

# LE MARCHÉ IMMOBILIER PORTUGAIS

## **POURQUOI EST-CE INTERESSANT D'INVESTIR AU PORTUGAL ?**

- *Pays dans la zone Euro*
- *Croissance économique :*
  - *Gouvernement socialiste-libéral*
  - *Dettes du FMI remboursées en avance sur le calendrier prévu*
  - *Des réformes de l'état engagées et réalisées*
- *Pas besoin de permis de résidence*
- *coût de la vie beaucoup plus faible qu'en France*
- *prix de l'immobilier résidentiel: entre 3.000 et 8.000 €/M<sup>2</sup>*
- *droits de mutation : maximum 8%*
- *taxe foncière annuelle : de 0,3 à 0,5% de la valeur du bien*
- *statuts pour favoriser les investissements étrangers :*
  - *RNH : impôt forfaitaire de 10% pour les retraités du privé pendant 10 ans, pas de droit de succession (si les héritiers sont résidents au Portugal) ni d'impôt sur la fortune*
  - *Golden Visa : permis de résidence « Schengen » contre un investissement dans l'immobilier de 500 K € pour les ressortissants hors communauté européenne*
- *les prix de l'immobilier ont chuté de 20 à 30% après 2008 et sont à présent bien remontés*
- *Porto : 1.600 à 1.700 €/M<sup>2</sup>. Ville de 400.000 habitants (et une zone urbaine de 1,4 millions d'habitants) qui accueille 4 millions de touristes par an. Tout est à rénover car les propriétaires ont laissé leurs biens à l'abandon à cause des règles fiscales sur les loyers qui étaient désavantageuses (blocage des loyers).*
- *Tourisme en plein essor à Lisbonne et à Porto*
- *Conscients du fait que les prix vont monter, les investisseurs sont de plus en plus nombreux à s'intéresser au Portugal*
- *15.000 Français se sont installés au Portugal ces dernières années*
- *Grâce à la Banque centrale européenne, les banques sont aujourd'hui en mesure de concéder des crédits hypothécaires aux acheteurs nationaux et internationaux*
- *En Algarve les prix ont augmenté de 8% en un an et de 20 à 30% à Lisbonne*
- *20% des biens immobiliers au Portugal sont vendus à des étrangers*

## HISTORIQUE DU MARCHÉ IMMOBILIER AU PORTUGAL

Boosté par l'exposition mondiale de 1998 et l'Euro 2008, les investissements immobiliers s'étaient ensuite ralentis. Les lancements immobiliers au Portugal ont été réguliers mais peu importants.

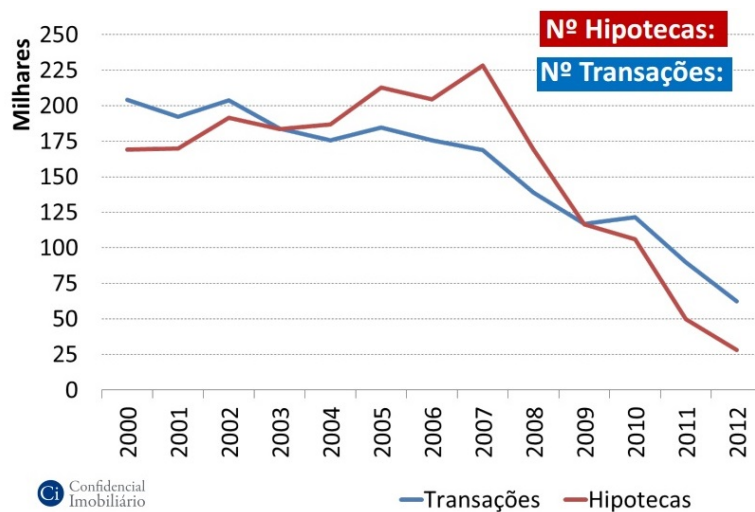
Ainsi, lorsque surgit la crise financière de 2008, le Portugal n'est donc pas en situation de surstock et de bulle spéculative.

### Licenciamento de fogos e edifícios em Portugal



Fonte: INE - Instituto Nacional de Estatística

Le marché immobilier portugais était littéralement porté par le crédit immobilier de 2003 à 2008. En 2008, les banques portugaises qui jusqu'ici avaient grandement facilité les crédits immobiliers, arrêtent de financer les achats immobiliers. Comme le montre la figure ci-dessous le nombre de transactions chute drastiquement.



Confidencial Imobiliário

— Transações — Hipotecas

En résulte une chute des prix immobiliers, non pas due à une bulle spéculative mais bel et bien parce que la demande interne n'arrive plus à acheter une maison, a contrario de certains pays comme l'Espagne ou d'autres pays où il y avait eu une spéculation immobilière et une hausse des prix artificielle.

La crise économique qui a sévi au Portugal après 2008 a eu des répercussions sur le marché immobilier portugais. Le manque de liquidité des habitants, dû à l'arrêt du financement bancaire pour les nationaux, a affecté la croissance maîtrisée que connaissait le pays depuis le 1995.

La chute des prix de l'immobilier au Portugal de 2008 à 2013 a donc certes eu lieu, mais non d'une manière drastique car il n'y avait pas lieu d'avoir de brutaux ajustements.

Les prix de vente des biens immobiliers de 2012 ont chuté de 25% par rapport à 2008 au niveau national.

**Tendances aujourd'hui :** les prix ont augmenté dû à la demande extérieure en croissance et au marché intérieur qui est reparti.

Mais l'avantage comparatif européen reste fort, car les prix restent plus bas que ceux de la plupart des villes européennes, même s'ils reviennent à leur niveau de 2010, c'est à dire 30% plus cher.

A un prix moyen de 3.240 €/m<sup>2</sup>, **Lisbonne** est 2,5 fois moins chère que Paris !

- Príncipe Real : de 3.500 € dans l'ancien non réhabilité à 5.500 € pour l'ancien rénové
- Baixa de 3.000 à 4.500 €
- Graça de 2.500 à 4.000 €
- Castelo de 2.500 à 4.000 €
- Le Chiado de 4.000 à 7.000 €



Vigilance pour l'acheteur :

- Beaucoup d'immeubles ne comportent ni conseil syndical, ni syndic

- Dans l'immobilier neuf, la loi n'oblige pas les promoteurs à avoir de garantie d'achèvement

En **Algarve** on trouve :

- A Lagos des appartements de 3 pièces, en résidences privées dès 180.000 €
- Dans le petit village de pêcheur de Feragudo des villas de 4 chambres avec piscine pour 350.000 €
- Sur le golf de Vilamoura des villas de 5 chambres à 800.000 €

A **Porto** dans le centre historique rénové le prix du m<sup>2</sup> est environ à 1.700 €. Ville dynamique, deuxième ville du Portugal et « meilleure destination européenne 2012-2014 ». Rendements locatifs de 6 à 8%. Marché principalement constitué d'appartements.

#### **FACTEURS EXOGENES FAVORABLES AU MARCHE DE L'IMMOBILIER PORTUGAIS**

- **Le robinet des crédits est ouvert** : 91 % des organismes prêteurs prévoient que leur activité s'intensifiera ou restera stable
- Bien que les financements accordés restent majoritairement concentrés sur les trois principaux marchés européens du Royaume-Uni, de l'Allemagne et de la France, l'activité se déplace vers d'autres marchés
- **Le statut RNH** :
  - Une Circulaire N°9/2012 vient simplifier les conditions de demande d'obtention du statut de non résident habituel.
  - La loi 66B du 31 Décembre 2012 vient modifier la rédaction du point N° 5 de l'article 81 du CIRS. qui précise que pour que les revenus de catégorie H (pensions) des résidents non habituels venant de l'étranger soient taxés à 10% il suffit que soit vérifié l'une des conditions suivante : que ses revenus soient imposés dans l'Etat source conformément à la convention de double imposition entre le Portugal; ou ne peuvent être considérés obtenus sur le territoire portugais.
  - Avec la rédaction de cet article et la lecture de la convention fiscale entre la France et le Portugal, certains en concluent que les pensions payées par l'étranger même si elles ne sont pas imposées dans l'Etat de la source, bénéficient de la taxe forfaitaire et que donc, les retraités qui obtiennent le statut de résident non habituel bénéficient **d'un avantage fiscal**.
  - Pour bénéficier de ce statut, il faut :
  - Ne pas avoir eu de résidence fiscale au Portugal dans **les 5 ans précédant la demande d'obtention de ce statut**.
  - Vivre au Portugal durant au mois 184 jours sur l'année (consécutifs ou non). **Plus de 183 jours**.

- *Un impôt (IRS) à taux unique de 20 % sur les **revenus** professionnels (revenus salariaux et revenus issus d'une profession libérale) **de source portugaise** provenant d'une activité scientifique, artistique ou technique "à haute valeur ajoutée".*
- *Durée du statut de résident non habituels : **10 ans** (y compris pour l'année de la demande si elle est faite avant le 31 Mars de l'année suivante).*
- ***Le Golden Visa*** : 2 420 permis de séjour ont été accordés d'octobre 2012 à juin 2015 au titre du programme, dont 1 947 ont été donnés à des investisseurs **chinois**. Depuis sa création le GV a rapporté 1,5 milliard € depuis sa création et **90% de cette somme a été investi dans l'achat de biens immobiliers**
  - *Il est remis contre un investissement de 500.000 € minimum dans l'immobilier (ou un million en capitaux directs)*
  - *Il a la valeur d'un permis de séjour de 5 ans au sein de l'espace Schengen*
  - *Ses bénéficiaires peuvent demander la nationalité portugaise au bout de 6 ans*
  - *Condition : passer au moins une semaine par an sur le territoire portugais*
- ***Conjoncture : la confiance est de retour.*** *Les exportations et le tourisme, qui avaient résisté, ont vaillamment continué de progresser. Les experts n'hésitent plus à tableur sur une croissance du PIB de 1,2 %. Or, l'immobilier aime, par-dessus tout, les climats de confiance. Les signaux positifs, envoyés par le pays, ont donc immédiatement déclenché un regain d'intérêt pour la pierre. Après les retraités, ce sont les investisseurs qui font acte de présence, d'autant plus ardemment que **le marché locatif s'est libéré du blocage des loyers**. On évoque communément un taux de rendement de 6 à 8 %, que facilitent des prix d'achat assez bas. La pandémie COVID19 a ralenti l'expansion de l'immobilier à cause de la difficulté des voyages. De plus la baisse du tourisme a un impact négatif sur le rendement des appartements loués en courte durée.*