

Baromètre des notaires

Immobilier - famille - sociétés



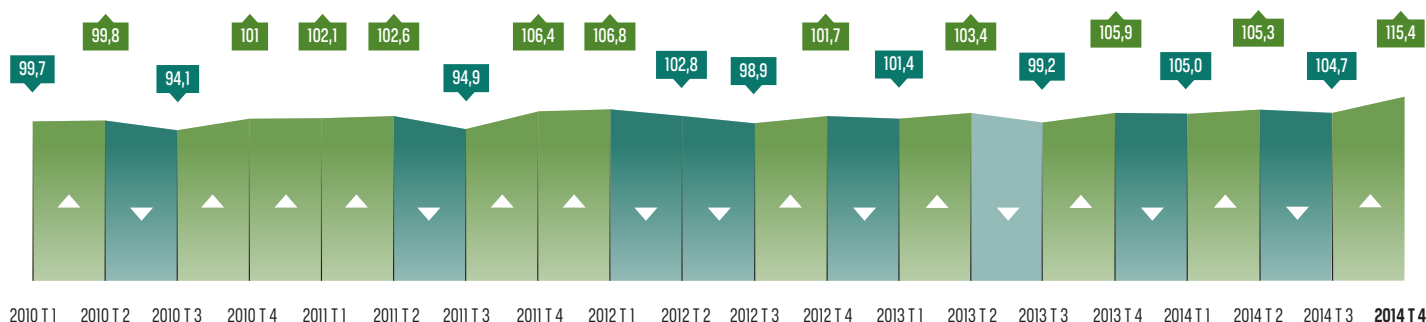
n° 23

Octobre - décembre 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.

« Le woonbonus » fait exploser les compromis au 4^{ème} trimestre

Retour à la normale dès décembre.

La hausse de l'activité immobilière enregistrée en septembre s'est confirmée et accentuée au cours des mois d'octobre et de novembre. Suite aux nouvelles mesures fiscales, les candidats acquéreurs ont pressé leur décision et accéléré leurs démarches.

Au mois d'octobre, le nombre de transactions immobilières a progressé de 25,2% par rapport à octobre 2013, il s'agit dès lors du nouveau mois record depuis la création de notre indice d'activité en 2008. En novembre, la progression est de 21,9% même si le nombre de compromis se tasse par rapport à octobre 2014. (-14,5%). Au cours du mois de décembre, la situation s'est normalisée, les compromis signés alors ne pouvant plus donner lieu à un acte en 2014. On enregistre même un recul de 13,4% par rapport à l'excellent mois de décembre 2013.

Pour le 4^e trimestre, l'indice d'activité immobilière est de **115,4** ce qui représente une évolution de 10,2% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 et une hausse de 9% par rapport au 4^{ème} trimestre 2013.

Pour l'ensemble de l'année, l'activité a progressé de 5% par rapport à 2013 avec un indice moyen de 107,6 contre 102,5 l'an

dernier. Cette progression est principalement imputable à l'immobilier du nord du pays mais nous verrons dans l'analyse régionale que sur l'ensemble de l'année, c'est l'immobilier de tout le pays qui s'est bien porté, soutenu par des taux hypothécaires toujours plus bas.

Au niveau macro-économique

L'indice de **confiance des consommateurs**, est resté stable depuis septembre (-11) et clôture avec -12 en décembre. Les ménages restent relativement confiants face aux perspectives économiques générales malgré le climat de revendications de cette fin d'année.

Le **taux de chômage** stabilise à 8,5% en novembre 2014.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) s'est sensiblement redressé et passe de -7,2 en septembre à -6,9 en décembre. Pour le segment de la construction, l'amélioration est plus significative avec -9,5 en décembre, soit une progression de 4,8 points par rapport à septembre (-14,3).

L'**inflation** est restée positive en octobre (0,3%) et en novembre (0,1%) mais passe sous zéro en décembre avec -0,4%. Cette inflation

négative est un frein à une réelle reprise économique tant annoncée et tant attendue, mais elle n'est pas synonyme de réduction d'activité économique. Rappelons également qu'on ne parle de déflation que lorsque l'inflation négative persiste sur plusieurs trimestres. Pour l'année 2014, l'inflation moyenne est de 0,5%. Dans ce contexte, l'évolution positive du PIB contraste et apaise les perspectives avec 0,9% d'amélioration au cours du 3^e trimestre 2014.

Les **taux d'intérêt** des crédits hypothécaires à taux fixe, pour une durée de plus de 10 ans, reculent encore et passe sous la barre des 3% avec 2,97% en octobre et 2,91% en novembre (source BNB). En novembre 2013, ce même taux était de 3,83%.

Au niveau des actes de crédit hypothécaire, les conditions ont incité tant à l'acquisition qu'à la renégociation des contrats. Au total, on enregistre 15,8% d'actes de crédits supplémentaires en 2014.

Au 4^{ème} trimestre, l'augmentation sur base annuelle est de 73% et c'est également en octobre et en novembre que la majorité des actes de crédits ont été enregistrés.

EVOLUTION DU MARCHÉ

Comparaison du trimestre avec celui de l'année précédente

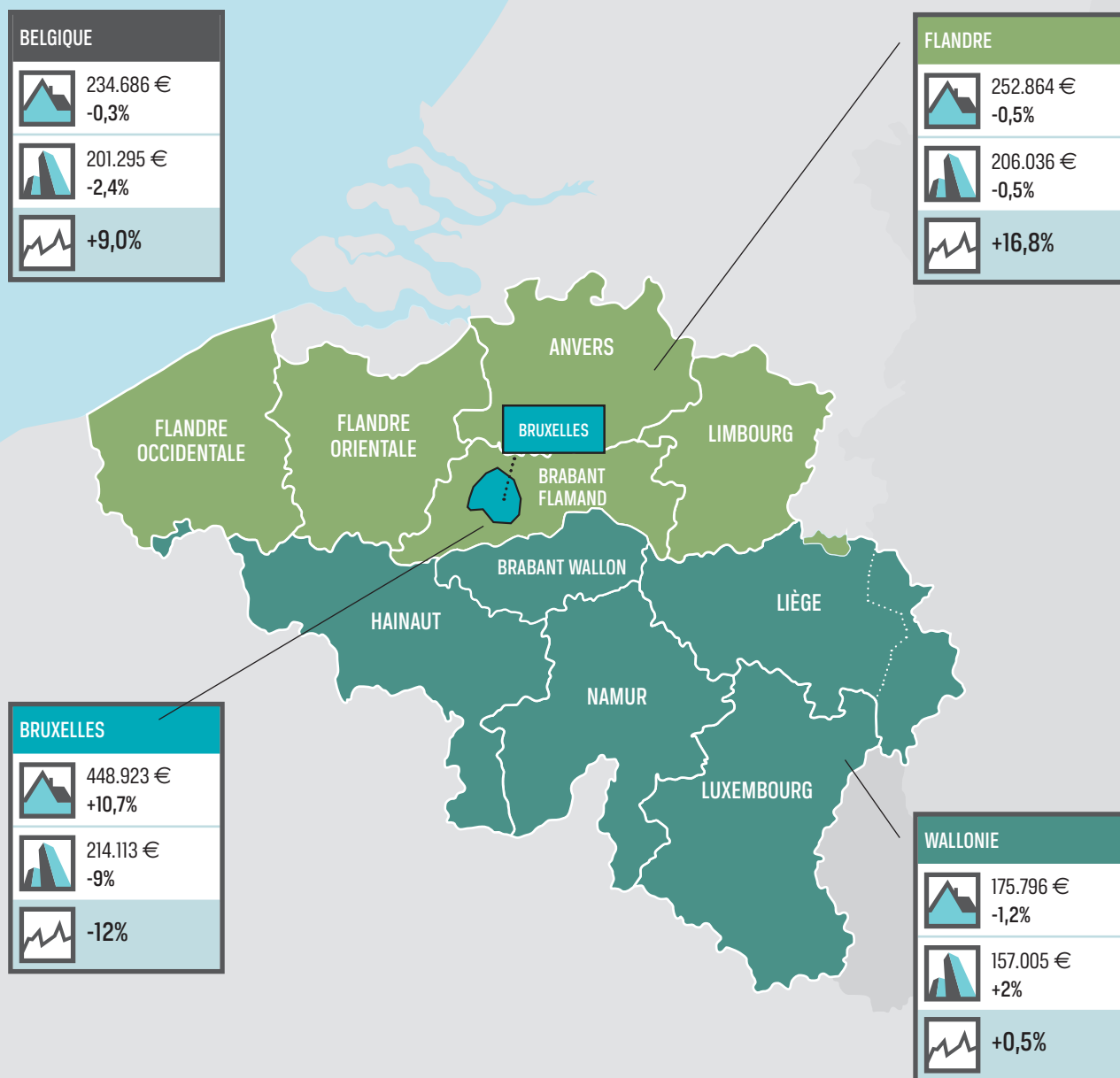
Maisons d'habitation

Par rapport au 4^{ème} trimestre 2013, le prix moyen des maisons d'habitation recule de 0,3% pour la Belgique, 0,5% en Flandre et de 1,2% en Wallonie. Bruxelles dénote à nouveau avec un prix moyen qui augmente de 10,7%.

Appartements

La comparaison avec le 4^{ème} trimestre 2013 donne une diminution de 2,4% pour la Belgique, de 0,5% en Flandre et de 9% à Bruxelles tandis que la Wallonie connaît une hausse de 2%.

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.

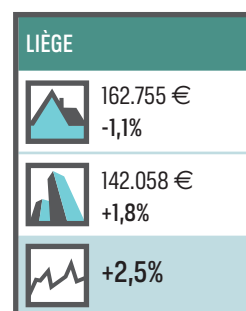
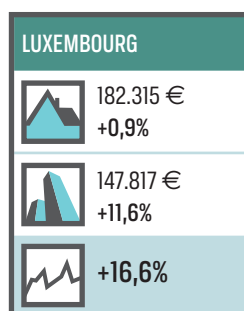
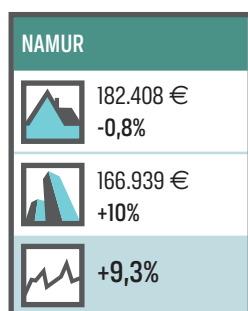
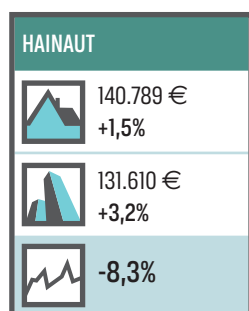
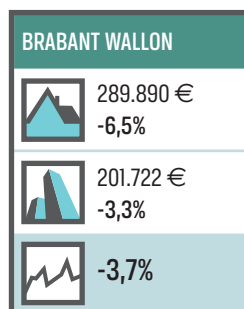
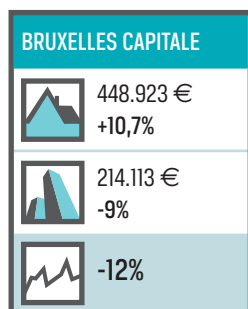
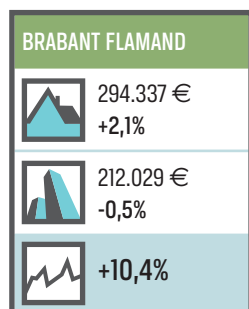
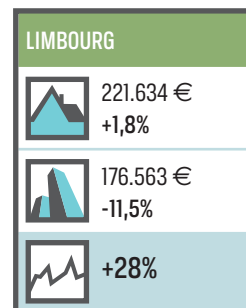
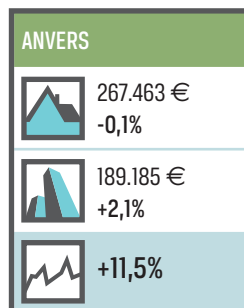
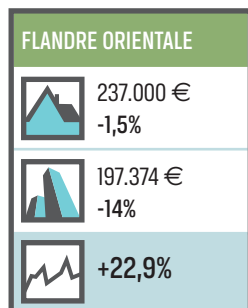
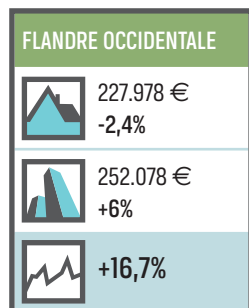
Obtenir un pourcentage d'évolution générale plus important que chacune des évolutions par région ou par province est normal.

L'activité immobilière

Evolution du nombre de dossiers rentrant dans les études notariales.

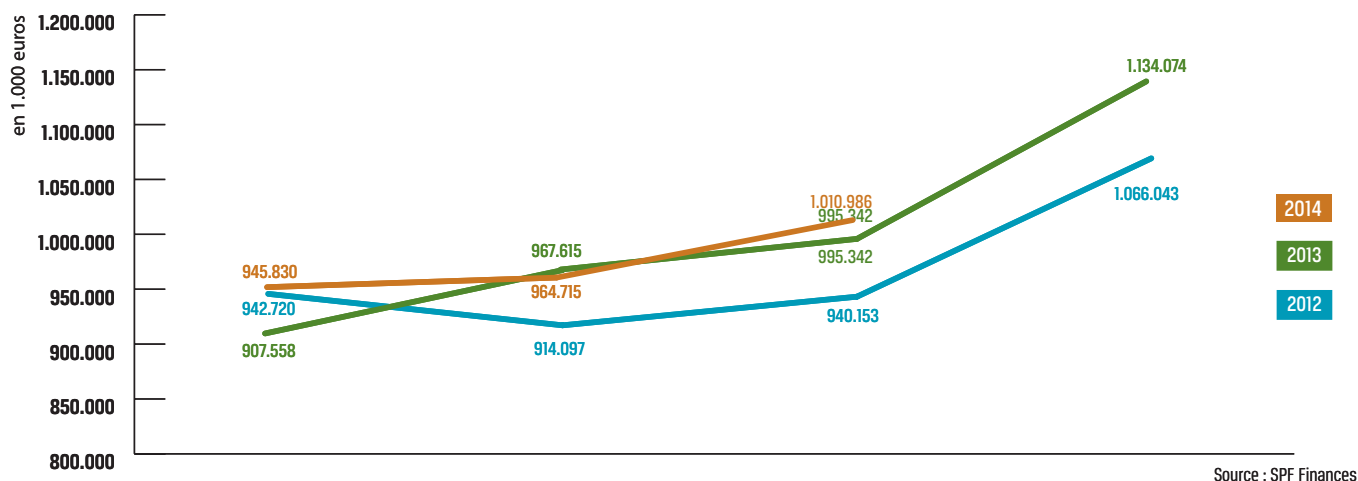
Les comparaisons de l'activité, exprimées en pourcentage, sont calculées par rapport au même trimestre de l'année passée.

Répartition provinciale de l'activité immobilière



LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Droits d'enregistrement 2012-2014



Au 3^{ème} trimestre, les montants des droits d'enregistrement restent stables par rapport au 3^e trimestre 2013 avec une légère hausse de 1,6%. En comparaison avec le 2^{ème} trimestre 2014, il s'agit d'une progression de 4,8%.

Pour le 4^{ème} trimestre 2014, les chiffres d'octobre et novembre sont légèrement inférieures aux valeurs de 2013 (-4%). Sur l'ensemble des onze premiers mois, les droits d'enregistrement de 2014 restent supérieurs de 0,6% par rapport à 2013. Ces chiffres ne prennent pas encore en considération les droits perçus sur les transactions que nous avons enregistrées en octobre et en novembre.

Travailler au sein du notariat ?



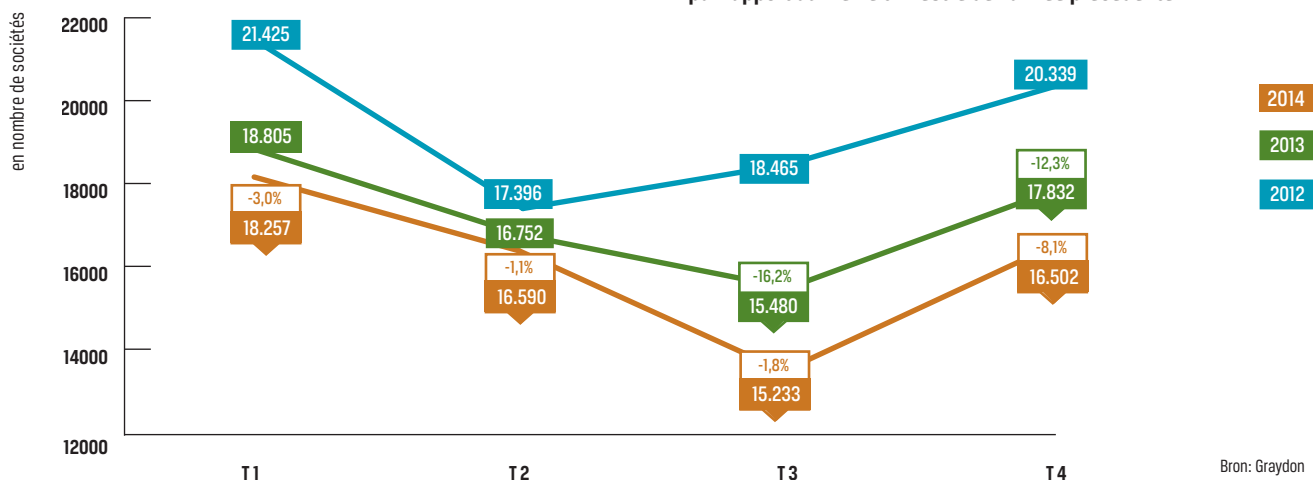
C'est conseiller les gens à des moments clés de leur vie ! Et bien plus encore.
Regardez la vidéo.

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 précédente.



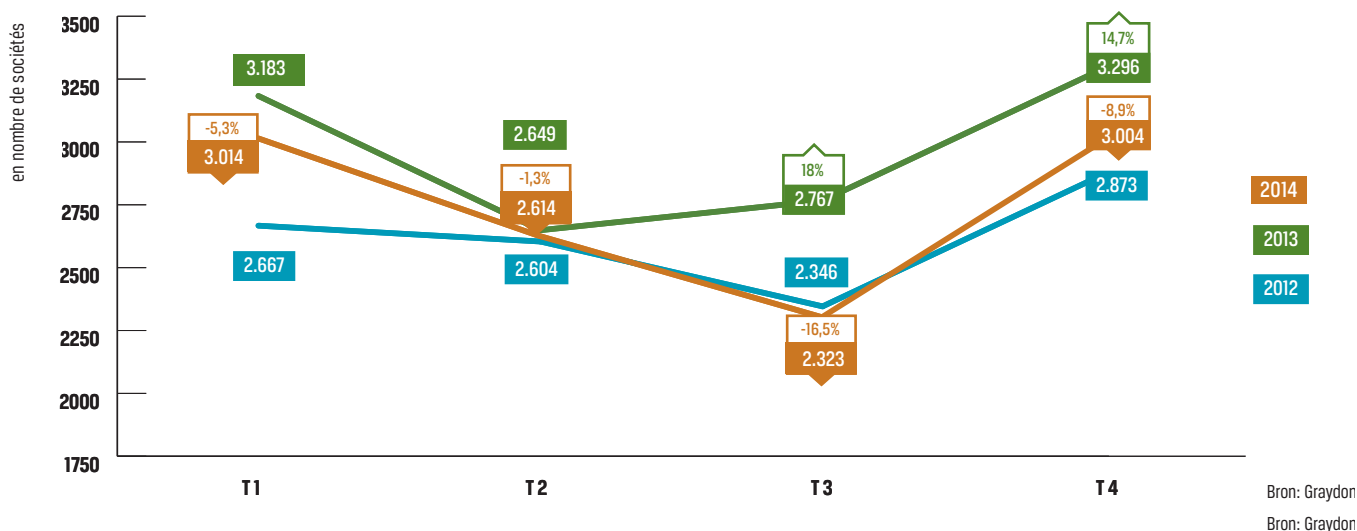
Les créations de sociétés continuent de suivre de très près les chiffres enregistrés en 2013.

Au 3^{ème} trimestre, les dernières estimations donnaient une diminution de 1,8% par rapport à 2013. Les chiffres provisoires du 4^{ème} trimestre donnent un écart à la baisse de 8,1%, mais celui-ci devrait fortement être réduit avec les chiffres complets.

L'entreprenariat en 2014 n'a donc pas connu de réelle reprise et reste une mauvaise année tout comme 2013, mais l'évolution stable de l'année écoulée reste un signal positif.

B. Les faillites

Comparatif des faillites 2012-2013-2014



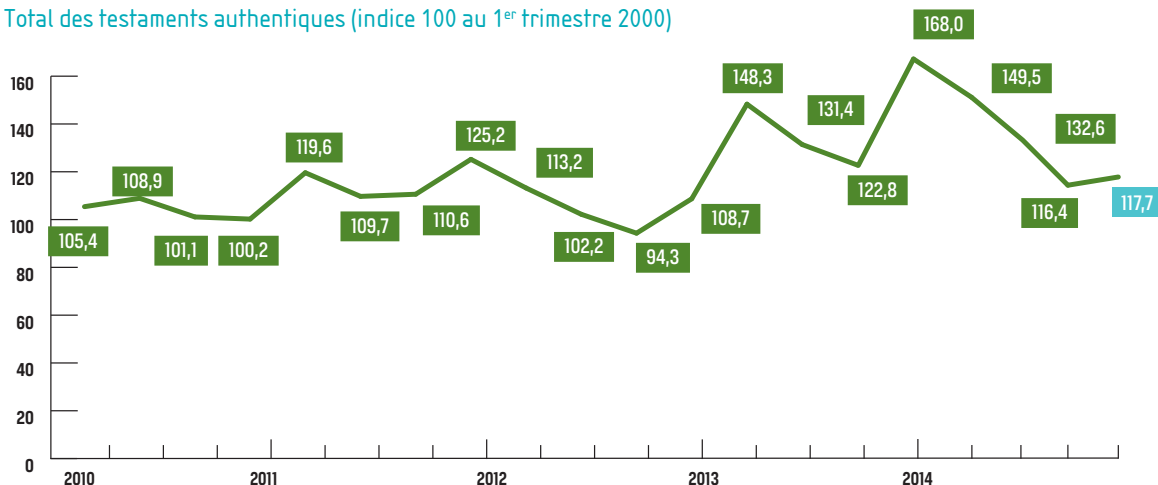
Comme les trois premiers trimestres, le 4^{ème} trimestre 2014 enregistre une diminution du nombre de faillites par rapport à 2013 (-8,9%). Sur l'ensemble de l'année, les faillites ont reculé de 7,9%.

Ces résultats doivent être nuancés car il s'avère que les faillites en 2014 concernaient des entreprises plus anciennes et occupant plus de travailleurs.

De plus, on note une progression de 13,2% des faillites en décembre 2014 par rapport à décembre 2013, ce qui laisse planer pas mal d'inquiétudes pour l'année à venir.

A. Les testaments authentiques

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



En matière de testaments, l'indice du 4^{ème} trimestre 2014 progresse de 1,1% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014.

Cette progression est plus faible que ce qui est habituellement constaté au 4^e trimestre. Pour l'année 2014, l'indice moyen des testaments authentiques est de 129,1 contre 142,6 en 2013, soit un recul de 9,5%.

C'est principalement les chiffres du 4^e trimestre qui sont à la base de ce retrait, ce dernier étant 29,9% sous le niveau du 4^e trimestre 2013.

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 au 4^{ème} trimestre 2014 est de 46, soit une diminution de 48,9% par rapport à l'indice du 4^{ème} trimestre 2013.

Sur l'ensemble de cette année et comparativement à 2013, les conventions de divorce ont diminué de 16,4% avec un indice moyen de 60,7 contre 72,6 en 2013. Il s'agit du plus bas niveau connu depuis la création de cet indice en 2000.

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.