



# Focus sur 3 marchés européens

## Bordeaux, Porto & Athènes

T1 2025



# Données paneuropéennes disponibles

*Les taux et loyers proviennent des actifs expertisés sur l'ensemble des marchés*

BPCE Expertises immobilières, présent sur 17 pays européens, délivre des indicateurs clés sur plus d'une **soixantaine de métropoles européennes** en se basant sur les expertises immobilières sur chacun de ces marchés.

## ROADMAP DES VILLES EUROPÉENNES



Anvers, Bruxelles, Gand, Liège, Flandre, Wallonie



Athènes, Crète, Pátra, Thessalonique



Varsovie I, Varsovie II, Marchés régionaux, Katowice, Cracovie, Łódź, Poznań, Tricity, Wrocław



Basel, Berne, Geneva, Lausanne, Zurich



Helsinki



Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes, Paris, Strasbourg, Toulouse



Milan, Rome



Lisbonne, Porto



Ankara, Istanbul, Izmir



Luxembourg



Berlin, Francfort, Hambourg, Munich, Stuttgart



Amsterdam, Rotterdam



Barcelone, Madrid, Valence



Plovdiv, Sofia, Varna



Göteborg, Malmö, Stockholm



Birmingham, Bristol, Londres, Manchester, Oxford






Oslo






# Focus bureau | Indicateurs T1 2025

## Loyers

			
(€/m <sup>2</sup> /an)	Bordeaux	Porto area	Athènes
Prime	315	252	352
Secondaire	120 - 180	156 - 216	167 - 180

## Taux de rendement

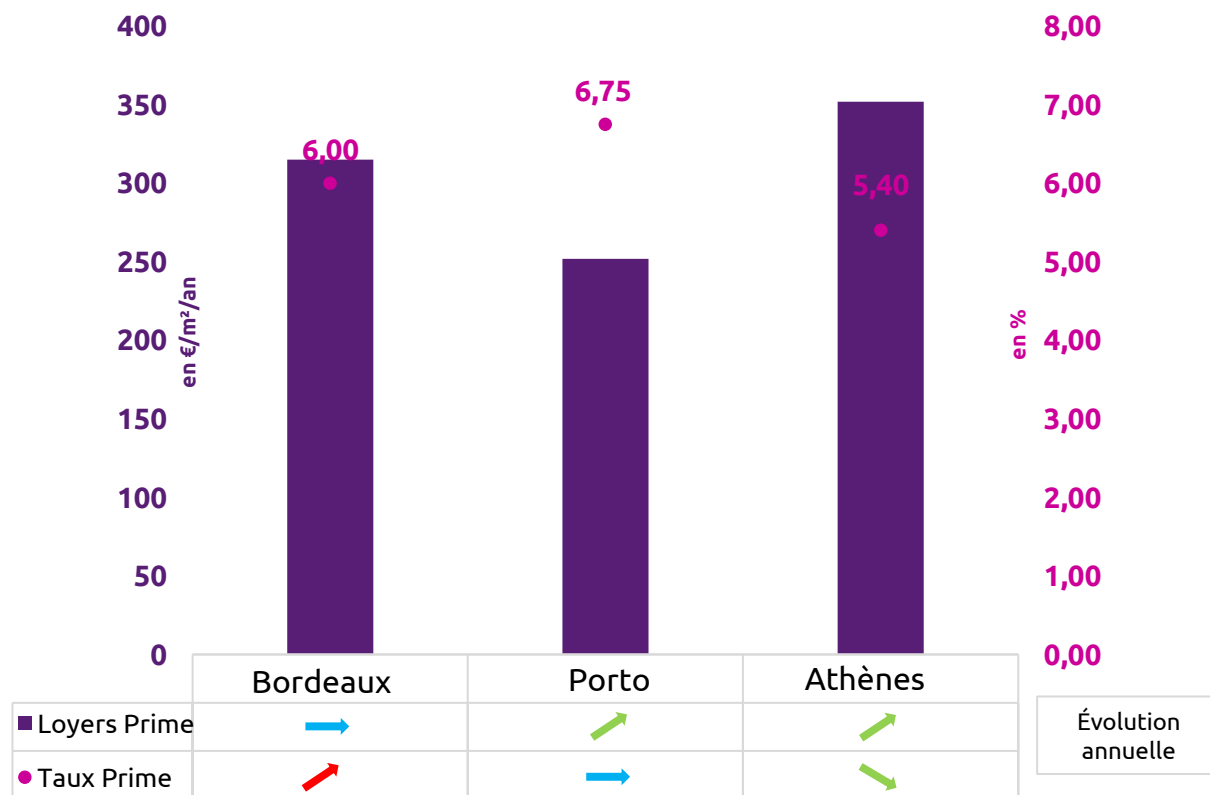
			
(%)	Bordeaux	Porto area	Athènes
Prime	6,00	6,75	5,40
Secondaire	6,50 - 7,50	7,50 - 8,50	7,00 - 7,10



# Focus | Bureaux européens Prime

## Bordeaux, Porto et Athènes : trois villes comparables

Loyers & Taux de rendement des bureaux européens | Prime | T1 2025



**Béatrice de Quinsonas**  
Directrice de la Recherche,  
BPCE Solutions immobilières

“ Au sein du marché des bureaux *Prime*, le marché bordelais montre un **ralentissement notable**, avec des **loyers stagnants** depuis huit trimestres consécutifs et un **taux de rendement en hausse** sur un an.




En revanche, **Porto et Athènes affichent des loyers Prime en hausse.**

Le taux Prime des bureaux à Athènes est quant à lui à 5,40% et en baisse sur un an. „






# Focus commerce | Indicateurs T1 2025

## Loyers

			
(€/m <sup>2</sup> /an)	Bordeaux	Porto area	Athènes
Prime	2 250	990	4 033
Secondaire	415 - 660	444 - 804	1 292 - 2 434

## Taux de rendement

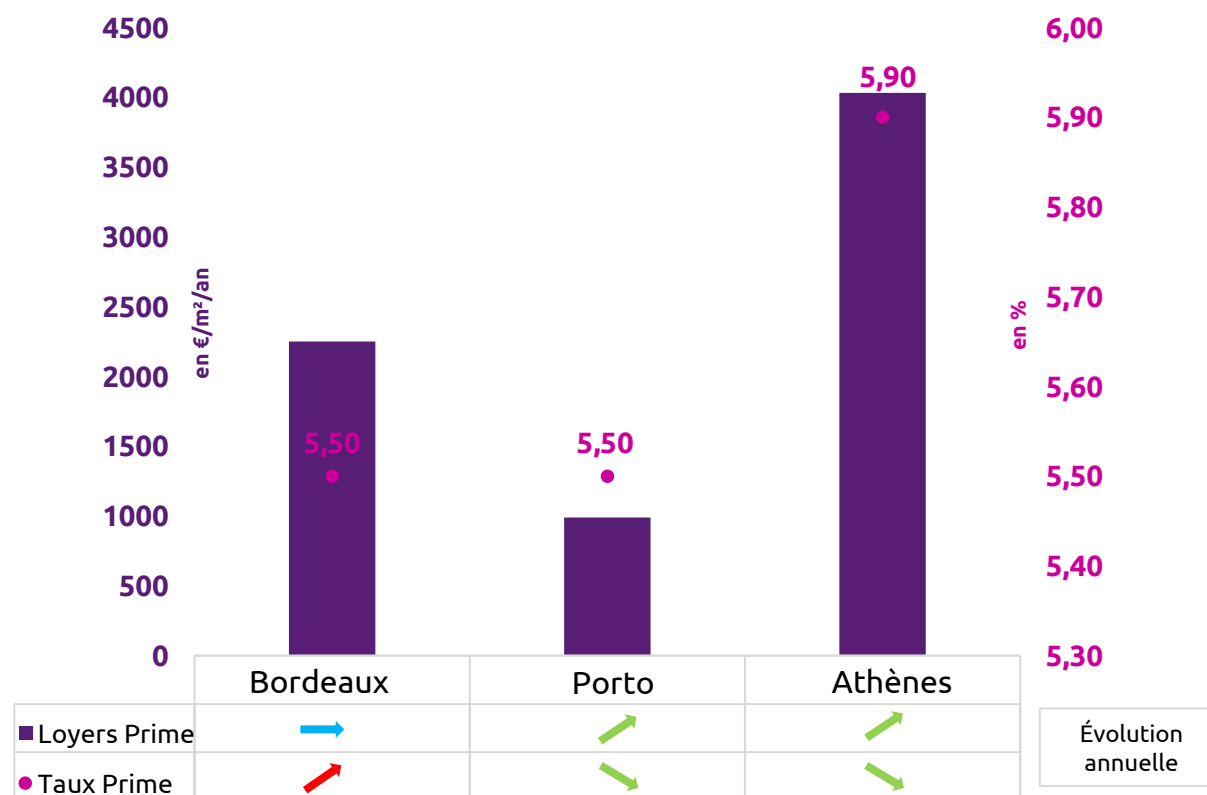
			
(%)	Bordeaux	Porto area	Athènes
Prime	5,50	5,50	5,90
Secondaire	6,00 - 6,75	6,75 - 7,25	7,90 - 9,30



# Focus | Commerces européens Prime

## Un marché athénien dopé par un secteur du tourisme en expansion

Loyers & Taux de rendement des commerces européens | Prime | T1 2025



**Philippe Taravella**, MRICS, REV  
Directeur Général,  
BPCE Expertises immobilières

“ Sur le marché des commerces, l'une des trois métropoles européennes représentées sur ce graphique **se distingue nettement : il s'agit d'Athènes.**

En effet, les loyers du segment prime y ont **presque doublé depuis 2021**, tandis que le taux de rendement connaît une tendance à la baisse.

Parallèlement, le **marché de Porto présente des perspectives similaires**, bien que les hausses de loyers y soient plus modérées.

En revanche, Bordeaux affiche une stabilité des loyers, tandis que les taux de rendement augmentent, signalant une **baisse des valeurs vénales.** „





## Focus logistique | Indicateurs T1 2025

### Loyers

		
	Porto area	Athènes - Attique
(€/m <sup>2</sup> /an)		
Prime	63	133
Secondaire	42 - 51	97 - 129

### Taux de rendement

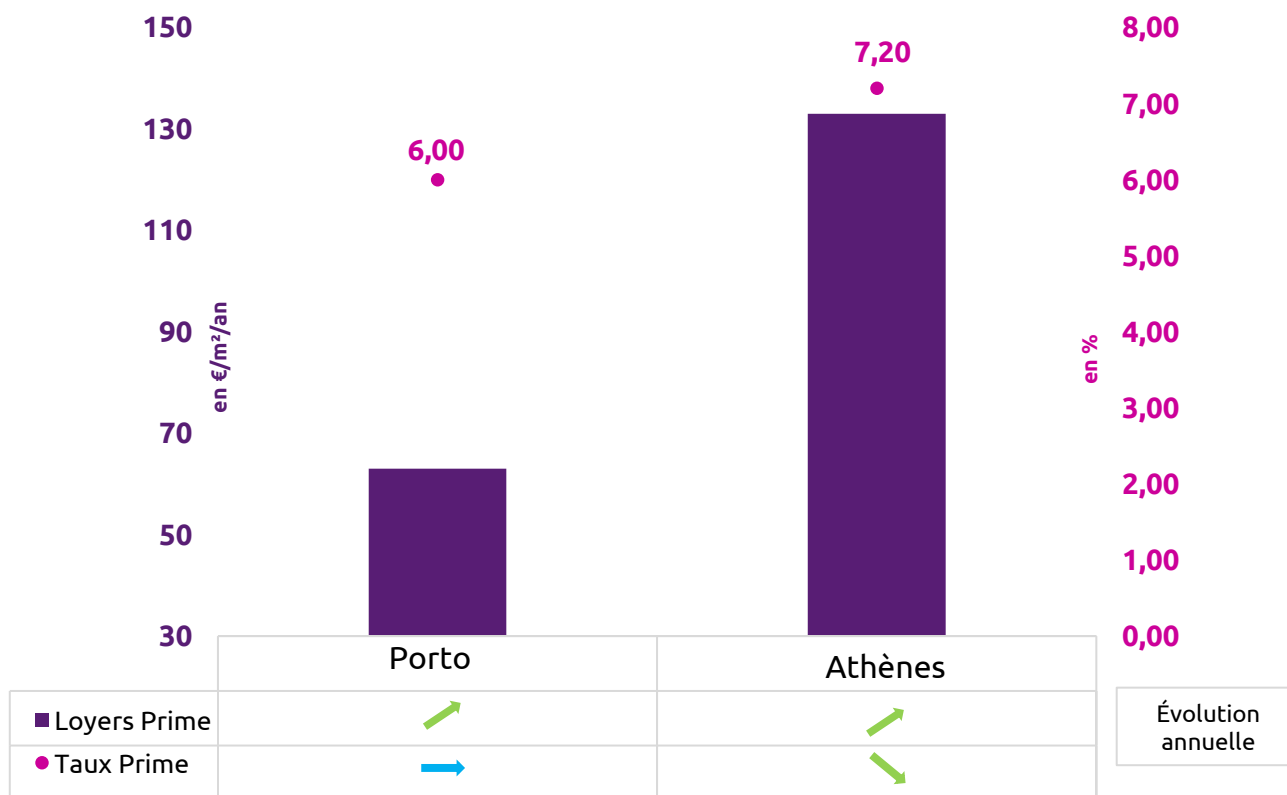
		
	Porto area	Athènes - Attique
(%)		
Prime	6,00	7,20
Secondaire	7,85 - 8,00	9,20 - 10,00



# Focus | Logistique européenne Prime

## Médiane de la logistique Prime en Europe estimée à 70 €/m<sup>2</sup>/an

Loyers & Taux de rendement de la logistique européenne | Prime | T1 2025



**James Weir**, MRICS, REV  
*Directeur de Clientèle International,*  
*BPCE Expertises immobilières*

“Le marché en **logistique Prime d’Athènes Attique se démarque** de celui de Porto et des autres marchés européens.

À Athènes, les **loyers prime continuent d’augmenter de manière constante**, tandis que les taux de rendement affichent une baisse continue depuis 2021.

Parallèlement, le taux Prime de la logistique est plus comprimé à Porto qu’à Athènes, mais se situe dans la fourchette haute des taux en Europe. Les loyers à Porto sont **en-dessous de la médiane des loyers des métropoles européennes, estimée autour de 70 €/m<sup>2</sup>/an.** ..

# Contacts

- Pour toutes informations complémentaires ou l'exhaustivité des analyses sur plus de 60 métropoles, n'hésitez pas à contacter Béatrice de Quinsonas, Philippe Taravella ou James Weir :



**Béatrice de Quinsonas**  
*Directrice de la Recherche*

[beatrice.dequinsonas@bpce.fr](mailto:beatrice.dequinsonas@bpce.fr)  
+33 (0)6 26 62 36 18



**Philippe Taravella, MRICS, REV**  
*Directeur Général*

[philippe.taravella@bpce.fr](mailto:philippe.taravella@bpce.fr)  
+33 (0)1 58 40 07 75



**James Weir, MRICS, REV**  
*Directeur de Clientèle International*

[james.weir@bpce.fr](mailto:james.weir@bpce.fr)  
+33 (0)1 58 40 07 88