

Baromètre des notaires

Immobilier - famille - sociétés



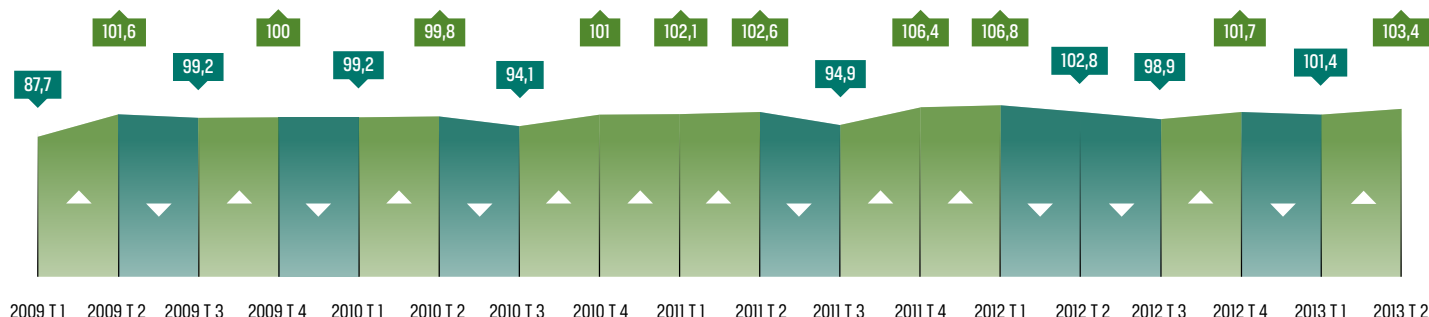
n° 17

Avril - Juin 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.

L'activité immobilière la plus élevée de ces derniers trimestres

Le marché immobilier se reprend après un mois de mars plus calme

Notre pays a connu 2% d'activité immobilière supplémentaire au cours du 2^e trimestre 2013 par rapport au premier trimestre.

En comparaison avec le même trimestre 2012 l'augmentation est de 0,6%.

Sur l'ensemble des deuxièmes trimestres de ces 5 dernières années, celui de 2013 aura été le plus intense en activité.

Après un mois de mars plus en retrait, les transactions immobilières en Belgique ont été soutenues et stables tout au long du 2^e trimestre, affichant peu de fluctuations mensuelles.

Sur l'ensemble des six premiers mois de l'année, l'activité immobilière se situe 0,7% sous le niveau connu au 1^{er} semestre 2012, qui avait été dopé par un premier trimestre d'exception (106,8).

Au niveau macro-économique

La **confiance des consommateurs** s'est redressée au fur et à mesure de ce 2^e trimestre avec -20 en avril, -19 en mai et -18 en juin (contre -24 en mars). Cet indicateur remonte suite à des perspectives générales perçues comme plus favorables, notamment en matière de chômage.

Pourtant, le **taux de chômage** continue sa progression lente mais certaine en gagnant 0,1 point chaque mois depuis janvier 2013 avec 8,6% en mai 2013 contre 8,2 en janvier 2013. Mais la Belgique reste en-deçà du taux de chômage connu en zone Euro (12,1% en mai 2013).

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) s'est quelque peu redressé avec -12,8 en juin contre -15 en mars dernier. Le secteur de la construction se maintient toujours et passe de -9,7 en mars à -8,0 en juin.

L'**inflation** qui ne faisait que reculer depuis la fin de l'année 2012, s'est stabilisée à 1,1% au mois de mai et remonte même à 1,5% en juin. Cette reprise vient soutenir positivement les prévisions de croissance économique et la consommation.

Dans un contexte économique toujours défavorable, **les taux d'intérêt hypothécaire** reste le sponsor principal du marché immobilier belge. Les taux sont stables avec, pour un crédit hypothécaire à taux fixe sur plus de 10 ans (source BNB), 3,60% en avril 2013 et 3,55% en mai 2013.

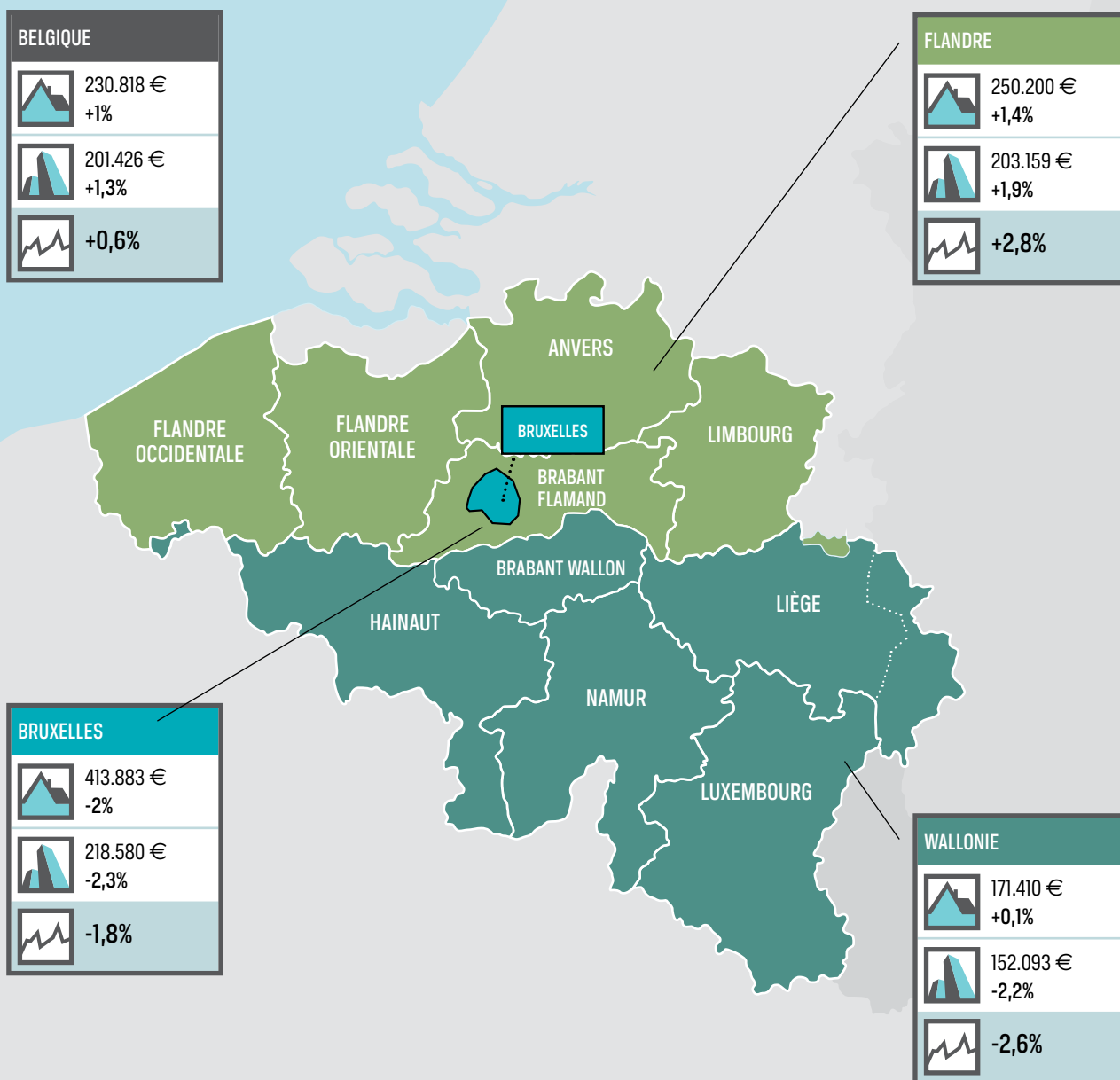
EVOLUTION DU MARCHÉ

La **progression de l'activité immobilière** de 0,6% est imputable à la Flandre (+2,8%) car les transactions immobilières diminuent à Bruxelles (-1,8%). Idem pour la Wallonie (-2,6%) dont ses provinces connaissent toutes un recul. A l'inverse de la Flandre dont l'activité immobilière provinciale s'est, en général, renforcée (sauf le Limbourg).

Le **prix moyen (PM) des maisons en Belgique** reste très stable (+1%). Peu d'écart au niveau provincial. Bruxelles se tasse légèrement (-2%).

Pour les six premiers mois de l'année, légère augmentation des PM cumulés en Belgique (+2,2%). Idem pour les trois régions: la Flandre (+2,1%), la Wallonie est un peu plus modérée avec 0,6% par rapport au 1^{er} semestre 2012. A Bruxelles, les évolutions sont de 1,2% pour la comparaison semestrielle.

Répartition régionale de l'activité immobilière



| BRUXELLES | |
|-----------|-------------------|
| | 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.

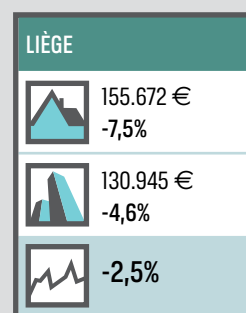
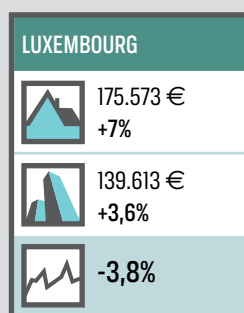
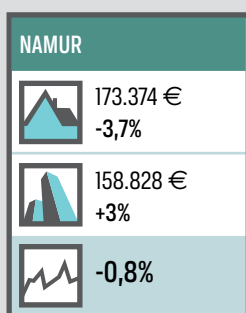
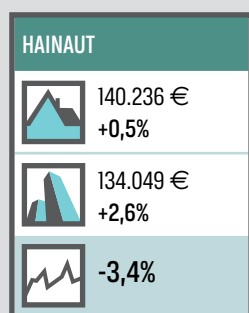
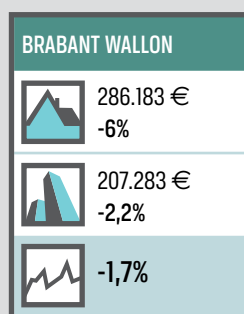
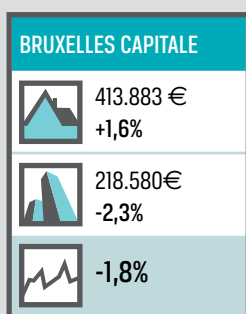
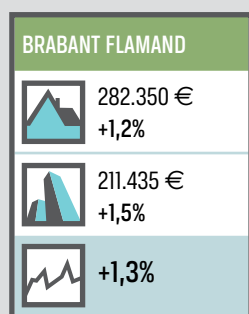
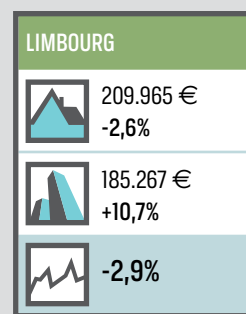
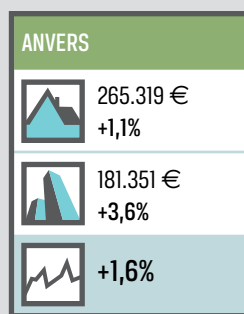
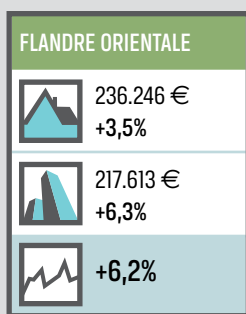
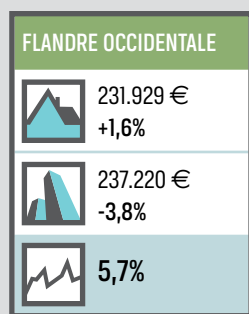
L'activité immobilière

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

Le **PM des appartements** en Belgique se stabilise (+1,3%) grâce aux PM en Flandre (+1,9%). Ceux de Wallonie reculent de 2,2%, idem pour ceux de Bruxelles (-2,8%).

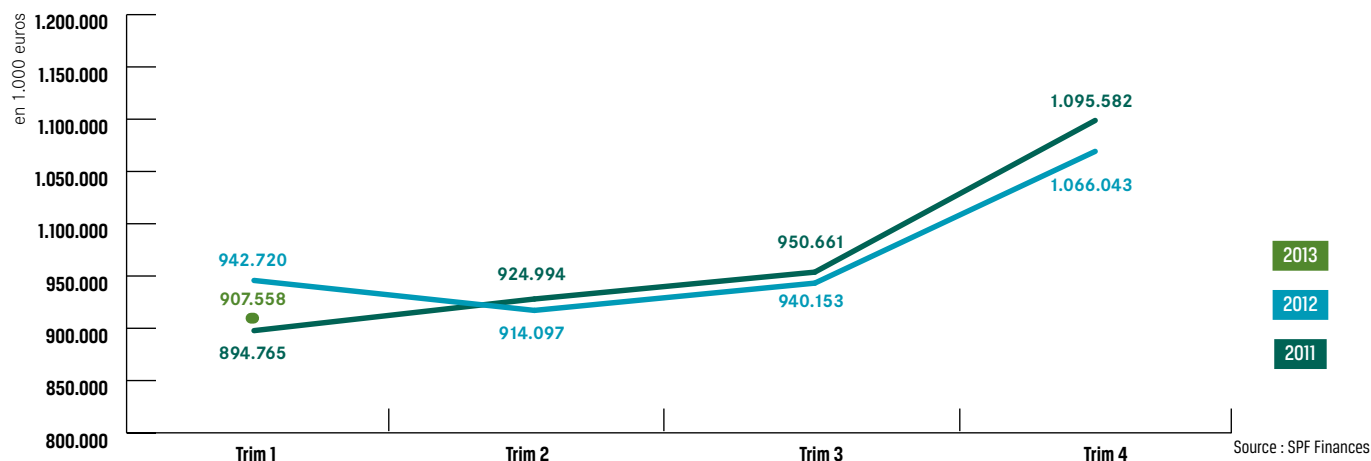
Pour les six premiers mois de l'année, stabilisation générale des PM cumulés en Belgique (+1,1%) : Flandre (0%), Wallonie (+1,4%). Seuls les PM cumulés augmentent à Bruxelles (+2,8%).

Répartition provinciale de l'activité immobilière



LES DROITS D'ENREGISTREMENT

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



Pour le 1^{er} trimestre 2013, 907.558€ de droits d'enregistrement ont été encaissés par l'Etat. Ils se situent 3,7% sous les valeurs enregistrées en 2012 mais 1,4% au-dessus des valeurs de 2011.

Enchérir par internet
Sécurité optimale
Sous le contrôle du notaire

Vente et achat en ligne de biens immobiliers via votre notaire

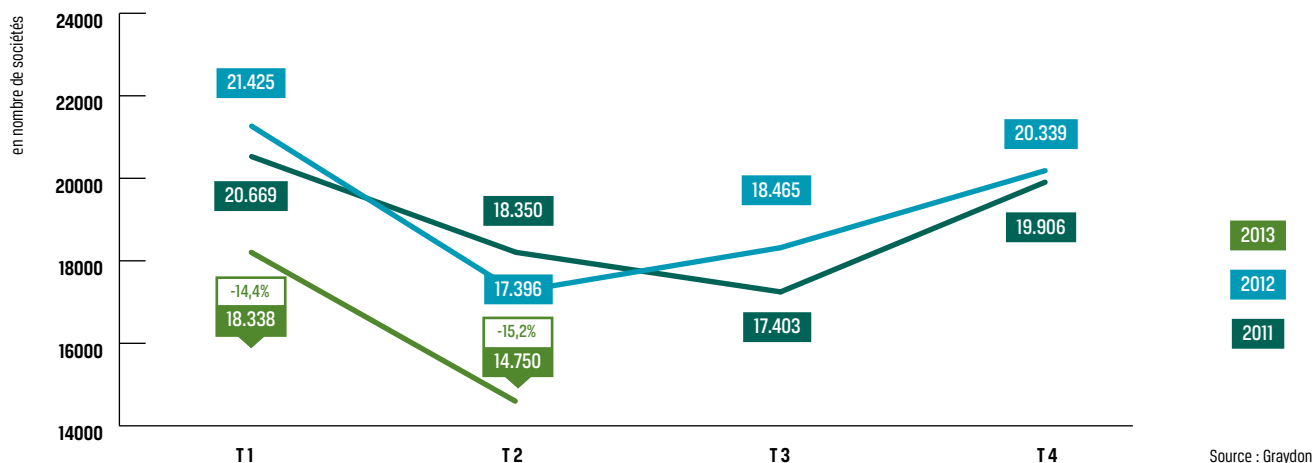
www.notaclick.be



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.

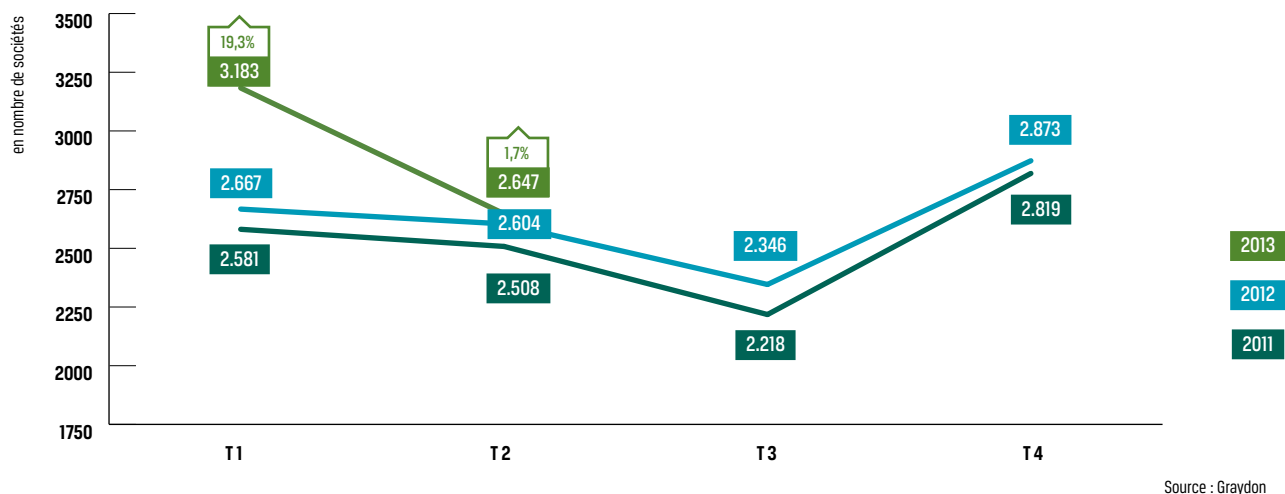


Pour le 1^{er} trimestre, les chiffres complets confirment le recul annoncé du nombre de créations de sociétés avec -14,4% par rapport au 1^{er} trimestre 2012 et -9,8% par rapport au 4^e trimestre 2012.

Selon les chiffres provisoires de juin, les constitutions de sociétés chuteraient encore au 2^e trimestre de 15% par rapport au 2^e trimestre 2012 et de 19% par rapport au 4^e trimestre 2012. Ces reculs seront moindres avec l'ensemble des données de juin mais resteront négatifs.

B. Les faillites

Comparatif des faillites 2011-2012-2013

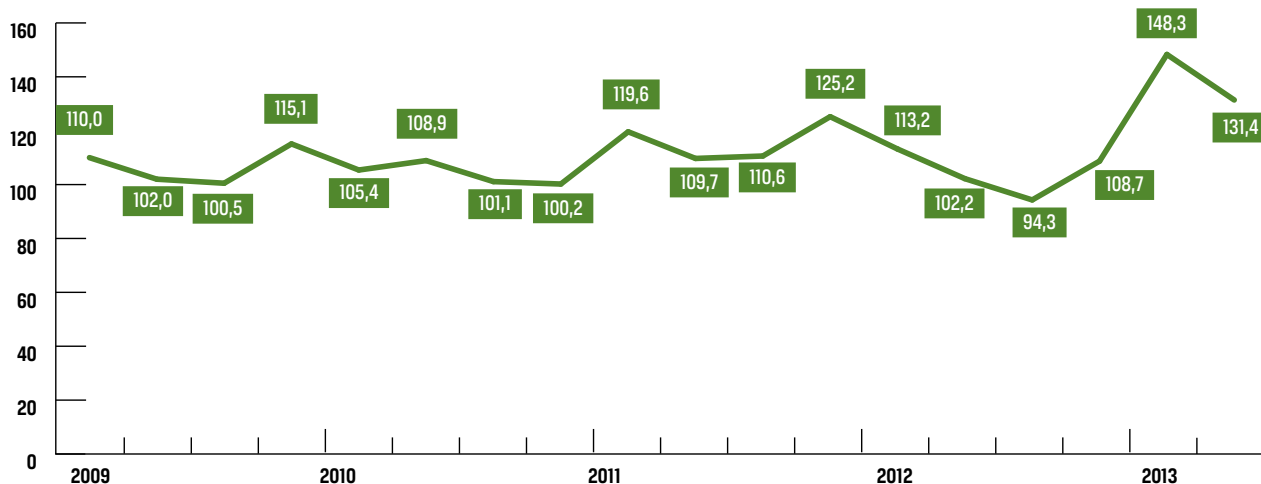


Le nombre de faillites au 2^e trimestre 2013 est assez stable par rapport au 2^e trimestre 2012 avec une légère progression de 1,7% et un total de 2.647 faillites. Outre le mois de mai qui connaissait un recul par rapport à 2012 avec 771 faillites, les mois d'avril et de juin sont une fois encore des tristes records avec 851 faillites en avril (+2,7%) et 1.025 faillites en juin (+19,7%).

Pour le premier semestre, on dénombre 10,6% de faillites supplémentaires par rapport au 1^{er} semestre 2012.

A. Les testaments authentiques

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



Malgré une diminution de testaments au 2^e trimestre 2013 (-11,4%), l'indice de 131,4 reste très élevé et largement au-dessus des niveaux habituellement connus en cette période, avec notamment 28,7%

de plus qu'au 2^e trimestre 2012.

Le citoyen belge reste prévoyant et soucieux de ce qui se passera après son départ.

B. Les conventions de divorce

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



L'indice notarial relatif aux conventions de divorce s'est fortement replié au 2^e trimestre 2013 après avoir connu un pic au 1^{er} trimestre 2013 mais

reste proche des valeurs rencontrées habituellement au 2^e trimestre avec 64 contre 69 (-8%) au 2^e trimestre 2012 et 63 au 2^e trimestre 2011.



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.

