

Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

FLASH FOCUS PORTUGAL

SEPTEMBRE 2019

Portugal, Le marché immobilier le plus dynamique d'Europe de l'ouest



Risque de bulle immobilière stoppé par BdP au Portugal	Page 2
Autres pays à risque de bulle immobilière	Page 2
Evolution Golden VISA depuis 2012	Page 3
Marché immobilier	
Le Portugal marché immobilier le plus dynamique	Page 4
Plus forte hausse de la zone EUROS	Page 5
Lisbonne, prix toujours accessibles	Page 6
Intérêt chinois aux programmes d'investissement	Page 7
Formulaire de contact interactif	Page 7

VOS CONTACTS : *Dominique Boillat* - +41 79 446 14 86 – info@dboillatconsulting.com
Orlando Barreiro + 41 79 238 10 96



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

Le risque de bulle immobilière au Portugal stoppé par la BdP, selon un superviseur européen



Au Portugal - comme dans 12 autres pays européens - il existe un risque moyen pour le marché immobilier.

Le diagnostic a été posé par le Comité européen du risque systémique (CERS) et révélé dans un rapport du superviseur rendu public cette semaine. Les ménages "restent vulnérables" à d'éventuels problèmes dans l'économie, en raison du niveau élevé d'endettement et de la prévalence des prêts à taux variable. Mais **les mesures macro prudentielles prises par la Banco de Portugal pour limiter l'octroi de nouveaux prêts au logement ont contribué à atténuer les risques pour les clients et les banques en cas d'éclatement d'une bulle immobilière dans le pays.**

Le risque moyen correspond à une évaluation globale du marché de l'immobilier résidentiel au Portugal qui inclut des facteurs tels que des signes de surévaluation des prix, un marché du financement solide avec des taux d'intérêt relativement bas et des préoccupations concernant la situation financière des ménages.

Toutefois, selon le CERS, **les recommandations mises en œuvre par la BdP en juillet 2018 ont permis de réduire la "spirale entre les prix des logements et les nouveaux prêts au logement" en créant des restrictions sur les nouveaux prêts.**

Autres pays à risque

Outre le Portugal, sept autres pays (Royaume-Uni, Autriche, Estonie, Irlande, Malte, Slovaquie, Slovaquie) ont adopté des mesures macro prudentielles "appropriées et suffisantes", selon le rapport de l'organe de surveillance de la stabilité financière de l'Union européenne.

Parallèlement au cas portugais, une douzaine d'autres pays présentent un risque moyen (Allemagne, Autriche, Belgique, Belgique, Estonie, Finlande, France, Irlande, Islande, Malte, République tchèque, Royaume-Uni, Slovaquie et Finlande), les cinq pays à haut risque étant le Danemark, les Pays-Bas, le Luxembourg, la Norvège et la Suède.

Le présent rapport du Comité européen du risque systémique fournit une évaluation transversale des risques et des vulnérabilités à moyen terme des marchés immobiliers résidentiels des États membres de l'Union européenne, de l'Islande et de la Norvège.



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

GOLDEN VISA

3

Le programme GOLDEN VISA a retrouvé son éclat. Après une chute brutale au premier semestre de l'année et une reprise vertigineuse en juillet, l'investissement tiré des permis de séjour pour activité d'investissement (PDR) **a augmenté de 80,6 % en août par rapport à la même période l'année dernière, pour atteindre 82,5 millions.**

Par rapport au mois de juillet (98,2 millions d'euros), les investissements réalisés par le biais de cet instrument ont diminué de 16 %. **Sur le total des investissements levés en août, 76 millions d'euros correspondent à l'attribution de visas or par l'obligation d'acquérir des biens immobiliers,** tandis que les 6,4 millions d'euros restants résultent de l'octroi de l'ARI par le critère du transfert en capital, selon les données statistiques de la SEF, cité par Lusa.

Le mois dernier, 147 visas ont été accordés, dont 140 pour l'achat de biens immobiliers, six par transfert de capital et un par la création d'au moins 10 emplois. **Sur le nombre total de visas accordés pour l'achat de biens immobiliers, 40 correspondaient à l'acquisition en vue d'une réhabilitation urbaine.**

Sur les huit premiers mois de l'année, les investissements se sont élevés à 553 millions d'euros, en légère baisse par rapport aux 555 millions d'euros enregistrés un an auparavant.

En près de sept ans - le programme ARI a été lancé en octobre 2012

- **Les investissements cumulés jusqu'en août se sont élevés à 4 802 871 680,23 euros.**
- **L'acquisition de biens immobiliers représente un montant de 4 337 808 808 884,78 euros.**
- **Par nationalité, la Chine est en tête de l'attribution des visas (4 369), suivie du Brésil (817), de la Turquie (363), de l'Afrique du Sud (311) et de la Russie (279).**

Le Portugal maintient son programme de GOLDEN VISA même si la population locale est sous pression

Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

Le Portugal est le marché immobilier le plus dynamique d'Europe de l'Ouest

4

Le Portugal est aujourd'hui le marché immobilier le plus dynamique de la zone euro sept ans après l'introduction des **GOLDEN VISA**, grâce à des incitations fiscales pour les acquéreurs étrangers et à un programme dit de **GOLDEN VISA**, qui offre des permis de séjour en échange d'un investissement minimum de 500 000 euros.

Les investisseurs étrangers ont injecté **4,3 milliards d'euros** dans l'immobilier portugais à travers le programme de résidence depuis son lancement en **2012**. Le Premier ministre Antonio Costa, dont on s'attend généralement à ce qu'il remporte un second mandat lors d'une élection le mois prochain, a signalé que le pays a besoin d'incitations pour continuer à gagner de l'argent. **Le ministre des Affaires étrangères Augusto Santos Silva a même qualifié ces programmes de "droit souverain"**.



AMADORA - LISBOA

Lisbonne est devenue un pôle d'attraction pour les touristes en Europe, car de nombreux investisseurs rénovent des propriétés et les transforment en locations à court terme grâce à des sites comme Airbnb. Les loyers à court terme ont été accusés d'augmenter les prix parce qu'ils ciblent les visiteurs qui peuvent se permettre de payer plus cher que les gens du pays.



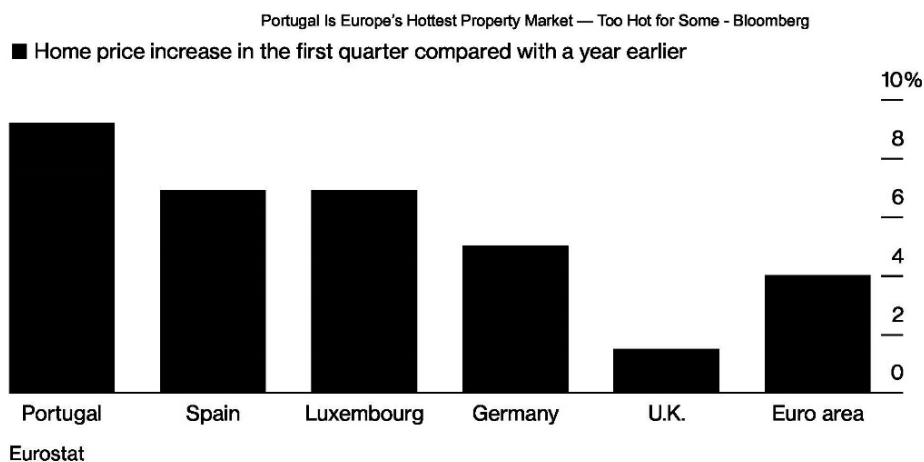
Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

Plus forte hausse de la zone EUROS



Selon les derniers chiffres, les prix de l'immobilier portugais ont augmenté de 9,2% au premier trimestre de l'année, soit la plus forte hausse dans la zone euro et la plus forte hausse dans l'Union européenne après la Hongrie et la République tchèque, selon les données compilées par Eurostat.

27/09/2019



Selon un avocat de Lisbonne spécialisé dans la législation fiscale. "Ces incitations ont fait de villes comme Lisbonne un pôle d'attraction pour les investisseurs étrangers qui ont contribué à faire de la ville une destination touristique de premier plan.

Des variations sur les mesures incitatives du Portugal ont été adoptées à travers l'Europe et dans d'autres pays du monde - des États-Unis et du Canada à l'Espagne et à la Grèce. Elles ont tendance à durer jusqu'à ce qu'une masse critique d'opposants bruyants en concluent les coûts - flambée des prix des logements, propriétaires absents et allégations de corruption - l'emportent sur les avantages et les politiciens les abandonnent.

La situation particulière du Portugal risque d'anticiper ce résultat plus longtemps que dans d'autres pays, étant donné qu'il y a encore de nombreuses propriétés à rénover et que les prix restent relativement raisonnables par rapport à d'autres régions d'Europe.



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

Lisbonne, toujours accessible

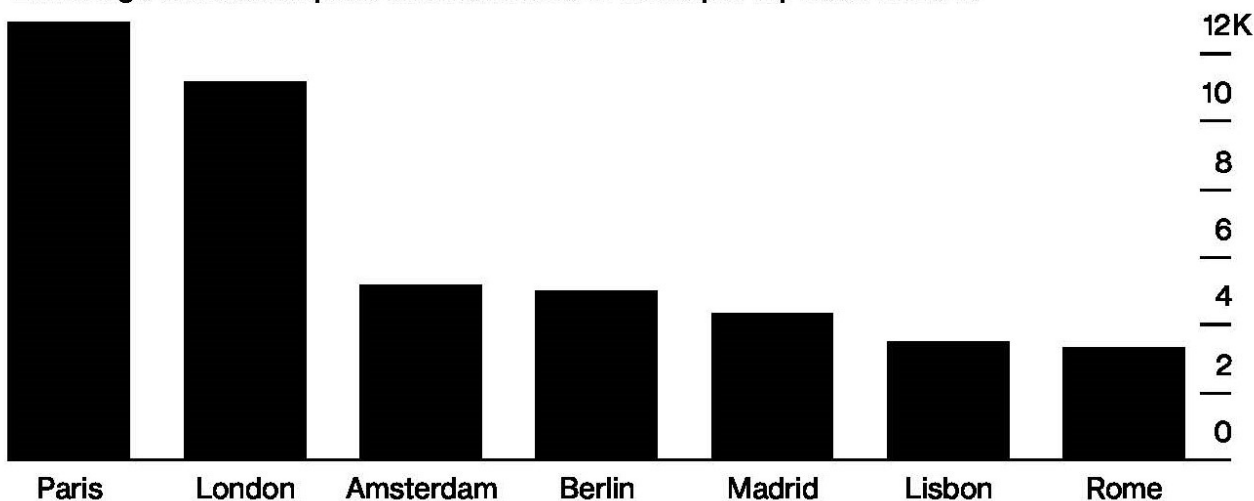


Le prix des logements à Lisbonne reste l'un des plus bas parmi les capitales d'Europe occidentale

Still Cheap

Lisbon home prices remain one of the lowest among western European capitals

■ Average transaction price of a new home in euros per sq. meter in 2018



Deloitte 2019 Property Index

Il n'y a pas si longtemps, Les bâtiments de la Lisbonne historique s'effritaient, leur carrelage et leur maçonnerie s'effritaient et se fissuraient.

Cela a commencé à changer après **que le gouvernement a supprimé les contrôles des loyers en 2012 et a introduit le GOLDEN VISA et les allègements fiscaux** pour attirer les résidents étrangers riches et les investisseurs immobiliers. **À l'époque, environ 12 000 bâtiments étaient en mauvais état ou en ruines, soit environ 20 % du total, selon les estimations du conseil municipal.**

Aujourd'hui, les rues pavées et les palais au sommet des collines de Lisbonne sont en cours de restauration et des centaines d'immeubles sont transformés en nouveaux hôtels, appartements en location à court terme et boutiques de luxe. Les investissements dans l'immobilier et l'industrie du tourisme ont battu des records, stimulant ainsi **l'économie portugaise, qui a connu une cinquième année consécutive de croissance en 2018.**



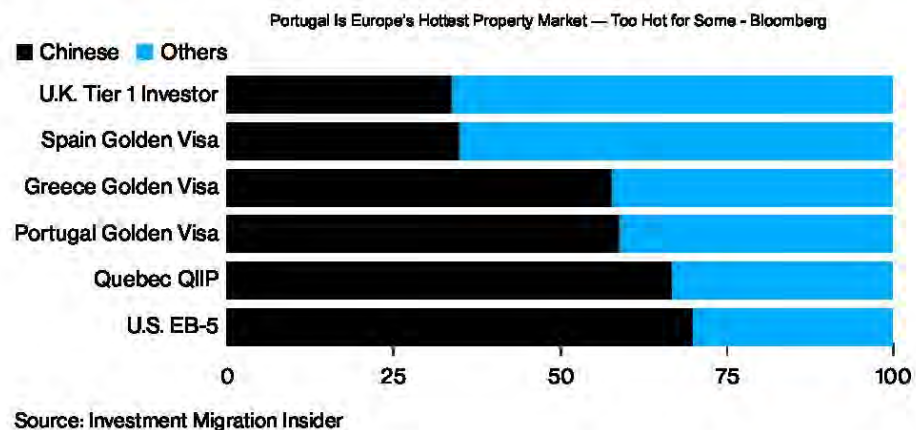
Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

Intérêt chinois aux programmes d'investissement



Pourcentage de candidats chinois aux programmes d'investissement à travers le monde

27/09/2019



Nous sommes à votre disposition pour toutes questions.

Nous avons des listes de biens à disposition.

Septembre 2019



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

Demande pour un premier entretien sans engagements

Nom et prénom :

Raison sociale :

Adresse et NPA :

Téléphone :

Portable :

Email :

Particulier

Entreprise

Suisse

Portugal

Autres

Sujet

Comptabilité

Fiscalité particulier

Fiscalité entreprise

Gérance d'immeuble

G Golden Visa Portugal

Création d'entreprise

Successions, donations

Assurances, Mandat de courtage et gestion

Analyse optimisation financière

Analyse optimisation fiscale

Planification de retraite

Planification d'achat immobilier

Economie taux hypothécaires

Planification de vente immobilière

Autres sujets

A retourner à info@dboillatconsulting.com

Ou par courrier à

Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal
Case Postale 47 – CH 2035 Corcelles

Case postale 47 - CH 2035 Corcelles + 41 79 446 14 86
info@dboillatconsulting.com - www.dboillatconsulting.com