

INTERNATIONAL



BÉATRICE DE QUINSONAS
Directrice de la Recherche
Membre du Comité de Direction
BPCE Solutions immobilières

Porto, Athènes et Bordeaux Des marchés comparables

Au sein de l’immobilier de bureaux, les marchés Prime sur ces trois métropoles se distinguent par des niveaux de loyers et des taux de rendement proches. Cela est aussi le cas sur le marché secondaire de chacune de ces métropoles.

Le marché bordelais a montré cependant un certain ralentissement, avec des loyers stagnants depuis huit trimestres consécutifs et un taux de rendement en hausse sur un an, qui s’établit à 6 %. 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. Cette performance athénienne s’explique en grande partie par une offre limitée de bureaux Prime (bâtiments certifiés situés sur des localisations prisées) faisant augmenter les niveaux de loyers et baisser le taux de vacance.

Enfin, à Porto, la stabilité des taux Prime avait été précédée par une montée des taux. Le marché, tout comme celui d’Athènes, devrait continuer à s’améliorer.

En ce qui concerne le marché des commerces Prime en pied d’immeuble, Philippe Taravella, Directeur Général, BPCE Expertises

immobilières, précise que Porto et Athènes affichent des dynamiques similaires, bien qu’Athènes se distingue tout particulièrement avec des loyers qui ont presque doublé depuis 2021 et son taux de rendement à tendance baissière.

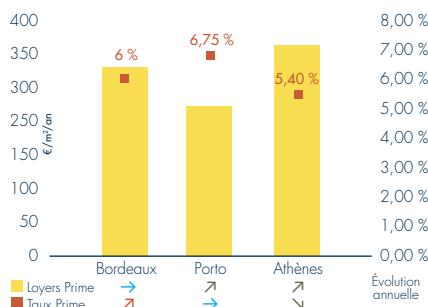
En revanche, Bordeaux affiche une stabilité des loyers des commerces, alors que les taux de rendement augmentent, signalant une baisse des valeurs vénales.

Enfin, sur le marché de la logistique Prime, James Weir, Directeur de Clientèle Internationale, BPCE Expertises immobilières, rajoute que la région d’Athènes se démarque tout particulièrement du marché de Porto et des autres marchés européens.

À Athènes, les loyers de la logistique Prime continuent d’augmenter de manière constante, en parallèle, les taux de rendement affichent une baisse continue depuis 2021.

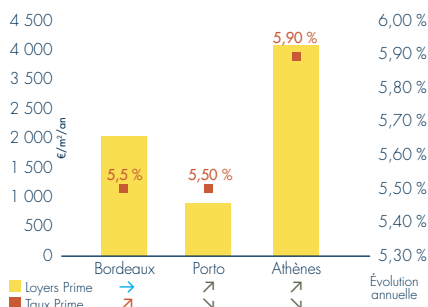
Le taux Prime de la logistique est plus comprimé à Porto qu’à Athènes, mais se situe dans la fourchette haute des taux en Europe : les loyers à Porto sont en-dessous de la médiane des loyers des métropoles européennes, estimée autour de 70 €/m²/an.

Bureaux - Loyers & Taux de rendement Prime T1 2025



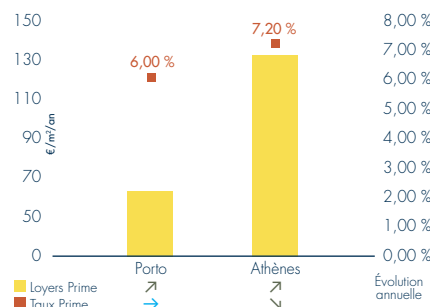
LM², source : Département Études de BPCE Solutions immobilières ; BPCE Expertises immobilières.

Commerces - Loyers & Taux de rendement Prime T1 2025



LM², source : Département Études de BPCE Solutions immobilières ; BPCE Expertises immobilières.

Logistique - Loyers & Taux de rendement Prime T1 2025



LM², source : Département Études de BPCE Solutions immobilières ; BPCE Expertises immobilières.