

Baromètre des notaires

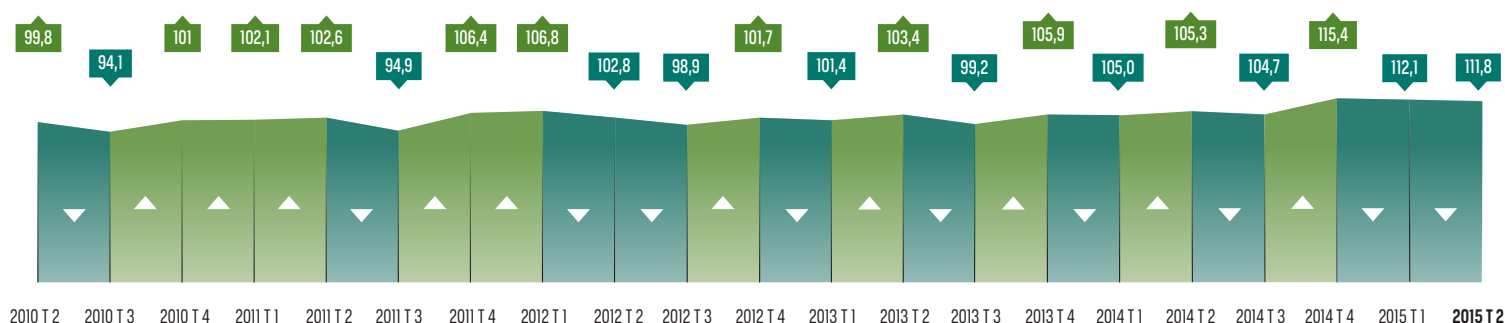
Immobilier - famille - sociétés



n° 25
Avril - juin 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 toujours source de confiance

Le nombre des transactions se stabilise en mai et repart à la hausse en juin

Au cours du 2^{ème} trimestre 2015, l'indice d'activité immobilière s'est stabilisé à 111,8. Il s'agit d'un léger repli sur le 1^{er} trimestre (-0,3%). Par rapport au 2^{ème} trimestre de 2014, l'indice progresse de 6,2%.

Pour l'ensemble des six premiers mois de cette année, la progression est de 6,5% par rapport à la même période en 2014.

Au mois d'avril et de mai, les transactions étaient restées stables par rapport à 2014 avec des évolutions de respectivement +0,1% et -0,1%. Mais le 2^{ème} trimestre s'est clôturé sur les chapeaux de roue avec une progression de 18% au cours du mois de juin.

Au niveau macro-économique

L'optimisme économique des ménages est au beau fixe, l'indice de **confiance des consommateurs** continue sa progression et passe de -6 en mars à -2 en juin. Bien que toujours négative, cette valeur est très encourageante pour la consommation et la reprise.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) s'améliore également avec -3,9 en juin contre -6,3 en mars. Pour le segment de la construction, l'indice passe de -11,6 en mars à -12,4 en juin, après avoir chuté en mai à -13,9. Ce secteur reste fragile et empreint d'incertitudes.

Le taux de chômage est toujours stable avec 8,6% pour le mois de mai ; cependant, le taux du 1^{er} trimestre a été revu à 8,7% et non à 8,5%.

Après 4 mois d'évolutions négatives, **l'inflation** est repassée dans le vert dès le début du 2^{ème} trimestre, avec 0,4% en avril et 0,8% en mai. Au mois de juin, l'inflation devrait également avoisiner 1%.

Les **taux d'intérêt** des crédits hypothécaires à taux fixe, pour une durée de plus de 10 ans, reculent jusqu'à 2,47% en mai 2015 (source BNB). Ces taux restent un sponsor majeur du marché immobilier, même en cas de légères augmentations.

Au niveau des actes de crédit hypothécaire, on enregistre au 2^{ème} trimestre 2015 70% d'actes de crédit supplémentaires non liés à l'acquisition, et ce par rapport au 2^{ème} trimestre 2014.

Les refinancements des crédits hypothécaires, qui ont explosé au 3^{ème} trimestre 2014, restent donc bien d'actualité.

EVOLUTION DU MARCHÉ

Comparaison du trimestre avec celui de l'année précédente

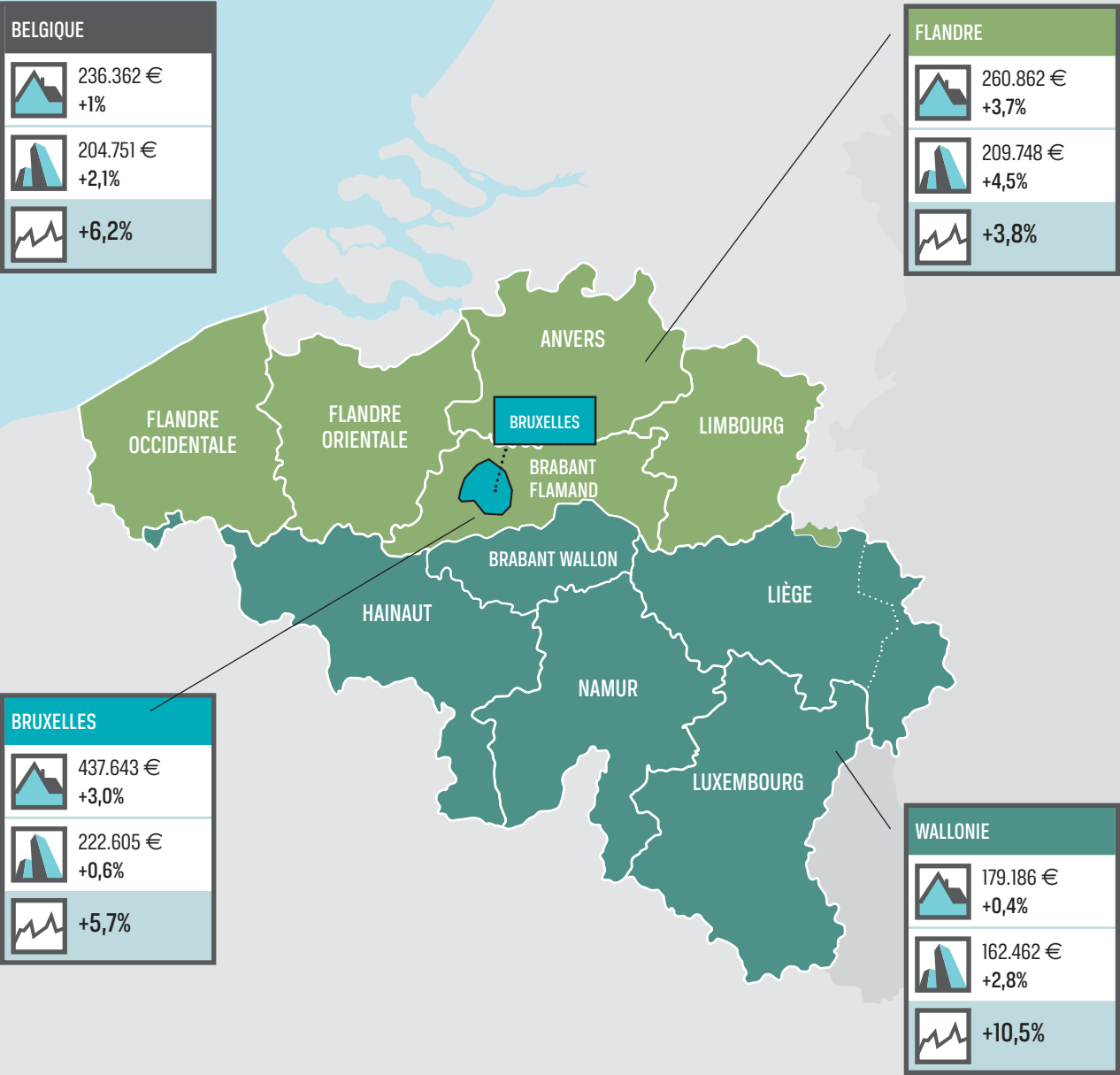
Maisons d'habitation

1% pour la Belgique, de 3,7% en Flandre, de 0,4% en Wallonie et de 3% à Bruxelles. Au 2^{ème} trimestre 2015, le prix moyen d'une maison s'élevait en Belgique à 236.362€, soit une hausse de 1,6% par rapport au 1^{er} trimestre 2015 (232.538€). Le prix moyen d'une maison augmente dans les trois régions du pays et passe de 172.980€ à 179.186€ en Wallonie, de 254.212€ à 260.862€ en Flandre et de 415.884€ à 437.643€ à Bruxelles.

Appartements

La comparaison avec le 2^{ème} trimestre 2014 donne une progression de 2,1% pour la Belgique, de 4,5% en Flandre, de 2,8% en Wallonie et de 0,6% à Bruxelles. Au 2^{ème} trimestre 2015, le prix moyen des appartements demeure stable (+0,4%) en Belgique et passe de 203.890€ à 204.751€. (+0,4%). En Flandre, le prix moyen d'un appartement passe de 207.979€ à 209.748€. Bruxelles affiche un léger recul avec 222.605€ contre 224.128€ au précédent trimestre. C'est en Wallonie que l'on constate la plus forte augmentation en passant de 152.342 euros à 162.462 euros.

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.

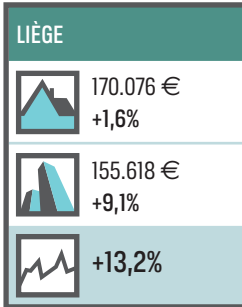
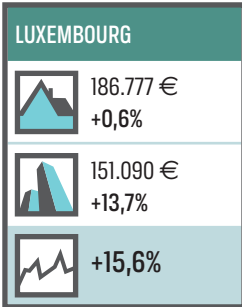
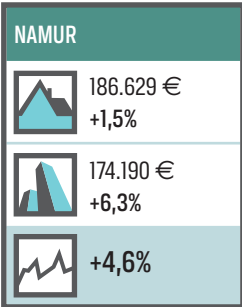
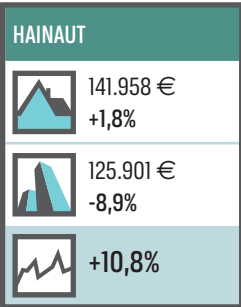
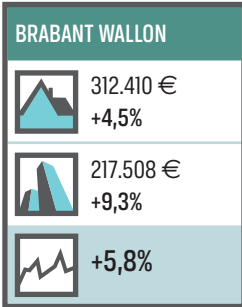
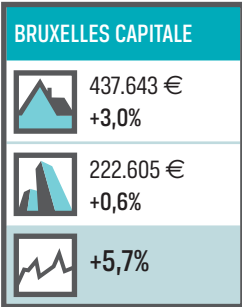
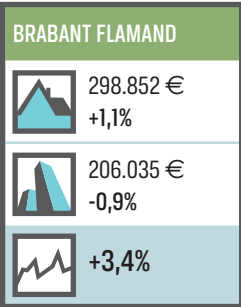
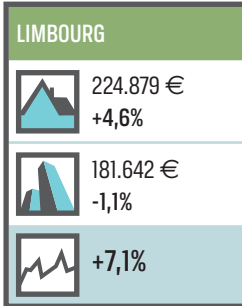
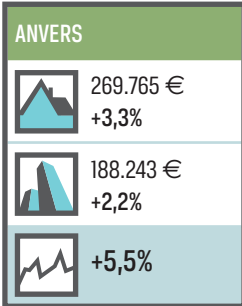
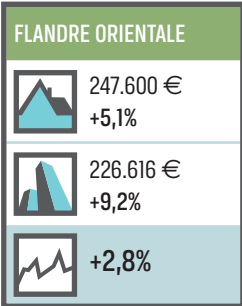
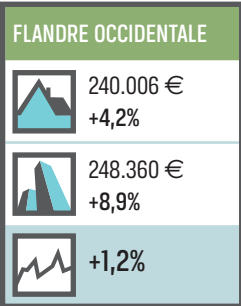
Les appartements

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

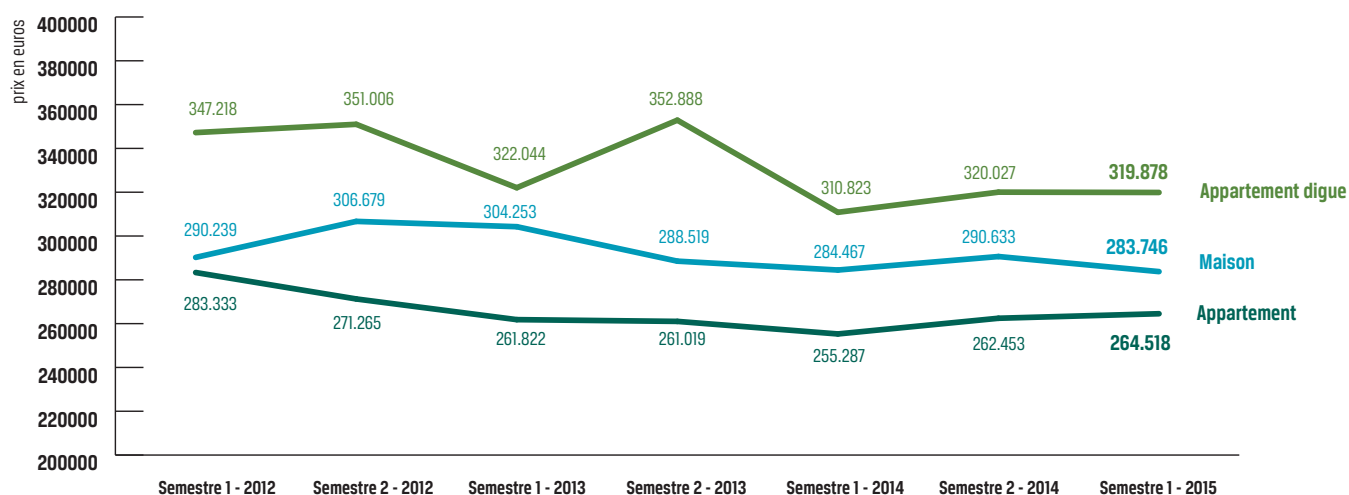
Obtenir un pourcentage d'évolution générale plus important que chacune des évolutions par région ou par province est normal. Evolution du nombre de dossiers rentrant dans les études notariales. Les comparaisons de l'activité, exprimées en pourcentage, sont calculées par rapport au même trimestre de l'année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

Répartition provinciale de l'activité immobilière



L'IMMOBILIER À LA CÔTE

Evolution des prix moyen à la côte et à la digue par semestre



Le marché de l'immobilier à la côte a bénéficié, fin 2014, de l'engouement successif au bonus logement. L'indice d'activité moyen en 2014 était de 104,3 avec au 4^e trimestre, un indice de 109,5.

En 2015, l'activité reste soutenue avec 108,5 au 1^{er} trimestre et 103,5 au 2^{ème} trimestre, ce qui représente une augmentation de respectivement 7,5% et 2,3%, en comparaison avec les mêmes périodes en 2014.

C'est La Panne qui enregistre l'activité la plus forte en ce début d'année.

Le prix moyen d'un appartement dans une commune côtière a légèrement augmenté au cours du 1^{er} semestre 2015 (3,6%), alors que le prix des maisons y était assez stable avec un léger repli de 0,3%.

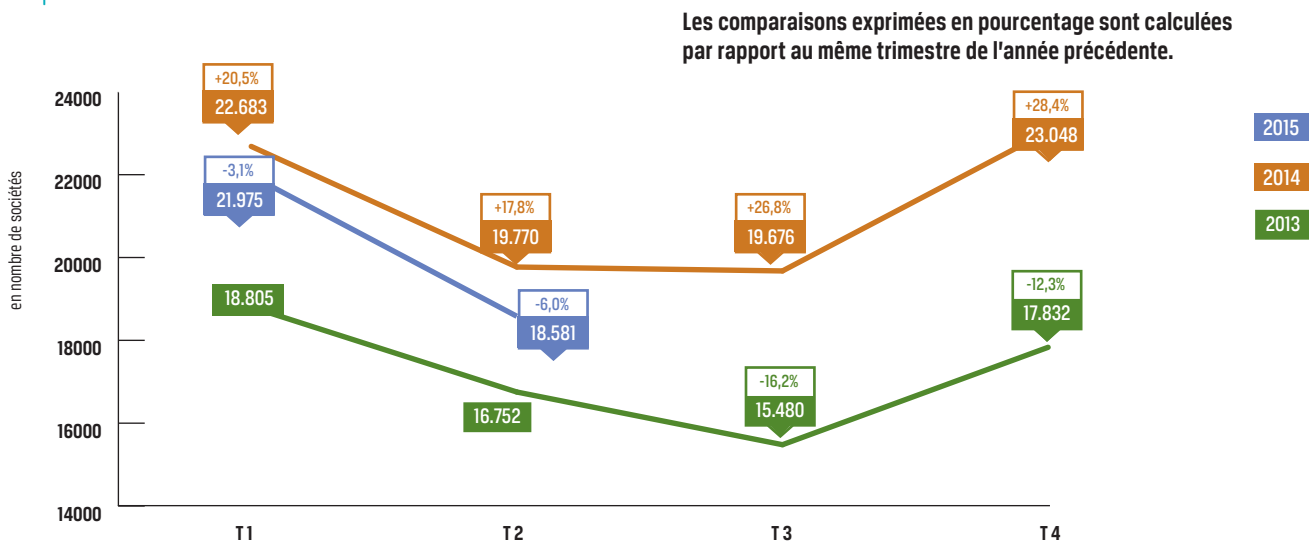
La commune avec le prix moyen le plus bas pour un appartement est La Panne (181.339€), contre Knokke qui est la plus chère (551.458€).

Pour une maison d'habitation, c'est à Ostende que l'on enregistre les prix les plus abordables, soit en moyenne 206.188€ ; et une fois encore, le prix moyen est le plus élevé à Knokke avec 771.000€.

Sur la digue, les prix des appartements ont augmenté de 2,9% au 1^{er} semestre 2015. Knokke y est évidemment la commune la plus chère avec 765.630€ et Middelkerke est la plus accessible avec un prix moyen de 196.628€.

A. Les constitutions de sociétés

Comparatif des créations de sociétés 2013-2014-2015



Le nombre des créations de sociétés au 1^{er} trimestre 2015 se rapproche du niveau connu en 2014 avec un léger repli de 3,1%.

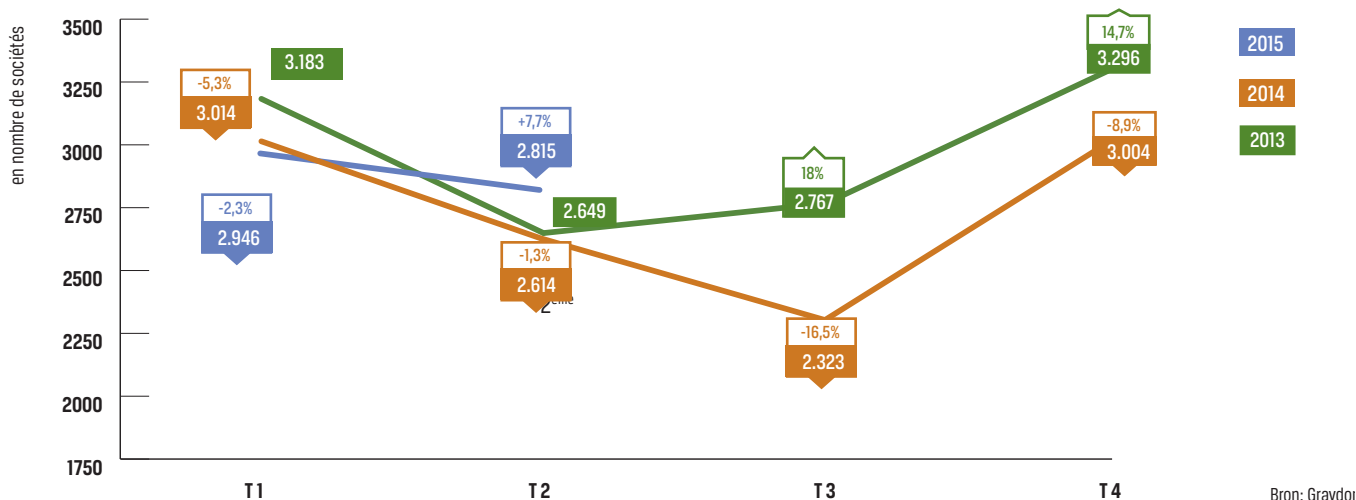
Au 2^{ème} trimestre, les chiffres provisoires situent l'entrepreneuriat 7,7% sous le niveau du 2^{ème} trimestre 2014. Cependant, les chiffres complets

devraient nous permettre de nous rapprocher fortement des bonnes valeurs enregistrées l'an dernier.

L'initiative reprend donc doucement sa place dans le paysage des entreprises de Belgique.

B. Les faillites

Comparatif des faillites 2013-2014-2015

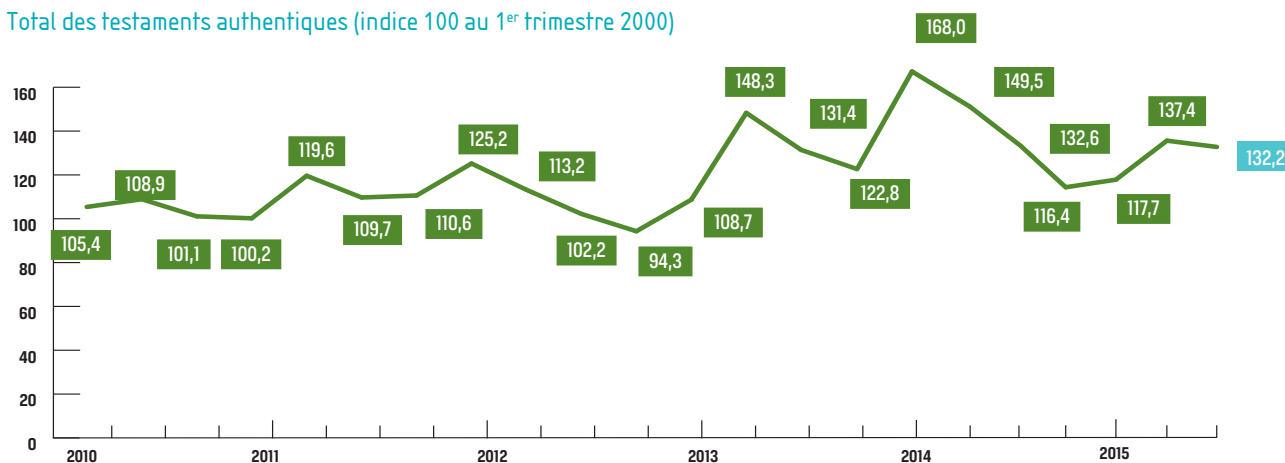


Amorcée en mars, l'augmentation du nombre de faillites en Belgique est à nouveau d'actualité avec quatre mois consécutifs d'augmentations. La plus forte progression, comparativement à 2014, est enregistrée en mai avec 13,5% de faillites supplémentaires.

Au 2^{ème} trimestre, l'augmentation est de 7,7% par rapport au 2^{ème} trimestre 2014. Pour les deux premiers trimestres de 2015, on enregistre une hausse de 2,4%.

A. Les testaments authentiques

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

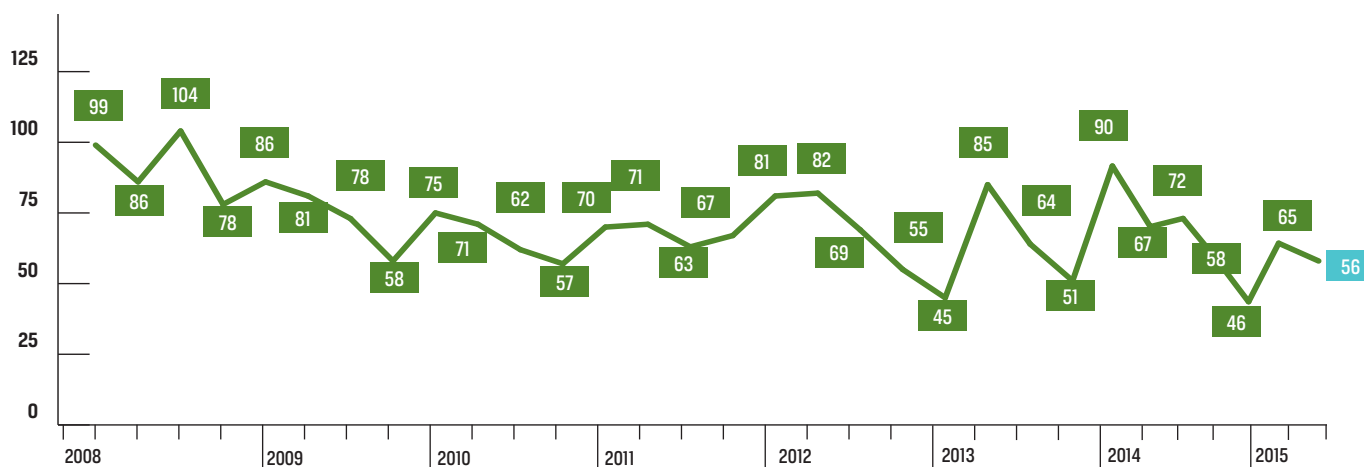


En matière de testaments, l'indice du 2^{ème} trimestre 2015 est très stable avec 132,2.

Par rapport au 2^{ème} trimestre 2014, l'indice diminue de 0,4 point, ce qui représente une baisse de 0,3%.
Par rapport au trimestre précédent, le repli est de 3,8%.

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 2^{ème} trimestre 2015 est de 55,6 et confirme une tendance à la baisse en 2015.

Par rapport au 2^{ème} trimestre 2014, l'indice perd 16,1 points, soit 22,5%.
Par rapport au 1^{er} trimestre de cette année, le recul est également marqué avec -15,3%.

www.notaire.be