

Baromètre des notaires

Immobilier - famille - sociétés



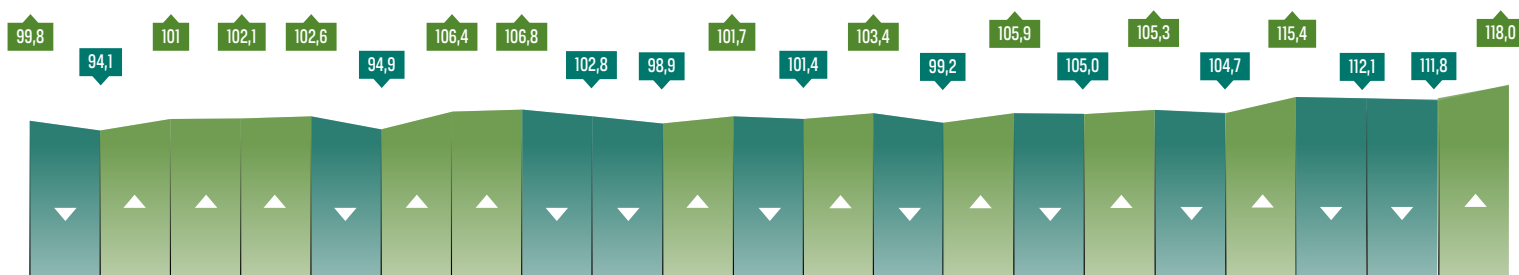
n° 26

Juillet - septembre 2015



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.

Un été particulièrement chaud au niveau du marché immobilier belge.

Une activité intense en juillet et en août

L'indice d'activité immobilière grimpe jusque 118,0 au 3^e trimestre. Par rapport au 2^e trimestre de 2015, l'indice progresse de 5,5%. L'évolution est encore plus marquée en comparaison avec le 3^e trimestre 2014 avec 12,7% de transactions supplémentaires.

Pour l'ensemble des neuf premiers mois de cette année, la progression est de 8,6% par rapport à la même période en 2014.

Le nombre de transactions est resté stable entre juillet et août mais avec un niveau supérieur de 18% à celui de 2014. En septembre, les transactions augmentent de 5,4% par rapport au mois d'août ; plus qu'une reprise, c'est le prolongement d'un été sans répit pour le notariat. Par rapport à septembre 2014, on enregistre une hausse de 3,7%.

Au niveau macro-économique

L'indice de **confiance des consommateurs** connaît un nouveau recul en septembre avec -10 contre -2 en juin et -6 en juillet et en août.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) se détériore progressivement au cours de ce 3^e trimestre avec -5,6 en septembre contre -3,9 en juin, soit une perte d'environ un point par mois. Par contre, le segment de la construction s'est redressé passant de -12,4 en juin à -9 en septembre, cette amélioration était déjà visible en juillet avec -9,8.

Le taux de chômage est resté stable jusqu'en juillet avec 8,5% mais il connaît une augmentation significative au mois d'août avec 8,8%.

L'inflation continue de se redresser depuis le mois d'avril (0,4%) avec 0,9% en juillet, 0,8% en août et environ 1% en septembre.

Les **taux d'intérêt** des crédits hypothécaires à taux fixe, pour une durée de plus de 10 ans, augmente légèrement, il était de 2,48% en juillet et passe à 2,49% en août, mais ce niveau reste toujours très bas et inférieur à celui d'avril.

Au niveau des actes de crédit hypothécaire, le 3^e trimestre enregistre 13% d'actes de crédit supplémentaires non liés à l'acquisition, et ce par rapport au 3^e trimestre 2014.

Les refinancements des crédits hypothécaires restent nombreux mais la progression n'est plus aussi spectaculaire par rapport à 2014, étant donné que ces actes avaient explosés au cours du 3^e trimestre 2014. L'augmentation de 13% est donc très représentative d'une forte demande.

EVOLUTION DU MARCHÉ

Comparaison du trimestre avec celui de l'année précédente

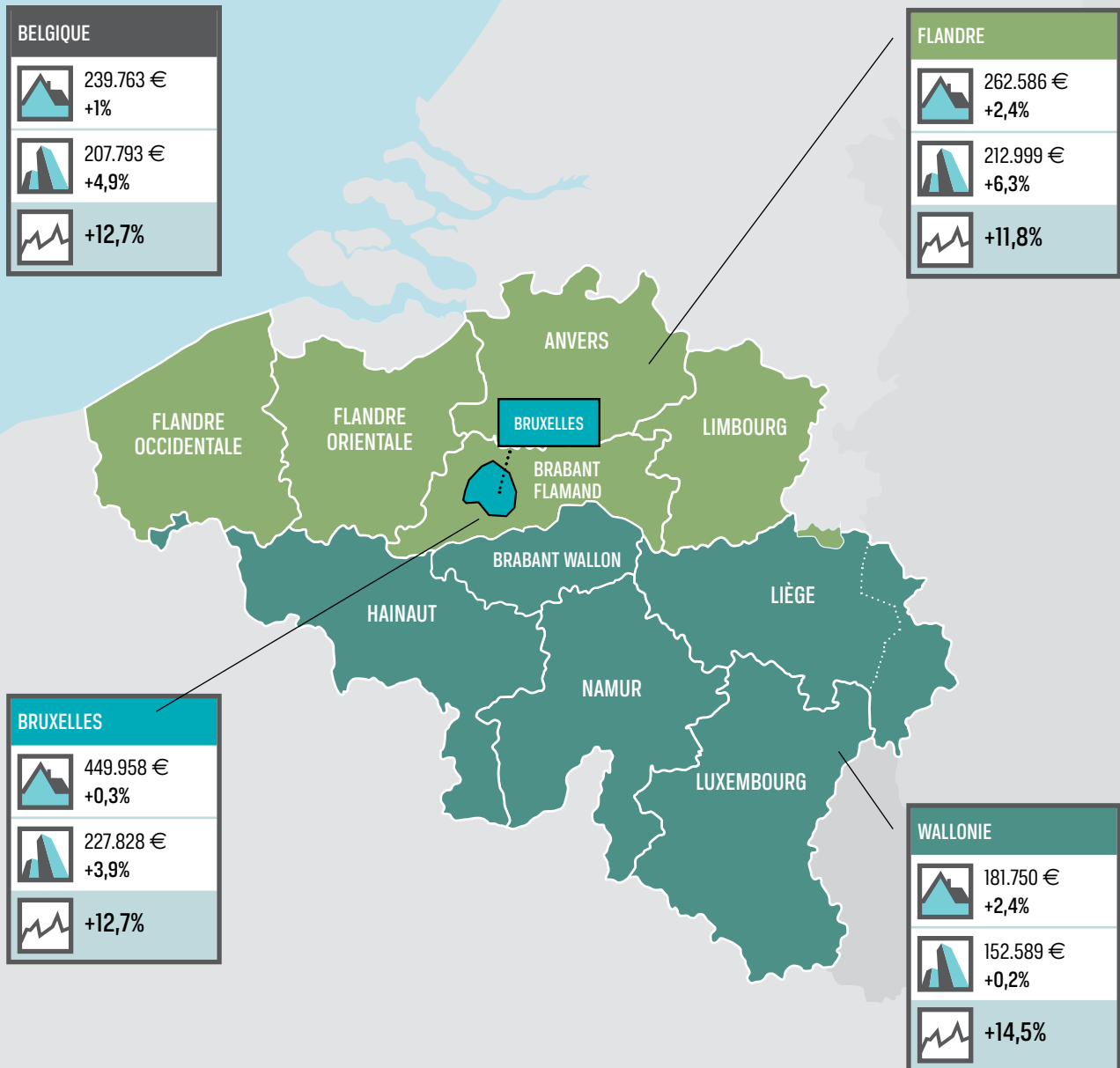
Maisons d'habitation

Au 3^e trimestre, la tendance à la hausse enregistrée au 2^e trimestre se confirme, le prix moyen d'une maison en Belgique passe de 236.362€ à 239.763€ (+1,4%). Le prix moyen augmente dans les trois régions du pays et passe de 179.186€ à 181.750€ en Wallonie (+1,4%), de 260.862€ à 262.586€ en Flandre (+0,7%) et de 437.643€ à 449.958€ à Bruxelles (+2,8%). Par rapport au 3^e trimestre 2014, le prix des maisons d'habitation augmente de 1% pour la Belgique, de 2,4% en Flandre et en Wallonie et de 0,3% à Bruxelles.

Appartements

Au 3^e trimestre 2015, le prix moyen des appartements en Belgique progresse de 1,5% et passe de 204.751€ à 207.793€. En Flandre, le prix passe de 209.748€ à 212.999€ (+1,5%). A Bruxelles, il faut compter 227.828€ pour un appartement, contre 222.605€ au trimestre précédent (+2,3%). En Wallonie, après la forte augmentation enregistrée au 2^e trimestre, on retrouve des prix plus proches de ceux connus au 1^{er} trimestre avec 152.589€ (-6,1%). La comparaison avec le 3^e trimestre 2014 donne une progression de 4,9% pour la Belgique, de 6,3% en Flandre, de 0,2% en Wallonie et de 3,9% à Bruxelles.

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.

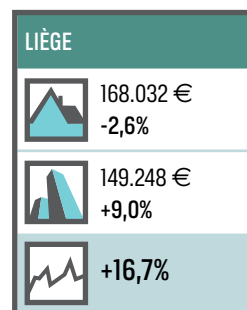
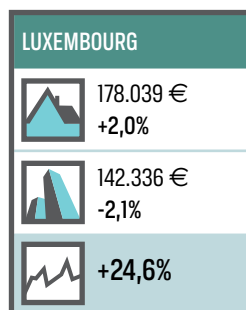
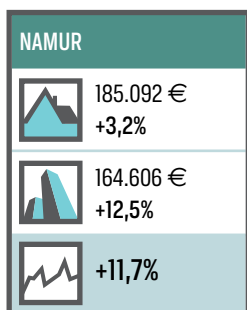
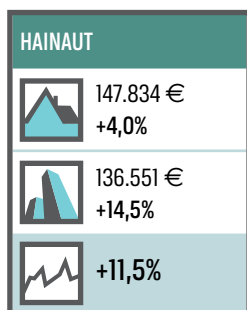
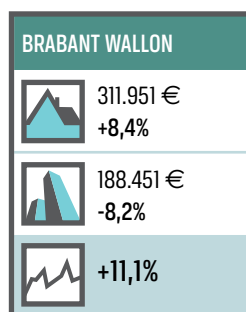
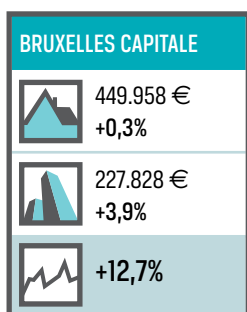
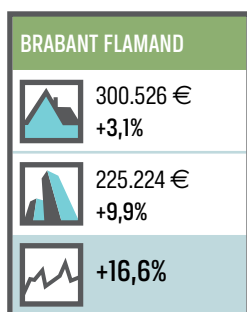
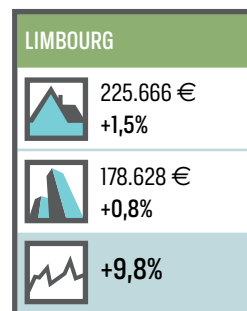
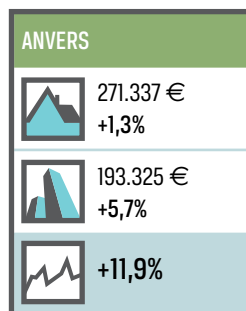
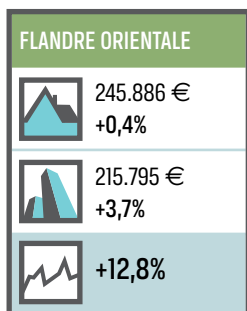
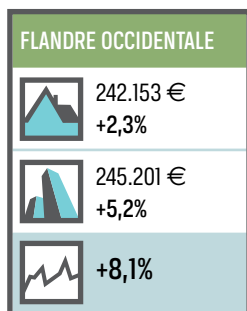
Les appartements

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

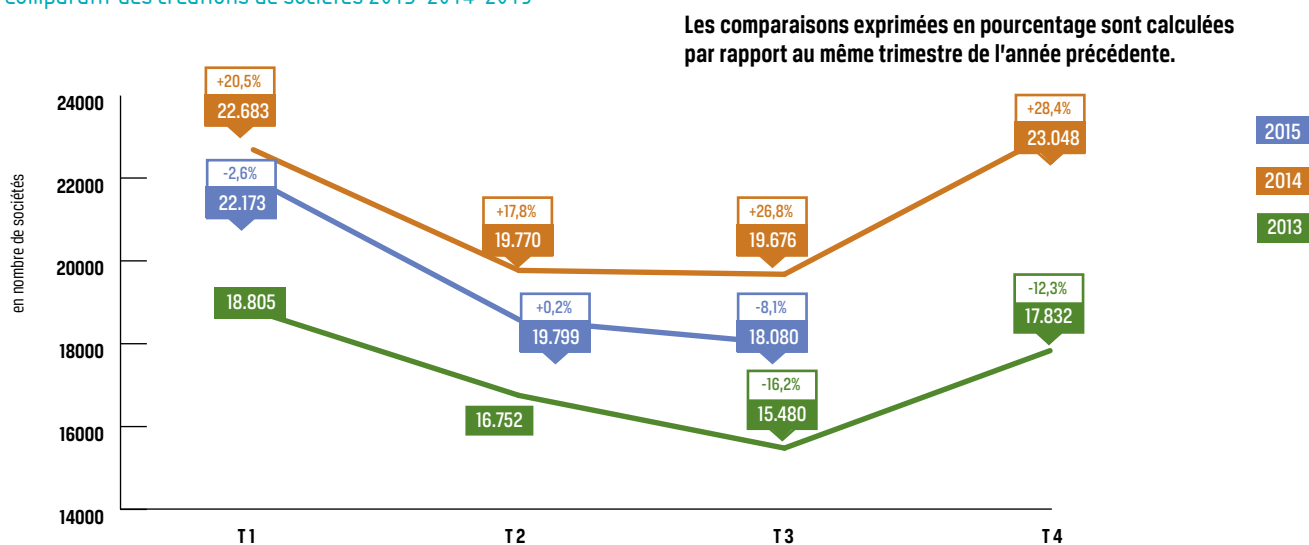
Obtenir un pourcentage d'évolution générale plus important que chacune des évolutions par région ou par province est normal. Evolution du nombre de dossiers rentrant dans les études notariales. Les comparaisons de l'activité, exprimées en pourcentage, sont calculées par rapport au même trimestre de l'année passée.

Répartition provinciale de l'activité immobilière



A. Les constitutions de sociétés

Comparatif des créations de sociétés 2013-2014-2015



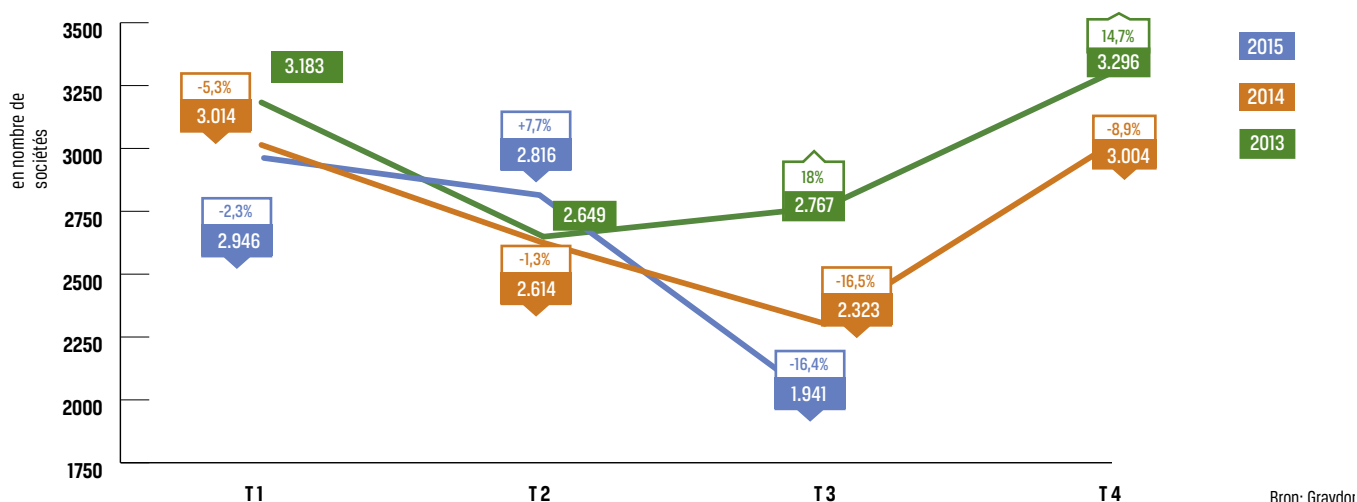
Au 2^e trimestre, les chiffres complets des créations de société dépassent de 0,2% le niveau enregistré au 2^e trimestre 2014.

Pour le 3^e trimestre, les résultats partiels affichent un recul de 8,1%, mais les chiffres de juillet et d'août annoncent un niveau qui devrait également être proche de celui de 2014.

Les bons résultats de l'an dernier se maintiennent tout au long de cette année et confirment la confiance retrouvée pour les initiatives entrepreneuriales.

B. Les faillites

Comparatif des faillites 2013-2014-2015



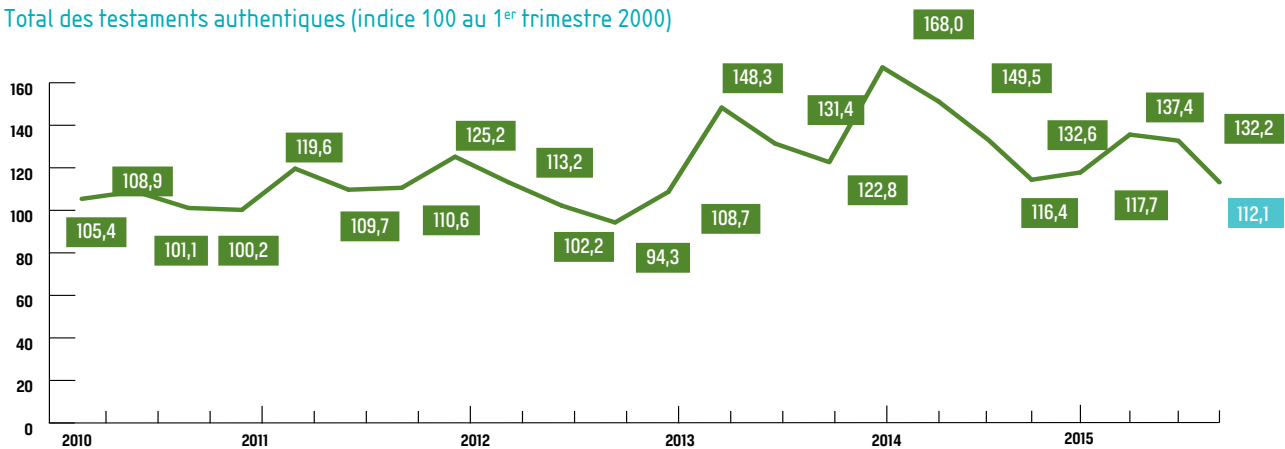
Après quatre mois consécutifs d'augmentations du nombre de faillites et la progression de 7,7% au cours du 2^e trimestre 2015, il est encourageant de voir qu'au 3^e trimestre 2015, les faillites reculent significativement de 16,4%.

En descendant sous la barre des 2.000 faillites trimestrielles, on retrouve des niveaux qu'on ne connaissait plus depuis le 3^e trimestre 2009.

Sur l'ensemble de cette année, comparativement aux neuf premiers mois de 2014, la diminution est de 3,1%.

A. Les testaments authentiques

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

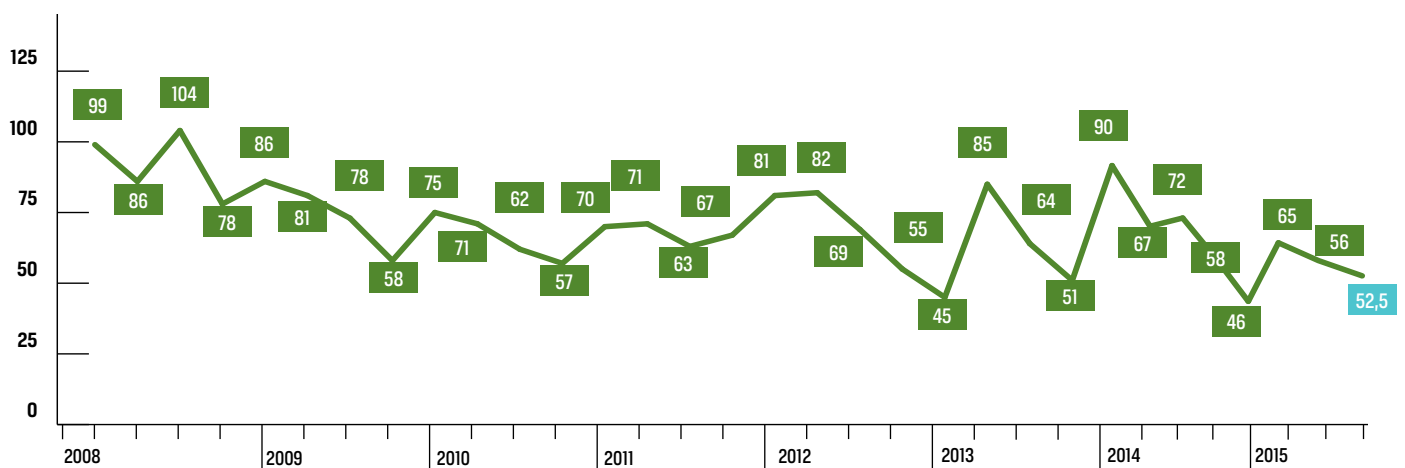


En matière de testaments, l'indice du 3^e trimestre 2015 connaît une diminution à caractère cyclique par rapport au 2^e trimestre 2015 (-15,2%).

Par rapport au 3^e trimestre 2014, on constate un léger recul de 3,7% du nombre d'inscriptions testamentaires. Ce ralentissement représente 4,2% de moins si nous prenons les neuf premiers mois de l'année.

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 3^e trimestre 2015 continue de se tasser avec 52,5, soit 9,2% de moins qu'au 3^e trimestre 2014. Pour les trois premiers trimestres, le recul des conventions de divorce est de 11,6% comparativement à 2014.

L'indice notarial du nombre de conventions de mariage, directement lié au nombre de mariages, est de 93,9 contre 125,6 au 3^e trimestre 2014 (-25,2%). Nous enregistrons ici 17,5% de conventions en moins pour ma période des trois premiers trimestres de 2015.

www.notaire.be