

Baromètre des notaires

Immobilier - famille - sociétés



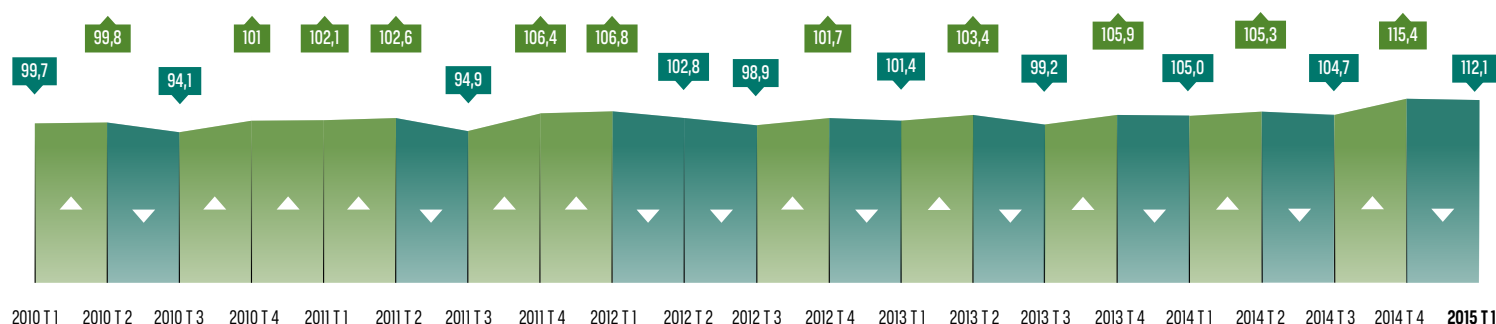
n° 24

Janvier - mars 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.

L'immobilier plus que jamais dopé par des taux au plus bas

Loin des records de fin 2014, l'activité du premier trimestre garde le cap

Au 1^{er} trimestre 2015, notre indice d'activité immobilière est de **112,1**. Il s'agit d'un recul de -2,9% par rapport à l'excellentissime 4^e trimestre 2014 et d'une progression de +6,7% par rapport au 1^{er} trimestre 2014.

L'enthousiasme connu au 4^e trimestre n'était pas uniquement imputable à la révision de la politique fiscale en Flandre. Les transactions immobilières sont plus que jamais encouragées par des taux d'intérêt hypothécaire toujours en baisse.

L'activité des mois de janvier et de février enregistre des progressions respectives de +2,7% et de +2,2% pour l'ensemble du pays. En mars, l'activité immobilière bondit et affiche +15,9% de transactions supplémentaires par rapport à mars 2014.

Au niveau macro-économique

Les ménages restent optimistes, l'indice de **confiance des consommateurs**, se redresse avec -6 en mars contre -5 en février et -9 en janvier, alors qu'il était à -12 en décembre.

L'indice de **confiance des entreprises** (source : BNB) revient en mars à son niveau de décembre avec -6,3 - après avoir reculé à -8,8 en janvier et -8,3 en février. Pour le segment de la construction, l'indice passe de -9,5 en décembre à -11,6 en mars, après un repli à -14,9 en février.

L'**inflation** reste légèrement négative avec -0,6% en janvier et -0,4% en février. Celle du mois de mars devrait également avoisiner -0,4%.

Malgré cette inflation autour de « zéro » depuis plusieurs mois, l'évolution du PIB au cours du 4^e trimestre 2014 est positive (+1%). Pour l'ensemble de l'année 2014, le PIB progresse également de +1%.

Les **taux d'intérêt** des crédits hypothécaires à taux fixe, pour une durée de plus de 10 ans, se tassent encore avec 2,62% en février 2015 (source : BNB). En mars 2014, ce même taux était de 3,78%.

Au niveau des actes de crédit hypothécaire, les conditions dopent l'activité immobilière. Au total, on enregistre +36,6% d'actes de crédit supplémentaires au 1^{er} trimestre 2015 par rapport au 1^{er} trimestre 2014.

Cette progression est essentiellement imputable aux refinancements des crédits hypothécaires qui ont même doublé au cours de ce trimestre.

EVOLUTION DU MARCHE

Comparaison du trimestre avec celui de l'année précédente

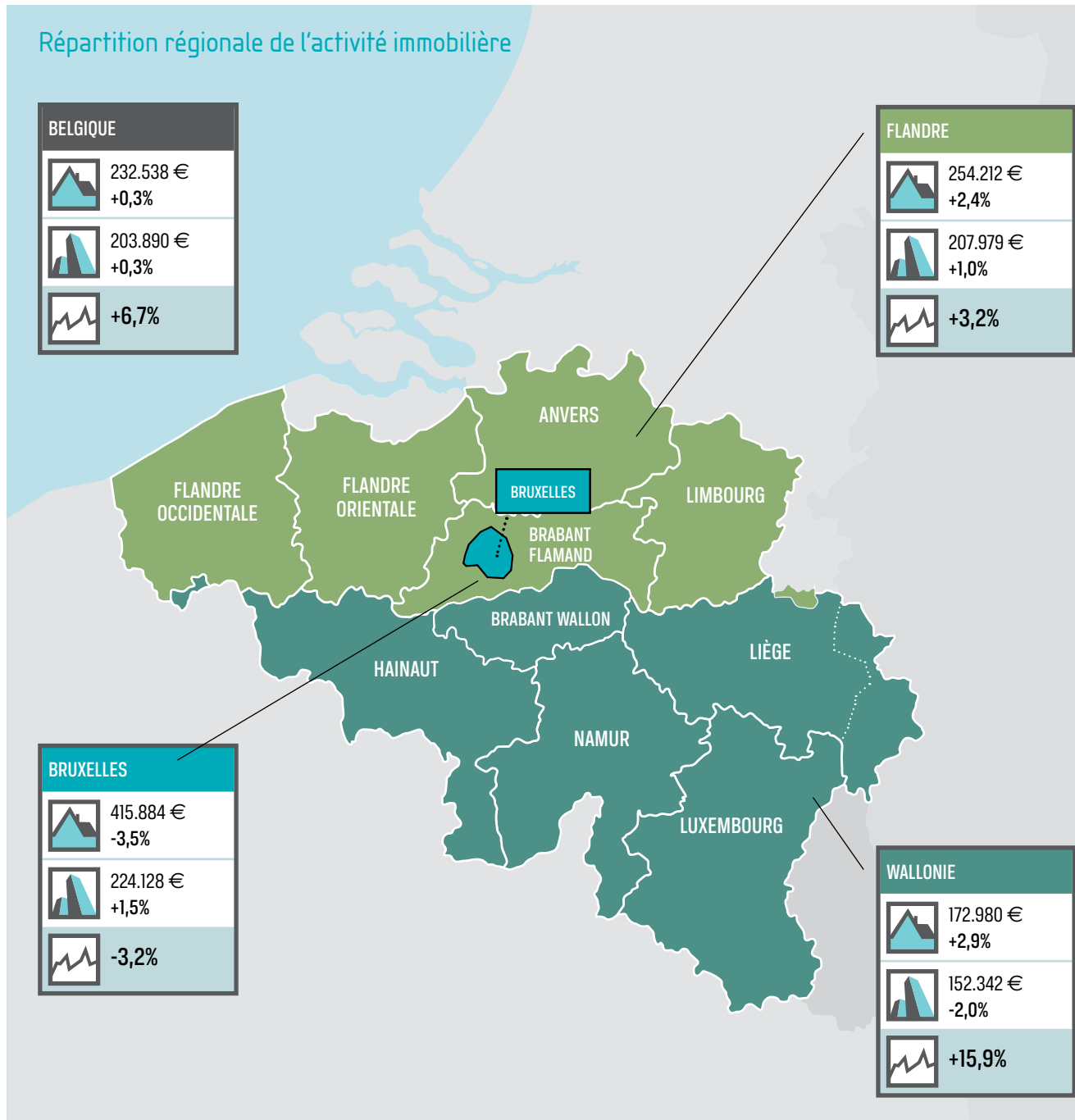
Maisons d'habitation

Par rapport au 1^{er} trimestre 2014, le prix moyen des maisons d'habitation augmente de +0,3% pour la Belgique, de +2,4% en Flandre et de +2,9% en Wallonie. Bruxelles est à nouveau à contre-courant avec un prix moyen qui diminue de -3,5%.

Appartements

La comparaison avec le 1^{er} trimestre 2014 donne une évolution positive de +0,3% pour la Belgique, de +1% en Flandre et de +1,5% à Bruxelles, tandis que le prix moyen en Wallonie diminue de -2%.

Répartition régionale de l'activité immobilière



Bruxelles	Prix moyen (€)	Évolution (%)
Les maisons	407.450 €	4,1%
Les appartements	223.631 €	8,6%
L'activité immobilière		-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.

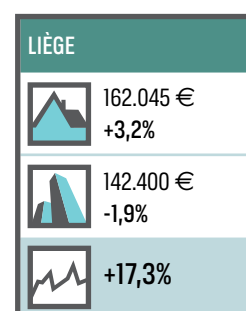
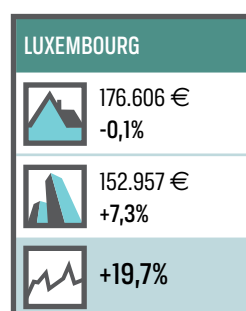
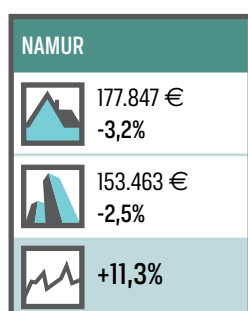
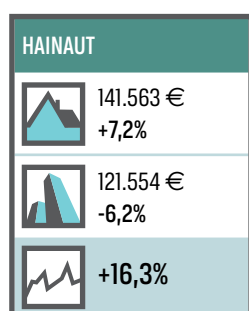
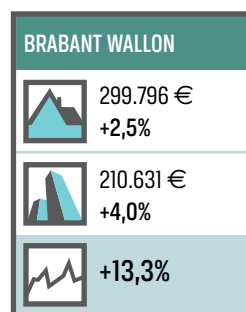
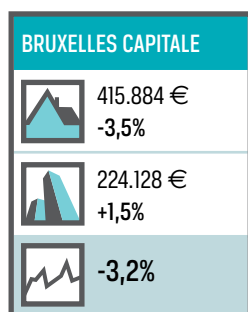
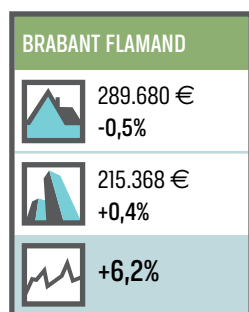
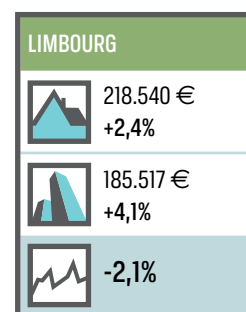
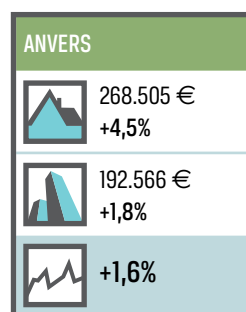
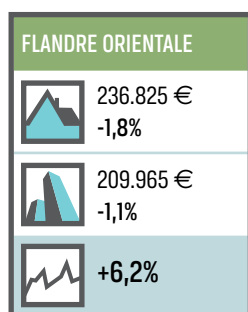
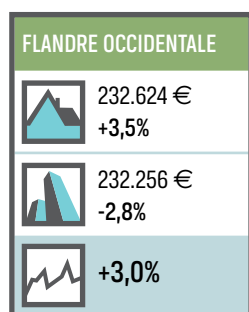
Les appartements

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

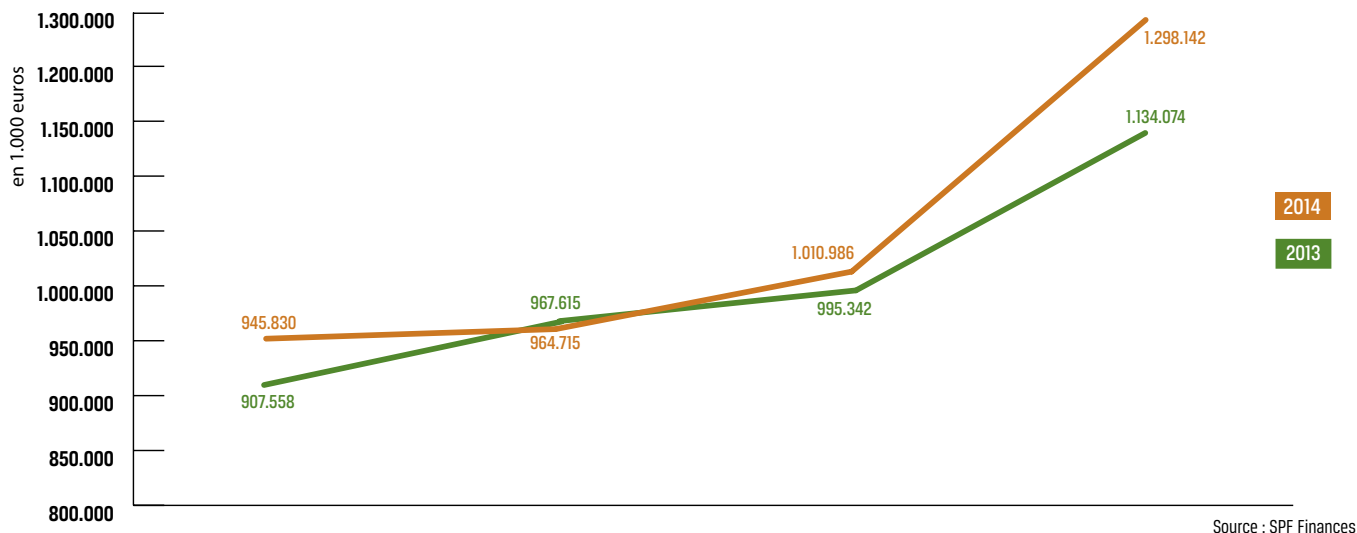
Obtenir un pourcentage d'évolution générale plus important que chacune des évolutions par région ou par province est normal. Evolution du nombre de dossiers rentrant dans les études notariales. Les comparaisons de l'activité, exprimées en pourcentage, sont calculées par rapport au même trimestre de l'année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

Répartition provinciale de l'activité immobilière



LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Droits d'enregistrement 2013-2014



Au mois de décembre, les montants des droits d'enregistrement ont explosé suite à la forte activité des mois d'octobre et de novembre en nos études. Les droits perçus ont été de 614.794 milliers d'euros, soit une augmentation de +46% par rapport à décembre 2013.

Pour le 1^{er} trimestre 2015, nous connaissons déjà les chiffres de janvier et février, qui se situent à -59% sous le niveau de 2014 malgré l'activité soutenue. L'explication vient, d'une part, du faible nombre de compromis signés en décembre en raison de l'empressement au cours des mois précédents. De l'autre, l'essentiel du travail début 2015 aura été d'enregistrer les actes de 2014 et nous ne voyons pas encore les répercussions de l'activité des trois premiers mois de l'année.



Travailler au sein du notariat ?

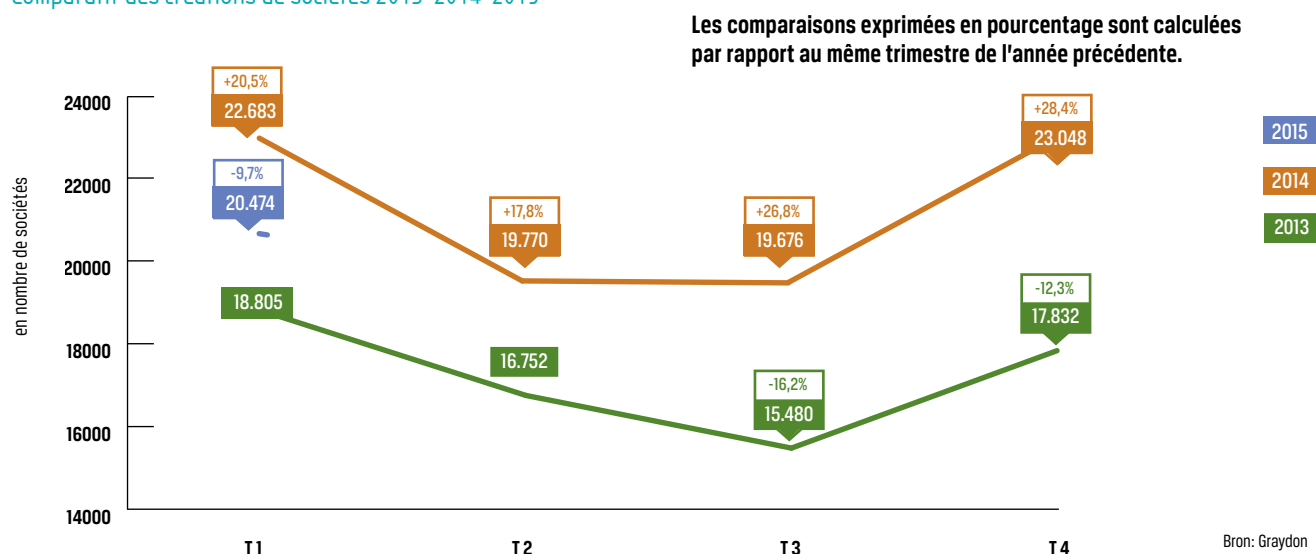
C'est conseiller les gens à des moments clés de leur vie ! Et bien plus encore.

Regardez la vidéo.

www.notaire.be

A. Les constitutions de sociétés

Comparatif des créations de sociétés 2013-2014-2015



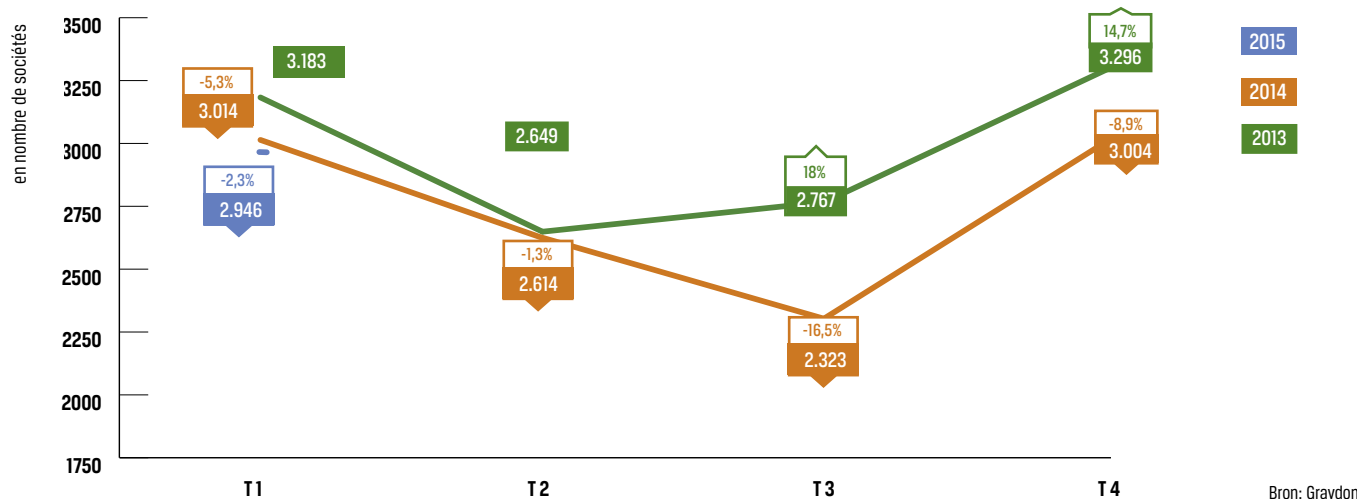
Le nombre de créations de sociétés estimé pour 2014 était annoncé sous le niveau de 2013 lors de notre « Baromètre des notaires » du 4^e trimestre 2014.

Avec les chiffres complets, il s'avère que l'entrepreneuriat en 2014 s'est bien mieux porté qu'attendu, avec +23% de créations supplémentaires, soit 85.177 nouvelles entreprises contre 69.073 en 2013.

Au 1^{er} trimestre 2015, les chiffres provisoires donnent un recul de -9,74% qui reste à prendre avec prudence.

B. Les faillites

Comparatif des faillites 2013-2014-2015

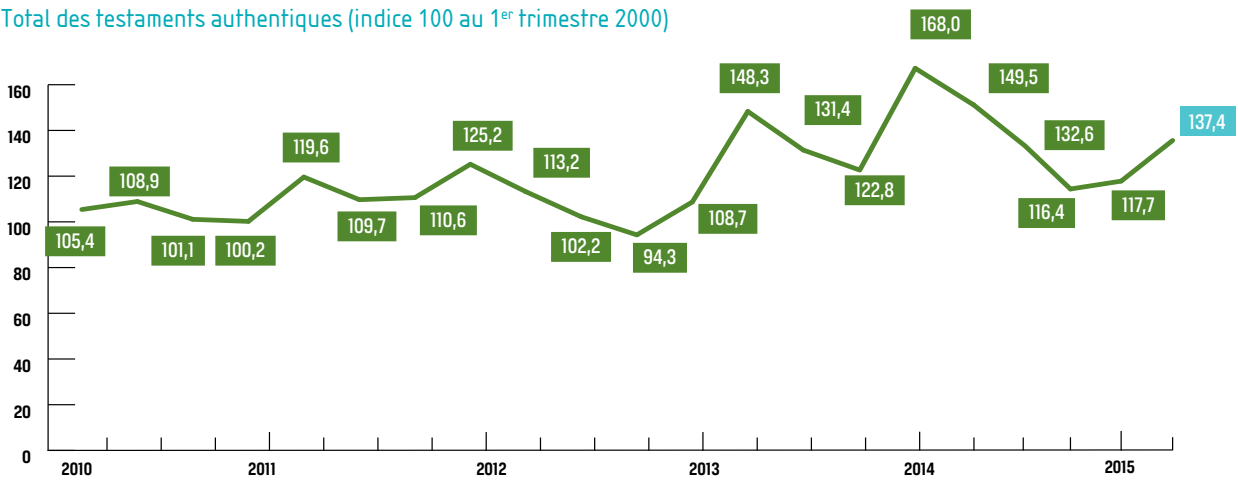


Malgré les craintes évoquées fin 2014, le nombre de faillites continue de diminuer tant en janvier qu'en février ; mais on constate une nouvelle progression en mars : 1.053 contre 961 en mars 2014 (+9,6%), la tendance du 1^{er} trimestre reste néanmoins à la baisse (-2,3%).

Nous sommes sous le niveau de 2013 et de 2014 mais toujours 10,5% au-dessus de 2012.

A. Les testaments authentiques

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



En matière de testaments, l'indice du 1^{er} trimestre 2015 est de 137,4, soit une diminution de -8,1% par rapport au 1^{er} trimestre 2014 qui était particulièrement élevé.

Par rapport au 4^e trimestre 2014, l'indice progresse de +16,7% confirmant le net aspect cyclique.

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 1^{er} trimestre 2015 est de 65,7 et se veut stable par rapport à l'indice du 1^{er} trimestre 2014 (-2,2%).

Par rapport au trimestre précédent, l'augmentation est forte avec +42,9%, le 4^e trimestre étant traditionnellement plus calme pour ce type de démarche.

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.