

Le marché immobilier portugais est bien reparti depuis la crise de 2008 avec de fortes disparités selon les villes et les quartiers.

Les prix ont augmenté de 1,6 % en 2015 dans la grande aire métropolitaine de Lisbonne, mais de 9 % dans Lisbonne intra-muros, selon l'entreprise de statistique du secteur Confidencial Imobiliário. Quant à la région de l'Algarve, au sud du Portugal, elle a été revalorisée de 4,6 %. Les investisseurs affluent et la forte hausse des transactions en témoigne : +27 % en 2016 par rapport à la même période de l'année précédente ! C'est à Lisbonne, dans l'Algarve et un peu à Porto également que le dynamisme du marché immobilier est le plus fort. Les rentabilités locatives sont aussi au rendez-vous. Pour des biens dans des zones consolidées et donc sans risques, elles varient entre 3 % et 6 % brut, selon Athena Advisers. « *Pour le moment, le marché immobilier portugais offre encore des prix accessibles* », affirme Cécile Goncalves, directrice de l'agence immobilière franco-portugaise Maison au Portugal. Le marché du luxe a été boosté par la clientèle étrangère, notamment dans les quartiers très prestigieux du centre historique de Lisbonne.



LE MARCHE PORTUGUAIS (2016)

Part
des ménages
propriétaires

75 %

Evolution
annuelle des
prix immobiliers

+8 %

Evolution
annuelle des
transactions*

+18 %

* Premier semestre
2017.

Taux d'intérêt
moyen des crédits
immobiliers

5,4 % / 1,8 %
en 2008 / en 2016

Sources : Crédit Foncier et Maison au Portugal.

INDIKASIMPLES

LEIRIA - PORTUGAL

Avec un budget de 200.000 à 350.000 euros, l'investisseur peut se tourner vers les quartiers à la périphérie de Lisbonne ou dans l'Algarve.

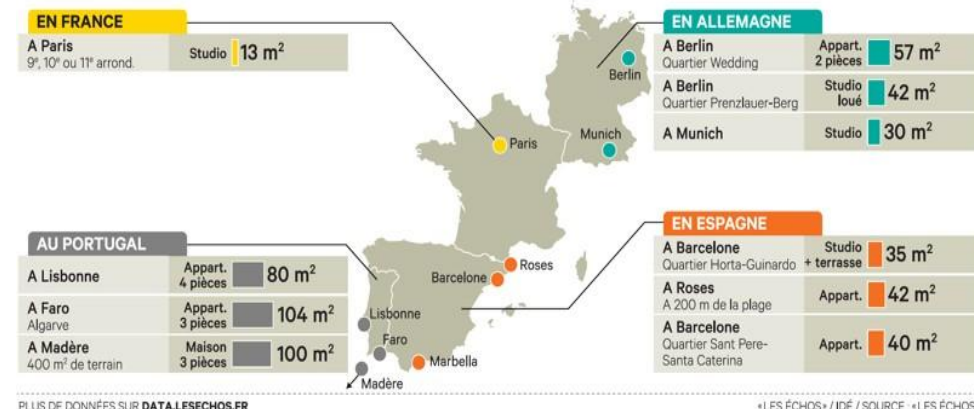
A Setubal, par exemple, village de pêcheurs, les prix sont divisés par 2 ou 3 par rapport au centre-ville de Lisbonne, situé à seulement 45 kilomètres.

De même, on trouve des résidences avec piscine, jardin à 2.000 euros le mètre carré à Seixal, à quinze minutes en bateau du centre historique. Dans l'Algarve, plusieurs villes - Lagos, Ferragudo, Faro - offrent des prix avoisinant les 2.400-2.500 euros le mètre carré environ pour des appartements avec terrasse et piscine sur le toit ou des maisons avec piscine.

Avec un budget de 500.000 à 1,5 million d'euros, il peut être intéressant d'acheter un appartement dans un immeuble rénové du centre historique de Lisbonne. Les prix au mètre carré dans le quartier du Chiado, l'un des plus prestigieux, avoisinent les 7.000 euros. Ils atteignent les 10.000 euros avenue de la Liberdade, les « Champs-Élysées de Lisbonne ».

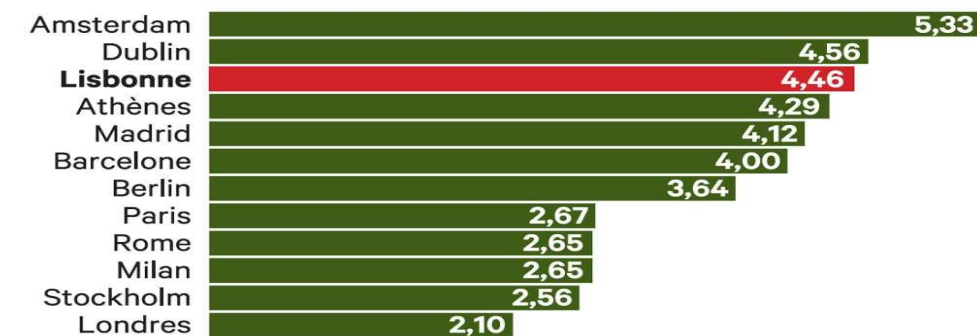
A Belém ou dans la très huppée Cascais, à 30 kilomètres de la capitale sur la côte, les prix sont similaires à ceux du centre historique de Lisbonne. Avant d'investir, attention toutefois à certains points. En achetant un bien occupé, par exemple, il faut s'assurer que le type de contrat de location soit récent, car, dans les anciens, les loyers peuvent être plafonnés à des prix très bas.

Pour 100.000 euros, on peut acheter...



Les villes européennes aux rendements les plus élevés

Taux de rendement brut sur les loyers résidentiels, en %



Le Portugal est devenu une des destinations préférées des Français expatriés. Les prix explosent à Lisbonne et dans l'Algarve.

Surnommée la Floride de l'Europe... le Portugal fait plus que jamais figure d'eldorado immobilier pour les Français. Ils sont aujourd'hui les premiers investisseurs étrangers dans la pierre portugaise, déclassant pour la deuxième année consécutive, les Britanniques et les Chinois. Ainsi près de 30 % des biens achetés par des non Portugais ont été acquis par des Français en 2017, selon l'association des professionnels de l'immobilier portugais Apemip. Ils sont surtout attirés par Lisbonne et la région de l'Algarve au sud du pays.

En tout, au début de l'année 2017, le Portugal comptait 10.684 résidents non permanents (en cumul depuis que le nouveau régime existe). « *En 2018, environ 15.000 étrangers pourraient bénéficier de ce régime* », souligne Cécile Gonçalves, directrice de l'agence immobilière franco-portugaise Maison au Portugal.



NOMBRE DE VENTES RECORD



Une Fiscalité très favorable

Outre le climat, la sécurité et la qualité de vie, ce sont notamment les mesures fiscales votées au Portugal en janvier 2013 qui continuent d'attirer les acheteurs étrangers. Ainsi, grâce au statut RNH (résident non habituel), les expatriés retraités sont exonérés d'impôt pendant dix ans, à condition d'y passer au moins 183 jours par an et de ne pas y avoir été résident fiscal au cours des cinq dernières années.

Une mesure très attractive qui s'adresse autant aux retraités fortunés - le pays n'a ni IFI ni taxes sur la succession - qu'aux plus modestes, qui y voient leur pouvoir d'achat démultiplié d'à peu près 35 % par rapport à la France. Il s'agit à 80 % de retraités du privé, mais aussi de professions libérales (entrepreneurs , techniciens, architectes, ingénieurs, artistes, professionnels de la santé, etc.), le statut RNH leur permettant de n'être imposés qu'à 20 % sur leurs revenus générés et perçus au Portugal.

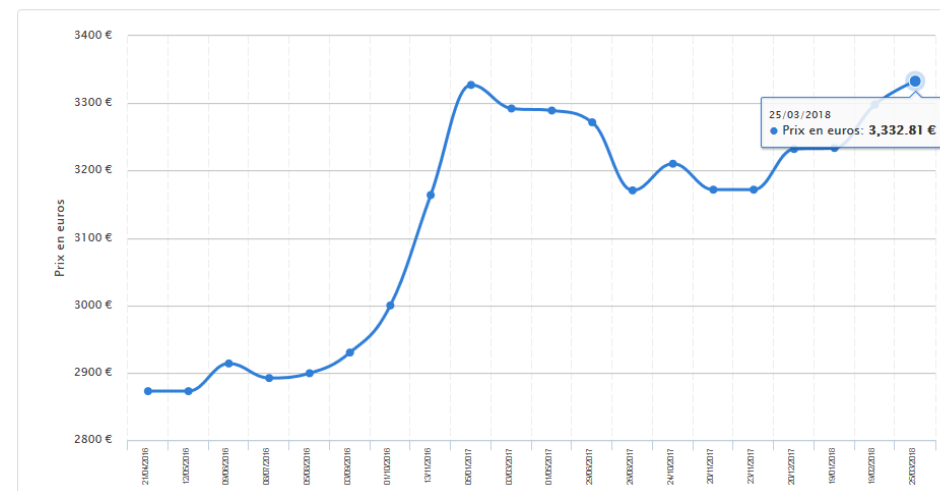
Flambée des prix à Lisbonne

Le marché immobilier portugais est bien reparti depuis la crise de 2008 avec de fortes disparités selon les villes et les quartiers. Environ 152.000 biens ont été vendus en 2017 dans l'ensemble du pays, soit 27.000 de plus qu'en 2016. Le nombre de demandes de permis de construction neuve et de rénovation (période de janvier à novembre) a augmenté de 35 % face à la période homologue de 2016, selon l'association de la construction et des promoteurs portugaise.

Autre signe de cette reprise : en moyenne, 80 % des biens mis sur le marché en 2017 se sont vendus en moins de 6 mois, selon l'Apemip. C'est sans parler de Lisbonne, où les prix grimpent à une vitesse fulgurante dans le centre-ville et dans certains quartiers en pleine rénovation. A Lisbonne intra-muros, le prix moyen se situe à 4.400 euros le m² si on prend en compte tous types d'appartements (ceux où tout est à refaire, les neufs ainsi que ceux parfaitement rénovés).

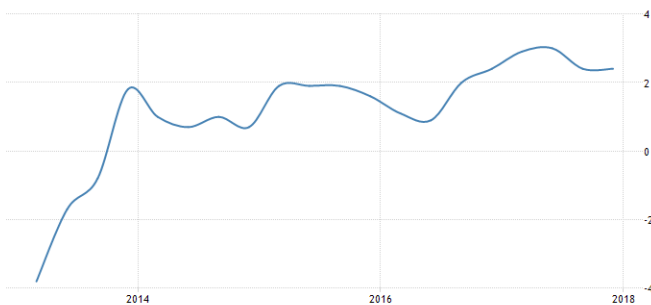


EVOLUTION DU PRIX/M² A LISBONNE



« dans les quartiers les plus prestigieux du Chiado ou proches de l'avenue de la Liberdade (les Champs Elysées de Lisbonne), on est déjà à 10.000 euros le m² pour un appartement rénové ou neuf » explique Cécile Gonçalves. De l'autre côté du fleuve Tage, en face de Lisbonne (Alcochete, Seixal), à moins d'une demi heure en voiture du centre historique, les prix sont quasiment divisés par trois (entre 2.500 et 3.500 euros le m² pour des programmes de luxe). Dans la capitale, certains disent qu'il serait déjà peut-être trop tard pour faire de bonnes affaires...

Taux de croissance annuel du PIB



Taux de chômage



Croissance économique au plus haut

La croissance économique du Portugal a dépassé toutes les attentes au premier trimestre 2017, affichant un plus haut taux depuis près de dix ans en glissement annuel (2,8%), une embellie tirée par le boom du tourisme et de l'immobilier.

le Produit intérieur brut (PIB) a également accéléré sa hausse, à 1%, contre 0,7%. « Les bons chiffres de la croissance s'expliquent d'abord par le tourisme, grâce aux séjours de courte durée des étrangers qui sont en train d'exploser », a commenté à l'AFP le professeur d'économie Joao Duque. Et puis, « le boom immobilier, car le Portugal offre encore des prix raisonnables ». Les ventes de logements ont grimpé entre 20 et 25% et 2016, selon l'Association des agents immobiliers du Portugal, qui s'attend à une hausse de 30% cette année. Et une maison sur cinq est achetée par des étrangers, surtout des Français (27%) et des Britanniques (18%). Le bond de la croissance au premier trimestre est dû à « l'accélération de l'investissement » et à la bonne tenue des exportations de biens et services, a détaillé l'Ine.

