

25/11/2025

[PAROLES D'EXPERT] Péninsule ibérique :

Une vague de croissance qui redessine l'investissement immobilier

En avril 2025, nous avons publié une étude consacrée à la péninsule ibérique et à son marché immobilier. Notre conviction était claire : Espagne et Portugal étaient en train de prendre une longueur d'avance en Europe, avec des fondamentaux macroéconomiques mieux orientés et un marché immobilier tertiaire dopé par le tourisme, la consommation intérieure et des politiques publiques volontaristes.

Quelques mois plus tard, ce point d'étape confirme la tendance : la « vague ibérique » continue de monter... un peu comme à Nazaré... « *hasta ahora, todo bien.* »

2025 : la macroéconomie ibérique tient le cap

En 2025, l'Espagne et le Portugal affichent une croissance du PIB au-dessus de la moyenne européenne (Projection fin 2025 : UE : ~1,3 % ; Espagne : ~2,6 % ; Portugal : ~2,5 %), portée par une demande intérieure solide, un chômage en recul et une inflation qui se stabilise.

Côté tourisme, l'Espagne vise ~100 millions de visiteurs en 2025 : après un record de 94 millions en 2024, les arrivées atteignent déjà ~76,5 millions à fin septembre 2025, soutenant la consommation et les services.

Au Portugal, la trajectoire budgétaire reste disciplinée (dette en baisse à environ 90 % du PIB), avec des mesures pro-pouvoir d'achat et pro-entreprises (revalorisations des pensions et des salaires, actualisation des tranches d'IR, baisse programmée de l'impôt sur les sociétés, Programme pour la crise du logement ...).

Immobilier d'entreprise : un marché qui reste très animé

En immobilier d'entreprise, l'investissement reste très dynamique et poursuit sa croissance, porté notamment par le commerce et l'hôtellerie. Ces deux secteurs représentent près de la moitié des volumes en Espagne et quasiment la totalité au Portugal, soutenus par le tourisme en hausse et la bonne santé de la demande intérieure.

Les bureaux connaissent eux aussi un rebond important par rapport à 2024, avec une hausse de 51 % sur un an en Espagne. La logistique, quant à elle, après des années d'euphorie rentre un peu plus dans le rang.

Les volumes de transactions sont en forte hausse sur les neuf premiers mois (≈ +50 % en Espagne, ≈ +70 % au Portugal), avec un volume espagnol proche de celui de la France — une configuration inédite.

Cette dynamique s'explique en partie par la confiance des investisseurs, la prime de risque perçue combinée à un coût de la dette compétitif dans la zone ibérique.

Ces éléments se traduisent par plusieurs points clés :

- **Des secteurs porteurs identifiés** : hôtellerie, commerce orienté services, bureaux bien situés dans les grandes métropoles régionales, logistique liée au e-commerce et aux flux touristiques, mais aussi éducation et santé, bénéficient directement des tendances démographiques et économiques à l'œuvre.
- **Une meilleure visibilité locative** : la combinaison d'une demande intérieure solide, de flux touristiques records et de politiques publiques ciblées (logement, emploi, formation) offre un socle de visibilité pour les investisseurs long terme, notamment via des baux fermes avec des locataires bien ancrés localement.
- **Un terrain de jeu cohérent pour les stratégies européennes** : pour des véhicules d'investissement immobilier paneuropéens, la péninsule ibérique joue aujourd'hui le rôle de moteur de performance complémentaire des marchés plus matures d'Europe du Nord.

Sources : Commission Européenne - Eurostat - BNP Paribas Real Estate - Colliers et Cushman Wakefield





Aujourd'hui, les volumes de transactions en Espagne se situent à un niveau comparable à ceux observés en France, ce qui est inédit... Est-ce la confiance des marchés financiers et le fait que la dette espagnole soit moins chère que la dette française en 2025, cela est fort probable. Nous restons par conséquent positifs à court et moyen terme sur la zone ibérique. Les fondamentaux macroéconomiques sont bien orientés, les politiques publiques mises en œuvre ces dernières années portent leurs fruits avec des résultats tangibles sur le marché immobilier, une dynamique qui se traduit par une reprise des volumes et une meilleure visibilité. »

Jean-François Chaury
Directeur Général d'Advenis REIM

***Avertissements**

Cette analyse ne tient pas compte d'événements géopolitiques qui pourraient modifier les anticipations et les prévisions économiques actuelles.

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées sont toujours dépendantes des différents indicateurs d'évolution du marché immobilier. Ceci n'est pas une offre, une sollicitation de souscription, une vente, un conseil en investissement ou une recommandation spécifique.

À propos d'Advenis REIM

Advenis REIM, société de gestion de portefeuille du groupe Advenis, conçoit et gère une gamme de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA). Elle étoffe sa gamme de SCPI d'année en année et conforte son ambition européenne. En effet, elle se démarque depuis quatre ans par sa stratégie de diversification européenne avec les lancements consécutifs des SCPI Eurovalys (Allemagne en 2015) et Elialys (Europe du Sud en 2019), de la SC Advenis Immo Capital (une Unité de Compte disponible uniquement en assurance-vie en 2021) et enfin de la SCPI Eden (européenne et diversifiée, sans de frais de souscription ⁽¹⁾ en 2024).

Créée en 2017, et agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 29 juin 2018 (n° GP 18000011), Advenis REIM conçoit et gère des FIA de type SCPI orientés autour de deux thématiques :

- L'investissement immobilier tertiaire européen destiné à une clientèle privée ou institutionnelle qui cherche à acquérir indirectement un patrimoine immobilier avec un rendement potentiel ;
- L'investissement immobilier résidentiel ancien destiné à une clientèle privée qui cherche à acquérir indirectement un patrimoine immobilier et à bénéficier sous conditions d'avantages fiscaux ⁽²⁾.

Au 30 septembre 2025, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise près de 1,3 Mds€ ⁽³⁾ et 100 % des encours sous gestion sont investis en Europe hors France pour ses SCPI ouvertes à la commercialisation. Elle détient par le biais de ses fonds 101 immeubles, accompagne quotidiennement 545 locataires.

⁽¹⁾ D'autres frais peuvent s'appliquer. Notamment des frais de gestion, des frais d'acquisition ou de cession et des frais de retrait en cas de retrait des parts détenues depuis moins de 5 ans révolus.

⁽²⁾ Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus.

⁽³⁾ Chiffre arrondi. La capitalisation correspond ici au cumul des capitalisations des fonds calculées en multipliant le nombre de parts par le prix des souscriptions. Risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

À propos d'Advenis

Advenis (www.advenis.com) est une société indépendante créée en 1995 dont les filiales sont spécialisées dans la conception de produits d'investissement immobilier, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers. Advenis accompagne une clientèle institutionnelle et privée dans la valorisation de son patrimoine immobilier et financier. Aujourd'hui, Advenis et ses filiales opèrent dans plus de 30 villes en France, en Allemagne et en Espagne, et comptent plus



de 300 collaborateurs.

Contacts Presse

Agence SHAN : advenis@shan.fr

Lucas Hoffet - Consultant Shan - lucas.hoffet@shan.fr - 06 16 04 64 61

Cécile Soubelet - Directrice Conseil Shan - cecile.soubelet@shan.fr - 06 12 94 05 66

