

28/04/2025

Péninsule ibérique : Une terre d'investissement en immobilier d'entreprise

Entre rebond économique et nouvelles dynamiques sectorielles

Dans un environnement européen encore marqué par de fortes incertitudes politiques et économiques, l'Espagne et le Portugal tirent leur épingle du jeu. Ces deux pays affichent une croissance plus soutenue que la moyenne de la zone euro, qui atteint respectivement 3,2 % pour l'Espagne et 1,6 % pour le Portugal en 2024. Cela s'explique par des politiques de relance volontaristes et de soutien à l'économie. Le désendettement s'est quant à lui produit plus rapidement que prévu. En effet, les trajectoires empruntées depuis 2020 ont permis de ramener en 2024 les dettes publiques autour de 100 % du PIB, avec des baisses respectives de 12 points pour l'Espagne et 26 points pour le Portugal. Enfin, les réformes structurelles portant notamment sur la fiscalité ont dopé l'attractivité du pays et produisent désormais des effets tangibles. Toutes ces raisons font de la péninsule ibérique l'un des marchés européens les plus attractifs, notamment pour l'investissement immobilier.

Une analyse de ces marchés réalisée par Advenis REIM porte un regard macroéconomique approfondi sur cette dynamique ibérique à l'œuvre. Elle met en lumière les leviers de croissance durable à moyen terme, ainsi que les transformations structurelles qui renforcent l'attractivité de cette région pour les investisseurs en immobilier d'entreprise. Les deux pays bénéficient notamment du plan Next Génération EU (Plan européen pour relance économique post-COVID), d'un secteur du tourisme porteur et de pôles universitaires et de recherche capables d'attirer les talents étrangers.



La péninsule ibérique représente aujourd'hui une région clé qui a su rebondir et se réinventer, plus rapidement qu'ailleurs. Elle conjugue croissance, attractivité et fondamentaux solides, qui rendent ces marchés particulièrement attractifs pour les investisseurs. Les marchés locatifs et d'investissement en immobilier d'entreprise ont enregistré de très bons résultats en 2024. Nous observons que les taux de rendement sont souvent au-dessus de ceux atteignables dans les principales métropoles européennes ».

Rodolphe Manasterski
Directeur Général Délégué d'Advenis

L'analyse identifie plusieurs secteurs à fort potentiel, notamment :

- **L'hôtellerie**, portée par le dynamisme touristique et la hausse continue des arrivées de visiteurs en 2024 avec 94 millions de touristes en Espagne (+ 12 % sur un an) et 31 millions au Portugal (+ 3 % sur un an) ;
- **Le commerce**, soutenu par une consommation intérieure résiliente avec une hausse annuelle moyenne de + 2 % en Espagne et de + 3 % au Portugal pour l'année 2024.
- **Les bureaux**, en transformation, avec une montée en puissance d'espaces flexibles, durables et mieux adaptés aux nouveaux usages professionnels.

Sans prétendre couvrir l'ensemble des segments analysés, cette étude souligne les atouts des grandes métropoles ibériques pour l'immobilier tertiaire, avec un marché qui gagne en profondeur et en maturité.



Un éclairage utile pour les investisseurs immobiliers en quête de diversification géographique, de valorisation patrimoniale et d'exposition à des marchés en pleine mutation.

La **SCPI Elialys**, gérée par Advenis REIM, s'inscrit dans cette dynamique depuis son lancement en 2019. Convaincue du potentiel de long terme de la région, elle continue de bâtir un portefeuille centré sur des actifs de qualité, situés au cœur des pôles économiques majeurs.



Cette analyse confirme nos convictions : la péninsule ibérique constitue un vivier d'opportunités pour les investisseurs à la recherche de diversification, de rendements potentiels sur le long terme et d'exposition à des marchés résilients. L'Espagne et le Portugal se positionnent comme des pays de premier plan pour l'investissement immobilier, combinant stabilité, croissance et transformations structurelles. Face aux défis d'un environnement européen incertain, nous sommes convaincus que la diversification géographique alliée à une lecture fine des dynamiques locales, est plus que jamais une clé de succès pour les investisseurs. ».

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.

Sources

Données Macroéconomiques :

BNP Paribas Real Estate Research, Oxford Economics, Banque Mondiale, Trading Economics, Eurostat, Institut national de la statistique - Portugal, Institut national de la statistique - Espagne.

Données en Immobilier d'Entreprise :

BNP Paribas Real Estate Research, CBRE, Cushman & Wakefields, PWC

À propos de la SCPI Elialys

SCPI d'entreprise à capital variable, labellisé ISR le 23 février 2022 par AFNOR Certification (validité jusqu'au 22/02/2028) et classée article 8 au sens du Règlement Disclosure, 52 rue de Bassano - 75008 Paris. RCS Paris n° 850 103 391. Visa AMF n°19-08 du 26 avril 2019. Code ISIN : SCPI00004519. Notice publiée au BALO le 26/04/2019. Les documents réglementaires de la SCPI Elialys et notamment sa note d'information sont disponibles sur le site internet d'Advenis REIM, rubrique SCPI documentation ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ *Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 9 ans. Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts. Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures.*



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).

⁽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.

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 31 décembre 2024, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise près d'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 99 immeubles, accompagne quotidiennement plus de 550 locataires.

⁽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

