

Baromètre des notaires

Immobilier - famille - sociétés



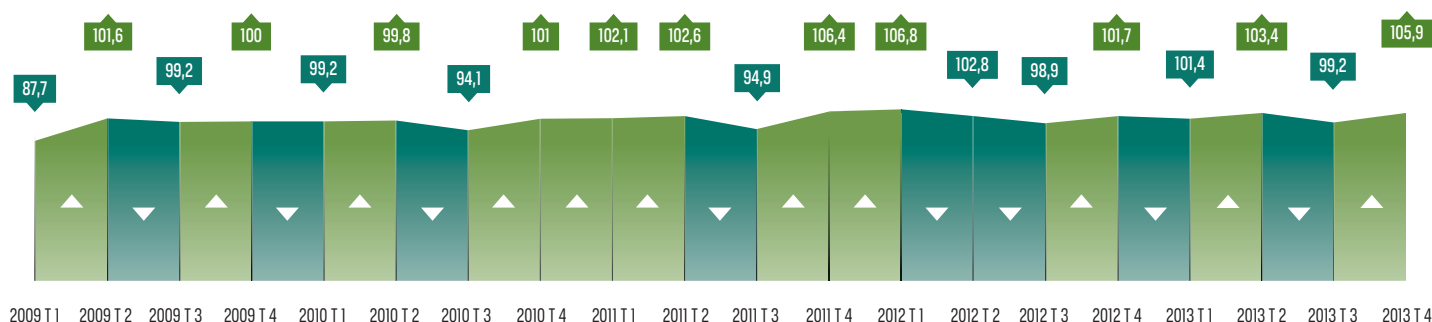
n° 19

Octobre - décembre 2013



www.notaire.be

ACTIVITE IMMOBILIERE EN BELGIQUE



La période d'observation de l'indice a débuté au 3^e trimestre 2007. Elle correspond à l'indice 100.

Décembre crée la surprise

L'activité immobilière 2013 similaire à 2012

L'activité immobilière n'a pas connu de trêve durant les festivités de fin d'année. L'indice d'activité immobilière est passé de 99,2 au 3^e trimestre 2013 à 105,9 au 4^e trimestre 2013 (+6,7%).

Le nombre de transactions immobilières est resté stable au cours des mois d'octobre et de novembre, accusant même un léger recul par rapport aux mois d'octobre et novembre 2012, avec respectivement -0,8% et -1,9%. Toutefois, ce ralentissement a été largement rattrapé en décembre avec une progression de +18,2% par rapport à décembre 2012. Cette nette augmentation doit être relativisée, puisque décembre 2012 avait été particulièrement calme. Mais, en comparant avec décembre 2011, l'évolution est de +7%, ce qui reste remarquable.

En comparaison avec le 4^e trimestre 2012, l'indice d'activité progresse de +4,1%.

Pour l'ensemble de l'année écoulée, le baromètre des notaires enregistre un indice d'activité moyen de 102,5, contre 102,6 en 2012, soit un recul de -0,1%, synonyme de

stabilité dans un climat économique pourtant guère favorable.

Au niveau macro-économique

La **confiance des consommateurs** poursuit son amélioration avec un indice de -6 en octobre et novembre et de -5 en décembre. Pour rappel, il était à -24 en mars 2013. Les ménages gagnent en optimisme quant à leur capacité d'épargne et voient le marché du travail s'éclaircir.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) a peu bougé au cours du 4^e trimestre et clôture l'année avec -6,4 contre -6,7 en septembre. Le secteur de la construction reste le plus mauvais segment de cet indice avec une dégradation de 5,5 points entre septembre (-8) et décembre (-13,5). La construction de nouveaux logements reste toujours faible comparativement à l'immobilier existant.

L'inflation a chuté à 0,7% en octobre pour remonter à 1,2% en décembre. Pour l'ensemble de l'année, le taux d'inflation est de 1,2% alors qu'il était de 2,6% en 2012.

Notons l'évolution positive de +0,3% du PIB au 3^e trimestre par rapport au 2^e trimestre 2013.

Un paramètre qui vient soutenir la reprise économique.

Les taux d'intérêt hypothécaire sont en légère hausse depuis le mois de juillet. Un crédit hypothécaire à taux fixe sur plus de 10 ans passe de 3,50% en juin 2013 à 3,83% en novembre 2013 (+9,4%) (source BNB). Cette progression n'a rien d'alarmant et les taux bas poursuivent le soutien du marché immobilier belge.

Cependant, les conditions d'octroi des crédits hypothécaires ont été plus strictes en 2013. Les chiffres indiquent un repli des actes de crédit. Cette tendance est confirmée par les chiffres de Febelfin selon lesquels le nombre de crédits octroyés pour une acquisition immobilière chute de -9,6% pour les trois premiers trimestres 2013, comparativement à la même période de 2012.

EVOLUTION DU MARCHE

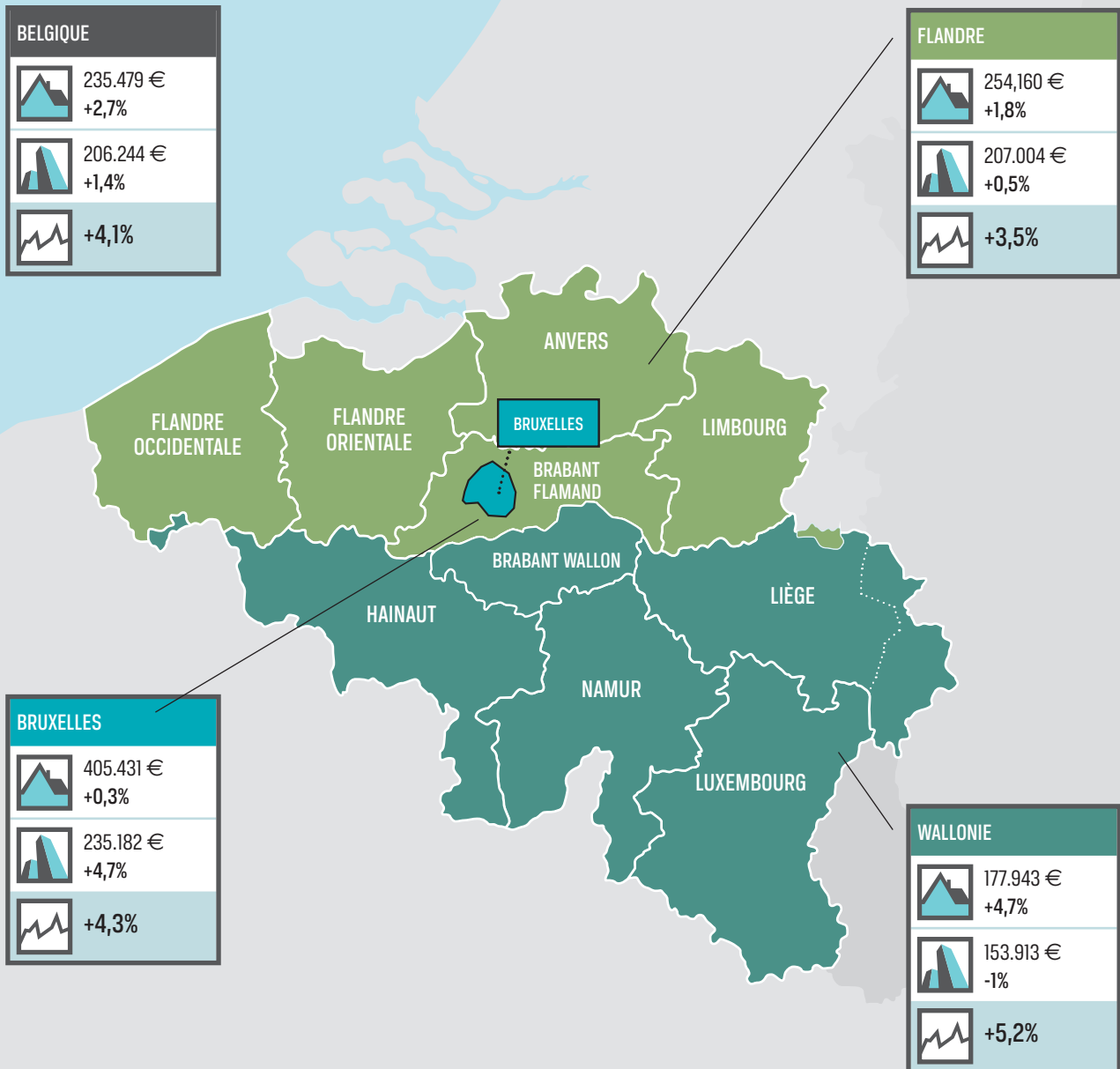
Par rapport au même trimestre en 2012, la **progression de l'activité immobilière*** de +4,1% est commune aux trois régions et plus soutenue en Wallonie (+5,2%). On enregistre +4,3% à Bruxelles et +3,5% au nord du pays.

La Wallonie atteint son meilleur niveau d'activité depuis le 1er trimestre 2012. Cette amélioration n'est pas imputable à la suppression des droits d'enregistrement réduits. L'annonce de cette modification ayant été tardive, seuls quelques actes ont été avancés en 2013.

Pour l'ensemble de 2013, l'indice moyen de 102,5 (-0,1%) se répartit comme suit : 60,6 pour la Flandre (+1,1%), 32,7 pour la Wallonie (-1,6%) et 9,2 pour Bruxelles (-2,6%)

Le prix moyen (PM) des maisons* progresse de 2,7% pour la Belgique, 1,8% en Flandre, 4,7% en Wallonie et 0,3% en région bruxelloise. Les prix sont indiqués dans la carte.

Répartition régionale de l'activité immobilière



Indice	Evolution (%)
407.450 €	4,1%
223.631 €	8,6%
-	-9,0%

*Les comparaisons des prix, exprimées en pourcentage, sont calculées par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Les maisons

L'analyse ne reprend pas les prix des villas, maisons de maître et maisons de rapport. Les moyennes mentionnées reprennent les biens immobiliers du marché primaire et secondaire sans distinction entre ceux-ci.

Les appartements

L'analyse reprend les prix des appartements, flats et studios. La répartition du nombre de ventes au travers des régions ou des provinces conditionne le pourcentage d'évolution au niveau national.

L'activité immobilière

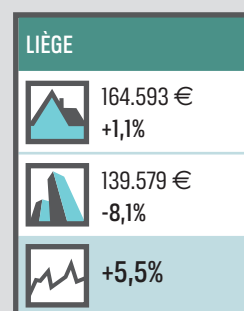
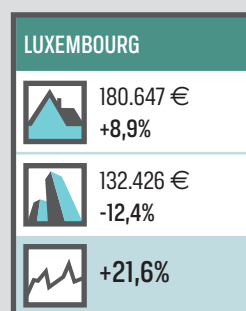
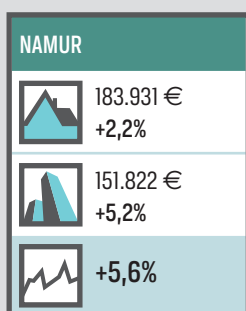
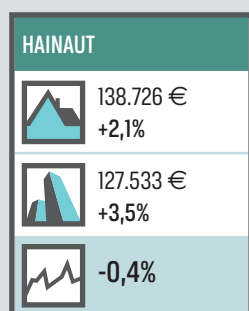
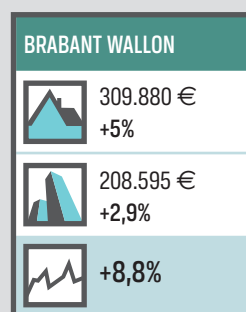
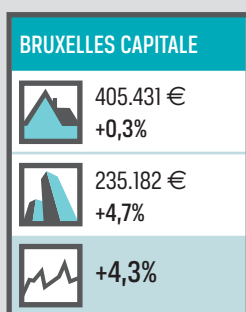
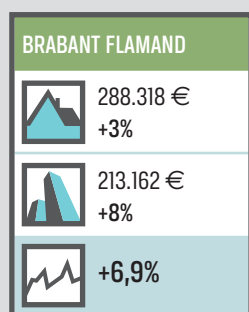
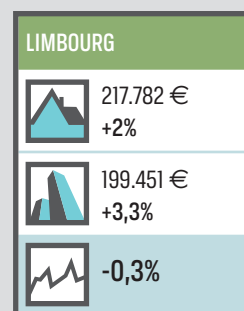
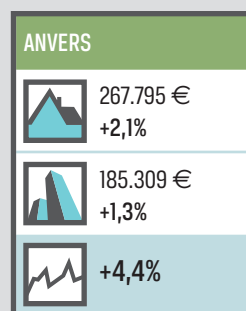
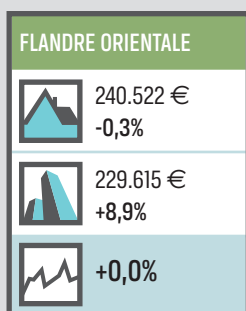
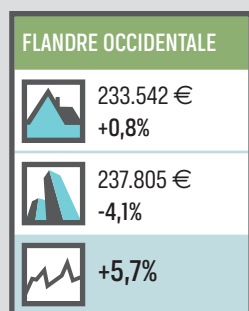
Obtenir un pourcentage d'évolution générale plus important que chacune des évolutions par région ou par province est normal. Evolution du nombre de dossiers rentrant dans les études notariales. Les comparaisons de l'activité, exprimées en pourcentage, sont calculées par rapport au même trimestre de l'année passée.

Pour l'ensemble de 2013, le PM annuel des maisons est de 233.959€ (+3,2%) pour la Belgique. Le PM en Flandre est de 250.281€ (+2,3%), en Wallonie de 176.179€ (+3%) et de Bruxelles 410.194€ (+1,6%).

Le prix moyen (PM) des appartements* au 4^e trimestre 2013, est stable pour la Belgique (+1,4%), la Flandre (+0,5%) et la Wallonie (-1%). L'évolution est plus marquée à Bruxelles (+4,7%). Prix affichés ci-dessous.

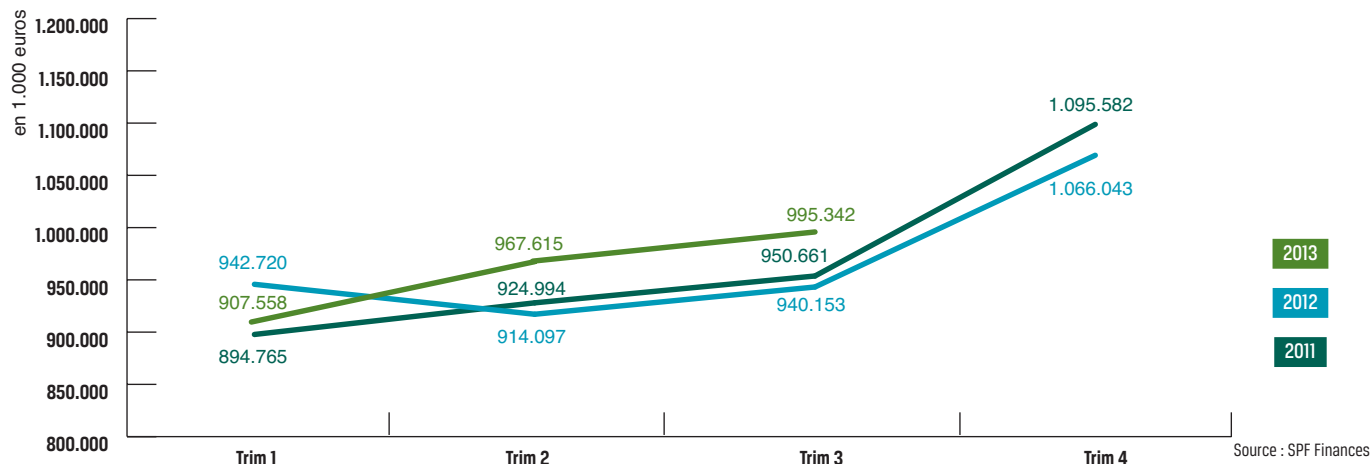
Pour l'ensemble de 2013, le PM annuel des appartements est de 204.181€ (+2,1%) pour la Belgique. Il augmente dans les trois régions du pays avec 204.402€ en Flandre (0,6%), 155.610€ en Wallonie (1,7%) et 228.408€ à Bruxelles (4,2%).

Répartition provinciale de l'activité immobilière



LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Droits d'enregistrement 2011-2012-2013 (en milliers d'euros)



Après l'augmentation connue au 2^e trimestre 2013 (+5,9%), les droits d'enregistrement sont toujours en hausse au cours du 3^e trimestre avec, à nouveau, une progression de +5,9% par rapport au 3^e trimestre 2012.

Pour les onze premiers mois de l'année, les droits d'enregistrement ont augmenté de +3,2% par rapport aux onze premiers mois de 2012.

Enchérir par internet
Sécurité optimale
Sous le contrôle du notaire

Vente et achat en ligne de biens immobiliers via votre notaire

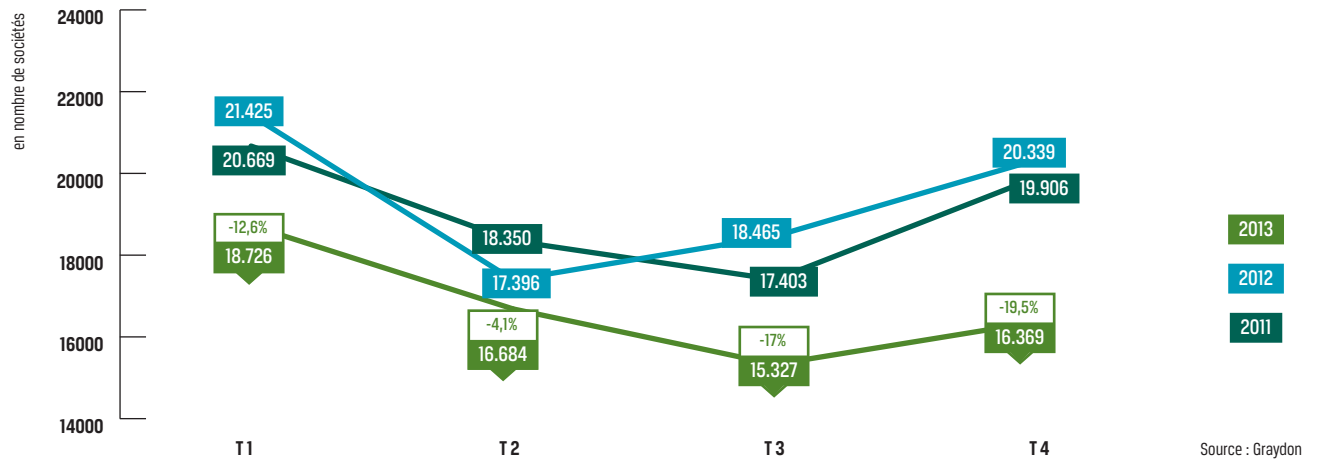
www.notaclick.be



A. Les constitutions de sociétés

Comparatif des créations de sociétés 2011-2012-2013

Les comparaisons exprimées en pourcentage sont calculées par rapport au même trimestre de l'année passée.



Les chiffres complets du 3^e trimestre sont au plus bas depuis 2009, avec une régression de -17% par rapport au 3^e trimestre 2012 et de -6,8% par rapport au 2^e trimestre 2013.

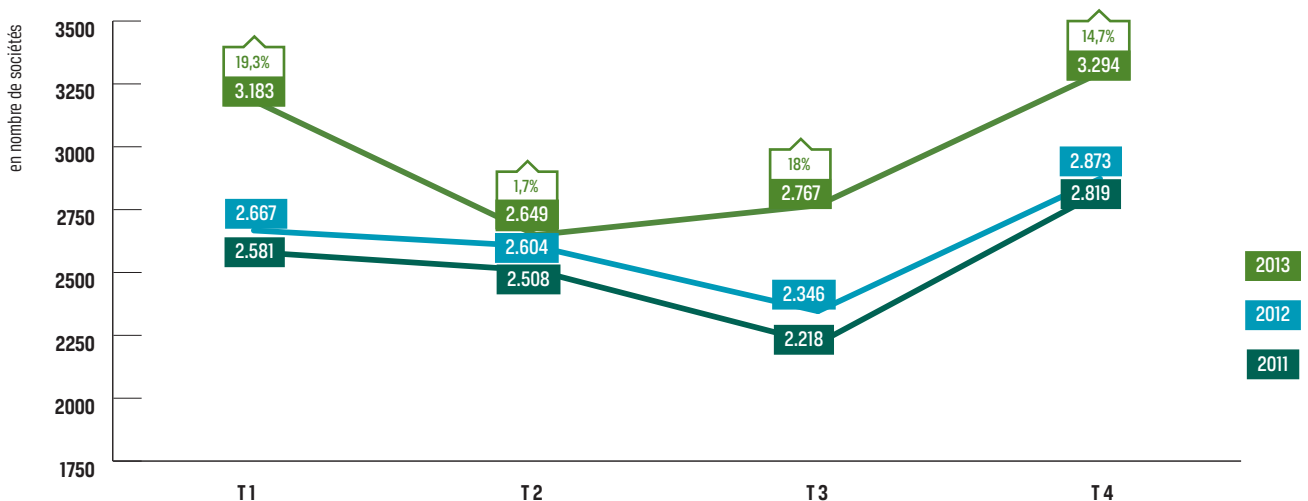
en effet, des chiffres de -16,9% sous le niveau de 2012.

Pour l'ensemble de 2013, le nombre de créations de société approche les 74.000 (source Graydon), soit une diminution de -5% par rapport à 2012.

D'après les données disponibles pour le 4^e trimestre, un nouveau recul de plus de 10% est attendu. Les mois d'octobre et de novembre enregistrent,

B. Les faillites

Comparatif des faillites 2011-2012-2013



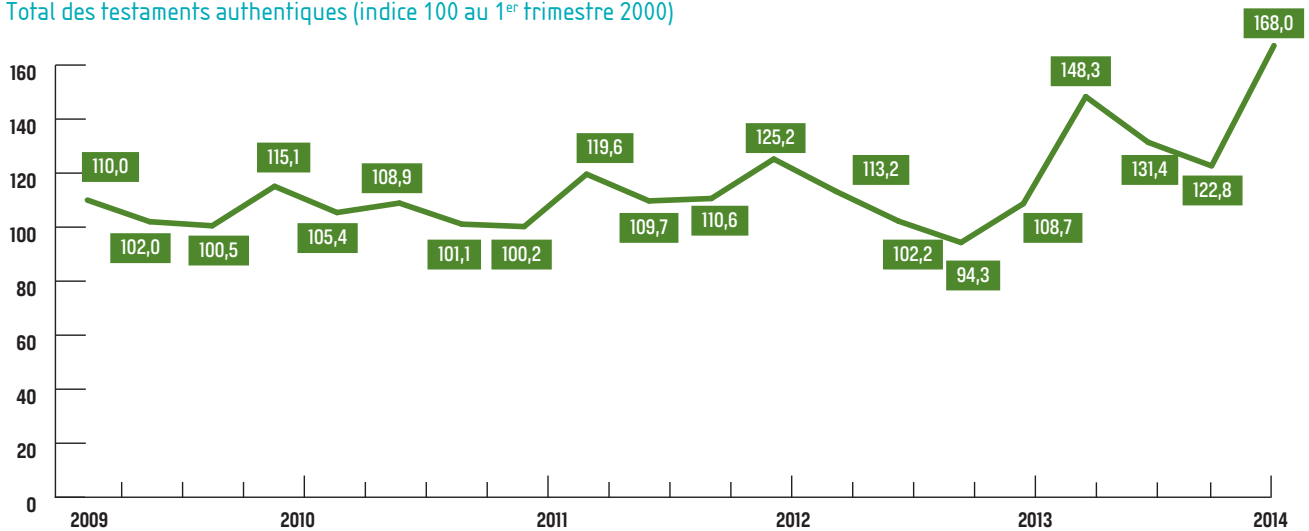
Le 4^e trimestre ne fait pas exception aux précédents trimestres. Il enregistre une augmentation du nombre de faillites de +14,7% par rapport au 4^e trimestre 2012.

L'explosion des faillites est commune aux trois régions du pays. Toutefois, les plus fortes augmentations sont imputables au sud du pays (+13,9%) et à la capitale (+17,7%).

En 2013, près de 12.000 faillites sont comptabilisées, soit +13,4% de plus qu'en 2012 et +17,5% de plus qu'en 2011. Après l'horeca, la construction est le secteur le plus touché avec plus de 2.000 faillites.

A. Les testaments authentiques

Total des testaments authentiques (indice 100 au 1^{er} trimestre 2000)



En matière de testaments, le 4^e trimestre est connu pour être plus soutenu. Le 4^e trimestre 2013 n'a pas fait défaut à cette tendance. Il a même battu des records avec un indice de 168 contre 108,7 l'an dernier (+54,5%).

Pour l'ensemble de 2013, nous enregistrons +36,3% d'inscriptions de testaments en plus qu'en 2012.

B. Les conventions de divorce

Inscriptions des conventions de divorce (indice 100 au 1^{er} trimestre 2000)



Avec un indice de 90 du nombre de conventions de divorce, le 4^e trimestre 2013 double les chiffres du 4^e trimestre 2012 qui était historiquement bas. La comparaison avec le 4^e trimestre 2011 est la plus significative et donne une augmentation de 11%.

Pour l'ensemble de l'année 2013, le nombre de conventions de divorce progresse de +15,2% par rapport à 2012 et de +3,1% par rapport à 2011. Si

2012 était une année qu'on peut qualifier « d'attente » pour différentes prises de décision, 2013 corrige et rattrape ce phénomène.

Le constat est similaire en matière de contrats de mariage, avec une progression de +15,1% en 2013 par rapport à 2012 et un 4^e trimestre également très soutenu (+48,2% par rapport au 4^e trimestre 2012).

Retrouvez l'ensemble des analyses sur le site www.notaire.be.



Pour cette édition du Baromètre, la FRNB finance la plantation de 500 arbres via l'ONG Graine de vie, agréée par la Fondation Roi Baudouin. Ces arbres compenseront notre partie de l'émission de carbone. Le Baromètre des notaires est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement.

