

3 raisons d'investir au PORTUGAL, pour un Français :

Selon une étude réalisée en 2022 par Masteos, spécialiste de l'investissement locatif

N°1

Les prix immobilier sont très bas, 1800€ par m² en moyenne.

N°2

Le marché immobilier est très dynamique avec 190 000 transactions résidentielles par an.*

N°3

Les banques françaises peuvent financer jusqu'à 100% du projet.**

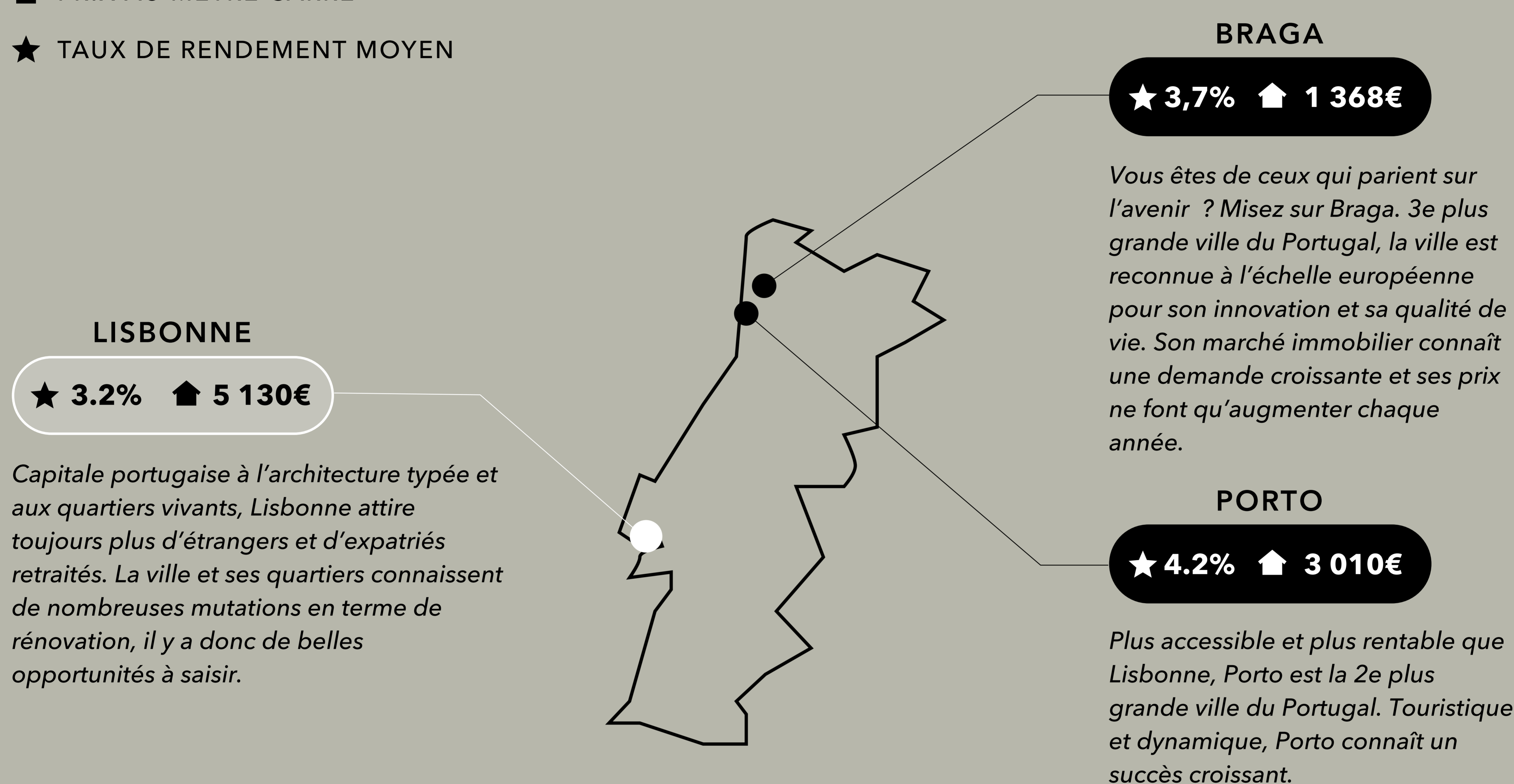
* Même ratio transaction/population qu'en France.

** Si votre résidence principale est déjà remboursée, ou si vous avez d'autres garanties solides comme une assurance vie.

Découvrez le top 3 des villes portugaises recommandées par Masteos

📍 PRIX AU MÈTRE CARRÉ

★ TAUX DE RENDEMENT MOYEN

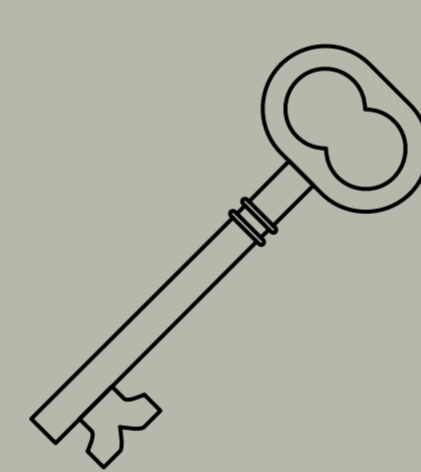


6 choses à savoir avant de vous lancer :



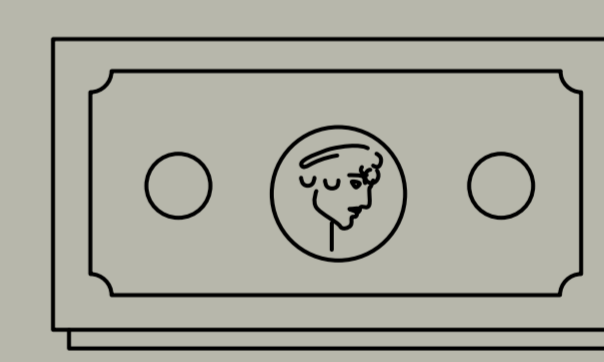
Le Porto n'est pas produit à Porto !

Le célèbre vin portugais est en réalité produit dans la région du Haut Douro à une centaine de kilomètres de Porto. Rien à voir avec la pierre, mais vous allez briller pendant votre prochain dîner.



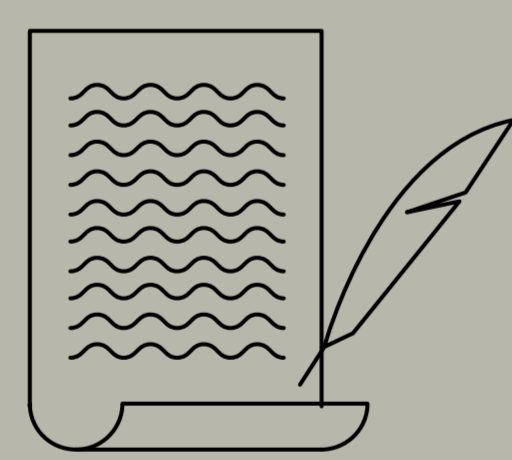
Depuis 2017, les prix ont augmenté de +40%

Eh oui, l'attractivité portugaise n'est plus un secret. Les prix immobilier ont augmenté de +40% en 5 ans. Mais le prix des loyers, lui, n'a augmenté que de +15%.



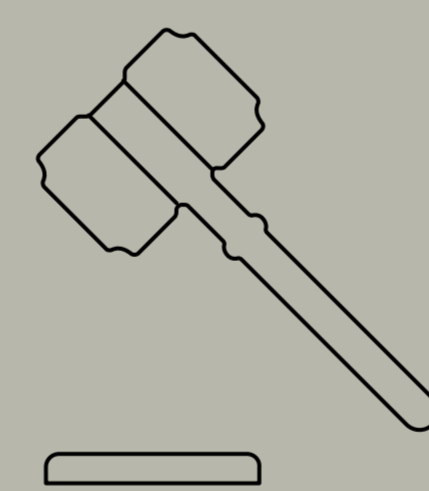
C'est le pays idéal pour un investissement patrimonial

Le Portugal est le pays d'Europe qui connaît la plus forte hausse des prix depuis 2015. Presque tout investissement locatif dans une grande ville du Portugal s'auto-justifie par la prise de valeur du bien à un horizon de 5 ans.



Le compromis de vente se dit le "CPCV"

CPCV-quoi ? Ça signifie "Contrato de Promessa de Compra e Venda". Notez également que l'acompte peut aller de 10% jusqu'à 30% du prix du bien (versus 5 à 10% en France).



Il est indispensable d'avoir un avocat

Au Portugal, le notaire n'intervient qu'au moment de la signature de l'acte authentique de vente et du règlement. C'est l'avocat qui possède le même rôle que le notaire Français, et qui protégera vos intérêts d'acheteur.



Au Portugal, on parle portugais.

Ça peut faire sourire mais c'est toujours bon à savoir. Au Portugal, il n'y a qu'une seule langue reconnue. Toutefois, plusieurs dialectes demeurent localement, mais le pays ne les reconnaît pas officiellement.

Acheter au Portugal en 3 grandes étapes

3 mois en moyenne, pour un résident français.

AU PRÉALABLE

Numéro fiscal, accord bancaire et vérifications juridiques

- Faites la demande de votre Numéro Fiscal (Numero de Contribuinte ou Número de Identificação Fiscal), auprès de l'administration fiscale locale.

- Etudiez votre financement auprès de la banque portugaise ou française.

- Rapprochez-vous d'un avocat pour effectuer les vérifications juridiques.

JOUR 1

Signature de l'offre d'achat

Ça y est ! Vous avez repéré une pépite et vous vous positionnez en signant une offre. Cette "réservation" s'accompagne du versement d'une garantie (environ 5 000€ ou 10% du prix du bien).

J+30

Signature du compromis de vente

Les choses se précisent. Vous signez un "Contrato de Promessa de Compra e Venda", un contrat qui engage l'acheteur et le vendeur. En général, l'acompte sera complété pour atteindre 10 à 30% du prix du bien. Il est fortement conseillé de le faire en présence d'un notaire pour protéger vos intérêts.

J+15 - J+60

Signature de l'acte de "vente finale"

Après avoir signé cette vente finale, l'acte authentique et le bien immobilier doivent alors être enregistrés à la "Conservatória Do Registo Predial" (cadastre), par votre avocat, et le transfert juridique peut avoir lieu.

Félicitations !