

Baromètre des notaires

Immobilier - famille - sociétés



n° 28

Janvier - mars 2016



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.

Les Belges investissent en masse dans l'immobilier !

Un nombre record de transactions.

L'indice d'activité immobilière vient de passer un cap avec 127,0 au 1^{er} trimestre 2016 contre 116,1 au 4^e trimestre 2015, soit une hausse de 9,4%. Il s'agit d'une progression de 13,3% par rapport au 1^{er} trimestre 2015.

Les trois premiers mois de cette année ont à nouveau été très soutenus en termes de nombre de transactions immobilières.

Par rapport au même mois de 2015, on enregistre +11,9% en janvier, +16,2% en février et +12,2% en mars.

Plus accessible et plus liquide, le marché immobilier belge confirme sa position d'investissement de confiance.

Au niveau macro-économique

L'indice de **confiance des consommateurs** qui s'était bien amélioré au cours du 4^e trimestre 2015 en remontant à -3 en décembre, se détériore quelque peu au cours des premiers mois de 2016 avec -4 en janvier, -5 en février et -7 en mars.

Il en va de même pour l'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) qui est de -4,2 en mars 2016 contre -1,4 en décembre 2015. L'amélioration dans le segment de la construction se maintient avec un indice de -3,9 en mars contre -4,7 à la fin de l'année 2015.

Les chiffres du **taux de chômage** ont été corrigés à la hausse et ne se situent plus sous la barre des 8%, comme annoncé au 4^e trimestre. Le taux moyen en 2015 est de 8,5% et il passe à 8,6% en février 2016.

L'**inflation** avoisine à nouveau les 2% avec 1,8% en janvier, 1,1% en février et un taux estimé à 2,2% pour le mois de mars. Ce point fait débat car l'inflation est décalée avec la réalité économique du pays et des ménages.

Le **taux d'intérêt** des crédits hypothécaires à taux fixe, pour une durée de plus de 10 ans, reste toujours très bas. Il diminue de 2,46% en janvier et il descend encore légèrement pour atteindre 2,40% au mois de février.

Au niveau des actes de crédit hypothécaire, les refinancements des crédits hypothécaires baissent, l'essentiel de ceux-ci ayant été revus entre fin 2014 et 2015.

De ce fait, le nombre d'actes de crédit décroît (-6,7%) par rapport au 1^{er} trimestre 2015 mais il reste très élevé, les crédits hypothécaires liés à l'acquisition étant dopés par le nombre de transactions immobilières.

EVOLUTION DU MARCHÉ

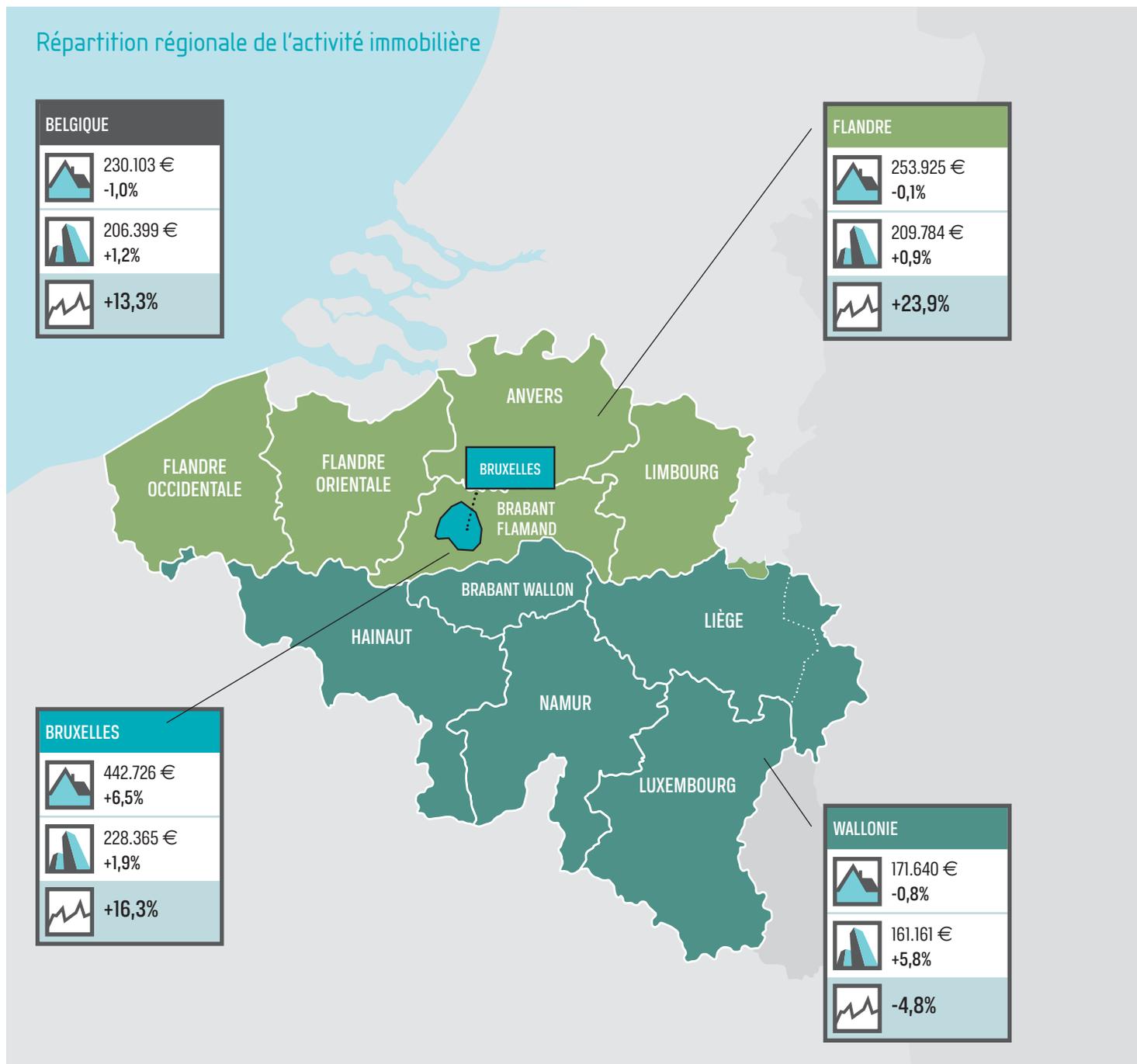
Maisons d'habitation

Par rapport au 1^{er} trimestre 2015, les prix enregistrés dans les différentes provinces à un an d'intervalle **sont assez stables**. Un seul écart significatif est enregistré en province du Luxembourg avec une hausse de 11,8%. Les autres provinces voient leur prix moyen fluctuer entre -2,3% (province de Liège) et +3% (province de Namur).

Appartements

Par rapport au 1^{er} trimestre 2015, le **prix moyen tend à croître** dans l'ensemble des provinces belges et nous relevons trois évolutions plus significatives: Namur (+6,5%), la Flandre occidentale (+7,8%) et le Hainaut (+8,2%). Notons les reculs enregistrés pour Anvers (-3,3%) et la Flandre orientale (-3,4%).

Répartition régionale de l'activité immobilière



*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.

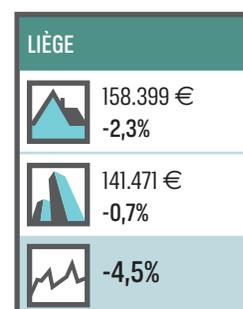
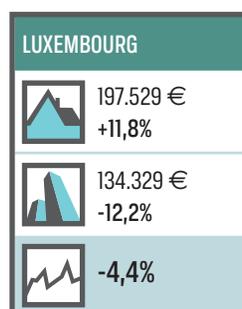
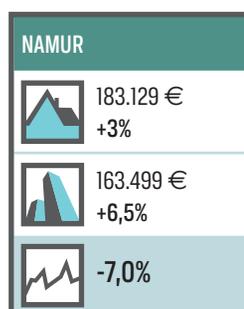
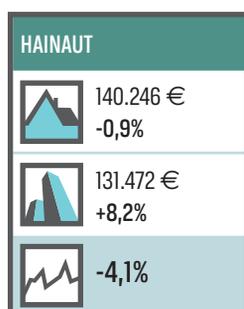
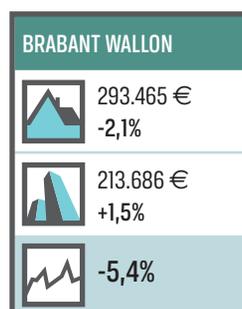
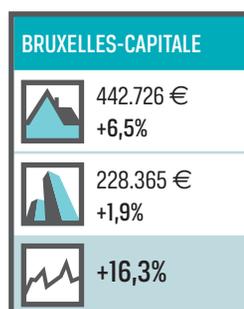
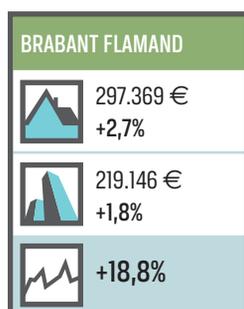
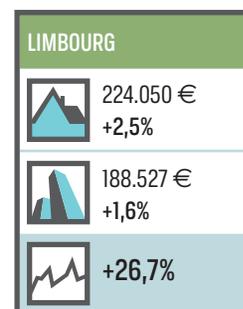
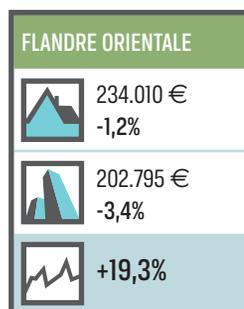
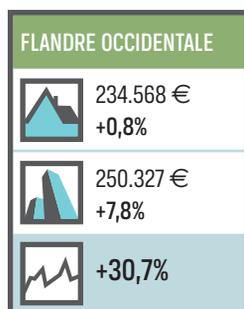
Les appartements

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 ACTES DE SOCIETE

A. Les constitutions de sociétés

Comparatif des créations de sociétés 2014 - 2015 - 2016

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



Pour le 4^e trimestre 2015, les chiffres complets confirment le maintien du nombre de créations de société par rapport au 4^e trimestre 2014 (+ 0,4%). Pour 2015, on compte 86.222 nouvelles sociétés soit une évolution de 0,2% par rapport à 2014.

Au 1^{er} trimestre 2016, l'entrepreneuriat reste sur cette tendance et progresse de 4% en janvier et de 9%, en février. Malgré des chiffres partiels pour le mois de mars, la hausse est déjà de 2,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2015.

B. Les faillites

Comparatif des faillites 2014 - 2015 - 2016



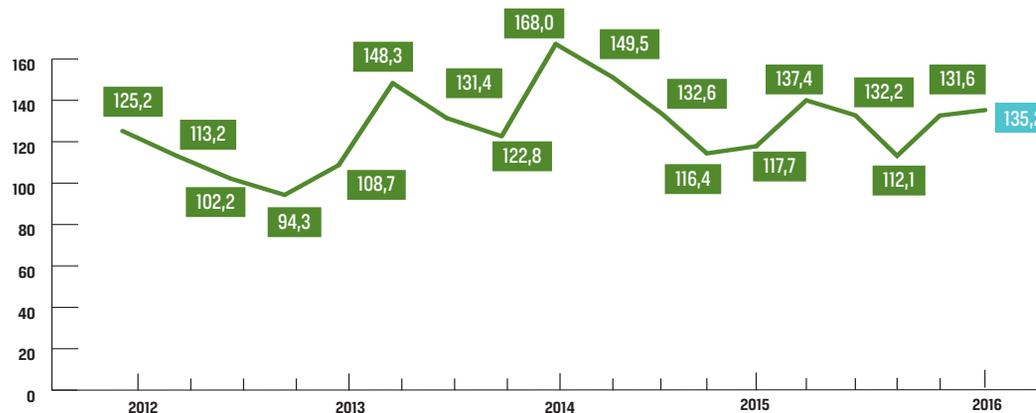
Le recul du nombre de faillites se poursuit en ce début d'année 2016 avec un 1^{er} trimestre qui enregistre 18% de faillites en moins par rapport au 1^{er} trimestre 2015.

Le secteur qui bénéficie le plus de cette diminution est la construction (-23,68% de faillites au 1^{er} trimestre 2016), conséquence directe de la demande et des carnets de commandes.

Cette forte diminution a été plus perceptible en janvier et en mars, avec des chutes de respectivement -24,6% et -20,9%. Au mois de février, la situation est également à la baisse avec un repli de -6,8%.

A. Les testaments authentiques

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



Les inscriptions de testaments au 1^{er} trimestre 2016 progressent de 2,8% par rapport au 4^e trimestre 2015 avec un indice de 135,2.

Mais il s'agit d'un tassement de 1,6% par rapport au 1^{er} trimestre 2015.

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 2016 passe de 53,2 à 61,8, soit une hausse de 16,3% par rapport au 4^e trimestre 2015 mais un recul de 5,8% par rapport au 1^{er} trimestre 2015.

La tendance des derniers trimestres est assez stable.

www.notaire.be