

Baromètre des notaires

Immobilier - famille - sociétés

T/2

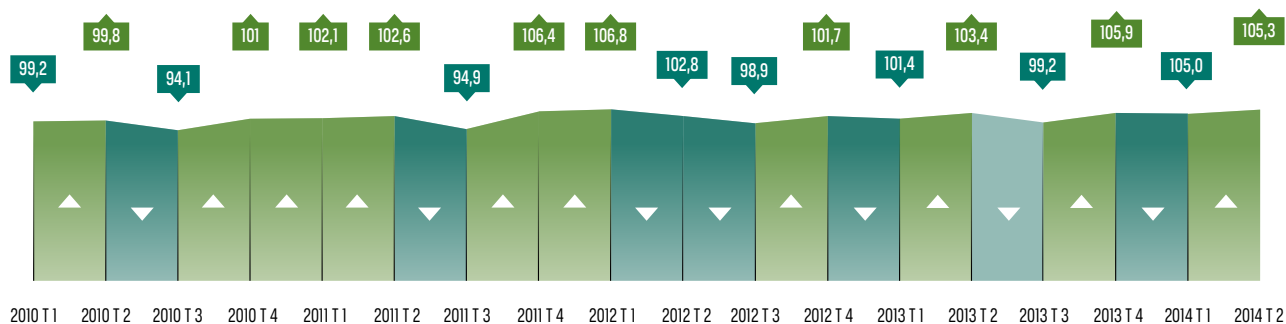
n° 21
Avril - juin 2014



5 ans

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'immobilier belge maintient son cap.

Troisième trimestre consécutif au-dessus de 105 pour notre indice d'activité...

L'activité immobilière belge enregistre au 2^e trimestre 2014 un indice de 105,3 contre 105,0 au 1^{er} trimestre 2014.

Il s'agit d'une légère amélioration de 0,3%.

En comparaison avec le 2^e trimestre 2013, l'indice d'activité progresse de 1,8%.

On soulignera que ce trimestre a été soutenu par les transactions immobilières enregistrées en avril et en juin, celles-ci progressent de respectivement 4% et 4,6% par rapport à 2013.

Le mois de mai était cependant en léger retrait avec 3,3% de transactions immobilières en moins qu'en mai 2013.

Pour l'ensemble des six premiers mois, l'activité a progressé de 2,6% par rapport à la même période en 2013.

Au niveau macro-économique

L'indice de **confiance des consommateurs**, qui s'était légèrement replié au 1^{er} trimestre, se stabilise avec -9 en avril, -6 en mai et -7 en juin. Les ménages restent confiants malgré les dernières annonces de fermetures.

Le **taux de chômage** est également stable avec un taux qui oscille de 8,4% à 8,5% depuis janvier 2014. En Zone Euro, le taux moyen de chômage diminue encore sensiblement pour atteindre 11,6% en mai 2014.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) s'est légèrement tassé et passe de -4,4 en mars à -6,2 en juin. Pour le segment de la construction, l'indice reste faible mais se stabilise à -10,5.

Notons que le nombre de permis de bâtir octroyés au 1^{er} trimestre 2014 a progressé de 65% en nombre de bâtiments et de 46% en nombre de logements. (Source BNB)

L'**inflation** ralentit un peu plus chaque mois mais reste positive. Elle était de 0,8% en mai et de 0,7% en juin. Même s'il ne s'agit pas de déflation, ce faible taux est une entrave à la reprise de la consommation. Les produits de

première nécessité n'étant pas assez valorisés dans cet indice, le consommateur voit ses coûts quotidiens progresser alors que l'indexation de ses revenus n'est pas d'actualité.

Cependant, le **PIB** progresse de 1,2% au 1^{er} trimestre 2014 et confirme les prévisions annonçant une hausse de 1,1% cette année.

Les taux d'intérêt hypothécaire ont encore baissé avec un taux moyen en mai de 3,53% pour les crédits hypothécaires à taux fixe, pour une durée de plus de 10 ans (source BNB).

Au niveau des actes de crédits hypothécaires, on note une progression de 4,2% par rapport au dernier trimestre mais il s'agit encore d'une diminution par rapport au 2^e trimestre 2013. (-4,8%)

Selon Febelfin, le nombre de crédits hypothécaires octroyés a été plus important en mars et en avril, ce qui correspond à deux mois de forte activité notariale en matière de compromis.

La dernière évolution positive du nombre de crédits, toujours selon Febelfin, datait de décembre 2013, période qui fut aussi très soutenue chez les notaires.

EVOLUTION DU MARCHÉ

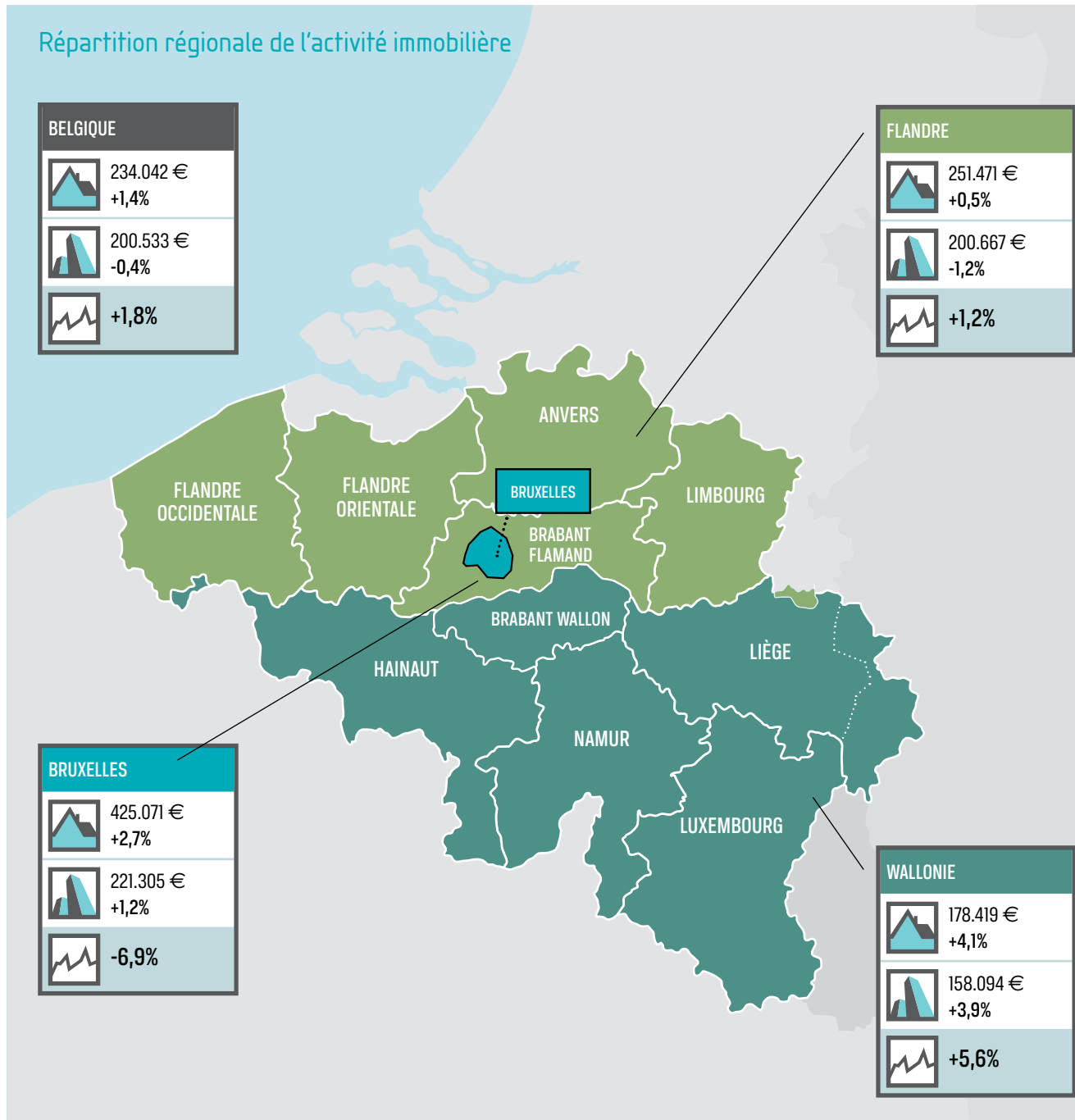
Comparaison du trimestre avec celui de l'année précédente

En Wallonie, l'activité se tasse uniquement dans le Luxembourg (-0,7%), les autres provinces progressent avec 2% dans le Brabant wallon, 0,7% dans le Hainaut, 4,1% à Liège et 4,6% à Namur.

En Flandre, l'activité immobilière recule dans le Limbourg (5,6%) et en Flandre orientale (3,3%). Les autres provinces progressent de 3,9% dans le Brabant flamand, 1,4% en Flandre occidentale et 1,1% en province d'Anvers.

Une fois encore, le prix moyen d'une maison en Belgique a très peu fluctué au cours du dernier trimestre, il passe de 231.900€ au 1^{er} trimestre 2014 à 234.042€ soit une amélioration de 0,9%. Après le léger repli connu au 1^{er} trimestre 2014 (-1,5%), le prix moyen des appartements en Belgique connaît une nouvelle diminution de 1,3% et passe de 203.240€ à 200.533€.

Répartition régionale de l'activité immobilière



BRUXELLES	Les maisons	Les appartements	L'activité immobilière
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.

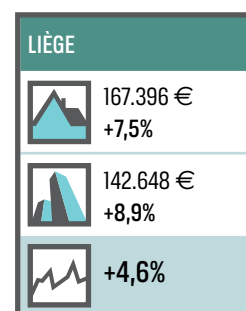
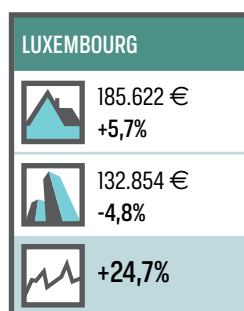
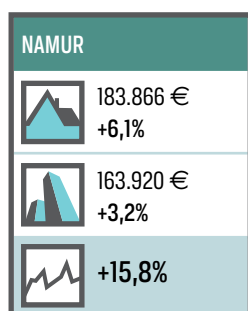
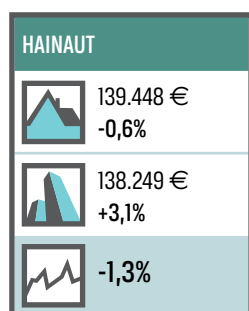
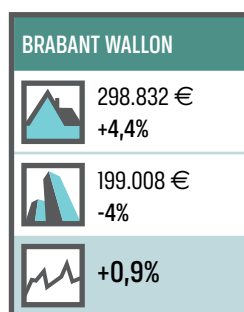
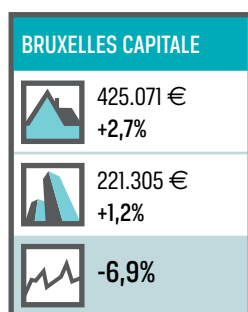
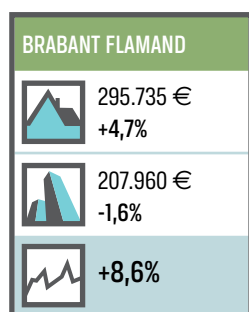
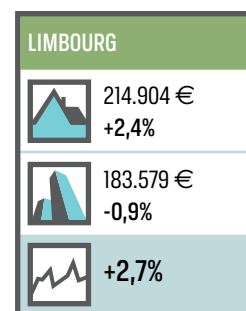
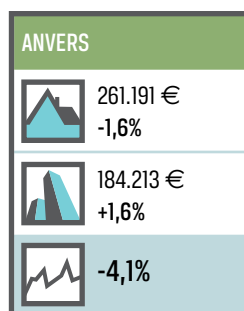
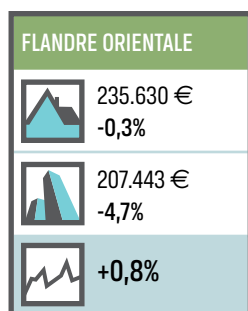
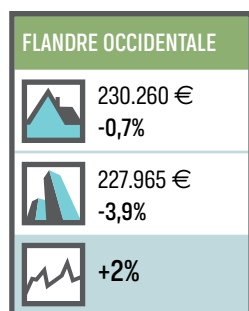
L'activité immobilière

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

La tendance à la baisse enregistrée pour la Belgique est imputable à la Flandre où le prix moyen chute de 2,5% avec 200.667€ contre 205.847€ au 1er trimestre.

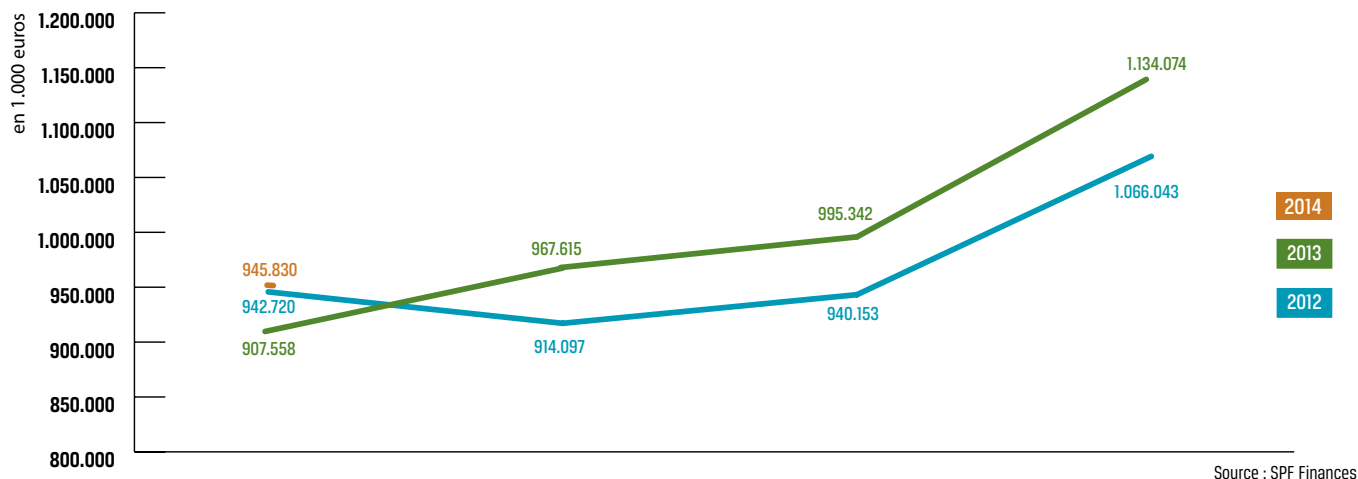
En Wallonie, le prix moyen d'un appartement progresse de 1,7% et passe de 155.389€ à 158.094€. A Bruxelles, le prix d'un appartement est de 221.305€ (+0,2%).

Répartition provinciale de l'activité immobilière



LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Droits d'enregistrement 2012-2014



Les chiffres des droits d'enregistrement relatifs à 2014 viennent confirmer l'augmentation de 3,7% connue en 2013.

Avec 945.830 milliers d'euros, le 1^{er} trimestre progresse de 4,2% par rapport au 1^{er} trimestre 2013.

Au 2^e trimestre, les chiffres en notre disposition pour avril et mai sont 3,3% au-dessus des montants enregistrés en 2013 pour les deux mêmes mois.

Dans un contexte où les prix de l'immobilier sont globalement assez stables, cette progression doit être imputée au bon maintien de l'activité immobilière.



Travailler au sein du notariat ?

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

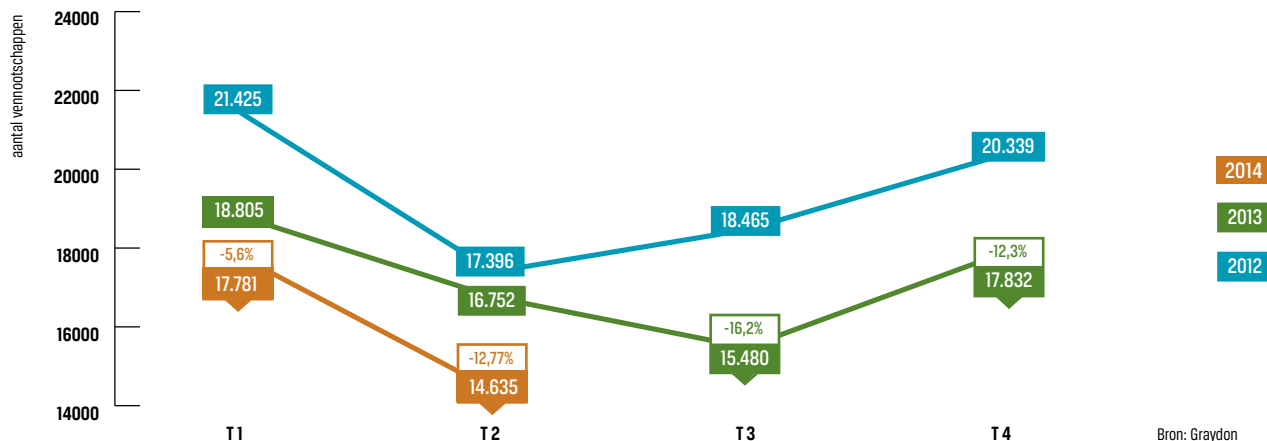
Regardez la vidéo.

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.



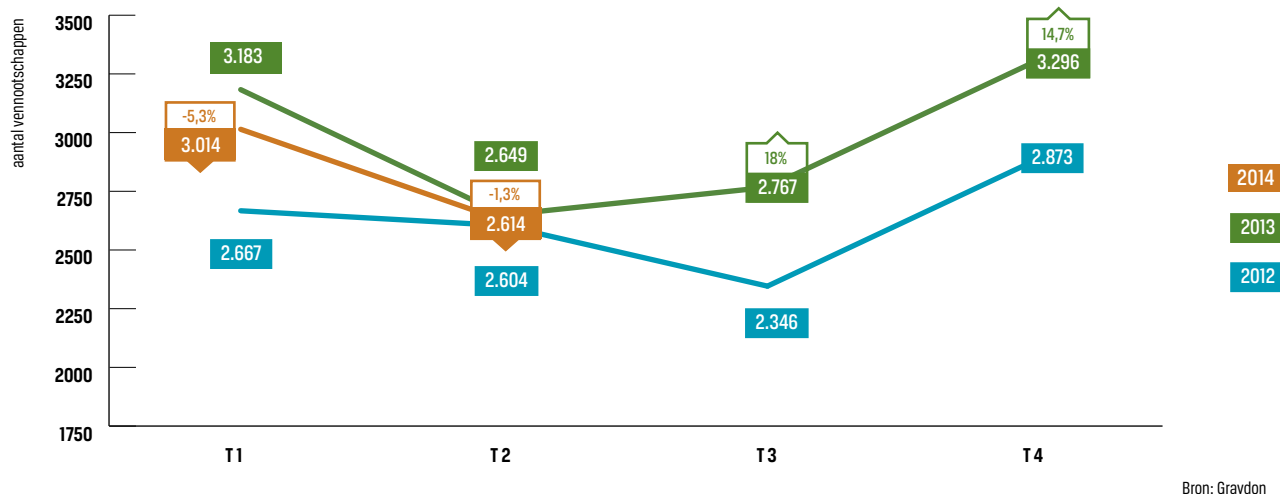
L'entreprenariat ne connaît toujours pas de nouveau souffle et les constitutions de société sont encore en diminution par rapport à 2013.

Le 1er trimestre accuse un recul de 5,6% par rapport à 2013 et les chiffres provisoires du 2^e trimestre sont encore plus défavorables.

Les banques belges restent très prudentes dans l'octroi des crédits aux entreprises et le degré de refus demeure élevé. Cependant, le secteur bancaire annonce un assouplissement de ses conditions de crédit dès ce 2^e trimestre 2014 avec des effets qui pourraient être perceptibles dans les prochains mois.

B. Les faillites

Comparatif des faillites 2012-2013-2014



Après le recul de 5,3% enregistré au 1^{er} trimestre, le nombre de faillites diminue à nouveau de 1,3% par rapport au 2^e trimestre 2013.

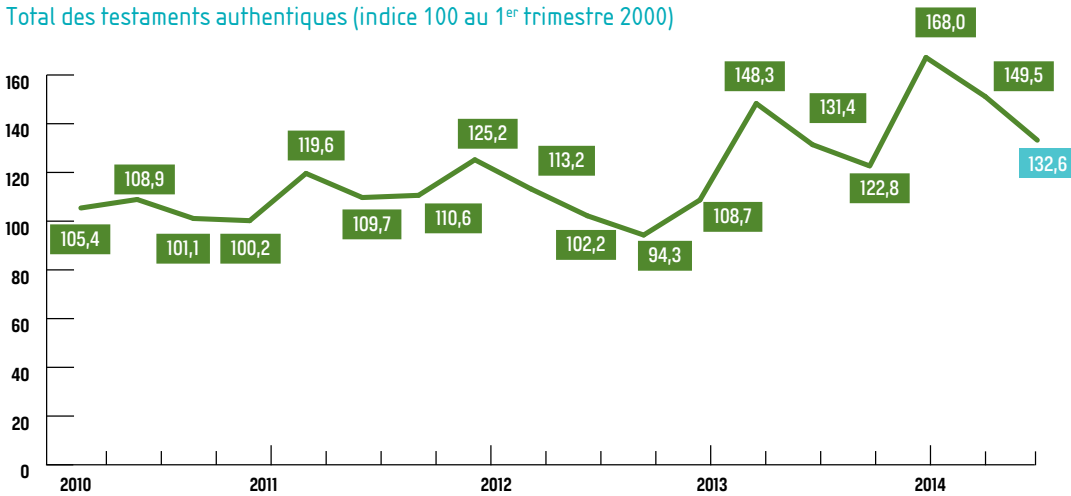
Ce repli n'est cependant dû qu'au seul mois de juin qui connaît une diminution de 9,6%, alors que le nombre de faillites a encore progressé au cours des mois d'avril et de mai de respectivement 3,2% et 4,8%.

Sur les six premiers mois de l'année 2014, la diminution est de 3,6%.

Par rapport au précédent trimestre, le recul du nombre de faillites est encore plus significatif avec -13,3%.

A. Les testaments authentiques

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



En matière de testaments, l'indice du 2^e trimestre 2014 est similaire à celui connu au 2^e trimestre 2013 avec 132,6 contre 131,4 l'an dernier, soit une progression de 0,9%.

Cette évolution est comparable à celle enregistrée au trimestre précédent (1%) et démontre une stabilité dans cette partie de l'activité notariale.

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 72 pour le 2^e trimestre 2014. Il s'agit d'une progression de 12,6% par rapport à l'indice du 2^e trimestre 2013, qui vient lisser la forte diminution connue au 1^{er} trimestre 2014.

Sur l'ensemble des deux premiers trimestres de l'année et comparativement à 2013, les conventions de divorce ont diminué de 6,8%.



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.