

- Portugal -

# STERKSTE STIJGER VAN DE VOORBIJE JAREN

*De Portugese vastgoedprijzen zijn fors gestegen. Toch blijft wonen in Portugal relatief goedkoop. In de prijs zijn een aangenaam klimaat en een interessant fiscaal statuut voor buitenlandse inwoners inbegrepen.*

LAURENZ VERLEDENS

**V**eel levenskwaliteit voor een lage prijs. Die combinatie vat volgens David Quasten goed de bekoorlijkheid van Portugal samen. Hij verhuisde vier jaar geleden met zijn gezin naar Portugal. In België was hij meer dan twintig jaar projectontwikkelaar aan de kust. "Ik heb Portugal leren kennen door onze jaarlijkse vakanties", vertelt hij. "De uitgestrektheid spreekt me aan. Portugal telt minder inwoners dan België, terwijl het drie keer groter is. Het leven is hier eenvoudig en goedkoop."

In Palmela, een stadje op 25 kilometer van Lissabon, leidt Quasten het vastgoedkantoor Invest in Lisbon. Zijn kantoor focust op vastgoed aan de Costa Azul. "Een plek met een bijzonder klimaat", zegt Quasten. "In Portugal zijn er eigenlijk maar drie op het zuiden georiënteerde kuststroken: het stukje Cascais-Estoril ten westen van Lissabon, de Algarve in het zuiden van het land en dan de Costa Azul ten zuiden van Lissabon. De rest van de Portugese

kust is westelijk georiënteerd en wordt daardoor veel meer beïnvloed door de Atlantische Oceaan."

## Stevige prijsstijgingen

Niet alleen het leven, ook het vastgoed is in Portugal goedkoper dan in België. De Portugese statistische dienst INE berekende de mediaanprijs voor Portugese nieuwbouwwoningen op 1084 euro per vierkante meter. De officiële Belgische statistieken geven geen vierkantemeterprijzen, maar volgens cijfers van het studebureau de Crombrugge & Partners bedraagt de gemiddelde vraagprijs voor nieuwbouwwoningen in België 2825 euro per vierkante meter.

David Quasten maakt de vergelijking concreter. "Voor een nieuwbouwwilla met drie slaapkamers, twee badkamers en een mooie tuin met zwembad betaal je aan de Blue Coast ongeveer 350.000 euro. In België kom je dan toch al snel aan 500.000 tot 600.000 euro."

Maar Quasten geeft toe dat hij de prijzen in Portugal de voorbije jaren

ook sterk heeft zien stijgen. Johan Van Gompel, senior economist bij KBC, bevestigt dat. "Sinds begin 2013 zijn de woningprijzen in Portugal met 44,8 procent toegenomen. Dat is beduidend meer dan in Spanje, dat in die periode een prijsklim van 25 procent kende. In Griekenland en Italië zijn de prijzen in die periode zelfs gedaald."

Houdt die sterke prijsklim een risico in op een correctie? "Wij schatten de overwaarding op 7 procent", antwoordt Johan Van Gompel. "Het is dus een aandachtspunt, maar niet in die mate dat je kunt spreken over een zeepbel. Als de prijzen in de volgende jaren in hetzelfde tempo stijgen, kan het wel een probleem worden." Een van de verklaringen voor de sterke prijshausse is volgens Van Gompel de toegenomen interesse van vastgoedbeleggers uit binnen- en buitenland. "Dat heeft de Portugese vastgoedmarkt ook wel een beetje meer speculatief gemaakt", merkt hij op.

David Quasten wijst erop dat de prijsstijgingen vooral in de grote steden plaatsvonden en dat er grote regionale verschillen zijn. De kaart met de vastgoedprijzen in Portugal toont een opdeling tussen de kustregio's en het binnenland. Alto Alentejo, in het oosten, is volgens de statistieken van INE de goed-



**PORTUGAL**  
Niet alleen het leven, ook het vastgoed is er goedkoper dan in België.

koopste regio, met een mediaanprijs voor nieuwbouwwoningen van 547 euro per vierkante meter. Groot-Lissabon is de duurste regio (1672 euro), met Lissabon-stad als uitschieter (2753 euro). In Cascais, een mondaine badplaats nabij Lissabon, bedraagt de mediaanprijs per vierkante meter 2100 euro. Ook in de toeristisch populaire Algarve is vastgoed behoorlijk fors geprijsd (1589 euro). De

badplaats Lagos is daar een van duurste oorden (1744 euro). In de kuststrook tussen Lissabon en Porto, een gebied dat grotendeels samenvalt met de Costa de Prata of Zilverkust, zijn de prijzen gematigerd (790 tot 1084 euro).

## Grondperikelen

De aankoop van een Portugese woning verloopt in grote lijnen hetzelfde

als in België. Zo kent Portugal ook een systeem van erkende vastgoedmakelaars. Voor de definitieve verkoop ondertekenen de partijen een *contrato promessa compra e venda*, de tegenhanger van het Belgische compromis. De rol van de notaris beperkt zich tot het registreren van de akten. Voor de voorafgaande onderzoeken over vergunningen, eigendomstitels, erfdiensbaarheden verbonden schulden enzovoort zoekt u het best een lokale advocaat.

Als u een bestaande woning koopt, moet u een overdrachtsbelasting betalen, de *Imposte Municipal sobre Transmissões (IMT)*. Het tarief van die gemeentelijke belasting hangt af van de waarde van de woning en het gebruik (eigen woning of tweede verblijf), maar zit meestal tussen 2 en 8 procent.

Bij nieuwbouw geldt een btw-tarief van 23 procent. "Belangrijk voor wie een nieuwbouwwoning koopt, is de eigendomsvererving van de grond", zegt David Quasten. "Je moet ervoor zorgen dat je meteen de eigenaar wordt van de grond. En laat door een lokale advocaat nagaan dat je op de grond mag bouwen. Het is bij aannemers in Portugal een courante praktijk dat ze een totaalpakket verkopen: de grond plus de bouwwerken. Ze blijven dan eigenaar van de grond tot de oplevering en de finale betaling. Intussen factureren ze wel in schijven voor de gepresteerde werken. Als de aannemer failliet gaat, heb je misschien tienduizenden euro's betaald, maar heb je geen poot om op te staan omdat je geen eigenaar bent van het perceel. Schuldeisers kunnen dan beslag leggen op de grond."

David Quasten wijst nog op het interessante belastingregime voor niet-gewone ingezetenen. "Vooral voor gepensioneerden die naar Portugal verhuizen, is dat een interessant statuut", zegt hij. "Ze betalen op het in België opgebouwde pensioen geen belastingen in Portugal. Vermits Portugal een dubbelbelastingverdrag heeft met België komt dat de facto neer op een belastingvrijstelling. De belangrijkste voorwaarde voor dit statuut is dat je minimum 183 dagen per jaar in Portugal verblijft." ©



*"Belangrijk voor wie een nieuwbouwwoning koopt, is de eigendomsvererving van de grond"*

DAVID QUASTEN, INVEST IN LISBON