

- A ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE
- B ÉVOLUTION DES PRIX
- C LES DROITS D'ENREGISTREMENT
- D LES ACTES DE SOCIÉTÉ
- E LA FAMILLE

A ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE



L'immobilier belge reste fiable

L'activité immobilière belge toujours stable

L'activité immobilière de ce 2^e trimestre 2012 reste forte avec un indice de 102,8 et une progression de 0,2% par rapport au 2^e trimestre 2011.

Le mois d'avril se dénote par un tassement du nombre de transactions avec un recul de 10,2% par rapport au mois de mars. Cela explique le recul de 3,8% enregistré au 2^e trimestre 2012 en comparaison avec le 1^{er} trimestre 2012. Cependant, les mois de mai et de juin enregistrent à nouveau une activité très soutenue, similaire à celle des deux précédents trimestres, avec des augmentations mensuelles successives de 12,5% en mai et de 1,9% en juin.

Au niveau macro-économique

Dans un contexte international difficile où la solidarité européenne est de plus en plus sollicitée, la vigilance reste maître-mot. La **confiance des consommateurs** s'est stabilisée après les nets reculs des deux derniers trimestres avec -12 en avril (statu quo avec mars 2012) et -10 pour les mois de mai et juin. L'indice de **confiance des entreprises** (Source: BNB) s'est détérioré au cours du 2^e trimestre

avec -13,2 en juin contre -9,6 en mars dernier.

Le segment relatif à la construction est resté assez stable malgré un repli en mai de 4,3 points en partie compensé en juin par un meilleur carnet de commandes.

Le **taux de chômage** se maintient toujours à 7,2% aux mois d'avril et de mai, contre 11,1% dans la zone euro pour laquelle une augmentation progressive est constatée, mois après mois, depuis un an.

L'inflation marque un tournant dans son évolution puisqu'elle passe sous la barre des 3% pour la première fois depuis septembre 2010 avec des valeurs de 2,9% en avril, 2,6% en mai et 2,2% en juin. Ces évolutions nous rapprochent de la moyenne enregistrée dans la zone euro (2,4% en mai 2012).

Les taux d'intérêt hypothécaire se maintiennent à 3,9% en mars et passent à 3,85% en avril. (Source BNB, taux hypothécaire fixe pour une durée minimale de 10 ans). Ces taux largement avantageux ont repris la vedette aux taux variables depuis le 1^{er} trimestre 2012 avec 9 crédits sur 10 octroyés à taux fixes (Source: Febelfin). Ce type de choix est représentatif d'un consommateur prudent recherchant la sécurité.

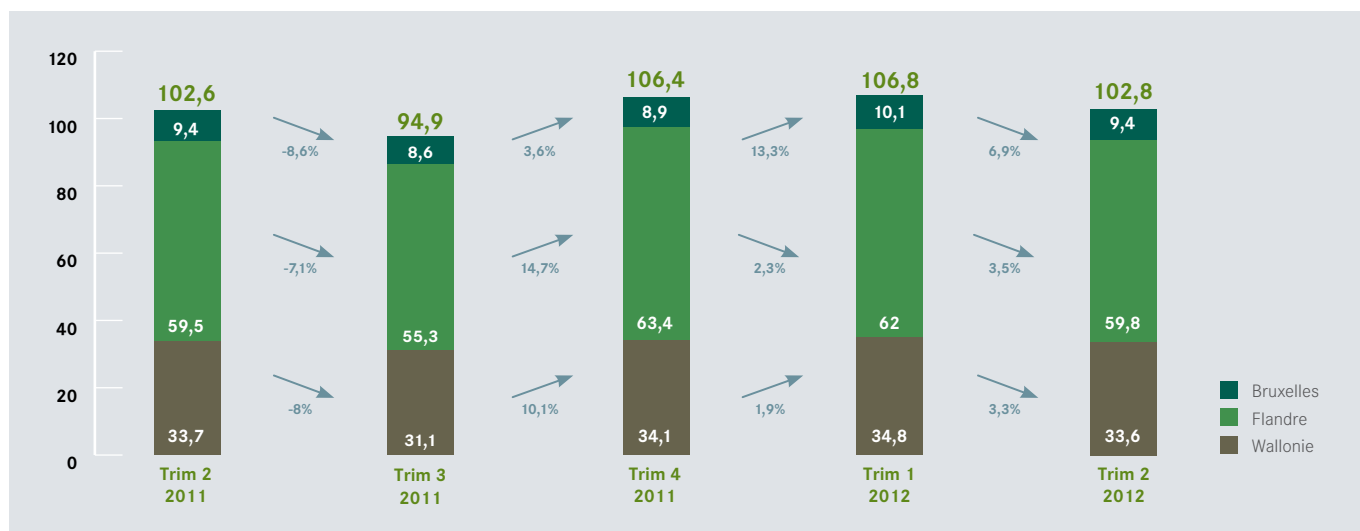
Un marché immobilier fiable

L'inflation plus modérée de ce dernier trimestre, conjuguée à la stabilité des taux hypothécaires, contribue à maintenir un marché immobilier fort.

Les organismes de crédits, qui jouent un rôle essentiel, ont contribué favorablement en raffermissant les conditions d'octroi suite à la crise financière de 2008 et en limitant les emprunts à plus de 100% de la valeur du bien. De plus, les taux variables pratiqués dans notre pays comportent peu de risques étant donné qu'ils sont bien souvent capés ou limités. Ce type d'offres de crédits répond à la demande du citoyen belge qui est un consommateur prudent, analysant son risque, ce qui explique sa préférence pour le taux fixe.

Si le marché immobilier belge résiste aux impacts de la crise internationale, c'est donc principalement grâce à une situation macro-économique plus stable et à un comportement des ménages plus raisonnable que chez certains voisins européens. Les ménages belges souhaitent, en effet, autant que possible éviter les risques ou les limiter au maximum.

► Répartition régionale de l'activité immobilière*



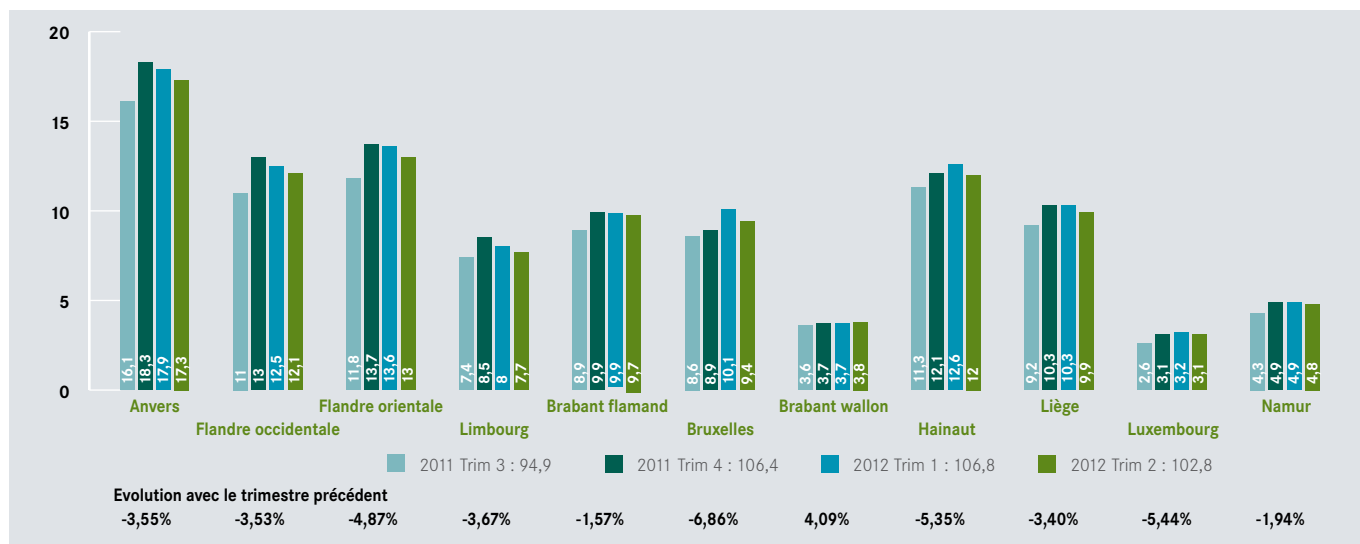
Par rapport au même trimestre en 2011, la légère progression de 0,2% de l'activité immobilière au cours du 2^e trimestre 2012 est la conséquence de la stabilité de l'activité à travers les trois régions du pays. L'évolution est légèrement

positive en Flandre (+0,5%) et très légèrement négative en Wallonie (-0,2%) et à Bruxelles (-0,1%).

Par rapport au 1^{er} trimestre 2012, le recul de 3,8% provient d'un tassement

du nombre de transactions dans les trois régions : 3,3% en Wallonie, 3,5% en Flandre et 6,9% en région bruxelloise. L'évolution plus marquée enregistrée à Bruxelles peut être mise en corrélation avec des prix plus élevés, comme mentionné infra.

► Répartition provinciale de l'activité immobilière*



En comparaison avec le trimestre précédent, la répartition par province ne montre pas de grandes différences avec la comparaison par région. Rappelons que Bruxelles marque un écart plus important avec un recul de 6,9% tandis que les diminutions de l'activité immobilière dans plupart des autres provinces se situent entre 3% et 6%. Deux provinces se démarquent positivement, le Brabant wallon qui progresse

en termes d'activité de 4,1% et Namur qui limite son recul à 1,9%.

Par rapport au 2^e trimestre 2011, l'activité est stable avec des évolutions modérées. Les plus fortes progressions sont constatées au Luxembourg avec 4,7% et au Brabant wallon avec 4% alors que la diminution la plus marquée est de 3% dans le Limbourg.

* La répartition du nombre de ventes au travers des régions ou des provinces conditionne le pourcentage d'évolution au niveau national. Obtenir un pourcentage d'évolution générale plus important que chacune des évolutions par région ou par province est normal.

B EVOLUTION DES PRIX

► Les maisons d'habitation*

Au 2^e trimestre 2012, après le repli connu au 1^{er} trimestre, le prix moyen des maisons en Belgique repart à la hausse avec +2,7%. Une maison d'habitation coûte en moyenne 228.525€ contre 222.434€ au 1^{er} trimestre 2012.

Cette progression correspond à l'évolution moyenne de l'inflation (+2,6%) et s'assimile à une stabilisation dans le nord et le sud du pays, Bruxelles faisant exception.

En Flandre, le prix d'une maison passe de 239.190€ à 246.711€ (+3,1%), en Wallonie, ce prix passe de 166.841€ à 171.179€ (+2,6%) et à Bruxelles, le prix moyen connaît une plus grosse augmentation avec 422.248€ contre 391.404€ au 1^{er} trimestre 2012 (+7,9%).

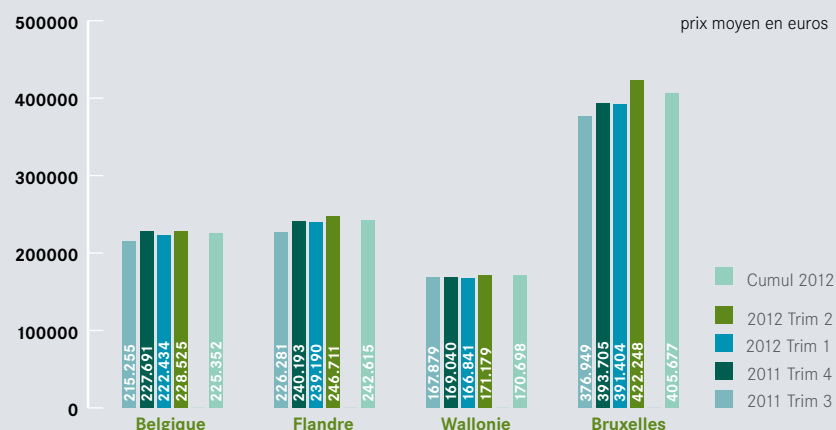
Les prix moyens cumulés pour l'année 2012 se situent, en toute logique, au-dessus des prix moyens du 1^{er} trimestre et sous les prix moyens de ce 2^e trimestre.

Comparativement à l'ensemble de l'année 2011, les augmentations enregistrées sont de 5,1% pour l'ensemble du pays et plus précisément de 5,8% en Flandre, de 3,4% en Wallonie et de 11,1% à Bruxelles.

L'analyse par province, montre des évolutions positives à travers les différentes provinces.

En Flandre, les prix évoluent entre 1% (Flandre orientale) et 4,3% (Brabant flamand). En Wallonie, les provinces de Liège et de Namur enregistrent des pics de 8,9% et 6,8% qui viennent rattraper les reculs connus au 1^{er} trimestre 2012 et qui étaient de respectivement 6,4% et 4,6%.

Les maisons d'habitation par région



Les maisons d'habitation par province



L'analyse des prix moyens par province pour l'ensemble du premier semestre 2012 révèle des évolutions homogènes. La seule diminution enregistrée est de 3,9% dans le Luxembourg.

* 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.

C LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les droits d'enregistrement du 1^{er} trimestre 2012 se situent 5,4% au-dessus du niveau connu au 1^{er} trimestre 2011. Si l'on compare les droits d'enregistrement du premier trimestre 2012 avec le dernier trimestre 2011, on constate une baisse de 14%. Elle s'explique par son caractère cyclique. Les droits d'enregistrement du dernier trimestre

sont systématiquement les plus élevés de l'année.

Le mois de janvier est l'une des composantes de ce bon résultat avec un montant supérieur de 13,6% à celui de janvier 2011. De même, le mois de février affiche une progression de 4,3% par rapport à février 2011.

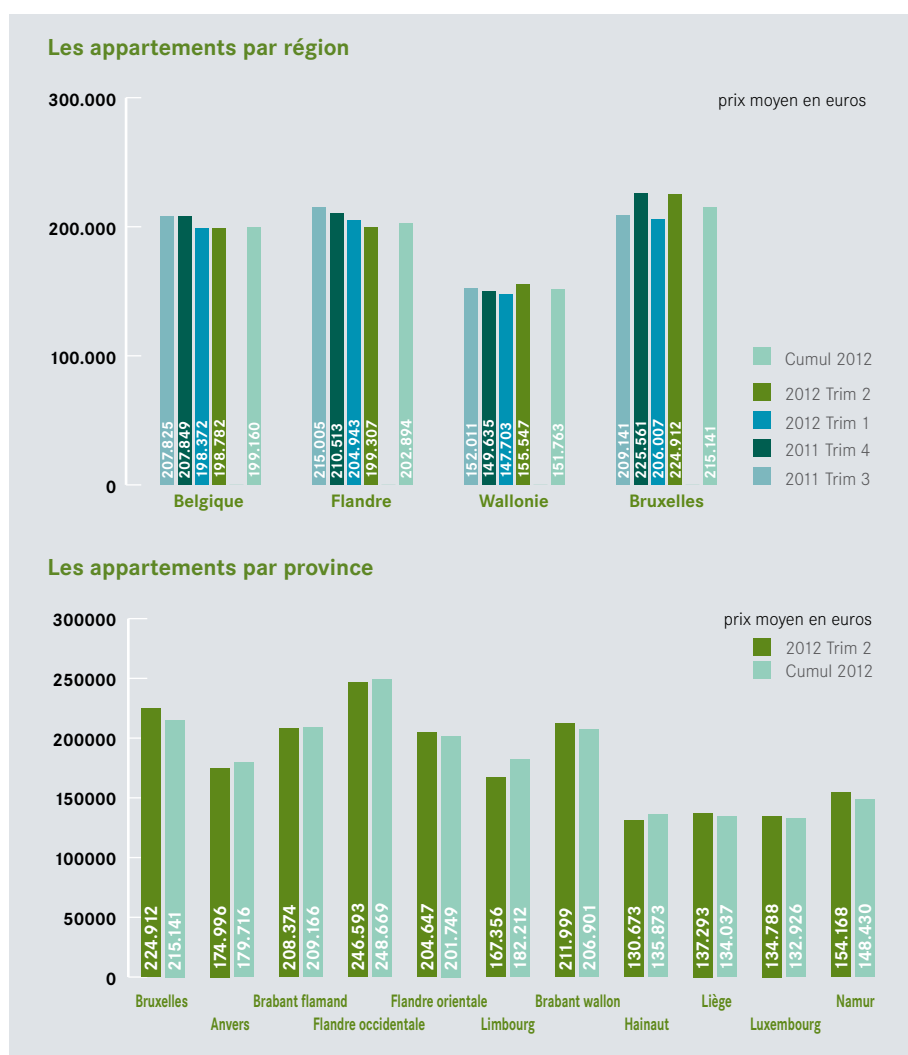
Les chiffres d'avril et de mai, connus à ce jour, garantissent déjà un 2^e trimestre tout aussi positif et en corrélation avec l'augmentation de l'activité immobilière constatée au sein des études notariales.

► Les appartements*

Au 2^e trimestre 2012, le prix moyen des appartements en Belgique se stabilise et passe de 198.372€ à 198.782€ (+0,2%). En Flandre, le prix moyen d'un appartement diminue à nouveau après le recul de 2,6% du précédent trimestre et passe de 204.943€ à 199.307 (-2,7%). En Wallonie, la tendance est inverse avec une progression du prix moyen de 5,3% soit 155.547€ contre 147.703€ au 1^{er} trimestre 2012. En région bruxelloise, le prix moyen augmente dans les mêmes proportions que les prix des maisons d'habitation avec 224.912€ contre 206.007€ au trimestre précédent, soit un bond de 9,2% qui vient compenser la diminution de 8,7% connue au 1^{er} trimestre 2012.

La moyenne cumulée des prix des appartements pour le premier semestre 2012 met en avant une diminution de 3,5% au niveau national par rapport au prix moyen 2011. La Flandre suit cette tendance avec -2,7% alors que la Wallonie reste stable avec 0,5% de progression. A Bruxelles, l'augmentation des prix sur 6 mois est de 2,4%.

En analysant **les prix moyens par provinces** au cours du 2^e trimestre 2012, on constate que la diminution enregistrée en Flandre est principalement imputable à la province du Limbourg (-14,3%) et dans une moindre mesure à Anvers (-4,7%). Le Limbourg avait connu la plus forte progression du prix moyen des appartements au cours du précédent trimestre (7,2%).



La seule progression au nord du pays est enregistrée en Flandre orientale avec +3%. En Wallonie, le prix moyen des appartements progressent entre 3% et 8%, excepté le Hainaut où le prix moyen recule de 6,6%. L'exemple du Limbourg nous montre que les

écarts importants dans les évolutions des prix sont en partie lissés sur une période plus longue grâce à un échantillonnage plus large et donc plus représentatif.

* L'analyse reprend les prix des appartements, flats et studios.



D LES ACTES DE SOCIÉTÉ

► Les constitutions de sociétés



Les chiffres complets du 1^{er} trimestre 2012 indiquent une évolution favorable de 0,2% par rapport au 4^e trimestre 2011, mais un recul de 3,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2011.

Pour le 2^e trimestre 2012, les chiffres provisoires sont 18,4% sous le niveau du 2^e trimestre 2011 et les chiffres définitifs de juin ne devraient pas permettre de rattraper ce retard.

Notons que les constitutions de sociétés ont diminué de 10% en avril 2012 par rapport à avril 2011 et de 13% en mai 2012 par rapport à mai 2011. Un nouveau repli du nombre de créations de société devrait donc se confirmer au 2^e trimestre 2012.

► Les faillites



Au même titre que les créations de sociétés, les chiffres relatifs aux faillites continuent d'afficher des résultats peu réjouissants.

Au 2^e trimestre 2012, le nombre total de faillites a reculé de 2,4% par rapport au 1^{er} trimestre 2012. Cependant, par rapport au 2^e trimestre 2011, il s'agit d'une aggravation

de la situation avec 3,8% de faillites en plus. Bien que le mois d'avril enregistre une évolution mensuelle favorable avec 11,5% de faillites en moins par rapport à mars, les chiffres restent 4% au-dessus du niveau connu en 2011. De plus, les faillites progressent à nouveau en mai 2012 de 10,9% tout en étant 2,2% plus importantes qu'en mai 2011. De

même, en juin, malgré un recul de 7%, le niveau reste supérieur à celui de l'année précédente (+5,3%).

En mettant les résultats négatifs de cet indicateur en parallèle avec les chiffres stables du chômage, nous pouvons déduire que les principales victimes de cette situation critique sont bel et bien les petites entreprises.

E LA FAMILLE

► Les testaments authentiques



Fidèle au caractère cyclique de cet indice, le 2^e trimestre 2012 a connu un recul de 9,7% par rapport au 1^{er} trimestre 2012. Cependant, il s'agit également d'une

diminution de 6,8% par rapport au 2^e trimestre 2011. Le suivi de cet indicateur nous permettra de définir si l'introduction de la TVA sur

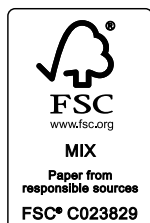
les honoraires des notaires est un facteur dissuasif pour ce type de décisions et de démarches.

Vente et achat en ligne de biens immobiliers via votre notaire

- Enchérir par internet
- Sécurité optimale
- Sous le contrôle du notaire



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



Le Baromètre des notaires est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement. Pour cette édition, la FRNB a financé la plantation de 500 arbres via l'ONG Graine de vie. Ces arbres compenseront une partie de l'émission de carbone. L'ONG Graine de vie est un projet agréé par la Fondation Roi Baudouin.

