

# 5<sup>e</sup> Match Immobilier : France - Portugal

Septembre 2016



GRUPE BPCE

CRÉDIT FONCIER



## PORTUGAL : un marché du logement en reprise

Depuis le mois d'avril, le Crédit Foncier confronte la France avec d'autres pays européens sur le terrain de l'immobilier. Après l'Espagne, l'Allemagne, le Royaume-Uni, l'Italie, le cinquième match immobilier porte sur le Portugal.

### SYNTHÈSE :

Le marché immobilier résidentiel portugais a subi de plein fouet la crise des années 2007-2013 : durant cette période, le volume de crédits à l'habitat a été divisé par 10 pour passer de 20 milliards d'euros en 2007 à 2 milliards d'euros en 2013. Sur le secteur du neuf, la chute a été tout aussi impressionnante : le nombre de permis de construire est passé de 66 000 en 2007 à 7 000 en 2013, soit un volume divisé par 9 !

Le marché du logement portugais connaît cependant une reprise depuis 2014 : entre 2014 et 2015, le volume de crédits a été multiplié par 2 pour atteindre les 4 milliards d'euros. Le volume de transactions, entre 2014 et 2015, a crû de 27 %, loin encore des niveaux d'avant-crise.

Avec une population de 10 millions d'habitants (près de 7 fois moins que la France) le Portugal compte 6 millions de résidences principales et affiche une superficie de 92 000 km<sup>2</sup>, bien inférieure à celle de la France (551 000 km<sup>2</sup>) ; il en découle une densité de 113 habitants/km<sup>2</sup>, contre 104 habitants/km<sup>2</sup> en France. L'habitat est réparti entre maisons à 55 % et appartements à 45 %. La population est essentiellement urbaine (74 % vs 66 % en France).

La proportion de propriétaires au Portugal s'élève à 75 %, bien plus élevée que celle de la France (65 %). Le nombre d'occupants par logement est de 2,5 personnes. Les jeunes Portugais quittent le foyer familial beaucoup plus tardivement (29 ans) que les Français (24 ans).

Le poids des dépenses de logements représente 19,3 % du revenu disponible contre 18,3 % en France.

Quant au crédit immobilier, le prêt à taux révisable est très répandu, à l'inverse de la France où prédomine le taux fixe. Enfin, le montant des crédits immobiliers restant à rembourser par chaque ménage propriétaire au Portugal s'élève à 33 000 € (contre 47 000 € en France), ce qui représente 34 % du patrimoine non financier du ménage (12 % en France). Cela s'explique en particulier par le niveau bas du revenu disponible médian (8 200 €), soit 61 % de moins que le revenu médian français.

## MACROÉCONOMIE

En 2015, le PIB du Portugal s'élève à 179 Mds€ (vs 2 184 Mds€ en France).

Le PIB par habitant est de 17 300 € au Portugal (vs 32 900 € en France).

Le Portugal affiche un taux de chômage de 12,6 %, bien supérieur à la moyenne UE (9,4 %).

Le taux d'inflation portugais est de +0,5 %.



Portugal : +1,5 %  
France : +1,2 %  
UE 28 : +1,9 %

**GROISSANCE PIB**  
2015 (vs 2014)



Portugal : 179 Mds€  
France : 2 184 Mds€

**PIB TOTAL**  
2015



Portugal : 17 300 €  
France : 32 900 €  
UE 28 : 27 500 €

**PIB PAR HABITANT**  
2015



Portugal : 12,6 %  
France : 10,4 %  
UE 28 : 9,4 %

**Taux de chômage**  
2015



Portugal : +0,5 %  
France : 0,0 %  
UE 28 : +0,1 %

**Taux d'inflation**  
2015



Portugal : 8 200 €  
France : 21 200 €  
UE 28 : 15 800 €

**Revenu disponible médian**  
2014

Source : Eurostat, Instituto Nacional de Estatística





**Portugal : 10 M d'habitants**  
**France : 66 M d'habitants**  
**UE 28 : 508 M d'habitants**

**POPULATION TOTALE**

2015



**Portugal : 113 hab/km<sup>2</sup>**  
**France (métropole) : 104 hab/km<sup>2</sup>**  
**UE 28 : 116 hab/km<sup>2</sup>**

**DENSITÉ**

2013

La densité est de 113 habitants/km<sup>2</sup> au Portugal, proche de celle de la France et de la moyenne européenne. (respectivement 104 et 116 hab/km<sup>2</sup>).



**Portugal : 92 000 km<sup>2</sup>**  
**France (métropole) : 551 000 km<sup>2</sup>**  
**UE 28 : 4 325 000 km<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE**

**SOCIO-DÉMOGRAPHIE**

Le Portugal compte 10 millions d'habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2015 (66 millions d'habitants en France).

Les 28 pays de l'UE comptent au total 508 millions d'habitants.



Les jeunes Portugais quittent bien plus tardivement le foyer familial (29 ans) que les Français (24 ans).



**Portugal : 29 ans**  
**France : 24 ans**  
**UE 28 : 26 ans**

**ÂGE DE DÉPART DES JEUNES DU FOYER FAMILIAL**

Le nombre moyen d'occupants au Portugal est de 2,5 personnes (supérieur à la France et à l'UE).



**Portugal : 2,5**  
**France : 2,3**  
**UE 28 : 2,3**

**NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR LOGEMENT**

2015



**Portugal : 81 ans**  
**France : 82 ans**  
**UE 28 : 81 ans**

**ESPÉRANCE DE VIE**

2013



**Portugal : 1,3 (-59 % vs 1970)**  
**France : 2,0 (-24 % vs 1970)**  
**UE 28 : 1,6**

**NOMBRE D'ENFANTS PAR FEMME**

2015

Sources : Eurostat, Rapport ONU sur la population

**UNE POPULATION URBAINE**



**Portugal : 74 %**  
**France : 66 %**  
**UE 28 : 72 %**

**POPULATION URBAINE**

2014



**Portugal : 26 %**  
**France : 34 %**  
**UE 28 : 28 %**

**POPULATION RURALE**

2014

Source : Eurostat

**RÉSIDENCES**



**6 M résidences principales Portugal**  **28 M résidences principales France** 



**FINANCEMENT**

**ENCOURS DE CRÉDITS IMMOBILIERS (en 2015)**



**Portugal**



**France**



**UE 28**

Encours totaux de crédits immobiliers résidentiels	99 Mds€	887 Mds€	6 200 Mds€
Encours de crédits immobiliers/habitant	9 496 €	13 353 €	12 197 €
Encours de crédits immobiliers/ménage propriétaire	32 540 €	47 096 €	41 099 €
Encours de crédits immobiliers/revenu disponible brut des ménages	80 %	63 %	68 %
Encours de crédits immobiliers/patrimoine non financier des ménages	34 %	12 %	19 %

Sources : BCE, Asterès, Eurostat, Crédit Foncier

Le Portugal propose essentiellement des crédits immobiliers à taux variables.



**Portugal : 29 ans\***

**DURÉE MOYENNE D'UN CRÉDIT IMMOBILIER**

\* France : 19 ans

Source : European Systemic Risk Board

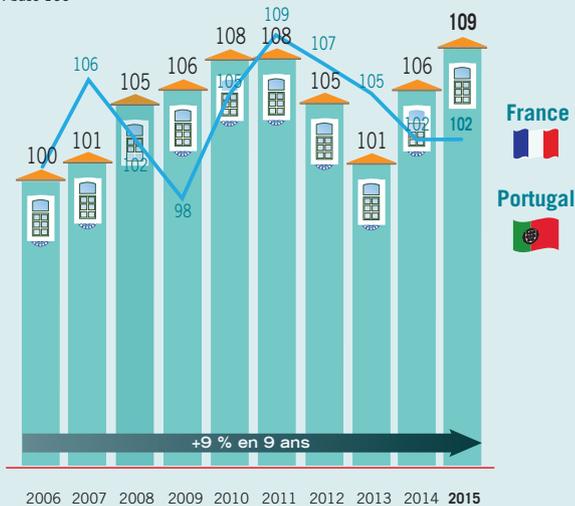


## LES PRIX, NEUF ET ANCIEN



Les prix ont augmenté de 9 % entre 2006 et 2015 au Portugal.

2006 : base 100



Sources : European Mortgage Federation National Experts, National Statistics Offices, OECD

## VOLUME DE TRANSACTIONS, NEUF ET ANCIEN



Entre 2014 et 2015, le volume de transactions est en hausse de 27 %

En milliers



2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015

Sources : European Mortgage Federation National Experts, National Statistics Offices, National central banks, Eurostat, OECD



# LES CHIFFRES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

## ÉVOLUTION DES GAINS D'EFFICACITÉ ÉNERGETIQUE DES LOGEMENTS (2000-2013)



Portugal : +36 %  
France : +24 %  
UE 28 : +20 %

Source : Odyssee-Mure

## ÉVOLUTION DES COÛTS DE CONSTRUCTION SUR 10 ANS (2005-2014)

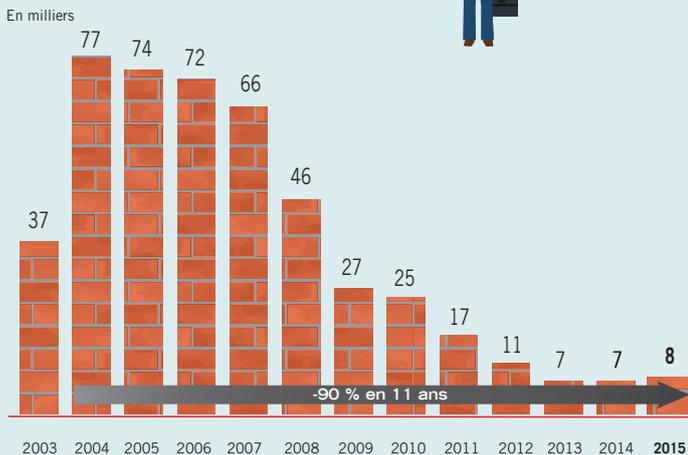


Portugal : +23 %  
France : +18 %  
UE 28 : +27 %

Source : Eurostat

## PERMIS DE CONSTRUIRE

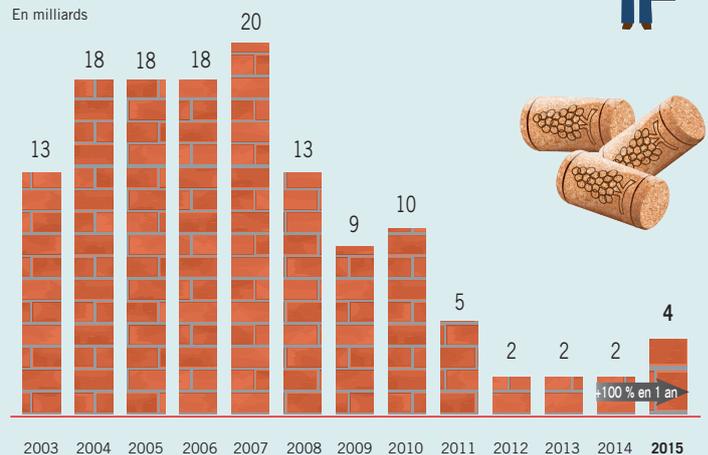
Le nombre de permis de construire a été divisé par 10 entre 2004 et 2015.



Sources : European Mortgage Federation National Experts, National Statistics Offices, US Bureau of Census

## VOLUME DE CRÉDITS À L'HABITAT

Entre 2014 et 2015, le volume de crédits a été multiplié par 2 pour atteindre les 4 Mds€ ; toutefois, ce niveau est inférieur de 4 fois à celui d'avant-crise (18 Mds€ en 2005).



Sources : European Mortgage Federation National Experts, National Statistics Offices, National central banks, Eurostat, OECD, Banco de Portugal

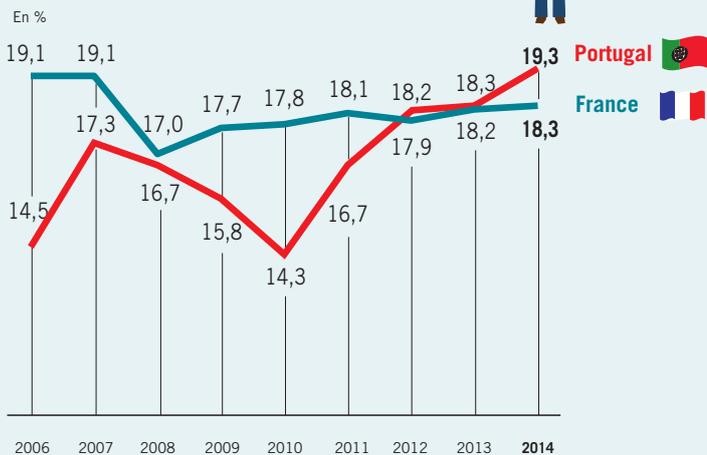


## POIDS DES DÉPENSES DE LOGEMENT DANS LE REVENU DISPONIBLE

En 2014, le poids des dépenses de logement représente 19,3 % du revenu disponible contre 14,5 % en 2006, soit une hausse de 33 %.



Une majorité de Portugais habite en maison (55 %).

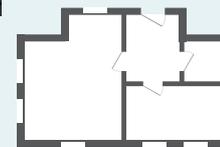


Source : Eurostat 2014



## SURFACE MOYENNE

La superficie moyenne d'un bien au Portugal s'élève à 112 m<sup>2</sup> contre 102 m<sup>2</sup> pour la France et pour la moyenne UE.



Source : Eurostat



La proportion de propriétaires au Portugal est de 75 % vs 65 % en France et 70 % en UE.

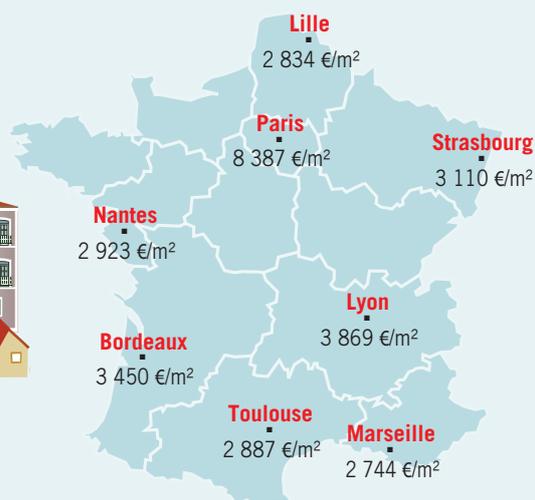


## PROPRIÉTAIRES vs LOCATAIRES

	PROPRIÉTAIRE	Propriétaire, hypothèque ou prêt en cours	Propriétaire, ni hypothèque, ni prêt en cours	LOCATAIRE	Locataire, loyer au prix du marché	Locataire, loyer à prix réduit ou gratuit
<b>Portugal</b>	75 %	36 %	39 %	25 %	12 %	13 %
<b>France</b>	65 %	31 %	34 %	35 %	19 %	16 %
<b>UE 28</b>	70 %	27 %	43 %	30 %	19 %	11 %

Source : Eurostat 2014

## France Prix moyen/m<sup>2</sup> à fin 2015



Source : LPI/Crédit Foncier Immobilier prix de l'ancien pour les appartements

## Portugal Prix moyen/m<sup>2</sup> à fin 2015



Source : BPI Expresso Imobiliário (données indicatives) neuf et ancien

