

Acheter en Europe pour 200 000 euros : Pourquoi investir à l'étranger peut être un meilleur choix

## Description

LegalPlace a interrogé **50 acteurs de l'investissement immobilier** (blogs, experts et professionnels du secteur) et leur a posé une question simple : quelles sont les 3 capitales européennes dans lesquelles il faut investir en 2017

Nous avons ainsi recueilli et synthétisé les avis récoltés et sommes parvenus à la conclusion suivante : **non Paris n'est pas nécessairement la capitale européenne la plus intéressante dans une optique d'investissement immobilier locatif ( investissement dans un bien immobilier destiné a la location via un [contrat de location](#) ) en 2017 !**

Pour étayer l'étude, nous avons regardé :

- La superficie à laquelle peut prétendre un acheteur dans les capitales européennes pour 200 000€
- Le retour sur investissement (ratio entre le prix à l'achat et le loyer en nombre d'années)
- Le coût de la vie qui est un critère à prendre lors d'un investissement immobilier
- Le top des capitales où investir selon les experts avec les principaux critères à prendre en compte

**Les conclusions auxquelles nous sommes parvenus suite à cette étude :**

- Sans surprise, nous avons des rapports de 10 à 20 entre le prix à l'achat pour les capitales d'Europe de l'Ouest et d'Europe de l'Est :
- Le temps pour un retour sur investissement sur Paris est de 26 ans soit significativement plus faible que dans d'autres grands capitales européennes comme c'est le cas en Allemagne (33 ans) et Autriche (45 ans). Malgré des rentabilités plus élevés pour l'Europe de l'Est, **ces destinations représentent un marché plus incertain à long terme**
- La fiscalité, les perspectives du marché local et le retour sur investissement sont les principaux critères à prendre en compte lors d'un investissement immobilier
- Les experts préconisent d'investir à **Berlin, Lisbonne et Budapest** en priorité pour des raisons différentes : perspective de croissance pour Berlin, prix attractifs

pour Lisbonne et forte rentabilité

LEGALPLACE.FR



# ACHETER EN EUROPE POUR 200 000 €

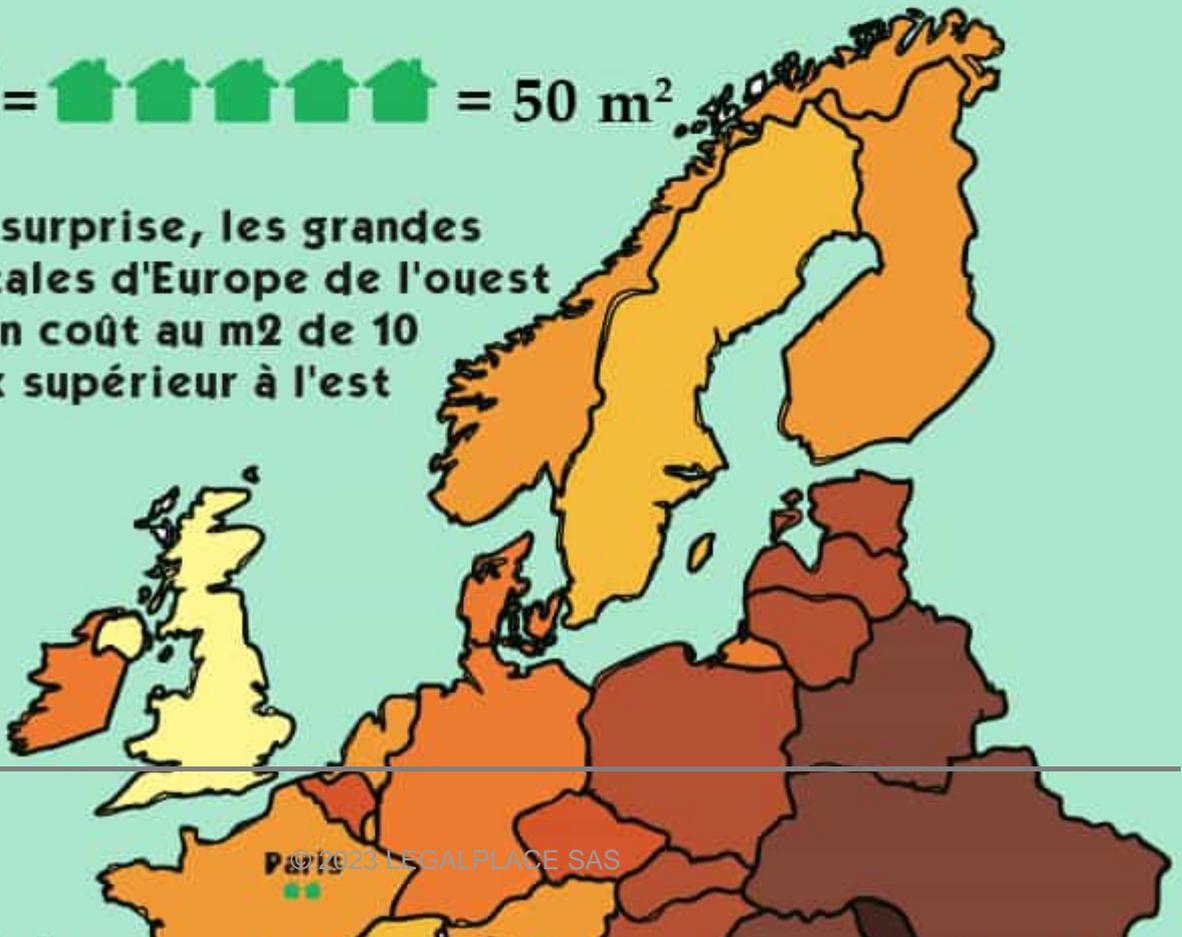


POURQUOI INVESTIR À L'ÉTRANGER EST UN MEILLEUR PLAN

## QUELLE SUPERFICIE POUR 200 000 € DANS CHAQUE CAPITALE EUROPÉENNE?



Sans surprise, les grandes capitales d'Europe de l'ouest ont un coût au m<sup>2</sup> de 10 à 20x supérieur à l'est



Panel de l'avis des experts :

**Quelles sont les 3 capitales européennes où investir en 2017 ?**

### Netinvestissement :

1. Bruxelles : pour la « communauté française »
2. Berlin : pour le potentiel de croissance
3. Amsterdam : pour l'emplacement géo-stratégique

### *Joptimiz :*

Paris qui reste la première place d'investissement des étrangers quand ils viennent y vivre ou travailler

La Belgique (Bruxelles) qui reste peu chère et qui pourrait récupérer une partie des expatriés du Royaume-Uni post brexit

Berlin qui devient une ville attractive avec en plus un manque de logements

### La Loi Pinel :

En termes d'opportunités immobilières, toutes les capitales européennes ne se valent pas. Londres, Paris, Amsterdam, demeurent des places incontournables, recelant de nombreux biens d'exception, notamment pour les investisseurs ciblant l'immobilier de luxe.

L'Allemagne et Berlin en particulier constituent le nouvel El Dorado des investisseurs. Avec des biens immobiliers beaucoup moins chers qu'à Paris (3500 euros/m<sup>2</sup> en moyenne), Berlin connaît une forte demande locative. De plus, la fiscalité allemande reste modérée sur les revenus fonciers et la plus-value à la revente. Berlin pourrait donc être une place idéale pour l'investissement locatif. Grâce à une population aisée et une forte attractivité : Luxembourg, Oslo, Stockholm, Copenhague, Bruxelles, Genève, Helsinki sont à privilégier dans une stratégie d'investissement sur le long terme.

Plus à l'Est, d'autres capitales européennes, comme Istanbul, Budapest, Varsovie ou Prague offrent des rendements et des plus-values très intéressantes sur le court terme, mais leur marché immobilier est plus fluctuant. Les villes de Madrid ou Lisbonne se caractérisent par un marché immobilier plus cyclique, néanmoins prometteur les années à venir.

### Immovesting :

Nos destinations préférées en 2017 ? La Croatie, actuellement en plein boom

touristique; L'Espagne qui sort d'une lourde crise et qui offre des prix intéressants ; Le Portugal qui attire de plus en plus les français de par sa proximité, sa culture, son art de vivre mais surtout grâce à son climat ensoleillé.

## Café du patrimoine :

Quelles sont la ou les capitales européennes où investir en 2017 ? Berlin !

Le marché immobilier en France, en Espagne, au Portugal ou encore au Royaume-Uni a connu une croissance forte aux alentours du milieu des années 2000 ; le marché allemand connaît lui aujourd'hui un boom de l'immobilier tardif, plus de 10 ans après la plupart de ses voisins européens de l'ouest.

Dans les faits, cela se traduit par une croissance actuelle de près de 10% par an dans les grandes villes, dont Berlin, la capitale allemande qui, cerise sur le gâteau, affiche des prix trois fois moins élevé que dans la capitale française.

Dans ce contexte, un placement immobilier est un investissement particulièrement attractif.

Attention cependant, la capitale allemande est effectivement un marché solide qui offre également de belles perspectives sur le long terme, rappelons que le risque de bulle n'est pas non plus à écarter.

## Investissement-locatif :

Chaque capitale européenne a ses propres atouts. Ainsi Berlin propose des prix d'immobilier relativement bas mais le niveau de loyers y est très bas ce qui limite le rendement locatif. Londres à l'inverse souffre de prix à l'achat très élevé, même si l'incertitude liée au Brexit a entraîné une baisse de 5% en 2016 qui devrait s'accélérer en 2017. Enfin, en France, Paris reste très attractif du fait des spécificités de la ville : une économie dynamique, un manque de foncier disponible et une forte attractivité internationale. Pour 200.000€ vous pourrez disposer d'un studio dans les meilleurs quartiers ou un petit T2 dans les quartiers intermédiaires.

## **Quelles sont les principaux critères pour un investissement à l'étranger ?**

### Netinvestissement :

Au-delà des rendements potentiels annoncés, soyez d'abord vigilants sur la stabilité politique et monétaire du pays visé. Prenez également le temps de bien analyser la profondeur du marché locatif local et de mesurer vos risques locatifs effectifs.

### Joptimiz :

A notre sens, ils existent plusieurs critères et prudenances lorsqu'on investit dans l'immobilier à l'étranger.

Tout d'abord, certes la rentabilité est importante mais qu'en est-il de la revente ? En effet, il peut être parfois difficile de revendre car certains pays sont encore en contrôle des changes (La Tunisie, Maroc, Algérie ...). Attention également aux possibilités de financement du bien (votre banque en France ne prêtera pas si elle n'a pas une garantie autre que le bien qui n'est pas en France). Enfin la fiscalité est également un paramètre primordial ... la fiscalité des revenus dépendra du pays de situation du bien ! ... mais il faudra également ne pas oublier de le déclarer en France (mais en déduisant dans la majorité des cas, l'impôt payé à l'étranger) !

### Immovesting :

Lors d'un investissement à l'étranger, il est avant tout primordial de s'intéresser aux aspects financiers de l'investissement comme la stabilité du pays que l'on vise ou encore la fiscalité applicable. Ainsi, à l'heure où des problèmes géopolitiques frappent de nombreuses régions du monde, il peut être intéressant de se tourner vers des pays européens. Quant à la fiscalité, il faut bien étudier la question selon qu'on est résident fiscal en France ou dans le pays de l'investissement. Dans le premier cas, il existe souvent des conventions fiscales permettant d'échapper à la double imposition. Ensuite, si on a l'intention de passer du temps dans le pays, il est indispensable de prendre en compte le climat, la qualité de vie du pays et le coût de la vie sur place.