514 375 2508 alessandro.migliara@cbre.com	Emil Goin Analyste de la recherche +1 514 375 2508 emil.goin@cbre.com
--	---

HALIFAX

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

Définitions

Stock total : Superficie industrielle totale (en pieds carrés) du ou des immeubles concurrents sur le marché.

Superficie disponible : Somme des locaux à louer ou à vendre prêts à être occupés dans un délai d'un à trois mois après la clôture du trimestre (occupés ou vacants).

Taux de disponibilité : Superficie disponible totale divisée par le stock total. Calculé en pourcentage.

Superficie vacante : Somme des locaux à louer ou à vendre immédiatement occupable.

Taux d'innoccupation : Superficie vacante totale divisée par le stock total. Calculé en pourcentage.

Local en sous-location : Somme des locaux offerts indirectement à la location par un locataire plutôt que directement par un bailleur.

Taux de disponibilité des sous-locations : Locaux en sous-location totaux divisés par le stock total. Calculé en pourcentage.

Superficie occupée : Stock total du ou des bâtiment(s) non considéré(s) comme disponible(s).

Absorption nette : Évolution de la superficie occupée en glissement trimestriel pour mesurer l'activité du marché, inclut la prélocation à la livraison comme nouvelle offre.

Prélocation : Local loué dans un bâtiment en chantier.

Nouvelle offre : Superficie mise sur le marché à la suite de l'achèvement d'un ou de plusieurs bâtiments concurrentiels nouvellement construits.

En chantier : Superficie totale de locaux industriels prévue pour le(s) nouveau(x) bâtiment(s) compétitif(s) en cours de construction.

Loyer net demandé moyen : Moyenne calculée des loyers du marché, qui exclut les frais d'exploitation moyens, pondérée par la superficie disponible correspondante. La moyenne nationale est pondérée par le stock total.

Frais d'exploitation moyens : Moyenne calculée de la part du loyer correspondant aux taxes foncières, aux frais d'entretien et d'assurance, pondérée par la superficie disponible correspondante. La moyenne nationale est pondérée par le stock total.

Prix de vente moyen : Moyenne calculée des prix courants pour le(s) bâtiment(s) disponible(s) à la vente, pondérée par la superficie disponible correspondante. La moyenne nationale est pondérée par le stock total.

Construction spéculative : Superficie industrielle totale prévue pour le(s) bâtiment(s) en chantier, sans prélocation au début de la construction.

Construction en conception-construction : Superficie industrielle totale prévue pour le(s) bâtiment(s) en chantier destiné(s) à un locataire spécifique.