



KOUAMOU CAPITAL
AFRICAN INVESTMENT STRATEGY

Analyse du marché immobilier portugais 2025

Un examen complet du marché immobilier florissant du Portugal, explorant les opportunités d'investissement, les indicateurs économiques et le programme Golden Visa en évolution pour les investisseurs internationaux en quête de flexibilité.

Table of contents

1	Introduction
2	Contexte général et indicateurs économiques
3	Données de marché et visualisations
4	Analyse du marché immobilier
5	Zones géographiques ciblées
6	Investissement direct étranger
7	Programmes de résidence par investissement
8	Composition des programmes de visa
9	Considérations fiscales
10	Opportunités et risques
11	Pourquoi nous choisir ?
12	Conclusion
13	References
14	Annexes
15	Remerciements

Introduction

Ces dernières années, le marché immobilier portugais s'est imposé comme l'un des plus florissants et attractifs d'Europe, bénéficiant de taux de croissance stables, de rendements locatifs élevés et d'une fiscalité attractive. Grâce à sa forte culture touristique et à sa stabilité économique, le pays attire de nombreux investisseurs du monde entier, principalement dans les grandes villes comme Porto et Lisbonne, mais aussi dans les régions côtières comme l'Algarve.

Grâce à une analyse approfondie des indicateurs clés de performance du secteur, nous évaluerons l'attractivité du marché pour de nouveaux investisseurs potentiels. Nous examinerons également le programme « Golden Visa » et ses nouvelles réformes, et enfin, nous analyserons les risques et opportunités potentiels d'un investissement immobilier au Portugal.

Cette analyse nous permettra de fournir une vision claire, équilibrée et prospective de la situation immobilière au Portugal, afin d'éclairer les décisions stratégiques des différents acteurs du marché.

Contexte général et indicateurs économiques

Présentation du pays

Le Portugal est un pays situé au sud-ouest de la péninsule ibérique, en Europe du Sud. Il est bordé par l'Espagne au nord et à l'est, le reste du pays étant ouvert sur l'océan Atlantique. Sa population de 10,4 millions d'habitants est principalement concentrée en bord de mer.

Principalement connu pour ses plages, son soleil et son tourisme, le Portugal s'impose comme un pôle immobilier émergent. Classé 7^e au GPI (Global Peace Index), le pays affiche une grande stabilité et offre un large éventail d'options d'investissement, telles que des conditions de résidence et de citoyenneté moins strictes, et la libre circulation dans l'espace Schengen. Le Portugal détient la médaille de bronze du meilleur programme de Golden Visa au monde.

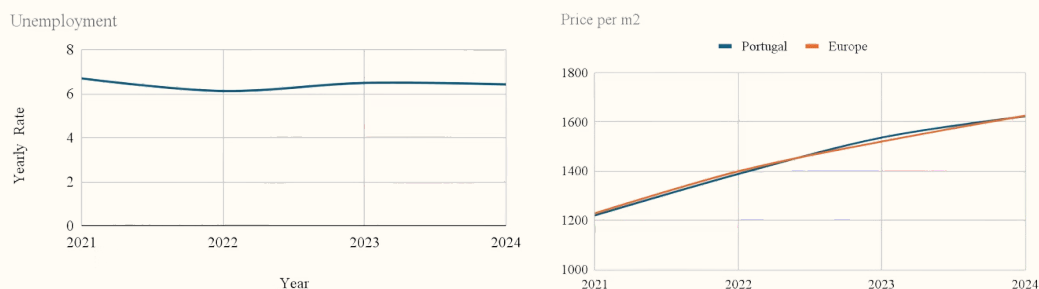
Performance économique

Le Portugal a affiché une performance économique stable, avec une croissance du PIB de 6,7 % en 2023 et un ralentissement à 2,4 % en 2024, ce qui reflète un environnement d'investissement mature plutôt qu'un cycle spéculatif.

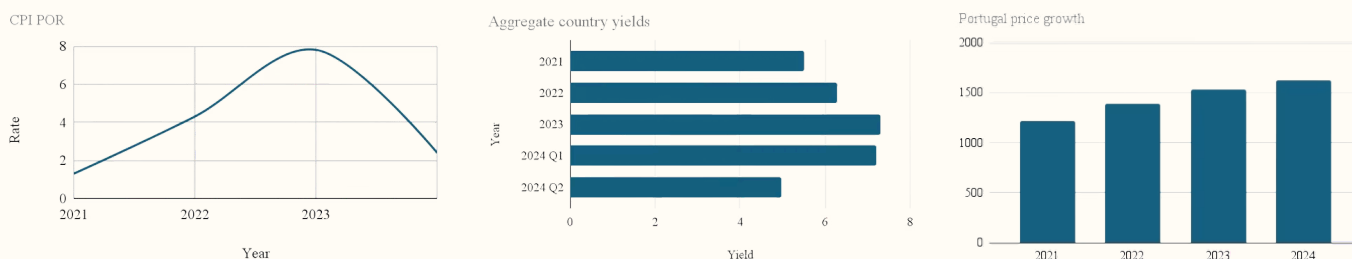
- Inflation : À 7,8 % en 2023, largement influencée par les prix de l'énergie et de l'alimentation. Elle commence à se modérer en 2024.
- Consommation privée : Un indice de 115 (base 2019 = 100), témoignant d'une forte demande intérieure.
- Taux de chômage : En baisse à 5,8 %, des secteurs clés comme le tourisme et la construction affichent une croissance robuste.

Ce profil économique favorise la préservation de la valeur immobilière à long terme. Les investisseurs bénéficient d'une croissance de l'immobilier indexée sur l'inflation, d'une demande de consommation résiliente et d'un environnement de l'emploi qui soutient les revenus locatifs.

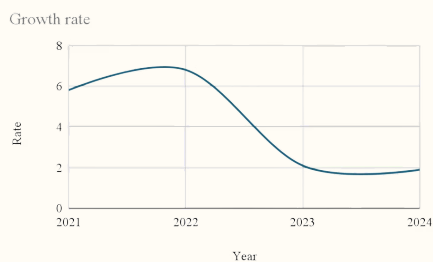
Données et visualisations du marché



Les graphiques ci-dessus montrent les prix moyens de l'immobilier au mètre carré dans les différentes régions et les taux de chômage nationaux, offrant un aperçu du marché immobilier et des conditions économiques du Portugal.



La deuxième série de visualisations met en évidence les indicateurs clés du marché, tels que le rendement locatif, l'indice des prix à la consommation et la croissance des prix de l'immobilier. Ces indicateurs fournissent des informations précieuses pour évaluer la rentabilité, les tendances de l'inflation et la valeur immobilière à long terme au Portugal.



Taux de croissance du PIB

La dernière visualisation présente le taux de croissance du PIB du Portugal de 2021 à 2024, révélant un pic d'expansion économique en 2022, suivi d'un ralentissement notable. Cette tendance fournit un contexte macroéconomique essentiel aux investisseurs, les aidant à évaluer la résilience du marché, à prévoir la demande et à aligner les stratégies immobilières sur les cycles économiques plus larges.

Analyse du marché immobilier

Le marché immobilier portugais a connu une croissance et une résilience remarquables ces dernières années, attirant des investisseurs nationaux et internationaux. Il présente des caractéristiques distinctes selon les régions, avec des écarts de prix importants entre les grandes villes et les zones rurales.

33%

Croissance des prix

Augmentation du prix au m² de 1 220 € après la Covid-19 à 1 620 € en seulement 4 ans

€973k

Propriété à Lisbonne

Coût moyen pour une maison de 190 m² à Lisbonne, contre 180 000 € à Vila nova de Foz Côa

11%

Augmentation du rendement locatif

Croissance annuelle avec un prix médian de 8,08 € par m² pour les locations annuelles

9.1%

Acheteurs étrangers

Pourcentage de biens immobiliers achetés par des étrangers en plus de ceux achetés par des locaux dans les grandes villes

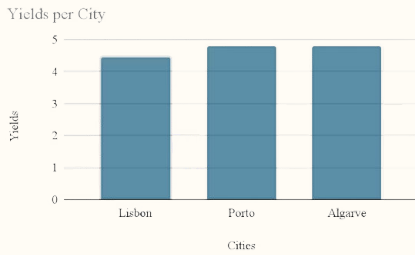
Analyse du marché

Le fort intérêt des étrangers pour le marché immobilier portugais est alimenté par la recherche d'opportunités de résidence ou d'investissement. L'offre limitée de logements, notamment dans les grandes villes comme Porto, combinée à une conjoncture économique stable et dynamique, a entraîné une flambée des prix, avantageuse pour les propriétaires. L'offre a diminué, ce qui a encore accru la valeur des biens dans les zones recherchées.

Prévisions de marché

Suite aux mesures gouvernementales mises en œuvre en coordination avec la Commission Européenne, notamment concernant le programme Golden Visa, les prix ont commencé à se stabiliser, voire à baisser, dans les grandes villes. Cependant, cette situation devrait impacter les zones périurbaines, où les investisseurs étrangers se tournent désormais. Si les prix devaient augmenter dans ces zones, il est peu probable qu'ils atteignent les sommets observés dans les grands centres urbains.

Zones géographiques ciblées

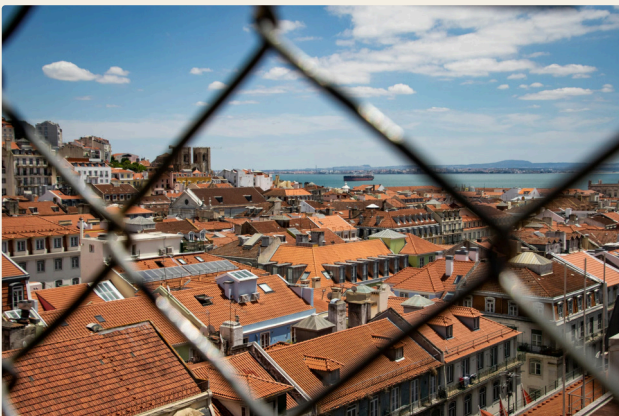


Principales régions d'investissement du Portugal

La carte présente la répartition des régions d'investissement les plus prisées au Portugal, mettant en évidence la concentration des investissements étrangers dans les zones côtières et les grandes villes.

Lisbone

La capitale du Portugal est une ville côtière dynamique qui allie charme historique et dynamisme moderne. Elle offre aux touristes une riche expérience culturelle avec des monuments emblématiques, un climat ensoleillé et une scène culinaire dynamique. C'est également un marché dynamique avec une forte demande locative, notamment dans des quartiers comme Marvila et Parque das Nações. Malgré les récentes modifications apportées au Golden Visa, la ville reste une destination de choix, tant pour le style de vie que pour l'investissement à long terme..



Porto

La deuxième plus grande ville du Portugal est célèbre pour son architecture historique. Les touristes sont attirés par son charme authentique, sa gastronomie dynamique et sa faible affluence par rapport à Lisbonne. Porto offre de bons rendements locatifs, notamment sur le marché de la location à court terme, ainsi que des prix immobiliers plus abordables et un fort potentiel de croissance. Elle séduit de plus en plus les expatriés, les étudiants et les télétravailleurs.



Algarve

L'Algarve, région la plus méridionale du Portugal, est une destination européenne de choix pour le soleil et la mer, réputée pour ses plages, ses golfs et ses charmantes villes côtières comme Lagos et Albufeira. Elle attire chaque année des millions de touristes, notamment des retraités et des vacanciers. Côté investissement, l'Algarve offre des rendements locatifs élevés en haute saison, une forte demande de maisons de vacances et des opportunités dans les domaines du luxe et du développement durable.



Madeira

Île subtropicale de l'Atlantique réputée pour la beauté de ses paysages, son climat printanier constant et ses activités de plein air comme la randonnée et l'observation des baleines. Le tourisme y joue un rôle économique majeur, avec un intérêt croissant pour la nature et les voyages axés sur le bien-être. Les investisseurs sont attirés par le développement du secteur hôtelier, la fiscalité avantageuse et la popularité croissante du télétravail, soutenu par une réglementation favorable aux nomades numériques.

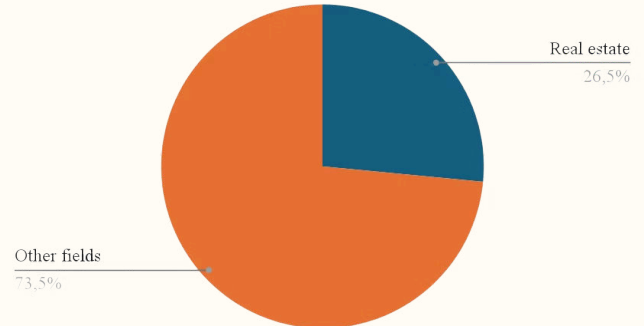
Investissement direct étranger

Investissements directs étrangers

Au cours de l'année, le Portugal a reçu 13,2 milliards d'euros d'investissements directs étrangers, dont 26 % ont été réorientés vers l'immobilier. Cela signifie qu'un quart des investissements étrangers ont été consacrés à l'acquisition de biens immobiliers. Les principaux investisseurs étrangers sont l'Espagne, le Luxembourg et les Pays-Bas.

Cette part importante des IDE dans l'immobilier souligne l'importance du secteur pour l'économie portugaise et témoigne de la confiance des investisseurs internationaux dans le marché immobilier portugais, considéré comme une destination d'investissement stable et rentable.

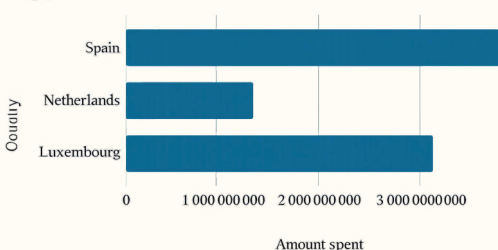
FDI



Investissements directs étrangers

Ce graphique illustre la répartition sectorielle des investissements directs étrangers (IDE) au Portugal. L'immobilier représente 26,5 % du total des capitaux étrangers. La prédominance des « autres secteurs » (73,5 %) souligne la diversification des IDE, tandis que la forte part de l'immobilier souligne son attrait constant pour les investisseurs internationaux en quête d'opportunités stables et adossées à des actifs.

Biggest investors



Le graphique met en évidence les principaux investisseurs directs étrangers au Portugal par pays. L'Espagne représente la part la plus importante, suivie du Luxembourg et des Pays-Bas. Cette concentration suggère des liens économiques bilatéraux forts au sein de l'UE et souligne le rôle de la proximité régionale et des pôles financiers dans la formation des flux d'IDE vers le Portugal.

Programmes de résidence par investissement

Évolution du programme Golden Visa

Lancé en 2012 par le gouvernement portugais, ce programme avait pour objectif principal d'attirer les citoyens non membres de l'UE/EEE souhaitant investir à l'étranger. En 2022, le gouvernement a imposé de nouvelles restrictions à son programme Golden Visa. Auparavant, les investisseurs pouvaient acquérir des biens immobiliers dans n'importe quelle région du pays. Suite à la réforme, ils ne peuvent investir qu'en zone rurale en raison de la hausse des loyers dans les grandes villes.

Le 6 octobre 2023, le gouvernement portugais a promulgué la loi « Mais Habitação », une réforme importante du programme Golden Visa. Ce changement ne permet plus aux investisseurs étrangers d'obtenir un Golden Visa uniquement par le biais d'investissements immobiliers directs. Il reste désormais la possibilité d'acquérir des biens immobiliers par le biais d'un capital-risque immobilier, avec un investissement minimum de 0,5 million d'euros.



Programme de visa D2 : une alternative

Le programme portugais de visa D2, également appelé « visa entrepreneur », est un visa de résidence spécialement conçu pour les ressortissants de pays hors UE/EEE/Suisse qui souhaitent créer, reprendre ou développer une entreprise au Portugal, ou exercer une profession indépendante. Son objectif principal est d'attirer les talents entrepreneuriaux et les investissements afin de soutenir l'économie portugaise par la création d'entreprises, l'innovation et les opportunités d'emploi. Il constitue une alternative intéressante au programme Golden Visa pour ceux qui souhaitent s'implanter plus activement au Portugal.

Comparaison des programmes de visa

Golden Visa vs. D2 Visa

D2 Visa	Critères	Golden Visa
190 pays exemptés de visa	Mobilité internationale	190 pays exemptés de visa
Obtention : 5 ans	Parcours vers la citoyenneté	Obtention : 5 ans
Conjoint, enfants, parents	Intégration familiale	Conjoint, enfants, parents dépendants
Résidence obligatoire : au moins 6 mois/an	Flexibilité de résidence	Résidence obligatoire : uniquement 7 jours/an
Résidence pour entrepreneurs	Objectif	Résidence basée sur l'investissement
Pas de minimum officiel	Investissement minimum	€250,000



Considérations fiscales

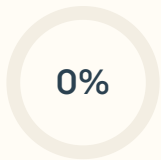
Avantages fiscaux pour les investisseurs

Le cadre fiscal portugais offre des avantages significatifs aux investisseurs immobiliers, notamment ceux qui demandent la résidence via un investissement immobilier ou le programme Golden Visa :

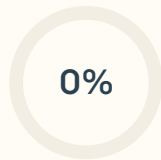
Régime des résidents non habituels (RNH)

- Disponible aux nouveaux résidents fiscaux (n'ayant pas résidé au Portugal au cours des 5 dernières années)
- Impôt forfaitaire de 20 % sur les revenus admissibles de source portugaise (par exemple, professions à forte valeur ajoutée)
- Impôt forfaitaire de 10 % sur les pensions étrangères (certaines peuvent être exonérées)
- Valable 10 ans

Avantages fiscaux supplémentaires

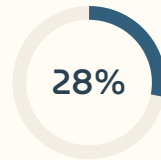


Impôt sur la fortune

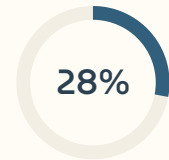


Droits de succession pour la famille proche

(conjoint, enfants, parents)



Impôt sur les revenus locatifs



Impôt sur les plus-values provenant de la vente de biens immobiliers

Taxes foncières



Taxe foncière municipale (IMI)

Taxe annuelle calculée sur la valeur cadastrale, avec des taux compris entre 0,3 % et 0,45 %. Des exonérations peuvent s'appliquer pour les résidences principales ou les nouveaux logements.



Taxe de mutation immobilière (IMT)

Payée à l'achat ; jusqu'à 6 % selon la valeur et le type de bien, avec un droit de timbre de 0,8 %.



Déductions des revenus locatifs

Les frais d'entretien et de réparation sont déductibles, ce qui réduit l'impôt effectif sur les revenus locatifs.

Opportunités and risques

Opportunités d'investissement

Le marché immobilier portugais offre des opportunités intéressantes, largement alimentées par une économie robuste et en constante expansion. Sa résilience face aux fluctuations économiques mondiales procure un sentiment de sécurité aux investisseurs. Son attrait s'accroît grâce aux avantages fiscaux de 10 ans accordés aux résidents non habituels (RNH), qui le rendent particulièrement attractif pour les expatriés et les acheteurs internationaux. L'engagement du pays en faveur du développement du secteur des énergies renouvelables, conjugué à des marchés financiers de plus en plus sophistiqués et à un environnement de startups en plein essor, stimule considérablement la demande d'offres immobilières diversifiées. De plus, le dynamisme et la croissance constante du secteur touristique portugais assurent un flux constant d'opportunités de location à court terme, générant des revenus stables. L'ensemble de ces éléments fait du Portugal une destination de choix pour l'investissement immobilier, caractérisée par un fort potentiel de plus-value et des rendements locatifs substantiels. La combinaison de la stabilité économique, des avantages fiscaux, de la diversité des secteurs de croissance et du tourisme fait du marché immobilier portugais une opportunité exceptionnelle pour ceux qui cherchent à diversifier leurs portefeuilles d'investissement.

Risques potentiels

L'incertitude politique plane sur le paysage de l'investissement au Portugal, marqué par une succession de bouleversements législatifs. Le pays a connu trois élections générales depuis 2022, signe clair d'un environnement politique fracturé. L'imminence des élections du 18 mai, déclenchée par la démission du Premier ministre Luis Montenegro, souligne encore davantage la volatilité persistante. Cette instabilité politique persistante érode la confiance du public dans les instances dirigeantes et représente un risque important pour les investisseurs étrangers. Une telle instabilité peut entraîner des changements politiques brutaux, une ambiguïté réglementaire et des retards potentiels dans l'approbation des projets, autant de facteurs dissuasifs majeurs pour ceux qui envisagent de s'implanter au Portugal. Pour ajouter à la complexité, les éventuelles limitations futures des programmes de visas dorés par la Commission européenne représentent un risque supplémentaire pour les investisseurs qui utilisent stratégiquement les permis de séjour dans le cadre de leur planification financière. Ces restrictions proposées pourraient réduire l'attrait des investissements immobiliers liés aux demandes de résidence, nécessitant une réévaluation des stratégies d'investissement. L'effet combiné des turbulences politiques intérieures et des pressions réglementaires externes crée un environnement d'incertitude accrue, obligeant les investisseurs à effectuer une diligence raisonnable approfondie et à élaborer des plans d'investissement flexibles.

Pourquoi nous choisir ?

Réseau de partenaires vérifiés

Nous mettons à votre disposition un réseau privilégié d'entreprises partenaires portugaises rigoureusement sélectionnées et conformes, facilitant des options d'investissement immobilier fiables et juridiquement solides dans le cadre du programme Golden Visa.



Confidentialité et orientation client

Des services personnalisés, axés sur le client et adaptés à vos besoins individuels, sont fournis avec discrétion et professionnalisme tout au long du processus.



Expertise pointue

Expertise exceptionnelle en matière de programmes de résidence par investissement, établie depuis 2020. Historiquement reconnu pour l'obtention de dossiers de candidatures réussis, tant en Lettonie que dans toute l'Union européenne.



Services d'accompagnement complets.

Assistance clé en main complète, comprenant des conseils juridiques détaillés, une optimisation fiscale stratégique et un accompagnement en douceur pour une transition réussie, incluant l'ouverture d'un compte bancaire, la souscription d'assurances et la préparation des formations.



Accessibilité bilingue

Consultez nos clients en toute simplicité grâce à notre équipe d'assistance bilingue français-anglais, qui dispose de bureaux physiques dans des lieux stratégiques, notamment à Paris et à Lisbonne.



Conclusion

Le marché immobilier portugais en 2024 présente un mélange d'opportunités et de changements, soutenu par une économie solide avec une croissance constante du PIB, un faible taux de chômage et un secteur touristique dynamique qui stimule la demande immobilière. Si Lisbonne et Porto conservent leur attrait, l'Algarve et Madère offrent des avantages distinctifs grâce au tourisme et à l'évolution des modes de vie. Après de récentes hausses rapides des prix, le marché, notamment dans les grandes villes, se stabilise en 2024. Cela s'explique en partie par des réformes gouvernementales telles que la révision du programme Golden Visa, qui encourage désormais la diversification des investissements par le biais du capital-risque et du visa d'entrepreneur D2, plutôt que par l'immobilier résidentiel direct.

Des rendements locatifs compétitifs sont toujours disponibles, notamment en dehors des grands centres urbains et dans les zones touristiques. Cependant, l'accessibilité financière et l'offre limitée demeurent problématiques à Lisbonne et Porto. Les secteurs de l'hôtellerie et de la logistique affichent de bonnes performances, attirant près de la moitié des investissements du deuxième trimestre 2024. Le marché évolue également, privilégiant le développement durable et les secteurs émergents comme le logement étudiant et la santé.



Économie stable

Croissance soutenue du PIB et faible taux de chômage



Évolution du marché

Stabilisation des prix et changements de politique



Diversité des opportunités

Secteurs émergents et variations régionales



Perspectives à long terme

Perspectives favorables pour les investisseurs adaptatifs

Malgré des perspectives positives, les investisseurs doivent être conscients des risques potentiels tels que l'instabilité politique, l'évolution de la réglementation et les facteurs économiques externes tels que les fluctuations des taux d'intérêt et la volatilité des marchés mondiaux. L'efficacité des nouvelles politiques gouvernementales visant à concilier accessibilité financière, investissement et développement durable sera cruciale pour l'avenir du marché. Globalement, le Portugal reste une destination d'investissement immobilier sûre et attractive, soutenue par une économie forte et un tourisme dynamique. Bien que les ajustements réglementaires et la stabilisation du marché puissent freiner les profits à court terme, les perspectives à moyen et long terme sont favorables aux investisseurs capables de s'adapter à l'évolution du marché et de saisir les opportunités offertes par les secteurs établis et émergents.

References



 Global Property Guide 

Gross rental yields in Portugal: Lisbon and 5 other cities

What rental returns (yields) do residential investments in Portugal earn? Research on average incomes from rental properties in...



 GoldCrest 

Portugal Rent Increase 2024: 9.1 Percent Increase in One Y...

Rental prices in Portugal increased have risen in almost all major cities in 2024. Find out more about which cities have experienced...





 pthomeslisbon 

Portugal D2 Visa – Easiest Pathway to EU Residency by In...

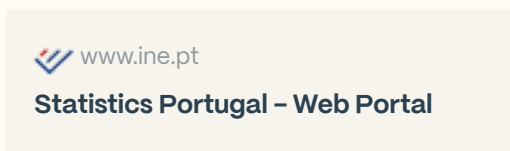
D2 Visa in Portugal is a Residency program and a new alternative solution to the Portugal Golden Vis...



 Economy and Finance 

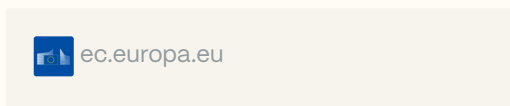
Economic forecast for Portugal

The latest macroeconomic forecast for Portugal. The European Commission publishes a full set of macroeconomic forecasts for...



 www.ine.pt 

Statistics Portugal – Web Portal



 ec.europa.eu 



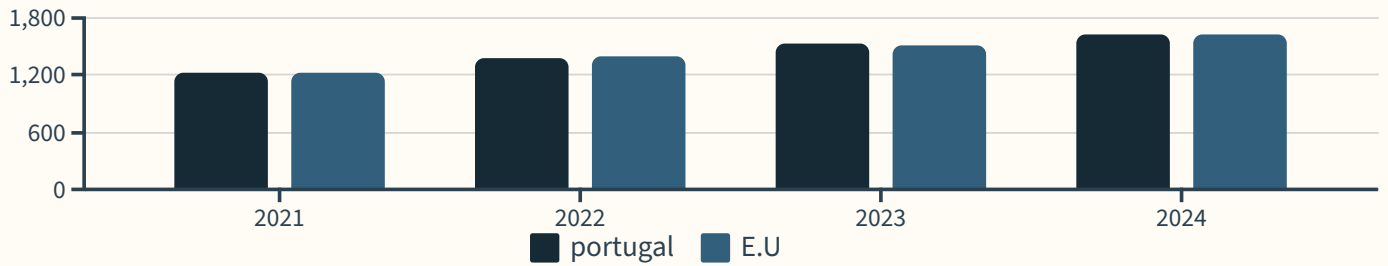
 Statista 

Statista – Le Portail de Statistiques

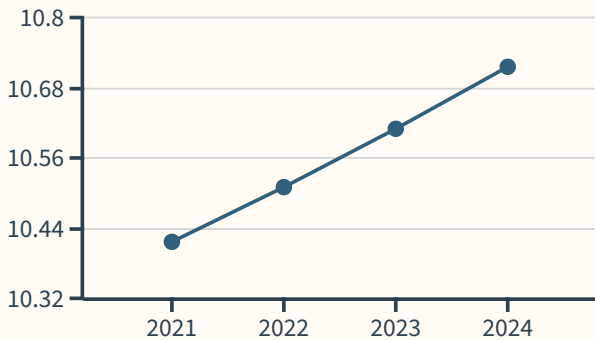
Trouvez des statistiques, des résultats de sondages et des études de secteur provenant de plus de 22.500 sources sur plus de 60 00...

Annexes

Portugal vs E.U prix par m2



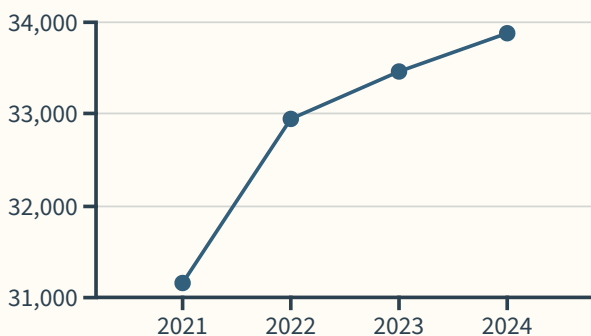
Démographie



Indice de Prix à la Consommation par catégorie



Consommation privée



Remerciements

Cette analyse du marché immobilier portugais réalisée par Kouamou Capital est le fruit d'une recherche approfondie et d'une étroite collaboration. Nous exprimons notre sincère gratitude à notre équipe de recherche pour son analyse précise des données, à nos experts du secteur pour leurs analyses stratégiques, et à nos partenaires pour leur soutien et leurs ressources essentiels tout au long du processus.

Analyste: Miguel Djomo

Equipe éditorialiste: Cyrielle Kouamou

Votre confiance continue, vos commentaires et vos contributions substantielles sont très appréciés.

Contactez-nous

KOUAMOU CAPITAL

55 Avenue Marceau,

75116 Paris, France

+33 7 68 82 81 66

www.kouamoucapital.com

contact@kouamoucapital.com

@kouamoucapital

