

TRIBUNE LIBRE

Eldorado immobilier portugais : est-il encore temps d'investir ?

Soixante-treize biens immobiliers achetés par jour par des étrangers au Portugal: il s'agit de la moyenne annoncée par l'Association d'Agents Immobiliers (APEMIP) pour le 2ème trimestre 2014. Une progression de près de 90% par rapport au trimestre précédent. Au total ce sont 10 040 maisons et appartements qui ont été vendus au 1^{er} semestre à des acquéreurs étrangers. Le Portugal devient une véritable terre promise pour les Européens. Après sa sortie de la crise économique, le pays observe finalement une montée des prix. Est-il encore temps d'investir ?

Le Portugal sort de la crise et note une nette reprise économique

Le taux de croissance de l'économie portugaise prévu en 2014 est de 0,9%, en ligne avec celui de la zone Euro selon le bulletin économique d'octobre de la banque du Portugal. On assiste notamment à une reprise de l'activité économique et de la consommation des familles au deuxième semestre. La croissance prévue par le gouvernement pour 2015 est de 1,5%.

Au même moment, Le Portugal prévoit un déficit public de 2,7% pour 2015. Le taux de chômage, certes toujours très élevé, est passé de 17,4% il y a deux ans à 13,4% en Octobre selon Eurostat.

Tous ces signes de sortie de crise ainsi que les réformes structurelles accomplies au niveau du marché du travail, de la fonction publique et de la sécurité sociale augurent un futur plus souriant pour le Portugal.

Pourquoi le Portugal attire tant?

Le tourisme est en plein boom à Lisbonne, à Porto et dans le sud du pays (dans la région d'Algarve). Selon la Banque du Portugal, les recettes du premier trimestre sont supérieures de 10,4% à celles de l'année antérieure. Le pays a beaucoup d'attraits : un climat agréable, la mer, un coût de la vie inférieur de 35% au coût de la vie français, une culture très proche, un grand patrimoine historique, la stabilité de la zone euro, un peuple très accueillant.

Conscients du fait que les prix vont monter, les investisseurs sont de plus en plus nombreux à s'intéresser au Portugal. Un régime fiscal favorable aux résidents non-habituels qui exonère ces nouveaux résidents d'impôts sur les revenus en provenance de l'étranger explique également cet intérêt.

Si aujourd'hui la demande des acheteurs étrangers est forte et la demande nationale encore timide, cette dernière devrait revenir en force. En effet, grâce à la Banque Centrale Européenne les banques sont aujourd'hui en mesure de concéder des crédits hypothécaires aux acheteurs nationaux et internationaux.

Actuellement, il est difficile de trouver des opportunités circonstancielles car les biens de qualité partent rapidement à un prix juste. Les biens aux prix dérisoires sont des biens mal situés ou de mauvaise qualité que les vendeurs ou les banques n'arrivent pas à écouler.

Malgré la croissance, les prix de l'immobilier sont encore relativement bas

Les professionnels sont unanimes : après avoir touché le fond début 2013, le marché reprend son souffle. Les signes de récupération sont là avec l'augmentation du prix de vente et le raccourcissement des délais.

Deux régions se détachent de cette tendance : L'Algarve et Lisbonne. L'Algarve au sud du Portugal, région de bord de mer par excellence, est la destination phare pour les retraités, les prix ont d'ailleurs augmenté de 8% en 1 an. Lisbonne est un marché plus dynamique qui s'est valorisé de 10 à 20% en 1 an en se fixant à un prix moyen de 2.370 €/m² (valeur fortement conditionnée par le prix des biens assez dégradés dans l'ancien).

Néanmoins, les prix sont encore à un niveau historiquement bas car le Portugal n'a jamais connu de bulle immobilière, contrairement au voisin espagnol. Les prix sont restés stables en termes réels entre 1997 et 2007, les années du boom en France. À cause de la récession et de la crise bancaire qui s'est traduite par un tarissement du crédit, entre 2008 et 2013 les prix sont descendus de 5 à 10% à Lisbonne dans les meilleurs quartiers intra-muros, et de 20 à 30% au niveau national.

20% des biens immobiliers au Portugal sont vendus à des étrangers. La demande étrangère est de plus en plus soutenue (les plus gros acheteurs sont les Anglais, puis les Chinois et les Français...) les stocks se sont réduits, c'est maintenant que les prix vont commencer à monter fortement. Les acheteurs français se bousculent au portillon pour profiter des opportunités, ils achètent des biens neufs chaque jour, les fonds et les investisseurs marquent le marché également de leur présence.

Pour le moment, le marché immobilier portugais offre encore des prix accessibles et un bon potentiel de valorisation car la demande de biens de qualité est bien supérieure à l'offre dans une ville comme Lisbonne et est en passe de le devenir dans l'Algarve. Il est l'heure d'investir alors que les prix n'ont pas encore atteint leur valeur de marché.

Où trouve-t-on actuellement en Europe, ou dans sa périphérie, un pays stable avec un secteur immobilier au fort potentiel et à un rapport qualité/coût de la vie pareil ?

Pascal Gonçalves - Président du Groupe Libertas et de l'Agence Maison au Portugal