

2016 – Tendances de l'Immobilier Portugais

2016 - Tendências do Imobiliário Português

Tiago Mendonça de Castro

Sócio e Coordenador de PLMJ Imobiliário e Construção

Associé et Coordinateur de PLMJ Immobilier et Construction



Durante o ano de 2015, foram investidos mais de 2.000 milhões de euros no setor imobiliário em Portugal, um valor recorde nunca antes visto. Os avultados investimentos foram realizados por fundos internacionais e por outros investidores privados ou institucionais, oriundos em particular dos EUA, Espanha, França, Alemanha, Brasil e países escandinavos.

Decorridos que se encontram os primeiros meses de 2016, é expectável que este elevado nível de investimento se mantenha, sendo as seguintes atuais tendências no mercado imobiliário português:

1. Reabilitação Urbana

A reabilitação dos centros históricos, observada nos últimos anos, da qual é exemplo a reabilitação da baixa e da zona ribeirinha de Lisboa, deverá manter-se. Lisboa é hoje um enorme estaleiro de obras, com centenas de imóveis a serem recuperados em simultâneo, a maioria destinada a habitação. É expectável que a reabilitação se estenda cada vez mais a outros segmentos, designadamente para o segmento de luxo, hotéis de charme e apartamentos para arrendamentos de curta duração, aumentando a oferta de segmento médio.

Neste sentido, destacam-se os relevantes incentivos fiscais à reabilitação de imóveis, as margens obtidas por investidores que compram em zonas prime para reabilitar e revender, a intenção do atual Governo vir a criar um Fundo Nacional de Reabilitação Urbana, o que se traduz globalmente numa grande oferta de imóveis habitacionais de segmento médio-alto e na dinamização do mercado de arrendamento.

Au cours de l'année 2015, plus de 2 milliards d'euros furent investis dans le secteur immobilier au Portugal, un montant record jamais atteint auparavant. Les investissements importants furent réalisés par des fonds internationaux, ainsi que par d'autres investisseurs, privés ou institutionnels, provenant tout particulièrement des USA, d'Espagne, de France, d'Allemagne, du Brésil et de pays scandinaves.

Les premiers mois de 2016 étant écoulés, ce niveau d'investissement élevé devrait se maintenir, les tendances actuelles dans le marché immobilier portugais étant les suivantes:

1. Réhabilitation Urbaine

La réhabilitation des centres historiques, observée au cours des dernières années, de laquelle la réhabilitation du centre-ville et de la Ribeira de Lisbonne est un exemple, devrait se maintenir. Lisbonne est actuellement un immense site de construction, avec des centaines d'immeubles faisant l'objet d'une récupération simultanément, la plupart d'entre eux étant destinés à l'habitation. La réhabilitation devrait s'étendre de plus en plus à d'autres segments, notamment au segment du luxe, des hôtels de charme et des appartements visant à des locations de courte durée, augmentant ainsi l'offre de segment moyen.

Dans ce sens, il convient de souligner les importantes incitations fiscales à la réhabilitation d'immeubles, les marges obtenues par les investisseurs qui achètent dans des zones de premier choix dans une perspective de réhabilitation et de vente, l'intention du Gouvernement actuel de créer un Fonds National de Réhabilitation Urbaine, ce qui conduit globalement à une grande offre d'immeubles pour habitation de segment moyen-élevé, ainsi qu'à la dynamisation du marché locatif.

2. Turismo e Alojamento Local

A crescente procura de Portugal como destino turístico tem sido acompanhada pelo aumento da oferta de i) empreendimentos turísticos, com novos hotéis em fase de aquisição, licenciamento ou construção, alguns promovidos pelas cadeias internacionais de hotelaria, e de ii) alojamentos locais (ex. Airbnb), nas zonas históricas de Lisboa e Porto.

3. Residentes Não Habituais e Autorizações de Residência para Investimento

Deverá manter-se, sobretudo, o interesse no regime fiscal aplicável a Residentes Não Habituais por cidadãos comunitários que procuram um melhor tratamento fiscal e que pretendem usufruir da sua reforma num país com menor custo de vida do que o seu país de origem (por ex. franceses e belgas).

É ainda expectável que em virtude das mais recentes alterações legislativas, se venha a consolidar a recuperação do interesse dos investidores não europeus, sobretudo por investidores brasileiros que têm investido fortemente na aquisição de imóveis reabilitados ou por reabilitar, no que são investimentos de longa duração que visam ainda, nalguns casos, a obtenção de Autorizações de Residência para Investimento em Portugal.

2. Tourisme et Logement Local

La demande croissante orientée vers le Portugal, en tant que destination touristique, a dernièrement été accompagnée de l'augmentation de l'offre de i) projets touristiques, tels que de nouveaux hôtels en phase d'acquisition, de licenciement ou de construction, certains promus par les chaînes internationales d'hôtellerie, et de ii) logements locaux (ex. Airbnb), dans les zones historiques de Lisbonne et Porto.

3. Résidents Non-Habituels et Permis de Séjour pour Investissement

Il faudra maintenir, par-dessus tout, l'intérêt porté sur le régime fiscal applicable aux Résidents Non-Habituels par des citoyens communautaires qui cherchent un meilleur traitement fiscal, et qui souhaitent profiter de leur retraite dans un pays disposant d'un coût de vie inférieur à celui de leur pays d'origine (par ex : français et belges).

En vertu des derniers changements législatifs, la récupération de l'intérêt des investisseurs non-européens devrait se consolider, surtout en ce qui concerne les investisseurs brésiliens qui ont dernièrement fortement investi dans l'acquisition d'immeubles réhabilités ou à réhabiliter, ces investissements étant de longue durée et visant également, dans certains cas, l'obtention de Permis de Séjour pour Investissement au Portugal.

 **maison**
AU PORTUGAL

... parle et pense en français!

Quel que soit votre projet,
nous vous comprendrons parfaitement.

Fiscalité, achat immobilier, installation:
nous vous accompagnons de A à Z.

Spécialiste Lisbonne et Algarve
Appartements avec terrasse – villas – résidences privées

* Praia do Sal Lisbon Resort - Grand Lisbonne - 3 pièces - à partir de 249.000€

Bureau Paris:
Rue des Vinaigriers - 75010 Paris
Métro Gare de l'Est ou
Boulevard des Capucines

Siège Portugal:
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, 16,
1200-369 Lisboa, Portugal
Metro Chiado

Bureau Algarve:
Rua Joaquim Magalhães,
Lote 11 - Loja A - Correia
8200 - 112 - Albufeira

Contact:

+33 1 46 07 00 24
+33 60 3 34 58 63

info@maison-au-portugal.com
www.maison-au-portugal.com

PUBLICIDADE

Spécialiste de l'immobilier
au Portugal depuis 25 ans

*
Service de gestion intégrale
pour un placement sans soucis

*
Bureaux à Paris,
Lisbonne, Algarve