

Baromètres des notaires

Immobilier - famille - sociétés

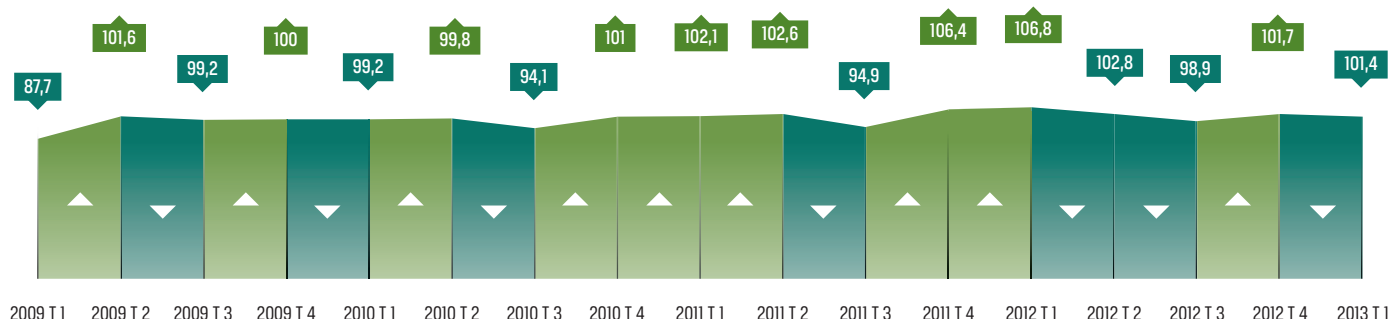


n° 16

Janvier - Mars 2013

www.notaire.be

ACTIVITE IMMOBILIERE EN BELGIQUE



Le marché immobilier belge n'est pas affecté par la méfiance

Le marché immobilier stable en janvier et février mais plus réticent en mars

L'indice d'activité immobilière du 1^{er} trimestre 2013 est de 101,4, ce qui représente un léger recul de 0,3% par rapport à l'indice d'activité du 4^e trimestre 2012 qui était de 101,7. Si nous écartons les aspects cycliques, la stabilisation est le maître-mot depuis le 2^e trimestre 2012.

En comparaison avec le 1^{er} trimestre 2012, le nombre de transactions immobilières enregistré en ce début d'année recule de 5,1%. Cette baisse est imputable aux mois de janvier et février 2012 particulièrement bons et au mois de mars 2013 qui a connu un volume d'activité le plus faible, pour un mois de mars, depuis 2009.

L'indice d'activité de ce premier trimestre est stable. En outre, il est comparable au premier trimestre des 4 dernières années.

Au niveau macro-économique

La confiance des consommateurs, face au climat économique général, reste au plus bas avec -24 en mars et malgré une légère remontée au cours du mois de février à -17 (source BNB). Aucun signe d'amélioration n'est venu rassurer le citoyen, notamment au niveau des perspectives d'emploi. Pour la première fois depuis 2010, le **taux de chômage** repasse au-dessus de la barre des 8%. Après correction, il était déjà de 8,1% au 4^e trimestre 2012 et serait de 8,1% en janvier et 8,2% en février. Malgré cette légère progression, la Belgique continue d'afficher des indicateurs plus favorables qu'en zone Euro où le chômage atteint 12% pour les deux premiers mois de cette année.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) ne s'est guère amélioré depuis le 4^e trimestre avec -13,2 en janvier, -11 en février et -15 en mars. Malgré la chute de 4 points enregistrée en mars, le secteur de la construction se maintient et regagne même un point avec -9,7 contre -10,7 en février.

L'inflation qui était encore de 2,1% en décembre 2012 - et 2,6 en moyenne pour 2012 - s'est repliée à 1,5 en janvier et à 1,3 pour les mois de février et de mars. Ce recul pourrait, s'il s'accroît, influencer négativement les prévisions de croissance économique.

Les taux d'intérêt hypothécaire constituent une composante positive pour le bon maintien du marché immobilier belge dans la morosité économique actuelle. Les taux restent bas avec, pour un crédit hypothécaire à taux fixe sur plus de 10 ans (source BNB), 3,69% en décembre 2012, 3,65% en janvier et 3,68% en février.

EVOLUTION DES PRIX



Les maisons d'habitation

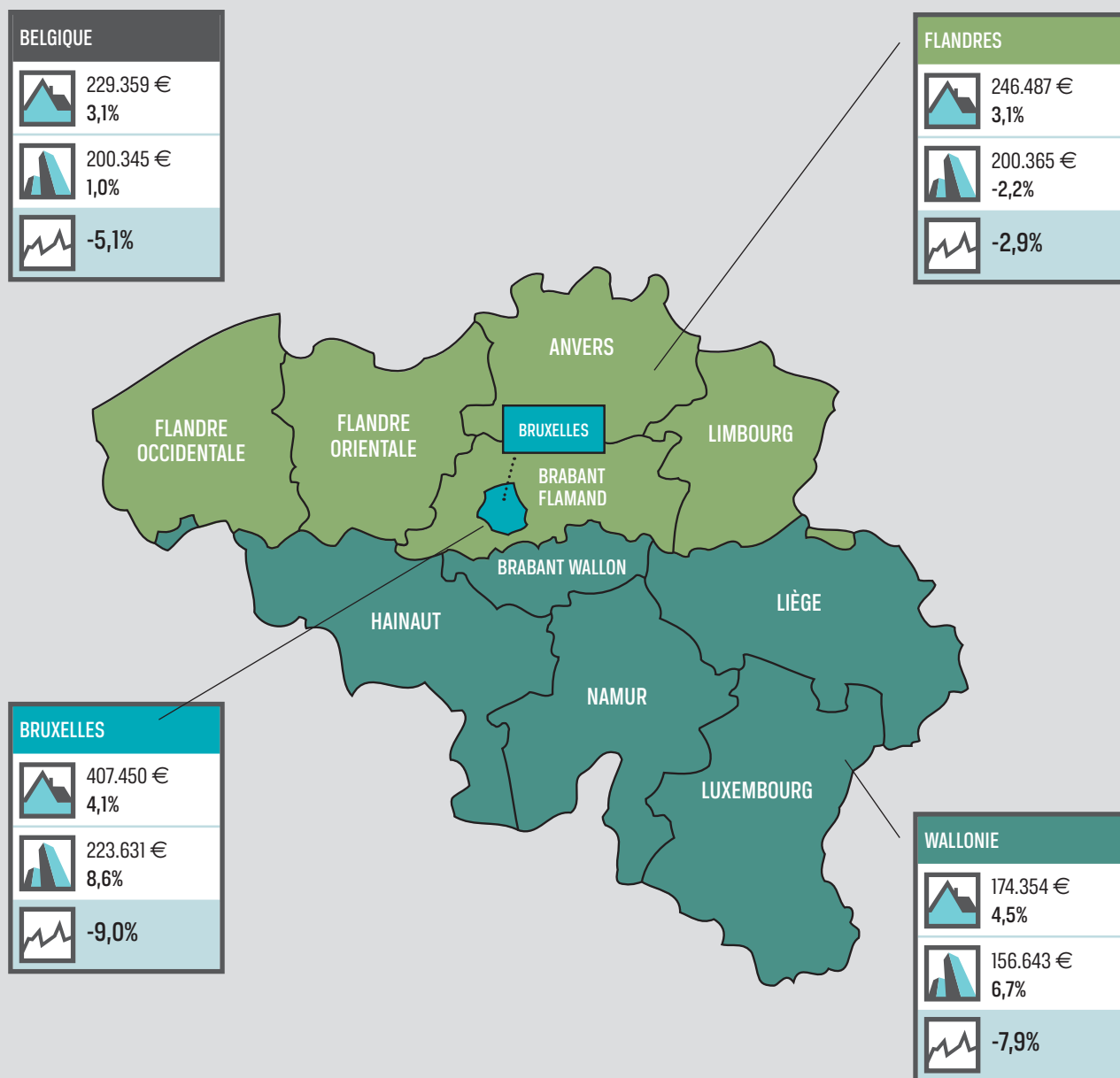


Les appartements



L'activité immobilière

Répartition régionale de l'activité immobilière

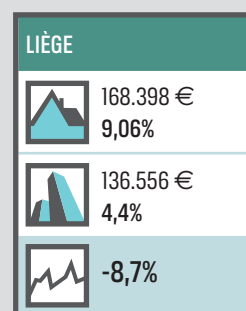
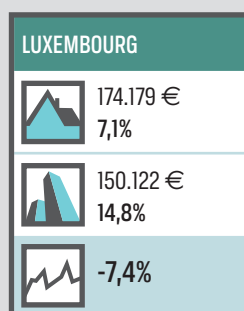
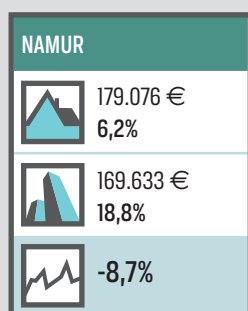
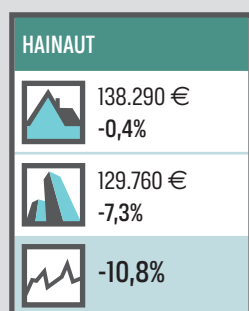
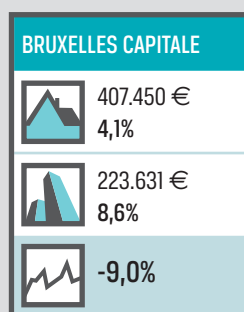
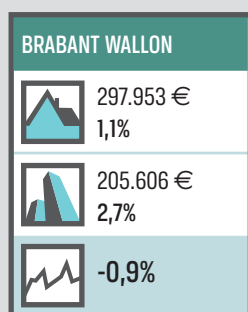
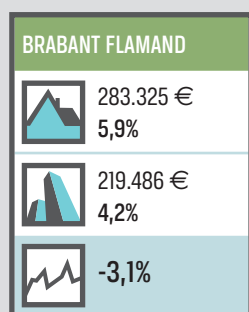
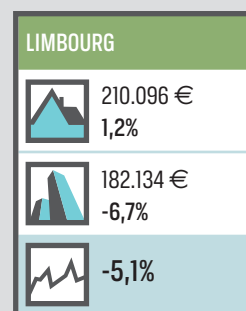
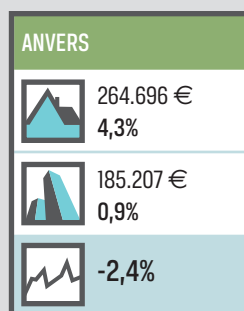
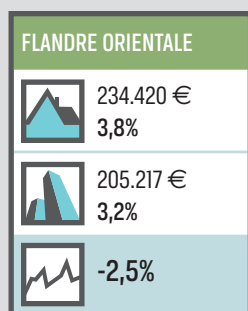
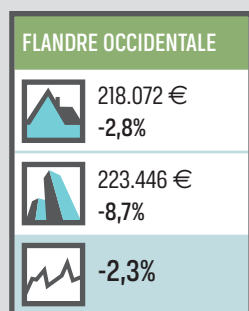


Recul général de l'**indice d'activité immobilière** par rapport au même trimestre de l'année passée. Les mois de janvier et février 2012, largement au-dessus des niveaux habituels, ont contribué à ce recul du trimestre de cette année.

Progression des **prix moyens des maisons** à travers tout le pays.

L'évolution des **prix moyens des appartements** est plus nuancée avec une tendance à la baisse en Flandre avec -2,2%. A l'inverse du sud du pays (+6,7%) et de la capitale (+8,6%).

Répartition provinciale de l'activité immobilière



Remarques :

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.

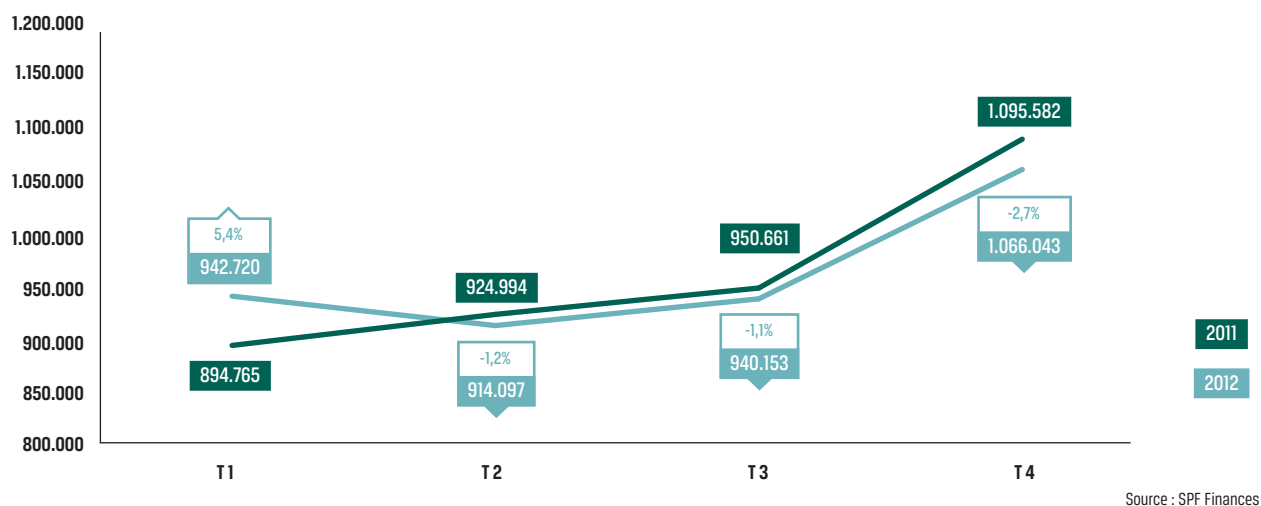
L'analyse reprend les prix des appartements, flats et studios.

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

Les comparaisons des prix et de l'activité exprimées en pourcentage sont calculées en rapport au même trimestre de l'année précédente.

LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Droits d'enregistrements 2011-2012 (en milliers d'euros)



Au 4^e trimestre 2012, le montant des droits d'enregistrement est resté élevé mais accuse un léger recul de 2,7% par rapport au même trimestre que l'année passée.

Cependant, il s'agit d'une progression de 4,8% sur les droits d'enregistrement du 4^e trimestre 2010.

Enchérir par internet
Sécurité optimale
Sous le contrôle du notaire

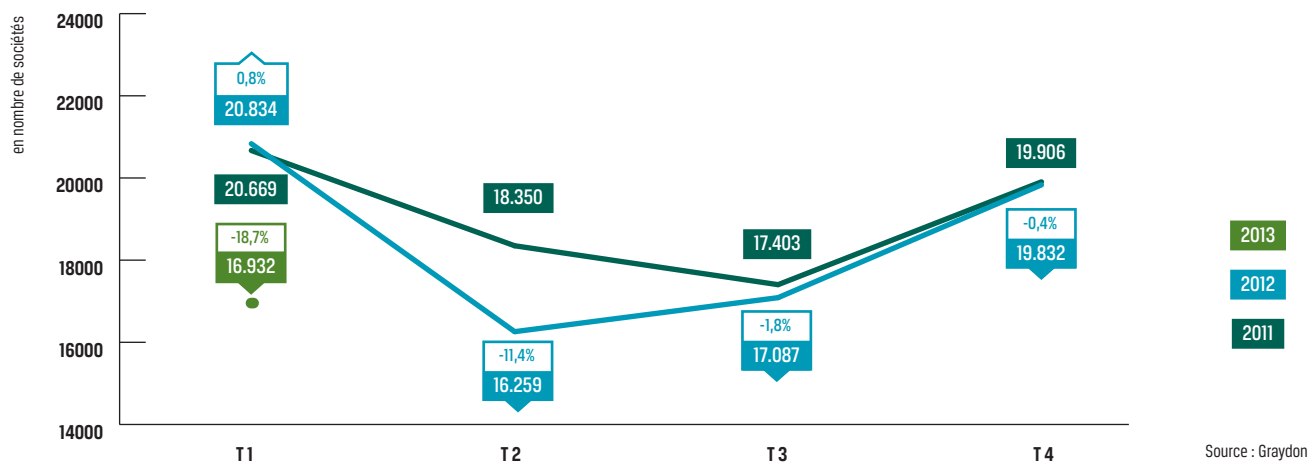
Vente et achat en ligne de biens
immobiliers via votre notaire

www.notaclick.be



A. Les constitutions de sociétés

Comparatif des créations de sociétés 2011-2012-2013



Les chiffres complets du 4^e trimestre 2012 montrent une diminution de 0,4% par rapport au 4^e trimestre 2011. Pour l'ensemble de l'année 2012, les initiatives de créations de société auront diminué de 3% par rapport à 2011.

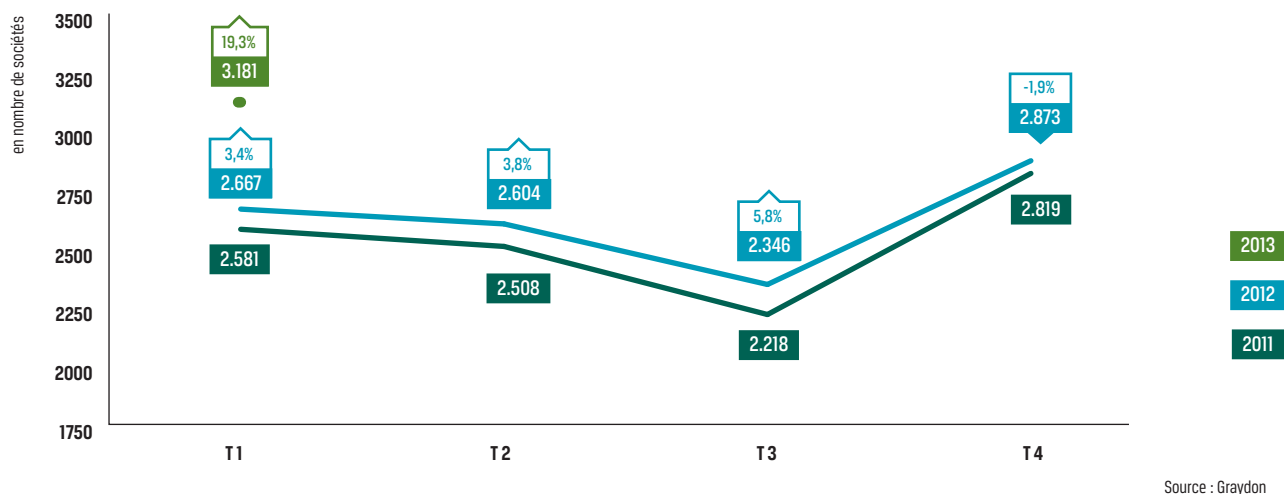
Pour le 1^{er} trimestre, les chiffres de janvier et de février sont sous le niveau connu en 2012 avec des reculs successifs de 17% et de 16%. Selon les chiffres provisoires

de mars, les constitutions de sociétés chuteraient au 1^{er} trimestre de 18,7% par rapport au 1^{er} trimestre 2012 et de 14,6% par rapport au 4^e trimestre 2012.

Comme mentionné dans nos précédents baromètres, les perspectives économiques n'incitent ni à investir ni à constituer des sociétés.

B. Les faillites

Comparatif des faillites 2011-2012-2013



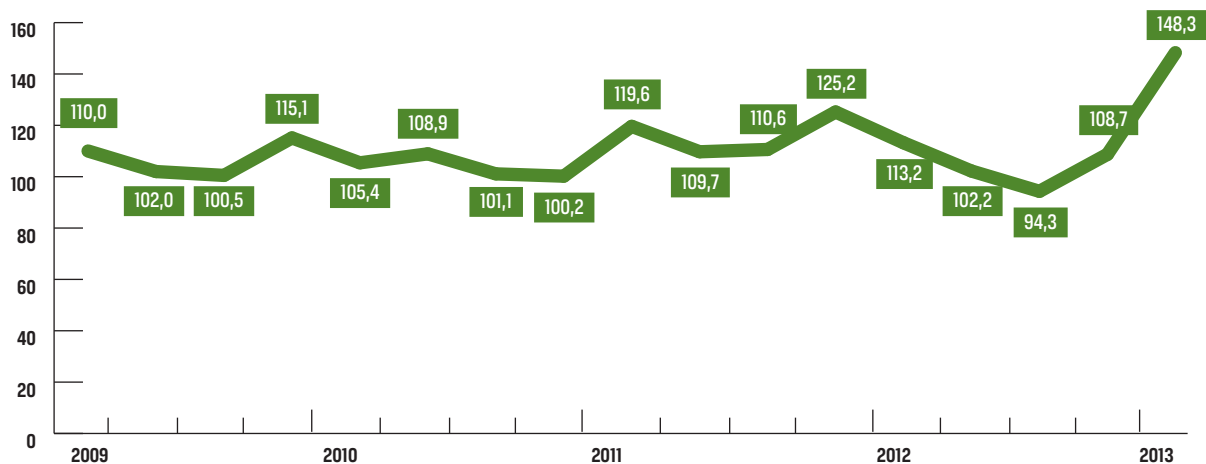
Le récent record de faillites de 2012 (10.490) est déjà bien parti pour être battu avec 3.181 faillites au 1^{er} trimestre et des mois de record tant en janvier (1.132) qu'en février (975) ou en mars (1.074). On enregistre des progressions, par rapport à 2012, de 40% pour janvier, 5,3% pour février et 15,2% pour le mois de mars.

Pour le 1^{er} trimestre 2013, le nombre de faillites augmente de 10,7% par rapport au 4^e trimestre 2012 et de 19,3% par rapport au même trimestre en 2012.

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

A. Les testaments authentiques

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

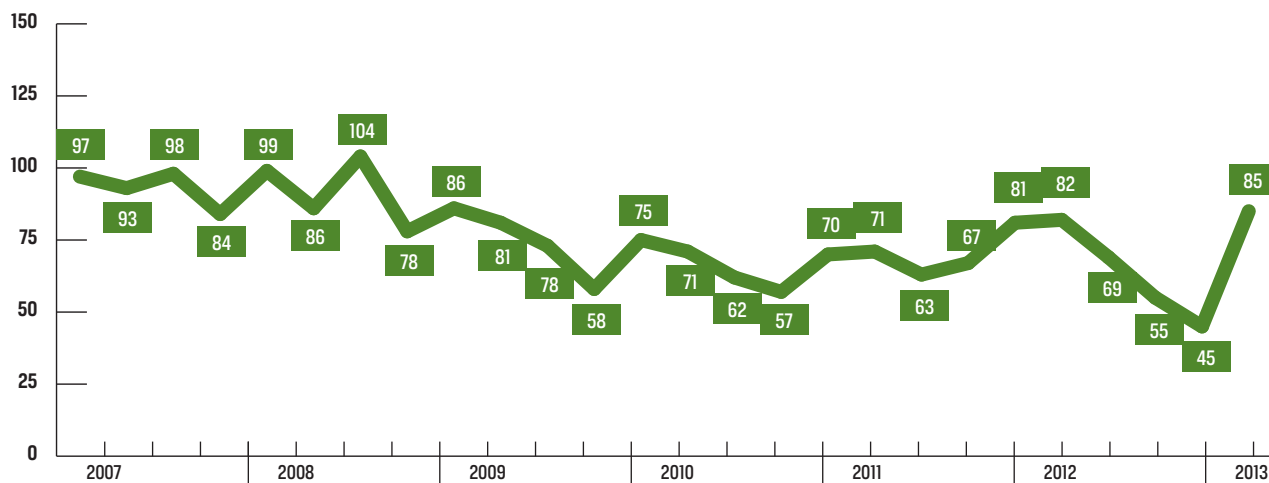


La hausse des dossiers de testament amorcée au cours du 4^e trimestre 2012 poursuit sa progression au cours de ce 1^{er} trimestre 2013.

Outre l'aspect cyclique, il s'agit d'un effet de rattrapage après une année de réticence en raison de l'introduction de la TVA sur les honoraires des notaires.

B. Les conventions de divorce

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



Durant les périodes économiques plus difficiles, le nombre de divorces tend à progresser. Alors qu'en 2012, les conventions de divorce avaient affiché un niveau

assez bas et une diminution continue, le premier trimestre 2013 connaît un regain important et progresse de 3,7% par rapport au 1^{er} trimestre 2012.



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.

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

