

Baromètre des notaires

Immobilier - famille - sociétés



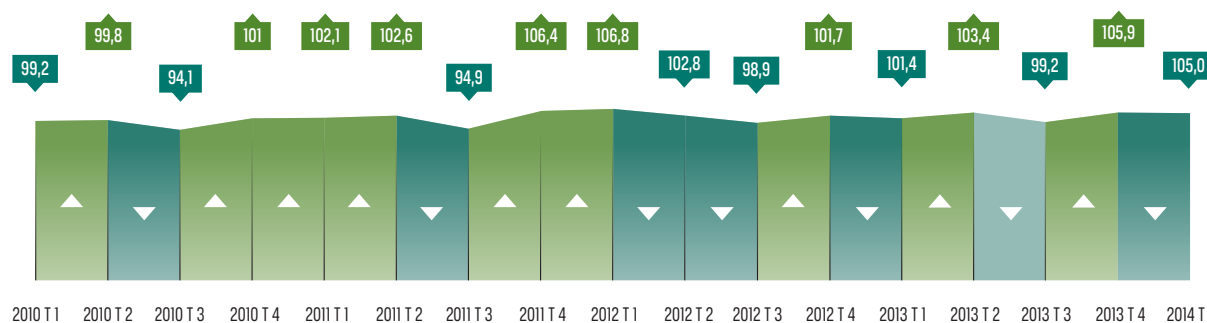
n° 20

Janvier - mars 2014



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.

Comme un air de reprise...

L'amélioration de fin 2013 se confirme au 1^{er} trimestre 2014

L'activité immobilière belge enregistre au 1^{er} trimestre 2014 un indice de 105 contre 105,9 au 4^e trimestre 2013. Certes, il s'agit d'un recul de 0,8% par rapport au 4^e trimestre 2013. Toutefois, le nombre de transactions immobilières reste soutenu et représentatif d'un contexte économique plus favorable.

En comparaison avec le 1^{er} trimestre 2013, l'indice d'activité progresse de 3,6%. Cette progression est due au mois de mars, dont l'activité est plus élevée de 6,2% par rapport à mars 2013. Pour les mois de janvier et février, la progression est respectivement de 1,3% et 3,4%.

Ce 20^{ème} baromètre célèbre les 5 ans de notre indice de l'activité immobilière qui représente l'évolution du nombre de transactions immobilières en Belgique. En reprenant l'indice moyen annuel, nous notons que celui-ci affiche une tendance à la hausse au fil des ans, à l'exception d'un léger ralentissement enregistré en 2013. En cinq ans, l'indice a gagné 5,5%.

Au niveau macro-économique

La **confiance des consommateurs** tendait à s'améliorer depuis 2013. Toutefois, elle passe de -4 en janvier et février à -8 pour le mois de mars. Les ménages craignent de nouvelles restructurations et une augmentation du chômage.

Le **taux de chômage** corrigé clôture 2013 avec une moyenne de 8,4%. Il gagne 0,1 point en janvier et en février avec 8,5%. Dans la zone Euro, le taux moyen de chômage en 2013 s'est stabilisé à 12% et recule légèrement avec 11,9% pour ce début d'année 2014.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) continue également de se redresser avec -5,6 en janvier, -4 en février et -4,4 en mars. Le secteur de la construction tire à nouveau cet indice vers le bas malgré une amélioration appréciable de 2,8 point entre décembre 2013 (-13,5) et mars 2014 (-10,7).

L'**inflation** se tasse légèrement au cours de ces derniers mois mais reste aux alentours de 1% avec 1,1% en janvier, 1% en février et 0,9% en mars.

Par ailleurs, le PIB a enregistré, en 2013, une évolution positive de 0,2% et les prévisions pour 2014 sont d'environ 1,1%.

Les taux d'intérêt hypothécaire s'étaient quelque peu renforcés en fin d'année. Or, on enregistre une nouvelle baisse en février 2014. Le taux moyen est de 3,78% pour les crédits hypothécaires à taux fixes, pour une durée de plus de 10 ans (source BNB).

Malgré les taux attractifs et l'indice d'activité, qui s'est fortement amélioré ces derniers mois, le nombre de **crédits hypothécaires** continue de régresser avec 5,7% d'actes de crédit hypothécaire en moins par rapport au 1^{er} trimestre 2013 (chiffres du notariat). L'immobilier reste donc un secteur de choix pour des professionnels désireux d'investir.

EVOLUTION DU MARCHÉ

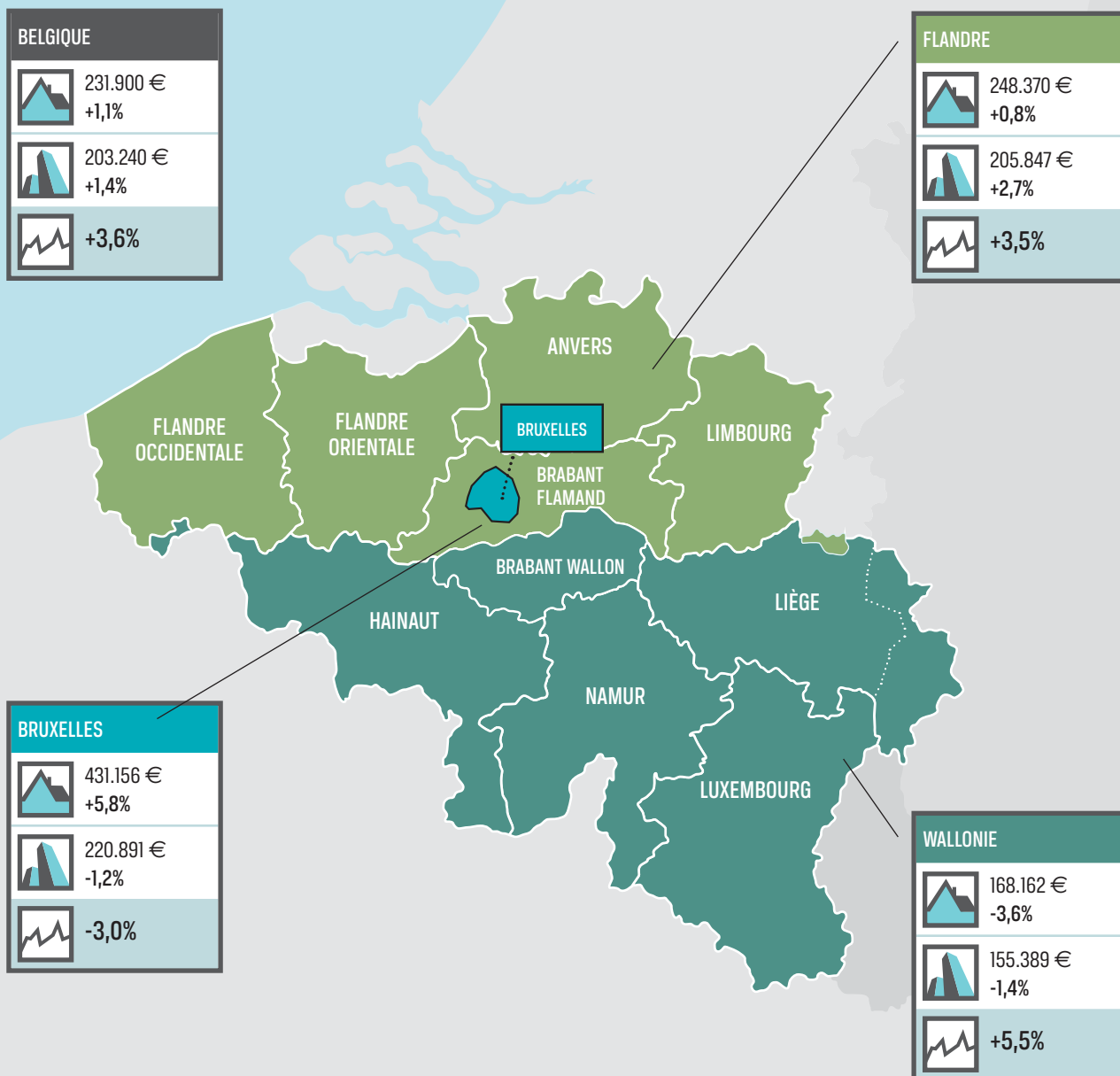
Comparaison du trimestre avec celui de l'année précédente

Par rapport au même trimestre en 2013, le nord et le sud du pays connaissent une amélioration de leur **indice d'activité** avec des progressions de respectivement 3,5% et 5,5%. En revanche, Bruxelles note une régression de 3% par rapport à l'an dernier.

Comparé au 1^{er} trimestre 2013, le **prix moyen (PM) des maisons** progresse de 1,1% pour la Belgique, 0,8% en Flandre et 5,8% en région bruxelloise. En Wallonie, le prix moyen d'une maison a régressé de 3,6%.

La comparaison avec le 1^{er} trimestre 2013 donne une légère progression des **PM des appartements** pour la Belgique (+1,4%) et pour la Flandre (+2,7%). Par contre, le PM d'un appartement recule de 1,4% en Wallonie et de 1,2% à Bruxelles. Le PM à Bruxelles est revenu à son niveau de début 2013.

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.

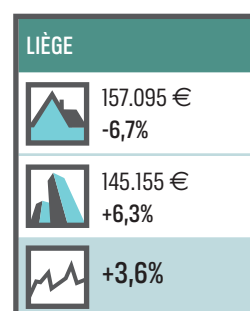
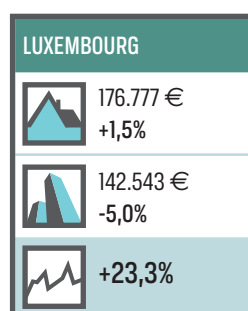
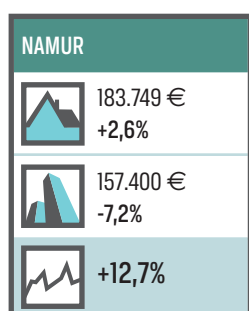
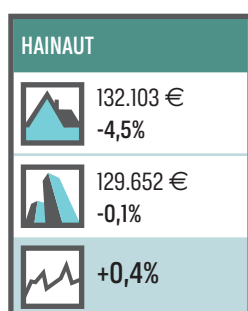
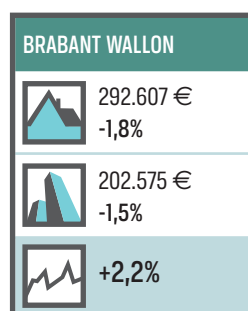
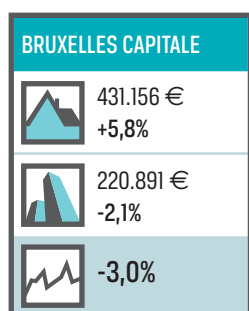
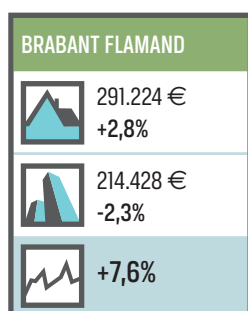
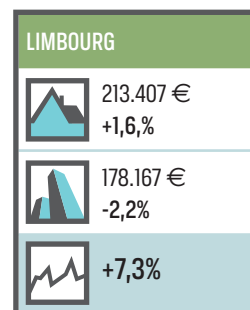
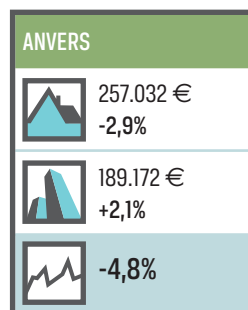
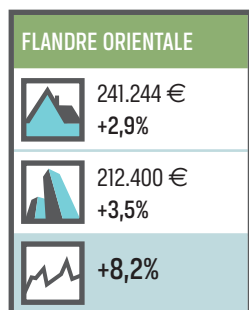
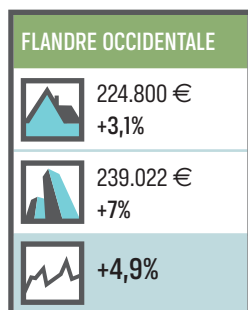
Obtenir un pourcentage d'évolution générale plus important que chacune des évolutions par région ou par province est normal.

L'activité immobilière

Evolution du nombre de dossiers rentrant dans les études notariales.

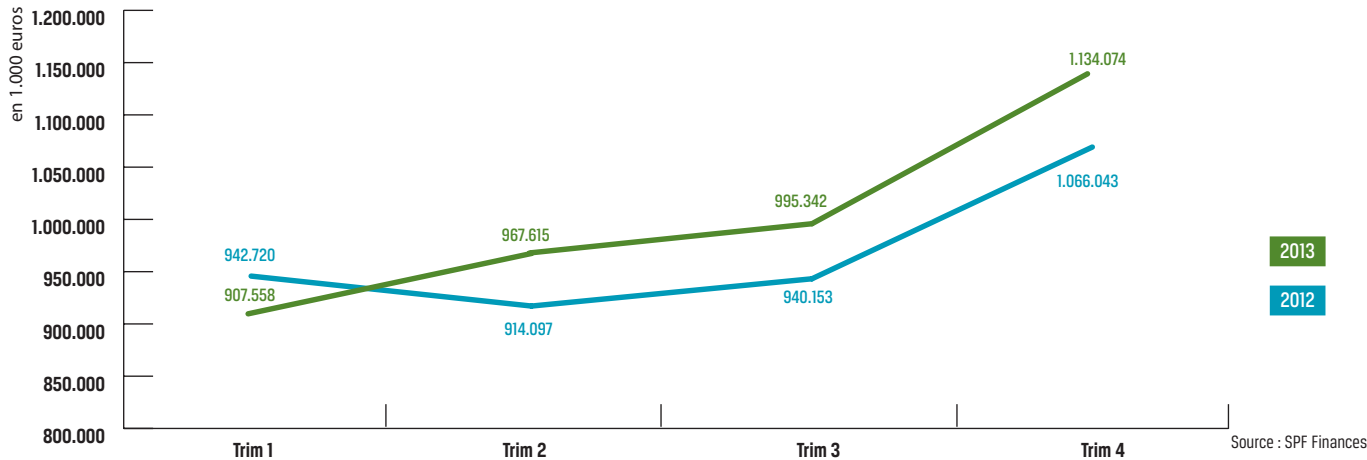
Les comparaisons de l'activité, exprimées en pourcentage, sont calculées par rapport au même trimestre de l'année passée.

Répartition provinciale de l'activité immobilière



LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Droits d'enregistrement 2012-2013



En 2013, l'Etat a collecté pour 4.004.589.000€ de droits d'enregistrement. C'est la première fois que le cap des 4 milliards a été franchi. Il s'agit d'une progression de 3,7% par rapport aux droits d'enregistrement de 2012. Au 4^e trimestre, ceux-ci étaient supérieurs de 6,4% par rapport au 4^e trimestre 2012.

Le notariat a perçu pour le compte de l'Etat 3.869.685.273€ de droits d'enregistrement. Cela représente une augmentation de 5,3% par rapport à 2012. Cette tendance à la hausse se confirme déjà avec les chiffres de janvier et février 2014 qui progressent de 3% par rapport à janvier et février 2013 et qui corroborent l'activité immobilière soutenue de ces derniers mois.



Travailler au sein du notariat ?

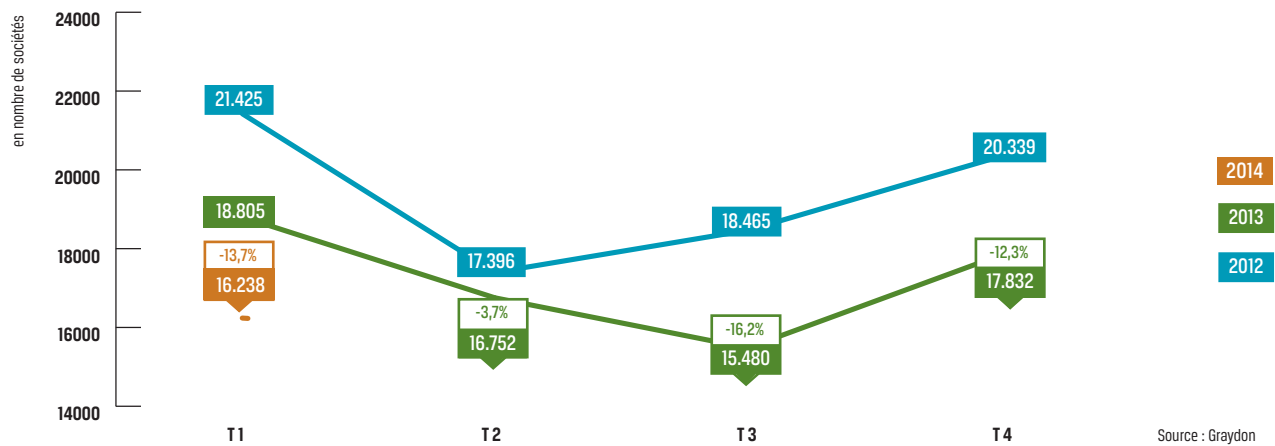
C'est conseiller les gens à des moments clés de leur vie ! Et bien plus encore.
Regardez la vidéo.

www.notaire.be

A. Les constitutions de sociétés

Comparatif des créations de sociétés 2012-2013-2014

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



Les chiffres complets de 2013 confirment le recul de 11% du nombre de créations de sociétés avec un total de 69.073 créations contre 77.625 en 2012.

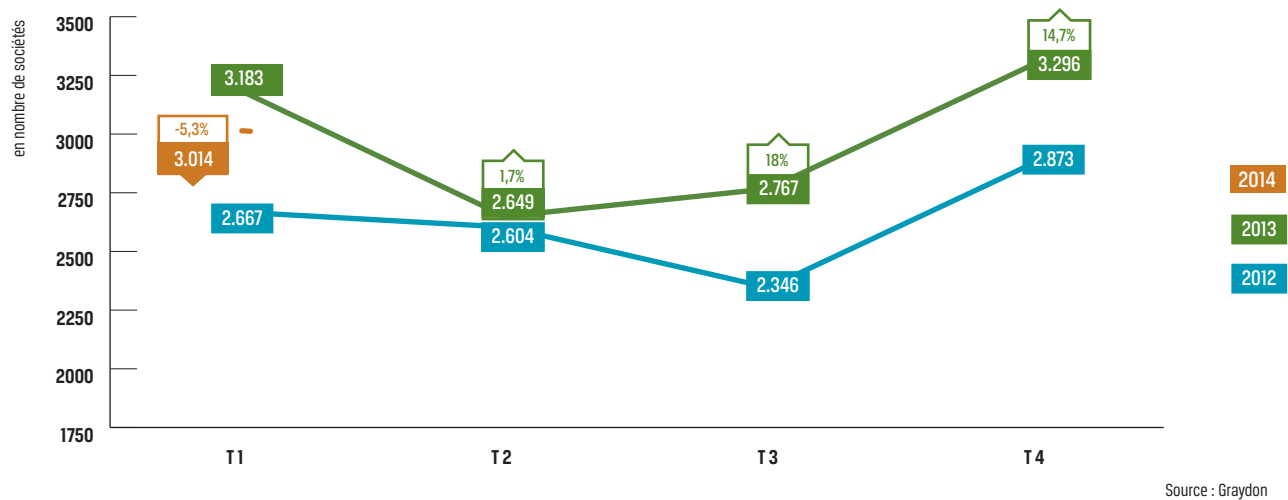
A nouveau, l'année 2014 voit la poursuite de cette tendance à la baisse : les mois de janvier et février connaissent un recul de

respectivement 8% et 7% par rapport aux mêmes mois de 2013. L'ensemble du 1er trimestre devrait connaître un recul similaire.

Les chiffres, provisoires et incomplets, présentent une chute de 13,8% par rapport au 1^{er} trimestre 2013.

B. Les faillites

Comparatif des faillites 2012-2013-2014

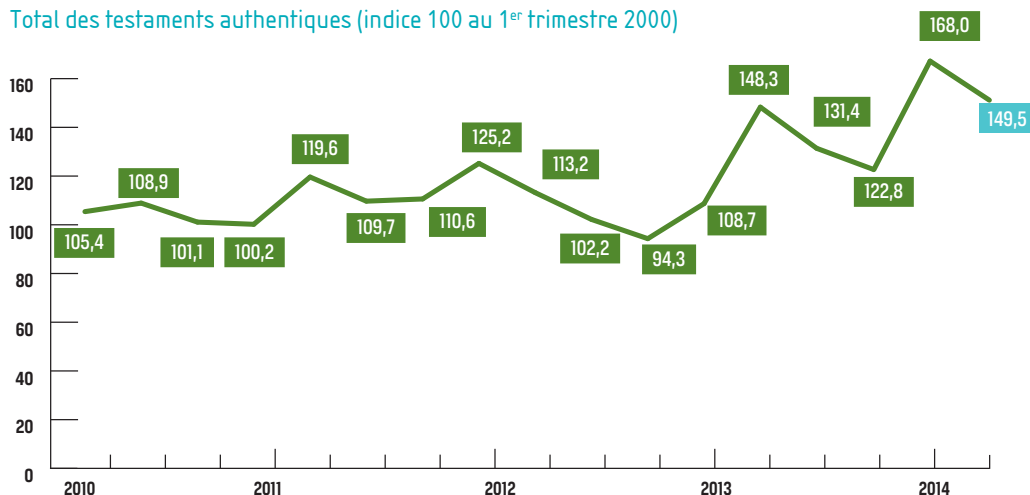


Après une année record en 2013 (environ 12.000 faillites), le mois de janvier n'annonçait pas d'amélioration avec 1.142 faillites contre 1.132 en janvier 2013. En revanche, les mois de février et de mars mettent un terme à cette constante progression du nombre de faillites.

Avec 6,6% de faillites en moins en février et 10,7% en mars, le nombre de faillites au 1^{er} trimestre 2014 recule de 5,3% par rapport au 1^{er} trimestre 2013.

A. Les testaments authentiques

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



L'indice des testaments du 1^{er} trimestre 2014 est similaire à celui connu au 1^{er} trimestre 2013 avec 149,5 contre 148,3 l'an dernier et une progression de 1%.

B. Les conventions de divorce

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



L'indice notarial du nombre des conventions de divorce est de 67 pour le 1^{er} trimestre 2014. Il s'agit d'une diminution de 21,3% par rapport à l'indice du 1^{er} trimestre 2013.

Après un 4^e trimestre 2013 exceptionnellement élevé, ce premier trimestre pourrait annoncer une année plus modérée en termes de nombre de divorces, le contexte économique laissant aussi plus de place à l'optimisme des ménages.

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.