



CHAMBRE DE COMMERCE
ET INDUSTRIE FRANCO-
PORTUGAISE

22 septembre 20

L'INVESTISSEMENT LOCATIF AU PORTUGAL

UNE RÉELLE ALTERNATIVE

Carlos VINHAS PEREIRA
Président de la CCIFP



I) LE MARCHE IMMOBILIER PORTUGAIS



Marché de l'acquisition

- **77% des résidents portugais** sont propriétaires, bien supérieur à la moyenne européenne de **69%**, **56%** pour la France et **50%** pour l'Allemagne.
- Le marché immobilier s'est relancé rapidement après la pandémie en 2022 avec **13%** de hausse d'une année sur l'autre, un montant de vente avec **32 milliards** et **+1,3%** en nombre de transactions qui atteignent ainsi les **170 000**.
- Plus de **90% des transactions** sont effectuées par **les nationaux avec plus de 28 milliards d'euros**.



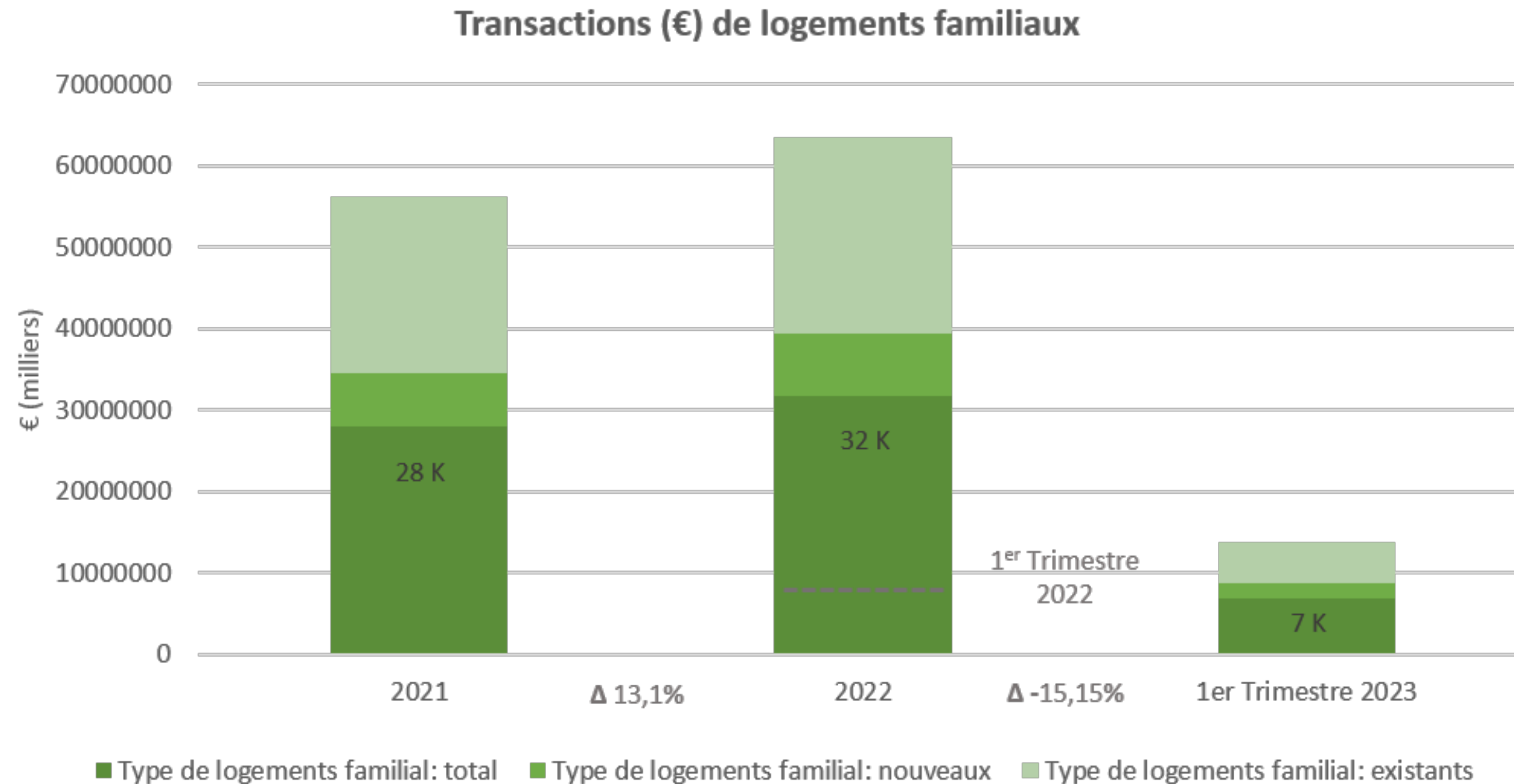
Marché de l'acquisition

- La part des **acquisitions par des étrangers** a augmenté de + **20%** pour atteindre 4 milliards avec une valeur moyenne d'acquisition proche de 280 K€ pour les européens contre 180K pour les nationaux.
- **Les américains** sont venus en force depuis le COVID et ont même détrôné les français sur le marché Lisboète sur les biens de 300K€ à 600K€.
- Les localisations des achats effectués par les étrangers, **l'Algarve** en tête avec plus de **40%** des achats suivi de **Lisbonne avec 31%**.



Marché de l'acquisition

Tassement et baisse du nombre de transactions et des montants au 1^{er} trimestre 2023 vs 1^{er} trimestre 2022 notamment sur les biens existants graphiques

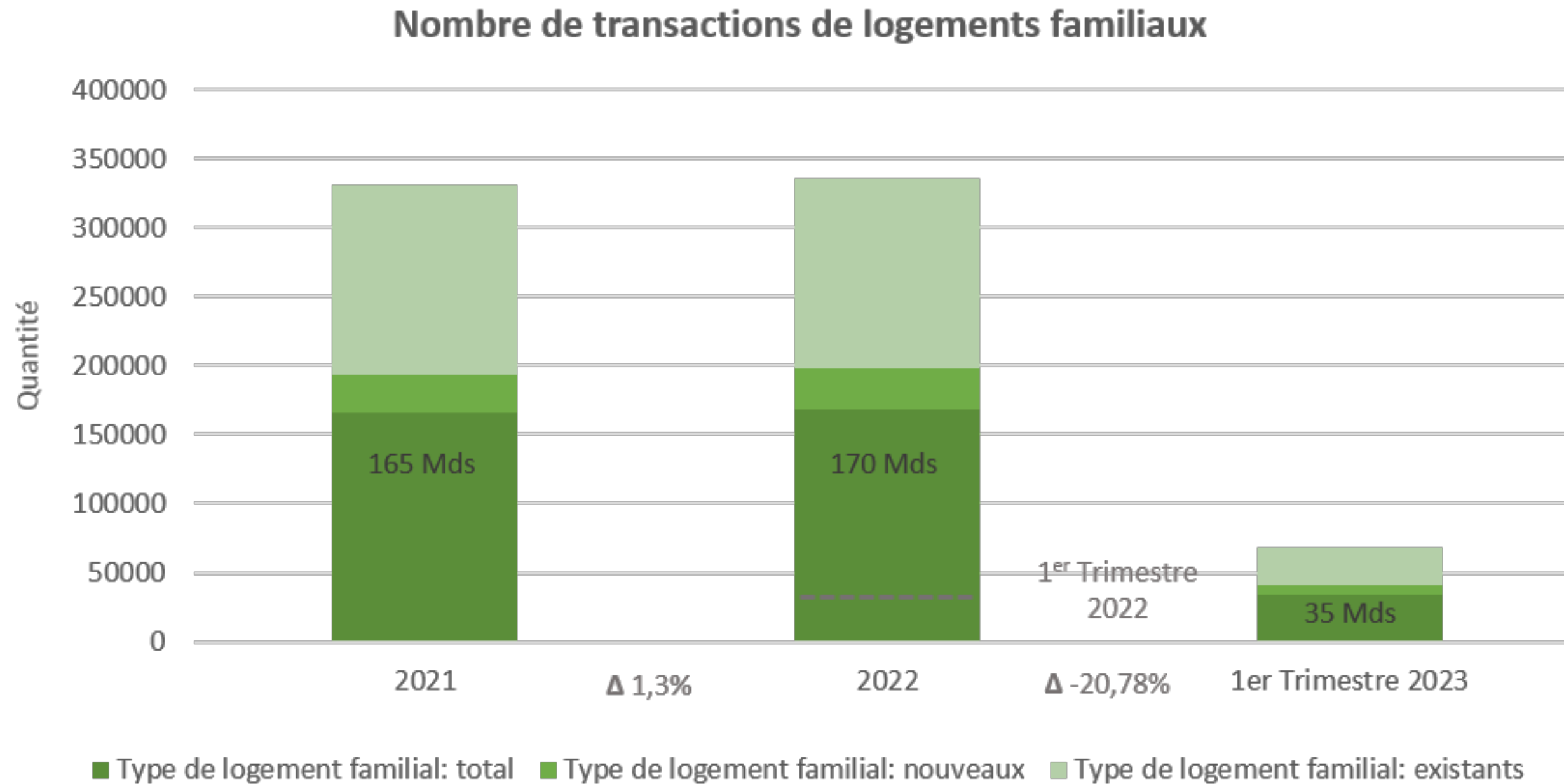


Source : Données de l'INE



Marché de l'acquisition

Tassement et baisse du nombre de transactions et des montants au 1^{er} trimestre 2023 vs 1^{er} trimestre 2022 notamment sur les biens existants graphiques

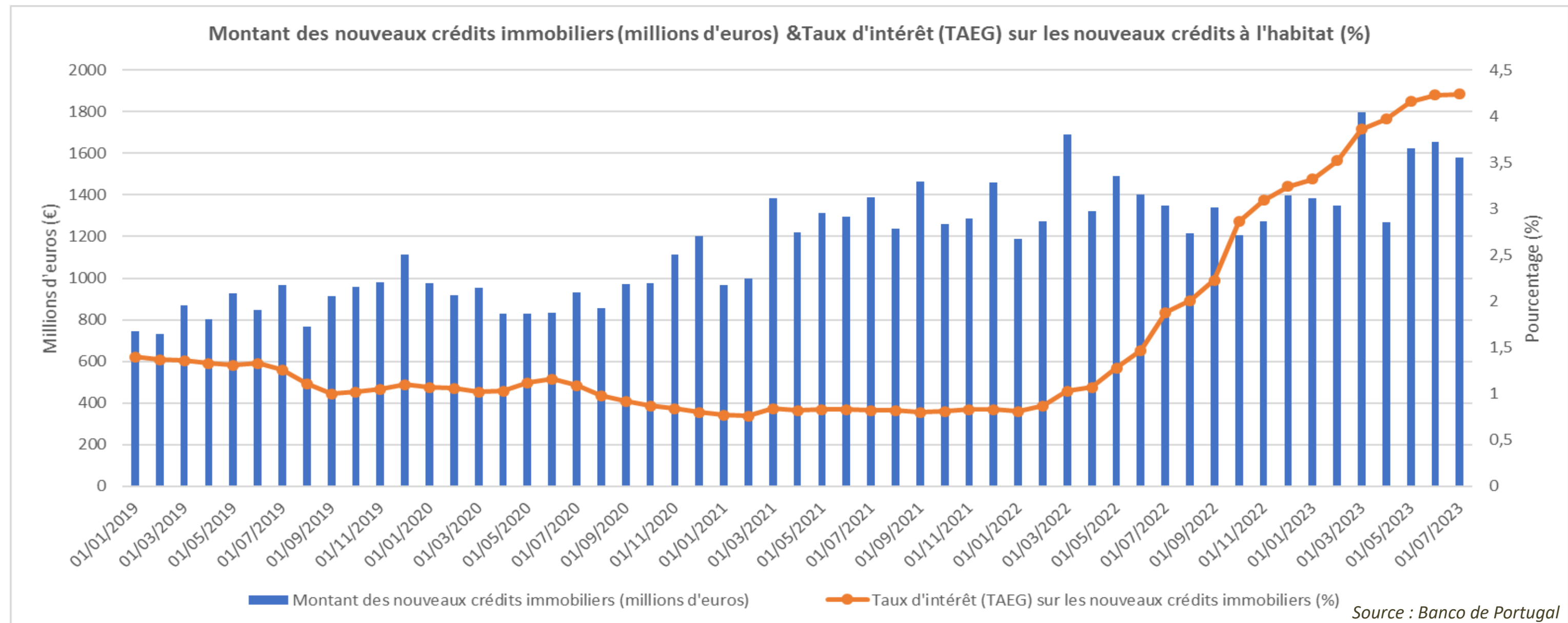


Source : Données de l'INE



Marché de l'acquisition

- Ce tassement constaté sur 2023 résulte bien évidemment en grande partie de **la hausse des taux de crédit** et du **renforcement des critères d'octroi du crédit immobilier**.

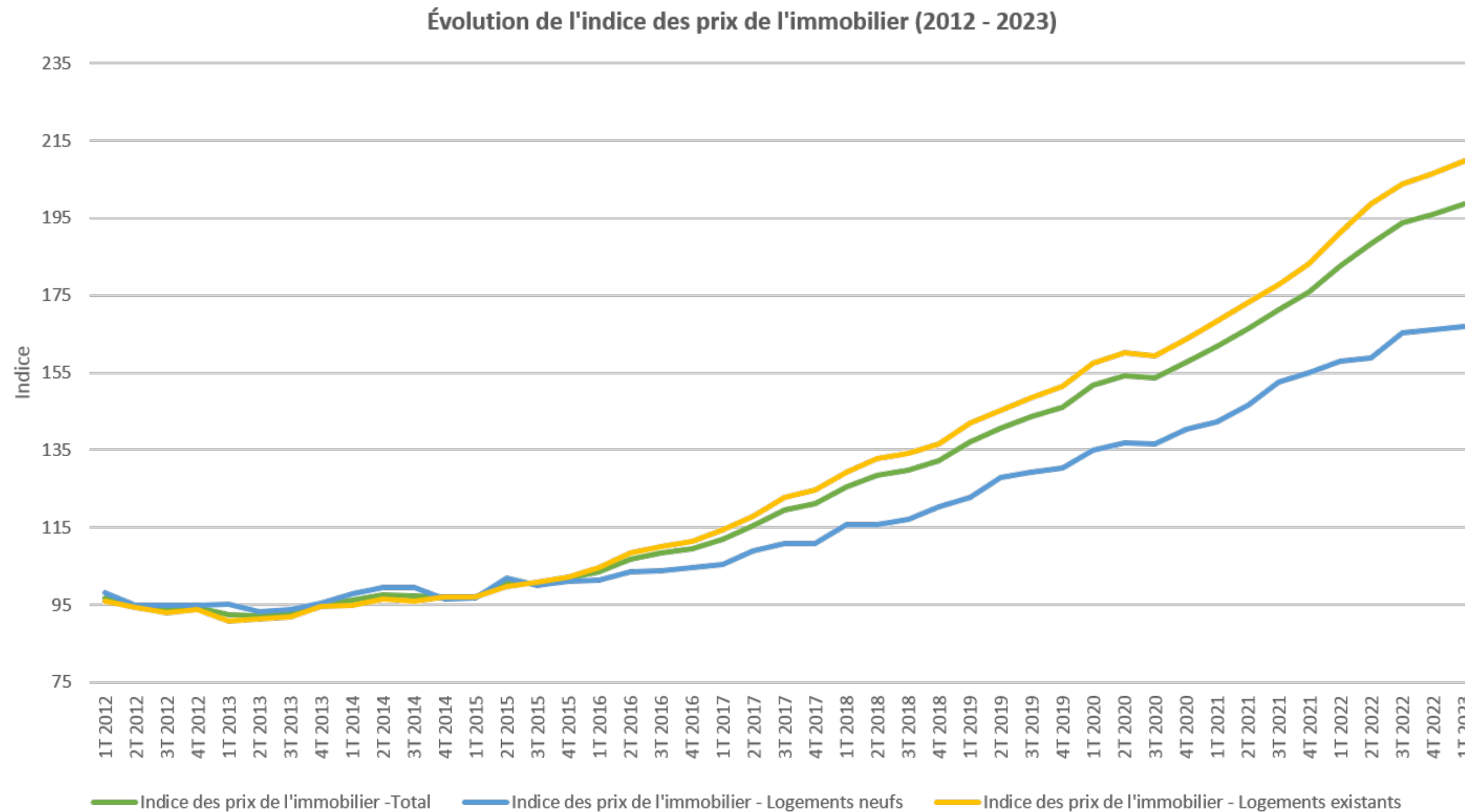


Marché de l'acquisition

- Les prix de vente ont augmenté de près de **13%** en **2022**, plus forte hausse depuis plus de 10 ans.
- Les prix au m2 restent encore très compétitifs, **le prix moyen de la capitale est de 3900€ (+4%), Porto avec 2400€ (+5%) et l'Algarve avec 3000€ (+17%)** ces prix sont des moyennes et il y a des écarts significatifs en fonction des quartiers ou villes en algarve, ces prix doivent être comparés à ceux des autres capitales européennes.
- Voici un graphe sur l'évolution du prix de l'immobilier au Portugal



Marché de l'acquisition



Source : Banco de Portugal





II) LE MARCHE LOCATIF PORTUGAIS



La demande sur le marché locatif

Aspects économiques et financiers

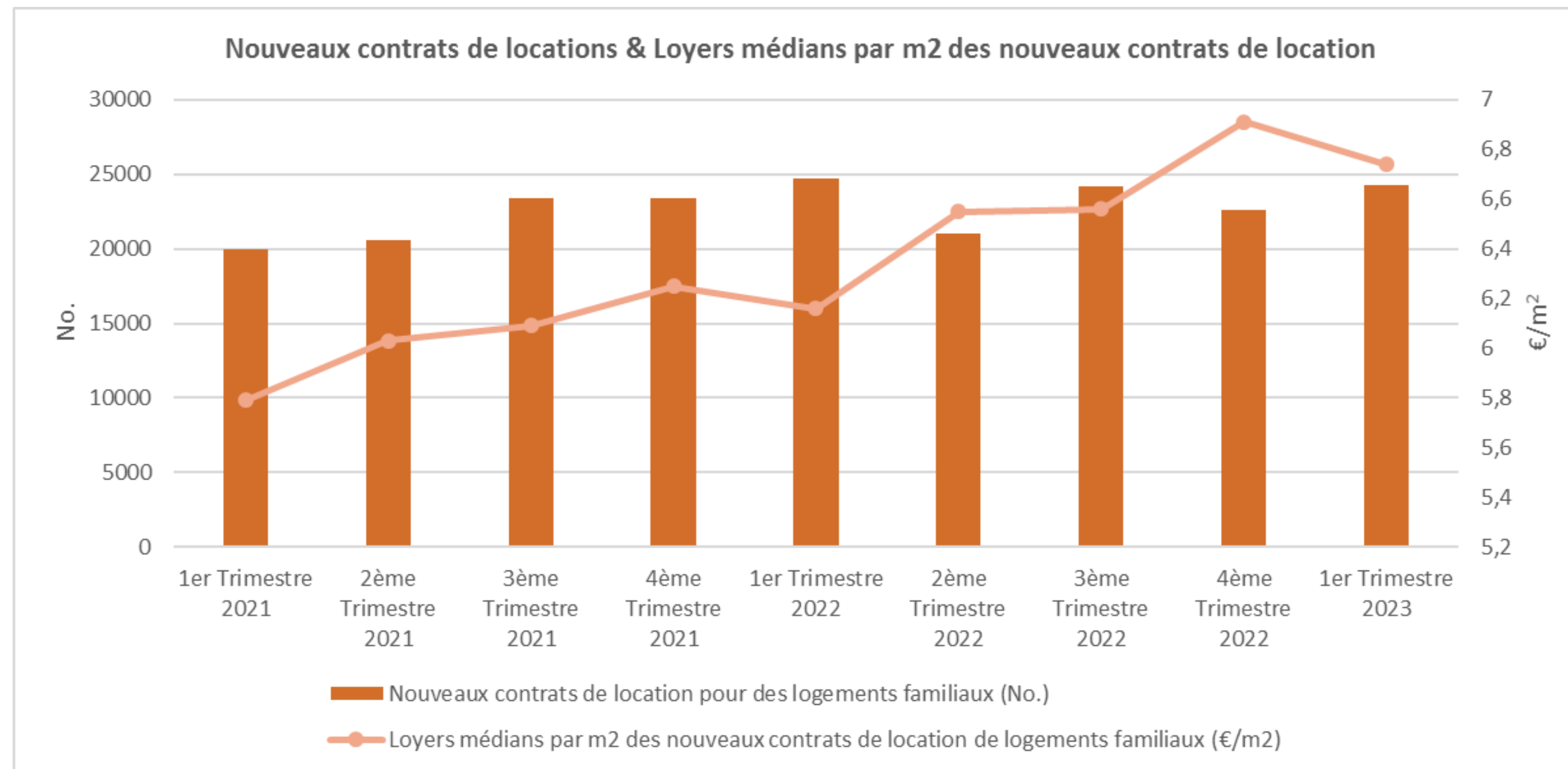
- **23% des résidents portugais sont locataires.**
- Le nombre de **nouveau contrats** a augmenté de **+23%** entre 2021 et 2022 avec près de **100 000 contrats nouveaux.**
- Ce nombre est en baisse au premier trimestre de 2023 avec **-1,70%** par rapport au 1^{er} trimestre 2022 dans un contexte de baisse de l'offre.



La demande sur le marché locatif

Aspects économiques et financiers

Le prix du locatif a augmenté de **+6%** au deuxième trimestre 2023 par rapport à 2022 pour atteindre un prix moyen de **7€/m** au niveau national



Source : Données de l'INE



La demande sur le marché locatif

Aspects économiques et financiers

- Le prix du locatif a augmenté de **+ 6%** au deuxième trimestre de 2023 par rapport au deuxième trimestre de 2022 pour atteindre un prix moyen au m2 de **7€** au niveau national. C'est **+ 40%** par rapport à 2017 !
- Hausse également du **marché de l'immobilier commercial et professionnel** avec des taux d'occupation records et des hausses de loyer de près de **6% à Lisbonne et 7,5% à Porto**.
- La forte demande des étudiants et des nomades digitaux contribue également à cette hausse des prix des loyers.
- Mais l'explication majeure de l'augmentation des prix des loyers est indéniablement la **faiblesse de l'offre** par rapport à la demande toujours plus croissante.

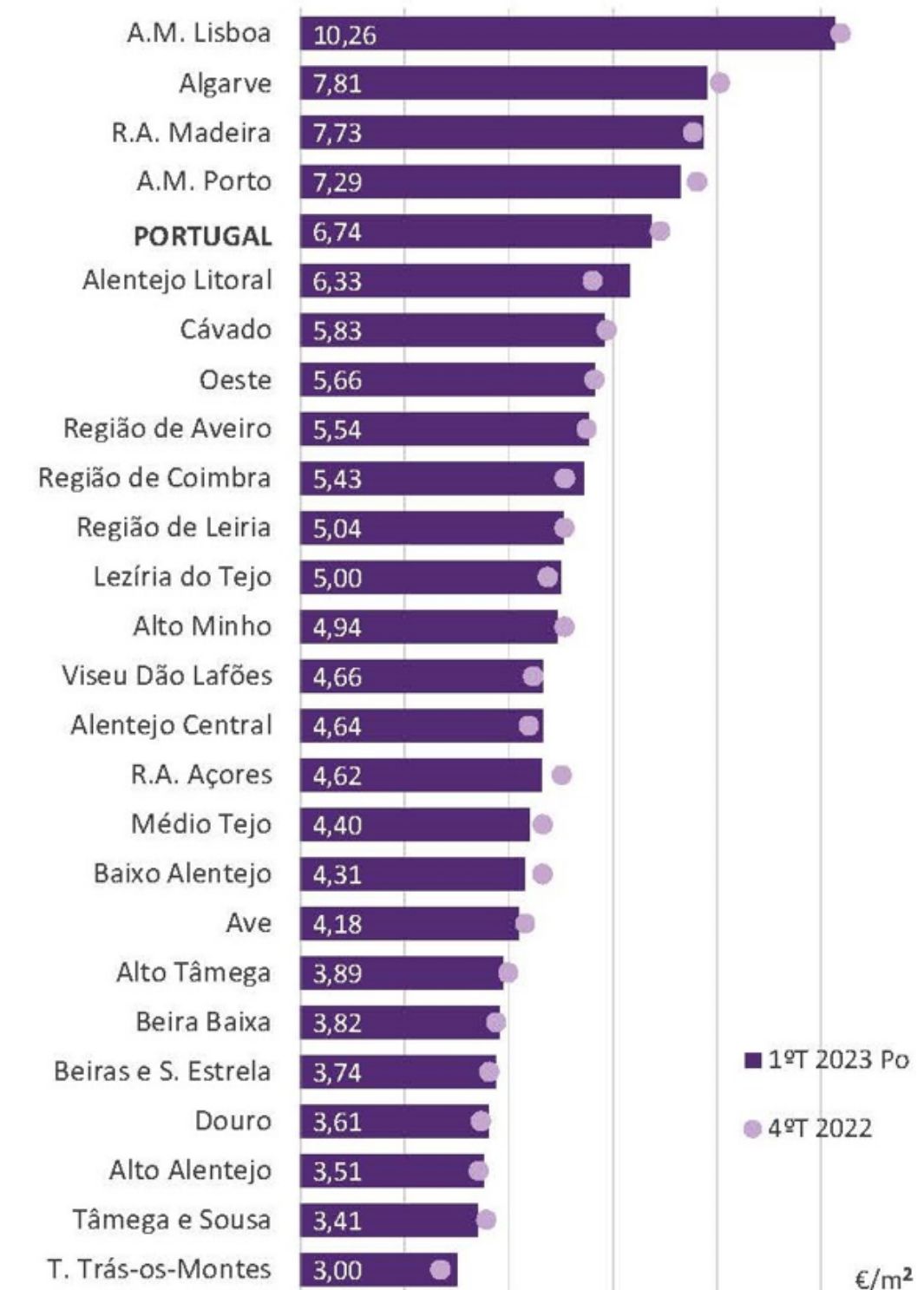


La demande sur le marché locatif

Aspects économiques et financiers

- Grandes disparités géographique avec un prix moyen sur Lisbonne de **17€/m²** qui représente une hausse de près de **30%** en 2022 avec un fort écart type en fonction des quartiers, **+50%** de croissance dans certains quartiers. **Porto est à 13,5/m²** avec **+26%** et l'**Algarve avec 11€/m²** et **+12%**

Loyer médian par m² des nouveaux contrats de location de logements au Portugal et dans les NUTS III au 4ème trimestre 2022 et au 1er trimestre 2023



Note : Po - données provisoires

Source : INE



➤ La nouvelle loi sur l'habitation prévoit plusieurs mesures sur ce thème épineux que l'on peut résumer en quelques points :

- **Augmenter l'offre immobilière** en permettant plus systématiquement la possibilité de transformer des biens commerciaux ou bureau pour un usage d'habitation et en disponibilisant des terrains ou immeubles de l'Etat pour un usage d'habitation à coûts accessibles.
- **Simplifier l'octroi de permis de construire** en pénalisant financièrement les agences publiques qui ne respecteraient pas les délais de réponses admissibles.
- **Augmenter l'offre de biens à la location** en s'engageant à louer des biens inoccupés pendant 5 ans afin de les sous-louer et en prenant en charge les loyers impayés à partir de 3 mois de non paiement s'il y a une cause sociale à ce non paiement.



- Pour **augmenter le nombre de bien sur le marché**, l'Etat exonère l'impôts sur les plus value a qui lui vend ses biens.
- **Limitations des licences de logement local type RnB** dans les zones à forte pressions et suppression à partir de 2030 sauf zones rurales.
- **Allègements fiscaux pour les propriétaires qui mettent en location « accessible »** leur bien avec exonération de l'IMT (impôt foncier), TVA à 6% sur les travaux de réhabilitation et exonérations d'impôts IRS pour les revenus locatifs.
- Pour tous les revenus locatifs le **taux passe de 28% à 25%**.
- **Favoriser la stabilité des contrats locatifs** avec un des taux d'imposition dégressifs, de 5 à 10 ans taux de 15%, de 10 à 20 ans 10% et plus de 20 ans il passe à 5%.





III) LES AMELIORATIONS REQUISES POUR l'ATTRACTIVITE DU MARCHE LOCATIF



Sécurisation des investisseurs bailleurs

- **Augmenter l'offre de constructions neuves ou de réhabilitations pour la location** pour équilibrer l'offre et la demande et augmenter le volume de ce marché locatif.
- **Réduire les délais d'octroi de permis de construire** qui sont encore trop long, on verra les effets de la nouvelle loi habitation pour réduire ces délais qui sont essentiels pour la rentabilité espérée des investisseurs.
- Si possible **imposé un délai fixe de réponses aux mairies et agences nationales** plus ou moins nombreuses à ce prononcer en fonction de du projet de construction. Ce délai fixe permet de calculer au mieux les bilans financiers et ainsi sauvegarder les rendements attendus.



Sécurisation des investisseurs bailleurs

- **Organiser des réunions avec les municipalités en manque de logements** (à peu près toutes...) afin de négocier du foncier municipal au meilleur prix permettant d'optimiser le prix de revient et d'en faire bénéficier les locataires, tout en maintenant une rentabilité correcte.
- **Mise en pratique des exonérations fiscales** décidées par le gouvernement dans le nouveau plan logement.
- **Mise en place de produits d'assurances spécifiques à l'immobilier neuf** comme les dommages ouvrages et responsabilité décennale (loi Spinetta en France) et garantie d'achèvement qui garantissent les investisseurs en cas de défaut de construction structurel pendant 10 ans ou d'arrêt de la construction. On sécurise la sortie du bien et de bonne qualité. Ces garanties n'existent pas encore au Portugal.



Sécurisation des investisseurs bailleurs

- **Mise en place par les assureurs de garanties de loyers impayés à des prix accessibles** (taux de 4% au lieu de 2% en France) de franchises locatives et de carences locatives afin de maintenir le flux de revenus pour l'investisseur qui la plus part du temps doit également rembourser un financement sous jacent.
- Pouvoir si possible un jour, **reproduire les conditions et modalités de la VEFA à la française.**
- **Stabiliser la loi sur les évictions des mauvais payeurs** qui vient d'être revue et doit permettre de rassurer les investisseurs sur la pérennité des revenus locatifs.



Organisation de la gestion locative

- Ce marché locatif portugais en devenir va requérir une **professionnalisation de la gestion locative**.
- C'est une **opportunité pour les grandes sociétés de gestion locative et syndicats d'investir au Portugal** pour y étendre leur expertise et permettre d'apporter leurs connaissances et leurs expériences acquises sur le marché français plus mature et diversifié.
- **Créer de nouvelles niches de marché** comme le viager et dans une moindre mesure la location meublée.





IV) Conclusion



Conclusion

- Les marchés naissent et s'organisent si et seulement si **l'offre et la demande existe**, c'est vrai pour tous les marchés et cela s'applique pour le marché locatif au Portugal.
- **La conjoncture inflationniste** en Europe et dans le monde a **changé la donne sur le marché immobilier** dans toutes les géographies européennes et en particulier au Portugal.
- La **hausse des taux bancaires** et **l'augmentation inhérente du coût du crédit** et la **baisse de la capacité d'endettement** conjugué à **l'absence de taux fixe à long terme** et au **renforcement des exigences bancaires** en matière d'apport personnel, ont réduit de facto le nombre d'acquéreurs et de transactions. Ces acheteurs traditionnels en temps normal (le Portugal étant traditionnellement un pays de propriétaires) doivent naturellement se diriger vers le marché locatif, c'est une conjecture que nous faisons se basant sur des faits économiques.



Conclusion

- Les portugais ont donc besoin d'un **marché locatif plus ample** avec plus d'offres pour faire face à une demande en augmentation croissante et une **offre qui n'est pas suffisante** et qui pousse les prix des locations à la hausse. Cette offre doit croître grâce aux **investisseurs** qui viendront sur ce marché si **les conditions et améliorations nécessaires sont réunies pour équilibrer l'offre à la demande et détendre les prix** qui rendent, actuellement, l'accessibilité au logement des portugais de plus en plus difficile dans les grandes villes.

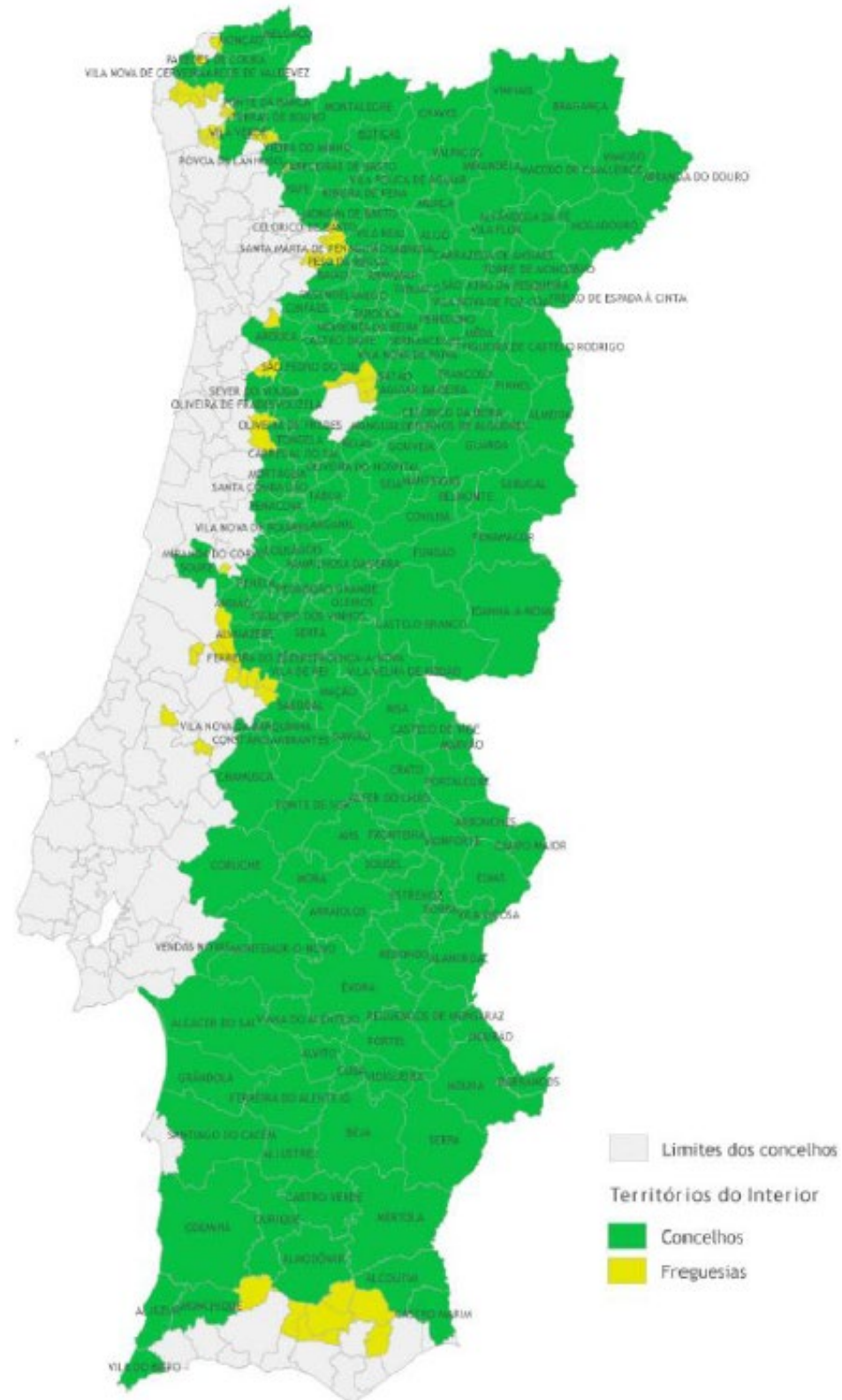


Conclusion

- Ce marché est donc **ouvert** et doit **s'organiser** et se **professionnaliser** pour attirer de nouveaux investisseurs.
- Le **marché portugais doit trouver son équilibre** et le **législateur portugais doit réunir les conditions nécessaires** afin que toutes les parties y trouvent leur intérêt et que ce **marché locatif devienne une véritable alternative** pour les investisseurs nationaux et internationaux.



Intéressez vous au Portugal intérieur !





CHAMBRE DE COMMERCE
ET INDUSTRIE FRANCO-
PORTUGAISE

Merci pour votre
attention

