
Quel est le Bon Moment pour Acheter au Portugal

Acheteurs hésitant sur le timing de leur acquisition au Portugal

TL;DR

- Vous ne pouvez pas anticiper le cycle portugais. Vous pouvez parfaitement éviter d'acheter lorsque votre vie n'est pas prête pour l'acquisition.
- Le marché en 2026 n'est ni "en reprise" ni "bon marché" — il est structurellement sous-approvisionné, avec une médiane INE 2025 à 2 076 €/m² (+16,8 % en glissement annuel) et une part d'acheteurs étrangers en baisse à 27,6 %.
- La préparation personnelle — clarté de financement, temps passé dans la zone, horizon de 5 ans et plus — l'emporte sur le timing cyclique pour presque tout acheteur conservant son bien plus de sept ans.

Chiffre clé 2026

2 076 €/m² — prix médian portugais de transaction pour l'année complète 2025 (INE, publié en avril 2026), +16,8 % en glissement annuel. Un acheteur attendant "la baisse" a désormais passé trois années consécutives à attendre pendant une croissance annuelle à deux chiffres. La thèse de la baisse est le pari le plus coûteux sur ce marché.

Introduction : Vous ne pouvez pas anticiper le marché — mais vous pouvez éviter les pires moments

Chaque acheteur ayant scruté une annonce immobilière portugaise s'est posé la même question : dois-je acheter maintenant ou attendre ?

C'est la question la plus naturelle du monde. C'est aussi, dans sa forme la plus pure, une question sans réponse. Si vous pouviez prévoir de façon fiable le creux d'un marché immobilier deux ou trois ans à l'avance, vous ne liriez pas un guide d'acheteur — vous géreriez un fonds spéculatif. La vérité honnête, après avoir suivi ce marché à travers le boom du Visa d'Or, les convulsions de la COVID, le choc des taux de 2022 et les réajustements politiques post-2024, est la suivante :

Vous ne pouvez pas anticiper le marché immobilier portugais. Vous pouvez éviter d'acheter aux pires moments. Et vous pouvez mettre les probabilités de votre côté en comprenant où vous êtes dans le cycle, ce qui meut le cycle et ce que votre propre horloge de vie vous dit.

La plupart des erreurs de timing au Portugal ne sont pas faites par des personnes qui ont acheté "au mauvais moment du cycle". Elles sont faites par des personnes qui ont acheté lorsque leur *vie* n'était pas alignée avec l'acquisition — elles ont acheté avant d'avoir une clarté de financement, avant d'avoir passé un temps significatif dans la zone, ou avant d'avoir réfléchi à ce qui se passe si elles doivent revendre dans trois ans plutôt que quinze. Un mauvais bien acheté au creux du cycle reste un mauvais bien. Un bon bien acheté un an avant le pic cyclique est, quinze ans plus tard, presque toujours une bonne décision.

Ce guide est le complément de contexte cyclique de notre cadre plus décisionnel [Acheter Maintenant ou Attendre](#). Si vous voulez la liste de scoring et les calculs détaillés pour la décision *de*

cette année, commencez par là. Si vous voulez la vue macro et le cadre de préparation personnelle qui surplombe le choix d'une année isolée, vous êtes au bon endroit.

Une note sur les données. Les chiffres sont tirés de l'INE (Instituto Nacional de Estatística), du Banco de Portugal, de la BCE et d'idealista, à jour au 13 mai 2026 sauf mention contraire.

Où en sommes-nous dans le cycle ?

Le marché immobilier portugais en 2026 ne ressemble en rien au marché que la plupart des acheteurs étrangers imaginent. L'image mentale que beaucoup portent encore — bon marché, sous-évalué, en reprise après la crise de 2008 — est dépassée depuis plus d'une décennie. Une image plus juste serait : structurellement sous-approvisionné, sous pression démographique, internationalement désirable, et trois ans dans un type de croissance qui ne ressemble plus à une "reprise".

Trajectoire des prix 2015–2025 (médiane nationale)

Le tableau ci-dessous montre la trajectoire de la médiane nationale des transactions depuis 2015, avec les moteurs cycliques annotés. Le chiffre 2025 est la médiane annuelle complète de l'INE publiée en avril 2026.

Année	Médiane €/m ² (INE)	Variation annuelle	Ce qui se passait
2015	~960	—	Début de reprise post-crise. Visa d'Or (2012) prend de l'élan.
2017	~1 090	chiffre haut	Lisbonne et Porto en tête. Pic du Visa d'Or.
2019	~1 290	chiffre haut	Pic de demande pré-COVID. Secteur resort de l'Algarve en surchauffe.
2021	~1 500	deux chiffres	Afflux de télétravailleurs. Stock épuisé.
2022	~1 650	+10 %	Pic post-COVID. Euribor commence à grimper en milieu d'année.
2023	~1 720	+4 %	Mais Habitação. Voie immobilière du Visa d'Or fermée.
2024	~1 777	+3 %	Fin du NHR classique ; lancement de l'IFICI. Part étrangère baisse.
2025	2 076 €	+16,8 %	Année de rebond. Part étrangère à 27,6 %. Demande domestique absorbe.

Source : INE, *Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local*, publication annuelle complète 2025 (avril 2026).

Le récit post-2024 — "les étrangers partent, les prix vont baisser" — s'est révélé être le mauvais pari. La part des acheteurs étrangers dans les transactions de logement du secteur familial a effectivement baissé, du pic 2023 d'environ 31 % à **27,6 % en 2025** (INE, publié le 24 mars 2026). Mais la demande domestique portugaise a absorbé l'écart et au-delà. La croissance des prix s'est *accélérée* en 2025.

C'est le fait le plus important que tout acheteur en 2026 doit intégrer : ce n'est plus un marché piloté par les acheteurs étrangers comme il l'était durant les années du Visa d'Or. C'est un marché du logement structurellement sous-approvisionné dans un petit pays au déficit chronique de construction neuve.

La divergence régionale est plus marquée que ne le suggèrent les moyennes nationales

Les moyennes nationales cachent la vraie histoire. Les médianes régionales INE 2025 :

Zone	Médiane €/m ² (INE 2025)	Phase du cycle
Grand Lisbonne	3 439 €	Ferme ; Lisbonne centrale en plateau
Algarve	3 139 €	Forte, offre contrainte
Péninsule de Setúbal	2 596 €	Effet de rattrapage depuis Lisbonne
Madère (RAM)	2 500 €	Stable
Aire métropolitaine de Porto	2 305 €	Mouvement le plus rapide depuis une base basse
Municipalité de Lisbonne (acheteur domicilié au PT)	4 813 €	Plateau dans le prime
Municipalité de Lisbonne (acheteur domicilié à l'étranger)	6 026 €	La prime que paient les étrangers
Médiane nationale Portugal	2 076 €	Tirée par la gamme moyenne et l'intérieur

Source : publication annuelle complète INE 2025, avril 2026. La répartition lisboète entre acheteurs domiciliés au Portugal et à l'étranger (4 813 € contre 6 026 €) est le chiffre unique le plus clair pour le débat sur la "prime de l'acheteur étranger" : environ 25 % d'écart sur la même municipalité.

Trois schémas régionaux comptent :

- 1. Le prime lisboète est en plateau.** Lisbonne centrale et Cascais ne sont plus en tête de l'indice. Elles croissent à des taux faibles. Ralentissement sain, pas signal de krach.
- 2. Porto est le rattrapage.** Croissance plus rapide depuis une base près de 1 100 €/m² sous celle de Lisbonne. C'est là qu'est allé le flux de valeur relative.

3. **L'Algarve se scinde en deux.** Zones de resort côtier (Lagos, Albufeira, Vilamoura) restent fortes sur offre tendue. L'intérieur de Loulé, Tavira et São Brás attire de plus en plus des acheteurs voulant un mode de vie authentique plutôt qu'un style resort. L'intérieur profond (Beja, Castelo Branco, Guarda) reste bien sous 1 000 €/m² et a à peine participé au rally — achetez ici pour le mode de vie, pas pour la plus-value.

Les Cinq Facteurs Macro qui Meuvent le Marché 2026

Vous n'avez pas besoin de les prévoir parfaitement — personne ne le peut — mais vous devez savoir dans quel sens chacun penche, car ensemble ils façonnent la probabilité que l'année prochaine soit meilleure ou pire que celle-ci.

1. Taux hypothécaires (Euribor)

Environ 90 % des prêts hypothécaires portugais sont indexés sur un spread au-dessus de l'Euribor à 6 ou 12 mois. Où nous en sommes au 13 mai 2026 (fixings EMMI) :

Échéance	Fin 2021	Pic 2023	13 mai 2026
Euribor 3 mois	-0,55 %	~4,00 %	2,283 %
Euribor 6 mois	-0,50 %	~4,10 %	2,548 %
Euribor 12 mois	-0,50 %	~4,20 %	2,860 %

Source : BPstat / EMMI, au 13 mai 2026. L'Euribor 6 mois est l'indice dominant dans le stock hypothécaire portugais (39,4 % des contrats variables HPP selon le Banco de Portugal, mars 2026).

La BCE a maintenu son taux de dépôt à 2,00 % pendant six réunions consécutives. La plupart des économistes s'attendent à ce que l'Euribor évolue latéralement jusqu'au milieu de 2026 ; les marchés de swaps intègrent une certaine probabilité d'une ou deux hausses supplémentaires si l'inflation surprend à la hausse.

Ce que cela signifie pour le timing : la fenêtre d'argent bon marché de 2020–2021 ne reviendra pas dans ce cycle. Si vous attendez un retour à un Euribor à 1 %, vous pourriez attendre la majeure partie de la décennie. Le meilleur cas réaliste pour qui attend est une baisse de 50 à 80 points de base sur 18 à 24 mois — significatif, mais non transformateur face à la croissance des prix probable sur la même fenêtre.

2. Les coûts de construction ne baissent pas

Début 2026, les coûts de construction des nouveaux bâtiments résidentiels ont augmenté d'environ 4,7 % en glissement annuel, une accélération par rapport au plateau 2024–2025. Le moteur, c'est la main-d'œuvre : le secteur du bâtiment portugais accuse un déficit estimé à 90 000 travailleurs, et les coûts salariaux ont bondi de près de 9 % en glissement annuel fin 2025.

Le paquet fiscal logement 2026 (**Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março**, avec le *decreto-lei autorizado* complémentaire promulgué le 12 mai 2026) abaisse la TVA sur la construction et la réhabilitation de logement à **6 %** pour la vente jusqu'à 660 982 € ou la location à ≤2 300 €/mois. Cela aide les marges des promoteurs sur le stock de bande modérée — cela ne baisse pas le coût de construction au-dessus de cette borne, où se trouve l'essentiel de l'intérêt des acheteurs étrangers.

Ce que cela signifie pour le timing : le coût de remplacement du logement augmente. Cela met un plancher sous les prix dans les segments au-dessus du plafond de la bande modérée, car les promoteurs ne peuvent pas livrer du produit neuf en dessous de leur coût marginal.

3. L'offre est structurellement courte

Le Portugal délivrait environ 200 000 permis de construire annuels au début des années 2000. En 2024, ce chiffre était d'environ 28 000 (série de licences de construction de l'INE). L'*Economic Survey of Portugal* de l'OCDE de janvier 2026 consacre son chapitre le plus long à l'accessibilité et à l'offre de logement. L'offre est la contrainte limitante, et elle ne sera pas résolue à l'horizon 2026–2028.

Ce que cela signifie pour le timing : attendre que l'offre "rattrape" n'est pas une stratégie. L'offre ne rattrape pas.

4. La demande s'est déplacée, elle ne s'est pas effondrée

La fin de la voie immobilière du Visa d'Or (octobre 2023) et la fin du NHR classique (décembre 2023) ont effectivement retiré une tranche de demande. La part des acheteurs étrangers est tombée du pic 2023 proche de 31 % à **27,6 % en 2025** (INE, mars 2026).

Mais les chiffres globaux autour du changement importent moins que trois sous-tendances :

- La demande étrangère haut de gamme (biens de plus de 1 M€) a bien tenu, particulièrement à Cascais, Comporta et en Algarve prime.
- Le régime IFICI (qui remplace le NHR ; en vigueur depuis janvier 2024) est réel, plus étroit en portée et destiné à des travailleurs hautement qualifiés éligibles — un pipeline plus petit, mais continu. Les pensions étrangères ne sont *pas* couvertes par l'IFICI : les retraités à pension seule ne reçoivent plus d'avantage fiscal portugais sur le flux de revenus qui a attiré la plupart d'entre eux ici durant les années NHR.
- La demande domestique a entièrement absorbé la réduction étrangère. La hausse de +16,8 % en 2025 s'est produite *pendant que* la part étrangère baissait.

5. Devises

Pour les acheteurs hors zone Euro, la force ou la faiblesse de l'euro peut faire osciller le prix effectif d'une maison portugaise de 10 à 15 % sur une seule année. Cotations spot mi-mai 2026 et prévisions consensuelles des banques pour la fin d'année :

Paire	Spot (13 mai 2026)	Consensus fin 2026
EUR/USD	~1,13	1,18–1,24
GBP/EUR	~1,18	1,13–1,18
EUR/CHF	~0,94	0,92–0,96

Sources : outlooks 2026 de MUFG, ING, Rabobank.

Pour les acheteurs en dollars américains, le consensus s'attend à ce que le dollar s'affaiblisse jusqu'à fin 2026 — vos euros coûteront probablement *plus* de dollars plus tard, pas moins. Pour les acheteurs en livre sterling, le tableau est plus équilibré. Nous détaillons la mécanique de couverture plus bas.

La Préparation Personnelle Importe Plus que le Timing Cyclique

Voici le secret honteux du timing immobilier : pour l'acheteur typique conservant 7+ ans, votre préparation personnelle importe au moins autant que le point d'entrée cyclique.

Êtes-vous réellement prêt à acheter ? Un "oui" ressemble à ceci :

- Liquidités pour l'apport, frais de transaction (environ 8 à 11 % du prix d'achat pour un non-résident sur un bien de moins de 1,15 M€ sous le nouveau régime IMT forfaitaire — voir ci-dessous), et six mois de coûts de portage en réserve.
- Accord de principe écrit si vous financez — pas une simple indication, mais une approbation écrite valable 60 jours. Les non-résidents obtiennent typiquement des LTV de 60 à 75 % avec des spreads supérieurs à ceux des emprunteurs résidents.
- Clarté émotionnelle : vous avez passé assez de temps dans la zone pour la connaître en hiver, pas seulement en juillet.
- Un "deuxième acheteur" clair en tête : si vous deviez revendre dans trois ans, y aurait-il un marché pour ce bien spécifique ?

Y vivrez-vous plus de cinq ans ? Le temps dans le marché bat le timing du marché. Le coût aller-retour d'une transaction portugaise — IMT, droits de timbre, notaire, avocat, commission de l'agent vendeur, plus-values sur 50 % du gain aux taux progressifs de l'IRS — se situe autour de 12 à 15 % de la valeur du bien. Pour que cela soit amorti par la croissance du capital, il faut typiquement 4 à 6 ans de détention aux taux de croissance récents. Si votre réponse honnête à "serai-je encore dans cette maison dans cinq ans ?" est "probablement pas", alors *aucun* point d'entrée du marché n'est bon. Louez.

Les impôts et le visa sont-ils alignés ? Si vous déménagez sous un programme de visa, le timing de votre achat doit suivre votre stratégie de résidence, pas la précéder. Le paquet logement 2026 (Lei 9-A/2026) applique un **IMT forfaitaire de 7,5 %** sur toute acquisition par un non-résident d'un bien urbain résidentiel, quel que soit le prix — avec des voies de remboursement si vous devenez résident

fiscal portugais dans les 2 ans suivant l'acquisition ou louez le bien à des loyers modérés ($\leq 2\ 300$ €/mois pendant au moins 36 mois sur 5 ans). Le régime forfaitaire est approuvé ; jusqu'à ce que le *decreto-lei autorizado* soit publié au *Diário da República*, traitez-le comme imminent plutôt que pleinement opérationnel, et calez la signature avec votre conseiller fiscal.

Votre situation de vie est-elle stable ? Changement de carrière dans six mois ? Enfants changeant d'école ? Une relation cherchant encore son rythme ? Ce sont des signaux d'attente. L'immobilier est la décision financière la plus couplée à votre vie que vous prenez. Acheter à travers une transition, c'est acheter les yeux bandés.

La Meilleure Période de l'Année pour Acheter

À l'intérieur d'une année donnée, le marché portugais a un rythme saisonnier clair. La plupart des acheteurs étrangers l'ignorent. Ils ne le devraient pas.

Printemps (mars-mai) — pic d'annonces, pic de concurrence. Stock élevé ; concurrence aussi. Vous verrez plus d'options mais paierez plus près du prix d'annonce.

Été (juin-août) — évitez. L'Algarve est un cauchemar logistique en juillet et août. Les agents jonglent avec leurs clients de location, les vendeurs sont en vacances, les visites se déroulent à 38 °C, ce qui masque toute faiblesse de climatisation. Pire moment pour négocier, pire moment pour voir le bien honnêtement.

Automne (septembre-novembre) — le point doux. Les annonces de printemps qui n'ont pas vendu sont maintenant aux mains de vendeurs motivés. Les touristes sont rentrés. Les vendeurs veulent boucler avant la fin d'année pour des raisons fiscales. Si vous ne pouvez voler qu'une fois, volez en octobre.

Hiver (décembre-février) — décotes les plus marquées, conditions de visite les plus dures, mais les plus honnêtes. Les murs humides apparaissent, les problèmes de drainage apparaissent, les pièces orientées nord sont froides. Les annonces vieilles de six mois sont aussi flexibles qu'elles ne le seront jamais. C'est là que vous trouvez la décote de 10 à 15 % sur des biens fixés avec optimisme au printemps.

Saison	Stock	Concurrence	Marge de négociation	Conditions de visite
Printemps	Élevé	Élevée	Faible	Excellentes
Été	Moyen	Élevée	Faible	Trompeuses
Automne	Moyen	Moyenne	Moyenne	Bonnes
Hiver	Plus bas	Faible	Élevée	Honnêtes (rudes)

Le Meilleur Moment de Votre Vie pour Acheter

La question cyclique est "quand dans le marché". La question plus profonde est "quand dans votre vie".

30 ans et début 40 — horizon long, frais de transaction amortis sur 20 ans et plus, dette hypothécaire diminuée par l'inflation. Les mathématiques de la propriété fonctionnent le plus favorablement ici. Même des points d'entrée cycliquement médiocres sont rachetés par le temps.

Fin 40 et 50 ans — la fenêtre pour un achat "d'ancrage" au Portugal. Enfants approchant l'autonomie, revenu de carrière proche du pic, retraite en vue. Le profil démographique le plus commun de l'acheteur au Portugal, et à juste titre. Si la retraite ici est le plan, acheter 3 à 7 ans avant de s'installer permet d'établir le bien, de mener les travaux, et d'arriver dans une maison finie plutôt que dans un chantier.

60 ans et début 70 — aligné avec la retraite. Soyez attentif au coût de sortie, à la succession et à la réalité pratique que la maison que vous aimez à 65 ans pourrait être trop grande à 78 ans. Plain-pied avec entretien de jardin léger est rarement le mauvais choix.

Milieu 70 ans et au-delà — la plupart des personnes de cette tranche font mieux de louer au Portugal que d'acheter. Les frais de transaction sont trop élevés pour s'amortir, la charge bureaucratique de la propriété portugaise est réelle, et l'optionnalité de pouvoir partir avec six mois de préavis a une vraie valeur. Il n'y a aucune honte à louer pour toujours. Pour une part significative d'acheteurs, c'est la meilleure réponse.

Indicateurs Macro à Surveiller en 2026

Vous n'avez pas besoin d'un terminal Bloomberg. Vous avez besoin de cinq chiffres, rafraîchis trimestriellement :

Indicateur	Source	Pourquoi cela compte
Indice INE des prix du logement (trimestriel)	INE	Médianes de transaction officielles, décalage d'environ 5 mois
Observatoire des prix idealista (mensuel)	idealista	Pouls des prix d'annonce, 2 trimestres en avance sur l'INE ; méthodologie différente
Volumes de crédit hypothécaire (mensuel)	Banco de Portugal	Quand la nouvelle production tombe sur deux trimestres consécutifs, les prix mollissent sous 6 à 9 mois
Nombre d'actes notariés	INE	Volumes de transactions — volumes en baisse précèdent une faiblesse des prix
Démarrages / permis de construction neuve	INE	Pipeline d'offre — actuellement anémique

Si trois de ces cinq virent négatifs simultanément pendant deux trimestres consécutifs, vous avez un vrai signal. Jusque-là, le cycle est intact.

Une note sur les chiffres idealista vs INE : idealista publie des indices de prix d'annonce (mai 2026 : +10,8 % en glissement annuel à un nouveau plus haut) ; l'INE publie des médianes de prix de transaction (année complète 2025 : 2 076 €/m², +16,8 %). Les deux indices ne sont pas interchangeables. Idealista mène, l'INE confirme. Utilisez les deux ; ne prétendez pas qu'ils représentent le même chiffre.

Timing des Devises pour Acheteurs Étrangers

Une maison portugaise coûtant 500 000 € a un visage très différent selon l'acheteur en fonction du change :

Scénarios GBP/EUR

Cours (GBP/EUR)	Coût d'une maison à 500 k€ en £
1,10	454 545 £
1,15	434 783 £
1,18 (aujourd'hui)	423 729 £
1,20	416 667 £
1,25	400 000 £

Un mouvement de 5 % de 1,18 à 1,24 fait économiser à un acheteur britannique environ 18 000 £ sur une maison à 500 000 €. Cela vaut la peine d'attendre quelques semaines si la tendance vous est favorable — jamais d'attendre deux ans, car deux années d'appréciation des prix dépassent historiquement deux années de mouvements de change.

Scénarios USD/EUR

Cours (EUR/USD)	Coût d'une maison à 500 k€ en \$
1,05	525 000 \$
1,13 (aujourd'hui)	565 000 \$
1,18	590 000 \$
1,22	610 000 \$
1,25	625 000 \$

Le consensus bancaire 2026 selon lequel le dollar s'affaiblit d'ici la fin de l'année plaide *contre* le fait d'attendre le change si vous êtes acheteur américain.

Couvrir sans spéculer

Pour les acheteurs ayant pris position sur un bien et à 60 à 120 jours de la signature :

- **Contrats à terme** via un courtier FX spécialisé (Wise Business, OFX, Currencies Direct) verrouillent le taux d'aujourd'hui pour livraison le jour de la signature. Frais typiquement nuls ou faibles. Retire le plus grand risque non immobilier de toute la transaction.
- **Crédits hypothécaires libellés en EUR** pour acheteurs étrangers couvrent nativement la partie financée. Vous portez le risque de change sur l'apport, pas sur l'ensemble du bien.
- **Évitez la spéculation.** "Je vais attendre que GBP/EUR atteigne 1,22" est du jeu, pas de la stratégie. Choisissez un taux avec lequel vous pouvez vivre et verrouillez-le.

L'Argument en Faveur de l'Achat Maintenant

1. **L'inflation érode le cash.** L'inflation en zone Euro en 2025 a tourné autour de 2,4 % ; l'immobilier portugais a crû de 16,8 % (INE). Le cash conservé pour "le bon moment" perd du pouvoir d'achat réel face à l'actif que vous comptez acheter.
2. **Les taux hypothécaires ne baisseront probablement pas vite.** Un retour à un Euribor sous 2 % est improbable avant 2027 et loin d'être garanti même alors.
3. **Le stock est fini dans les zones prime.** Cascais, Lisbonne centrale, Lagos, Vilamoura ne font pas plus de terrain. La bonne maison que vous avez vue le mois dernier pourrait n'avoir aucun équivalent en 2027 à quelque prix que ce soit.
4. **Les fenêtres de visa et fiscales se ferment, elles ne s'ouvrent pas.** Voie immobilière du Visa d'Or partie. NHR classique parti (pensions étrangères plus exonérées sous l'IFI). Le paquet logement 2026 apporte l'IMT forfaitaire de 7,5 % pour non-résident. Les changements futurs ont, en bilan, resserré — non ouvert.
5. **Les coûts de construction mettent un plancher sous les prix.** Le coût de remplacement en construction neuve augmente, ce qui resserre le marché de la revente dans les bandes où la plupart des acheteurs étrangers font leurs courses.

L'Argument en Faveur de l'Attente

1. **Des micro-marchés spécifiques sont en surchauffe.** Zones de location courte durée à Lisbonne centrale, certaines rues de Cascais, appartements deux chambres à Vilamoura montrent des signes de plateau et pourraient corriger de 5 à 10 %. Si vous avez de la flexibilité, attendre 12 mois *sur ces sous-marchés spécifiques* est défendable.
2. **Optionnalité de refinancement.** Si vous prenez un crédit à taux plus élevé aujourd'hui et que l'Euribor baisse de 100 pb en 2027, vous pouvez refinancer. Vraie valeur d'option — "acheter

maintenant même à des taux plus élevés" est moins douloureux que le taux apparent ne le suggère.

3. **Vie personnelle non alignée.** La raison la plus forte pour attendre. Aucun prix d'entrée ne compense un mauvais moment de vie.
4. **Vous n'avez pas vu la zone en hiver.** Acheter en juillet et découvrir en février que la route inonde, que le chauffage se fait par convecteur électrique, et que le village est à moitié vide hors saison est une erreur classique et évitable.

L'Argument en Faveur de NE JAMAIS Acheter

Pour un sous-ensemble non négligeable d'acheteurs, louer au Portugal indéfiniment est la bonne réponse. Considérez la location à vie si :

- Votre horizon temporel au Portugal est genuinement incertain ou inférieur à cinq ans.
- Vous valorisez la mobilité — l'option de passer de Lisbonne à Porto à l'Algarve au gré de la vie sans une perte de 12 à 15 % de frais de transaction.
- Vous avez 70 ans et plus et la charge bureaucratique de la propriété portugaise (IMI, assemblées de copropriété, représentation fiscale, déclarations AT) ressemble à un fardeau.
- Votre capital investissable rapporte plus que le rendement locatif (actuellement 4 à 6 % bruts en résidentiel au Portugal). Pour un investisseur à patrimoine élevé avec un portefeuille diversifié, le coût d'opportunité du capital immobilisé est réel.
- Vous valorisez l'absence de risque de concentration. Un seul bien portugais est, par définition, un pari non diversifié.

Il n'y a aucune honte dans cette réponse. Certains des expatriés les plus heureux que nous connaissons louent. Nous explorons l'ensemble complet des profils dans [Quand Acheter un Bien au Portugal n'a Pas de Sens](#).

Cadre de Décision : Une Vérification de Préparation en 10 Questions

Ce guide se concentre sur votre préparation sur un horizon long. Pour un cadre de scoring centré sur la décision d'acheter ou d'attendre *cette année* avec mathématiques détaillées, utilisez [Acheter Maintenant ou Attendre](#).

Pour une préparation à horizon long, notez chaque question oui (1) ou non (0). 8 ou plus : prêt. 5 à 7 : préparez-vous davantage. 0 à 4 : continuez à rechercher.

1. Ai-je passé au moins 30 jours dans la zone où je prévois d'acheter, sur deux saisons différentes ?
2. Ai-je un accord de principe écrit (ou un cash intégral) couvrant le prix d'achat plus 10 % de frais de transaction plus 6 mois de réserves ?
3. Ai-je mon NIF depuis au moins 12 mois et déposé au moins une déclaration fiscale portugaise ?

4. Ai-je l'intention de vivre ou d'utiliser ce bien pendant au moins 5 ans ?
 5. Ai-je visité au moins huit biens en personne avant de faire une offre ?
 6. Ai-je mandaté un avocat portugais indépendant (pas l'avocat de l'agent) ?
 7. Ai-je vérifié la *caderneta predial*, la *certidão permanente* et la *licença de utilização* du bien ?
 8. Ai-je budgétisé les coûts récurrents (IMI, copropriété, assurance, entretien) à 1,5–2 % du prix d'achat par an ?
 9. Si je devais revendre dans trois ans, puis-je citer trois raisons pour lesquelles un futur acheteur voudrait encore ce bien spécifique ?
 10. Ai-je dormi sur la décision pendant au moins sept jours après avoir décidé de l'acheter ?
-

Coût Irrécupérable vs Coût Futur

L'erreur de timing la plus coûteuse que nous voyons est le raisonnement de coût irrécupérable : "j'aurais dû acheter en 2019 quand les prix étaient 40 % plus bas". Le prix de 2019 est sans importance pour une décision de 2026. Le seul prix qui compte est le prix aujourd'hui contre le prix de l'année prochaine.

Une erreur connexe : "ce bien est en hausse de 20 % depuis sa dernière vente en 2022 — il doit être surévalué". Le prix de 2022 est révolu. Les questions pertinentes sont : le prix demandé actuel est-il en ligne avec les comparables de ce trimestre, et est-ce un prix que vous pouvez confortablement tenir pendant 5 ans et plus ?

Pensée prospective. Toujours prospective.

Erreurs Courantes de Timing

1. **Essayer d'attraper le creux.** Personne n'y parvient de façon constante. Le creux n'est visible que dans le rétroviseur, moment où les prix sont déjà 8 % au-dessus.
2. **Laisser un seul point de donnée dominer.** Un seul trimestre de transactions en ralentissement n'est pas une tendance. Attendez deux trimestres consécutifs de confirmation sur plusieurs indicateurs.
3. **Agir sur la rumeur.** "J'ai entendu que l'UE va obliger le Portugal à restreindre les acheteurs étrangers" — cette rumeur circule depuis huit ans. Les décisions prises sur des ragots de dîner vieillissent mal.
4. **Laisser le FOMO vous mener vers le mauvais bien.** Un mauvais bien acheté en panique en pic de cycle est le pire résultat. Mieux vaut attendre six mois et acheter le bon bien que d'acheter le bien de ce mardi.
5. **Confondre "le marché est haut" avec "tout bien est surévalué".** Des biens mal évalués existent à chaque phase du cycle. Évaluez le bien concret, pas l'indice général.

6. **Ignorer les coûts de portage pendant l'attente.** Loyer, exposition au change, coût d'opportunité de l'apport — attendre n'est pas gratuit.

7. **S'ancrer à "ce que j'aurais payé en 2018".** Nous sommes en 2026. Le prix de 2018 est une pièce de musée.

Conclusion

Le "bon moment" pour acheter au Portugal n'est pas une date au calendrier. C'est l'intersection de trois conditions de préparation : le cycle n'est pas en territoire de bulle évident (il ne l'est pas — la croissance décélère de 16,8 % en 2025 vers des taux à un chiffre moyen, mais reste positive) ; vos finances sont genuinely prêtes (apport, réserves, clarté de crédit, change couvert sur ce que vous pouvez couvrir) ; et votre vie est genuinely prête (temps passé dans la zone, décision laissée reposer, avocat mandaté).

Si ces trois sont alignées, le point d'entrée cyclique est la variable la moins importante. Si elles ne sont pas alignées, aucun point d'entrée cyclique ne vous sauvera.

Achetez quand *vous* êtes prêt. Le marché sera à peu près le marché. Vous êtes la seule variable que vous contrôlez.

Lectures liées

- **Acheter Maintenant ou Attendre** — le cadre de scoring et les scénarios chiffrés pour la décision concrète d'acheter ou d'attendre de cette année. Le compagnon outil de décision de ce guide de contexte cyclique.
 - **Quand Acheter un Bien au Portugal n'a Pas de Sens** — douze profils d'acheteurs pour qui la location bat l'achat. Lisez-le avant de vous scorer "prêt".
 - **Acheter pour Vivre vs Acheter pour Louer** — la question stratégique en amont sur laquelle repose votre modèle d'achat.
 - **Impôts et Coûts d'Achat d'un Bien au Portugal** — la référence sur les impôts d'entrée. Faites les calculs sur votre cas concret avant de vous engager sur une date de signature.
 - **Premier Bien au Portugal** — pour les acheteurs franchissant la ligne pour la première fois, la séquence opérationnelle.
-

Comment 2nd Haus peut vous aider

Nous opérons une **consultation côté acheteur sur le timing de marché** pour les clients à 12 mois ou moins d'une acquisition au Portugal. Ce n'est pas une prévision de marché — personne ne peut prévoir ce marché de façon fiable. C'est une revue structurée de votre position dans le cadre de

préparation ci-dessus, face au micro-marché concret que vous regardez, au régime fiscal concret qui vous est applicable et à l'exposition de change que vous portez.

Format : une seule session de travail de 90 minutes, honoraires fixes, note de suivi écrite. Résultat : une réponse claire "prêt / pas prêt / prêt si vous corrigez X d'abord" sur votre situation propre. Réservez via 2ndhaus.pt et dites-nous où vous en êtes dans le cycle.

Sources

Primaires

- INE — *Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local*, publication annuelle complète 2025 (INE Destaques)
- Banco de Portugal — Limites LTV, DSTI et de maturité ; séries BPstat de crédit hypothécaire et Euribor
- BCE — Survey of Professional Forecasters ; décisions de politique monétaire
- *Diário da República* — Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março (paquet fiscal logement)
- OCDE — *Economic Surveys: Portugal 2026*, janvier 2026
- EMMI / BPstat — Euribor por prazo (fixings du 13 mai 2026)

Lectures complémentaires

- Observatoire des prix idealista, mai 2026
 - ECO — Uma em cada quatro casas vendidas em 2025 foi para mãos estrangeiras (24-03-2026)
 - MUFG, ING, Rabobank — outlooks FX G10 pour 2026
 - PwC Portugal — Budget de l'État 2026, fiscalité immobilière
-

Dernière mise à jour : 15 mai 2026. Vérifié contre la référence canonique de faits 2nd Haus de la même date. Ce guide est revu trimestriellement ; les chiffres Euribor et de change sont des instantanés ponctuels — vérifiez toujours BPstat et votre banque pour des données en direct avant de transiger.

Vous souhaitez un conseiller acheteur sur votre cas précis ?

2nd Haus est un conseil immobilier côté acheteur, spécialisé en Algarve. Nous vous dirons de ne pas acheter si c'est la réponse honnête.

[Parler à 2nd Haus](#)

© 2nd Haus Real Estate · Licence AMI 15284 · Ce guide est une information générale, pas un conseil juridique ou fiscal. Vérifiez avec vos propres professionnels avant toute signature.