

Baromètre des notaires

Immobilier



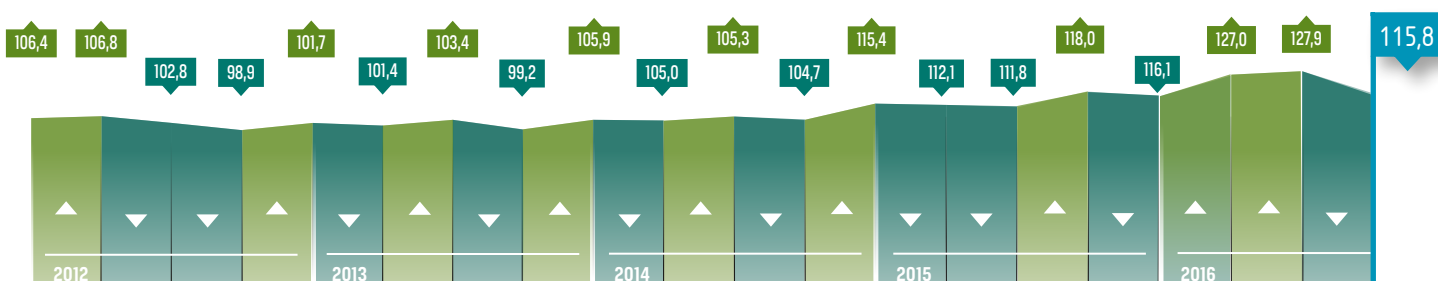
n° 30

Juillet - septembre 2016

3^{ÈME} TRIMESTRE 2016

www.notaire.be

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE



La période d'observation de l'indice a débuté au 3^{ème} trimestre 2007. Elle correspond à l'indice 100.

Moins de transactions immobilières au 3^{ème} trimestre 2016

L'indice d'activité immobilière du 3^{ème} trimestre est de 115,8 contre 127,9 au 2^{ème} trimestre, soit une baisse de -9,5% qui s'explique principalement par son caractère saisonnier, les vacances d'été étant traditionnellement une période plus calme en termes de compromis de vente. Il s'agit d'un léger recul de -1,9% par rapport au 3^{ème} trimestre 2015 (118).

En 2015, le recul lié aux vacances annuelles avait été peu perceptible. Cette année, le mois de juillet connaît une fluctuation plus habituelle avec une baisse de -16,1% par rapport à juillet 2015, le mois d'août est cependant plus soutenu que l'an dernier (+3%) tandis qu'en septembre, le nombre de compromis connaît un parfait statu quo (0%).

Pour l'instant, 2016 affiche toutefois de meilleurs résultats que 2015 : au cours des neuf premiers mois de cette année, nous enregistrons une hausse de +8,4% du volume des transactions immobilières, par rapport à la même période en 2015.

Au niveau macro-économique

L'indice de **confiance des consommateurs** se dégrade à nouveau en passant de -6 en juin à -10 en septembre, malgré des valeurs de -4 lors des deux mois d'été.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) qui était de 0,7 en juin, recule également et repasse dans des valeurs négatives en août (-3,1) mais il se redresse quelque peu en septembre avec -2,2. Le segment de la construction n'est pas étranger à cette diminution puisqu'il passe de -3 en juin à -5,7 en septembre.

L'optimisme observé chez les entrepreneurs fait place à un sentiment bien plus mitigé appuyé par les importantes annonces de restructurations. Les constitutions de société restent cependant toujours plus nombreuses (+10% au 2^{ème} trimestre et -0,4% sur base des chiffres partiels du 3^{ème} trimestre). Du côté des faillites, le 3^{ème} trimestre connaît une hausse de +5,6% par rapport au 3^{ème} trimestre 2015 qui était exceptionnellement bas, les trois premiers trimestres cumulés restent -10,8% sous le niveau de 2015.

Les chiffres du taux de chômage se maintiennent aux alentours des 8% avec 8,2% en août mais ils seront sans doute corrigés à la hausse.

L'**inflation** qui était de 2% en juillet et en août devrait avoisiner 1,7% pour le mois de septembre.

Les **taux d'intérêt hypothécaires** sont toujours au plus bas, avec un taux fixe pour une durée de plus de 10 ans de 2,03% au mois d'août, soit 0,46 points de moins qu'en août 2015 (source BNB).

Le **nombre de crédits hypothécaires** reculent de -3,1% par rapport au 3^{ème} trimestre 2015 avec un nouveau tassement des refinancements alors que les crédits liés à l'acquisition suivent la tendance de l'activité immobilière.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ

Comparaison du trimestre avec celui de l'année dernière

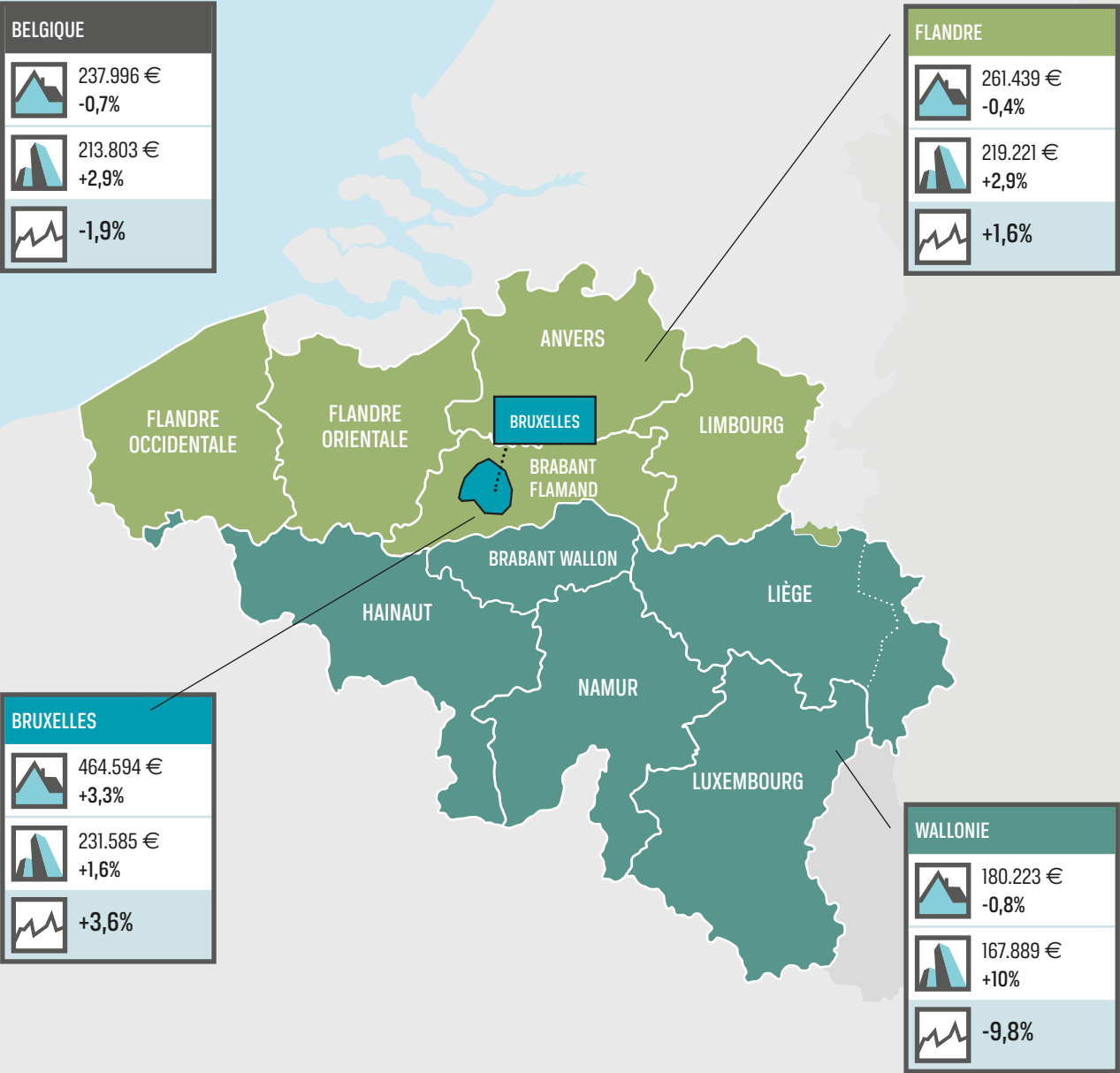
Maisons d'habitation

Par rapport au 3^{ème} trimestre 2015, le prix moyen des maisons d'habitation diminue de -0,7% pour la Belgique, -0,8% en Wallonie et de -0,4% en Flandre. On enregistre une seule augmentation avec +3,3% à Bruxelles.

Appartements

La comparaison avec le 3^{ème} trimestre 2015 donne des progressions de +2,9% pour la Belgique, +10% en Wallonie, +2,9% en Flandre et +1,6% à Bruxelles.

Répartition régionale de l'activité immobilière



BRUXELLES	
	407.450 € 4,1%
	223.631 € 8,6%
	-9,0%

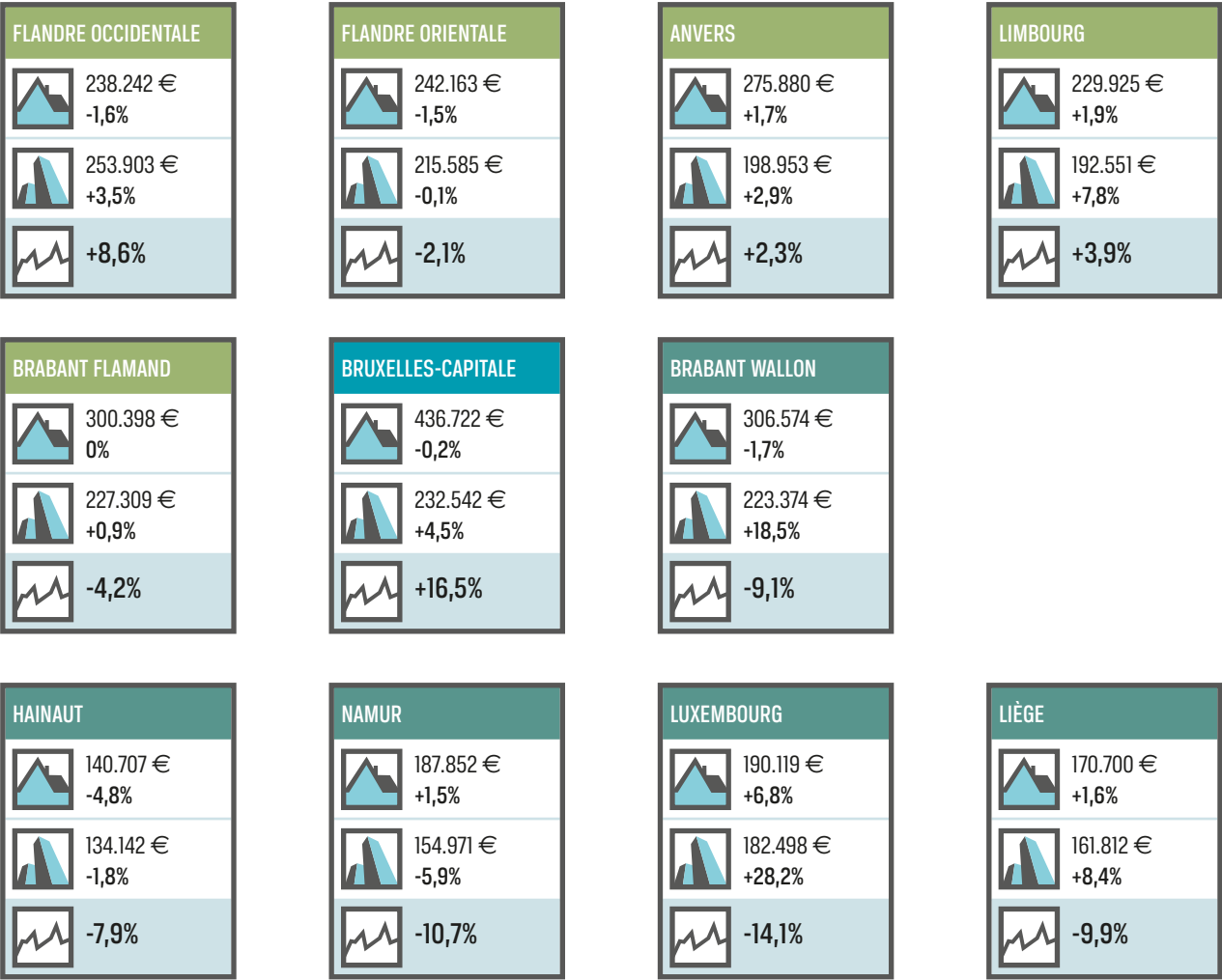
*Les comparaisons des prix, exprimées en pourcentage, sont calculées par rapport au même trimestre de l'année précédente.

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. Obtenir un pourcentage d'évolution générale plus important que chacune des évolutions par région ou par province est normal.

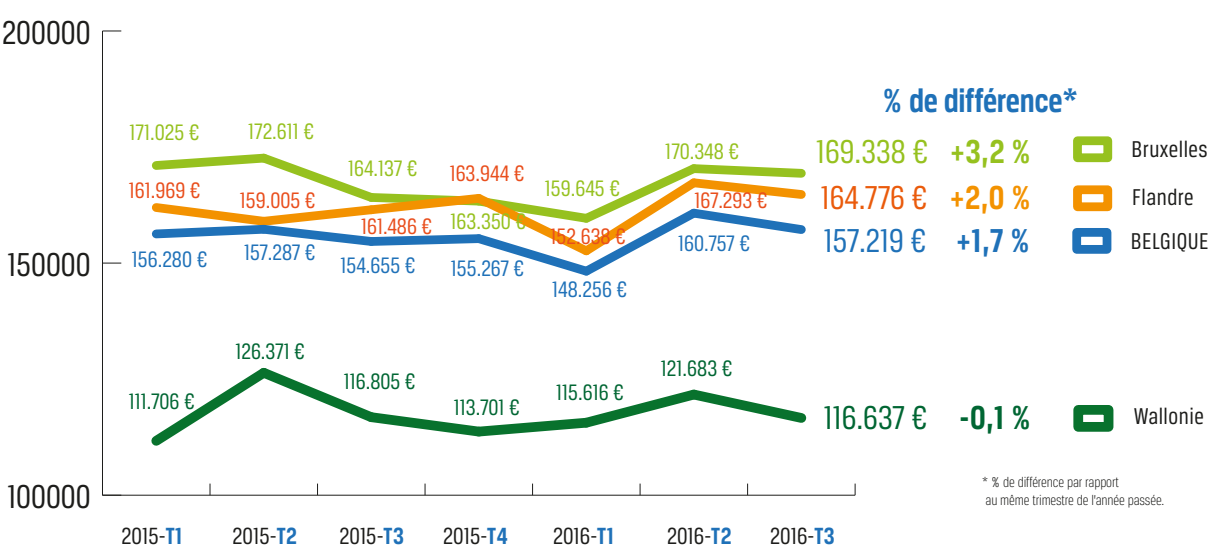
L'activité immobilière Evolution du nombre de dossiers rentrant dans les études notariales. Les comparaisons de l'activité, exprimées en pourcentage, sont calculées par rapport au même trimestre de l'année passée.

Répartition provinciale de l'activité immobilière



ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER

Évolution du prix des appartements à une chambre



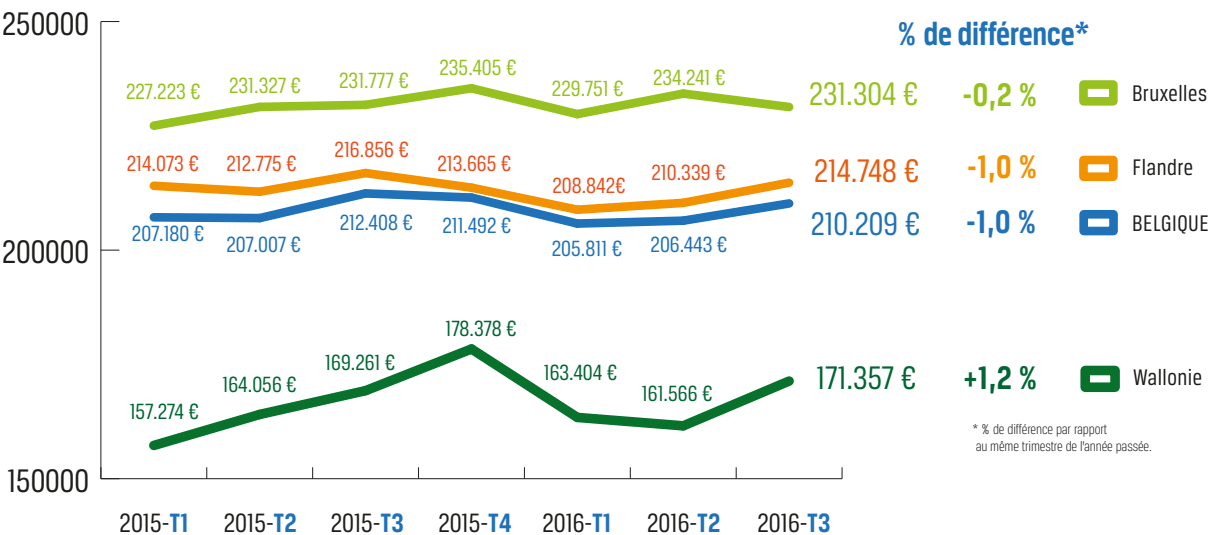
Rappelons que la majorité des ventes concernent des appartements 2 chambres alors que les 1 et 3 chambres sont des marchés plus étriqués. Pour la Belgique, nous constatons qu'un 2 chambres coûte en moyenne +33,7% de plus qu'un 1 chambre. Un 3 chambres est +28,8% plus cher qu'un 2 chambres. Ceci contraste avec le 2^{ème} trimestre 2016 où passer à un 2 chambres était proportionnellement moins coûteux que de passer à un 3 chambres.

Par région, la hausse de prix pour passer d'un 1 chambre à un 2 chambres est de +30,3% en Flandre, +46,9% en Wallonie et +36,6% à Bruxelles. Pour passer d'un 2 chambres à un 3 chambres, il faudra payer +26,7% de plus en Flandre, +29% en Wallonie et +32,8% à Bruxelles.

Les appartements les plus chers sont les appartements 3 chambres en Flandre occidentale (influence de la côte belge), dans le Brabant wallon et à Bruxelles.

Le prix moyen évolue avec le nombre de chambres sauf en province du Luxembourg et à Namur où les transactions pour des 3 chambres restent plus rares et visiblement d'un moins beau standing, leur prix moyen y est inférieur aux 2 chambres.

Évolution du prix des appartements à 2 chambres

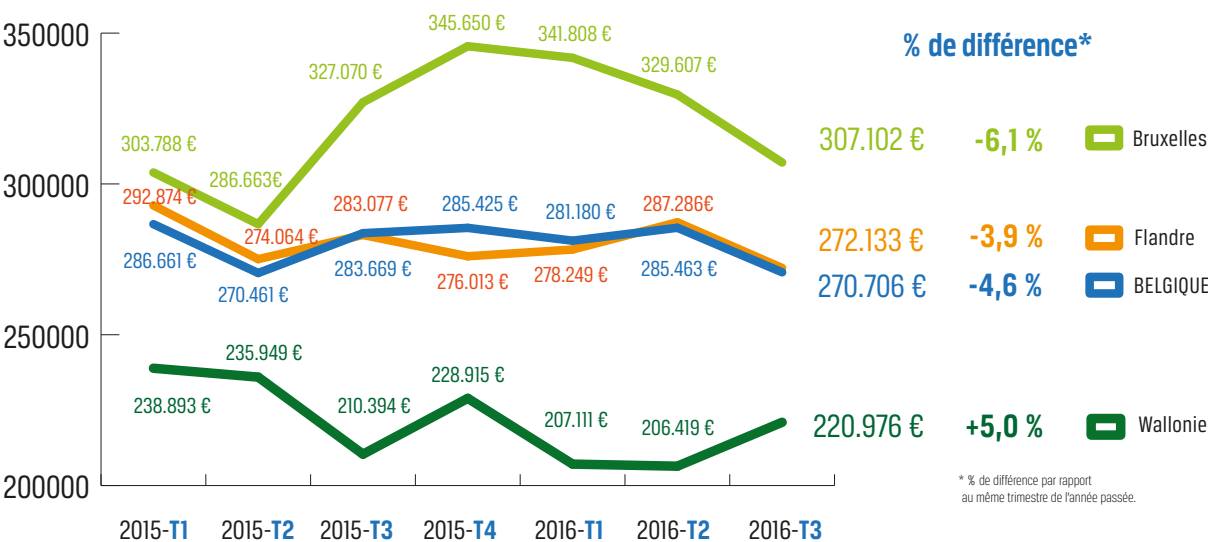


Le prix moyen d'un appartement 2 chambres en Belgique est de 210.209 €, soit un recul de -1% par rapport au 3^{ème} trimestre 2015.

En Flandre, le prix d'un 2 chambres passe de 216.857 € à 214.748 € (-1%), à Bruxelles, il faut compter 231.304 € contre 231.777 € au 3^{ème} trimestre 2015 (-0,2%).

La seule augmentation est enregistrée en Wallonie où le prix passe de 169.262 € à 171.357 € (+1,2%).

Évolution du prix des appartements à 3 chambres



Le prix moyen d'un appartement 3 chambres en Belgique est de 270.706 € contre 283.669 € au 3^{ème} trimestre 2015, soit une diminution de -4,6%.

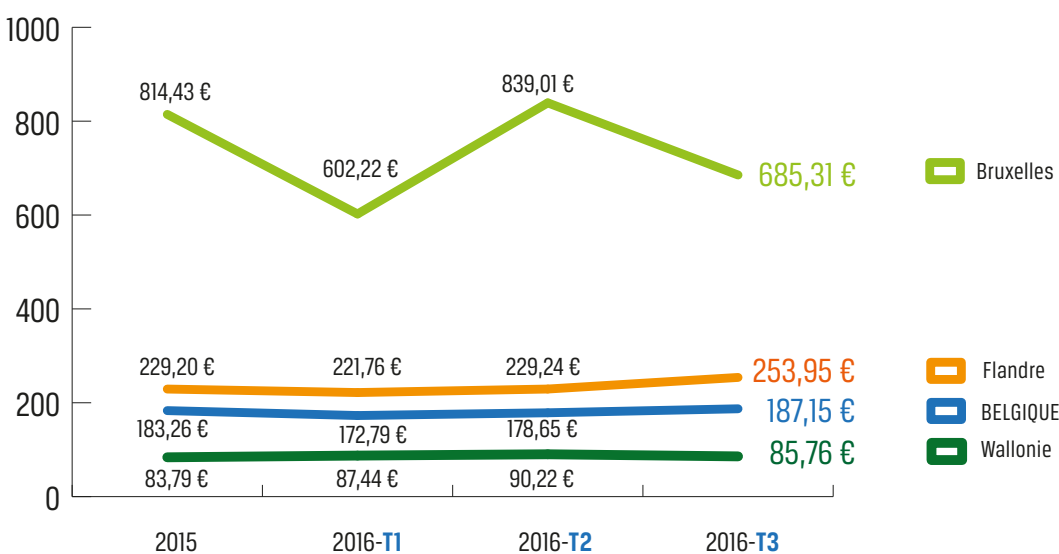
En Flandre, le prix d'un 3 chambres passe de 283.078 € à 272.133 € (-3,9%).

Le prix des appartements en Wallonie étant en hausse de +10%, il ressort de l'analyse par nombre de chambres que celle-ci est due en partie à la progression des prix des 3 chambres, mais surtout à un nombre plus important de transactions pour des 2 chambres et des 3 chambres, qui tire les prix moyens vers le haut.

À Bruxelles, le prix moyen diminue également avec 307.102 € contre 327.070 € au 3^{ème} trimestre 2015 (-6,1%). Comme pour les 2 chambres, c'est en Wallonie qu'on enregistre la seule progression de prix avec 220.976 € (+5%).

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR

Évolution des prix par m²



Le prix moyen pour acquérir un terrain en Belgique est de 136.321 € contre 135.955 € au trimestre précédent (+0,3%).

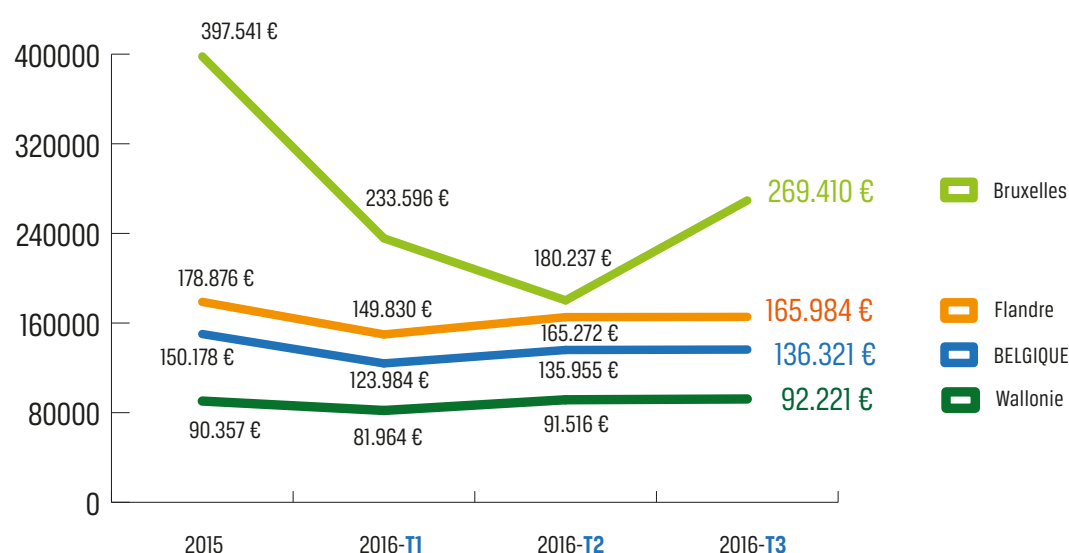
En Wallonie, le prix moyen passe de 91.516 € à 92.221 € (+0,8%). En Flandre, il est en moyenne de 165.984 € contre 165.272 € au 2^{ème} trimestre (+0,4%).

Mais au niveau régional, le prix moyen le plus élevé est enregistré en région bruxelloise avec 269.410 € contre 180.237 € (+49,5%). Cette augmentation s'explique en partie par l'étroitesse du marché des terrains à bâtir dans la capitale mais aussi par des transactions de terrains plus grands au cours du dernier trimestre, étant donné que le prix au m² a quant à lui diminué.

En Belgique, le prix moyen au m² est de 187€ (+4,8%), l'analyse des régions met en avant les prix élevés pratiqués à Bruxelles avec une moyenne de 695€/m², ce qui représente une baisse de -18,3% par rapport au 2^{ème} trimestre. Cette diminution montre que nous avons en moyenne des terrains de plus grandes tailles, les m² constructibles étant toujours les plus coûteux.

En Flandre, un terrain à bâtir coûte 254€/m² (+10,8%) et en Wallonie, celui-ci revient à 86€/m².

Évolution des prix d'acquisition des terrains à bâtir



www.notaire.be