

Baromètre des notaires

Immobilier - famille - sociétés

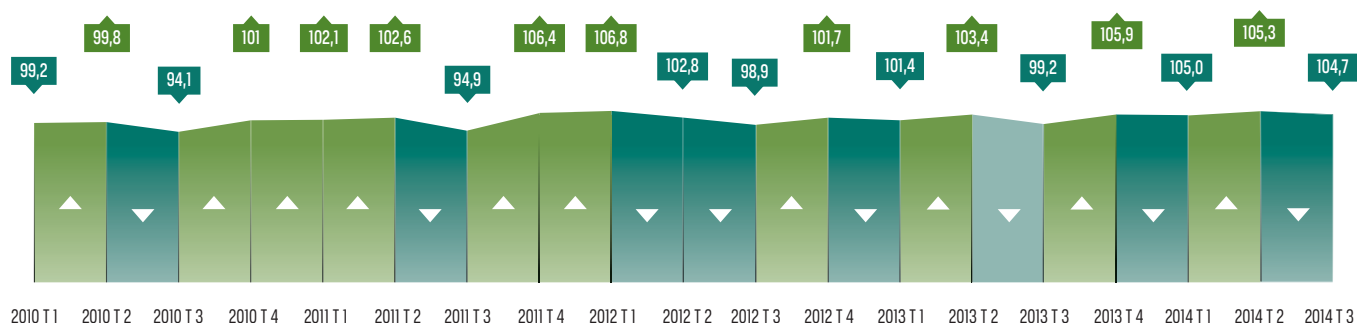


n° 22
Juillet - septembre 2014



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.

« Le woonbonus » presse les candidats-acquéreurs du nord du pays.

Pas de pause estivale pour l'immobilier belge !

Le nombre de transactions immobilières du 3^e trimestre connaît un bond de 5,5% par rapport au 3^e trimestre 2013. Même s'il s'agit d'un léger tassement de 0,6% par rapport au 2^e trimestre 2014, un tel niveau est remarquable pour un 3^e trimestre, habituellement en léger retrait en raison des vacances annuelles.

Avec un indice de 104,7, l'activité immobilière belge est restée soutenue durant les mois de juillet et août, enregistrant des niveaux respectivement supérieurs de 0,8% et de 3% par rapport à 2013. Le mois de septembre a toutefois connu un véritable afflux de nouveaux compromis avec une augmentation de 13% par rapport à septembre 2013 et de 21% par rapport au mois d'août écoulé. Il s'agit du mois record depuis la création de notre indice d'activité en 2008.

Pour l'ensemble des neuf premiers mois, l'activité a progressé de 2,5% par rapport à la même période en 2013.

Au niveau macro-économique

L'indice de **confiance des consommateurs**, continue de se tasser et se stabilise à -11 en août et en septembre. Les ménages sont redevenus plus pessimistes quant aux perspectives économiques générales.

Malgré les diverses annonces, le **taux de chômage** est toujours très stable avec 8,5% pour l'ensemble du 3^e trimestre 2014.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) s'est quelque peu détérioré et passe de -6,2 en juin à -7,2 en septembre. Pour le segment de la construction, l'évolution mensuelle est en dents de scie, avec -10,5 en juin, -13,9 en juillet, -12,1 en août et -14,3 en septembre. Ce segment d'activité reste le principal frein à l'indicateur conjoncturel.

L'**inflation** continue de décélérer pour atteindre 0,2% en septembre. Elle était de 0,6% en juillet et de 0,4% en août. Il ne s'agit donc pas encore d'inflation négative, comme annoncé dans les médias, mais nous en sommes proches et l'évolution de l'indice des prix à la consommation est effectivement de -0,12% pour ce mois de septembre.

Cette évolution négative provient principalement d'une diminution de prix du panier de la ménagère, mais il s'agit d'un frein à la croissance et les salaires seront, dans la plupart des secteurs, revus en fonction. Il ne peut donc y avoir d'impact positif qu'à très court terme. Rappelons que pour favoriser la croissance d'un pays, les économistes prônent une inflation annuelle avoisinant les 2%.

L'évolution du **PIB** reste néanmoins positive avec 1% de progression au 2^e trimestre 2014 par rapport au 2^e trimestre 2013.

Les taux d'intérêt hypothécaire ont encore baissé avec un taux de 3,12% pour les crédits hypothécaires à taux fixe, pour une durée de plus de 10 ans (source BNB).

Au niveau des actes de crédit hypothécaire, les conditions d'octroi semblent rester souples et le notariat a noté, durant le trimestre écoulé, 5,4% d'actes de crédit en plus qu'au 3^e trimestre 2013 et 5,5% d'augmentation par rapport au trimestre précédent.

C'est également au mois de septembre que le nombre des contrats de crédit a explosé.

EVOLUTION DU MARCHÉ

Comparaison du trimestre avec celui de l'année précédente

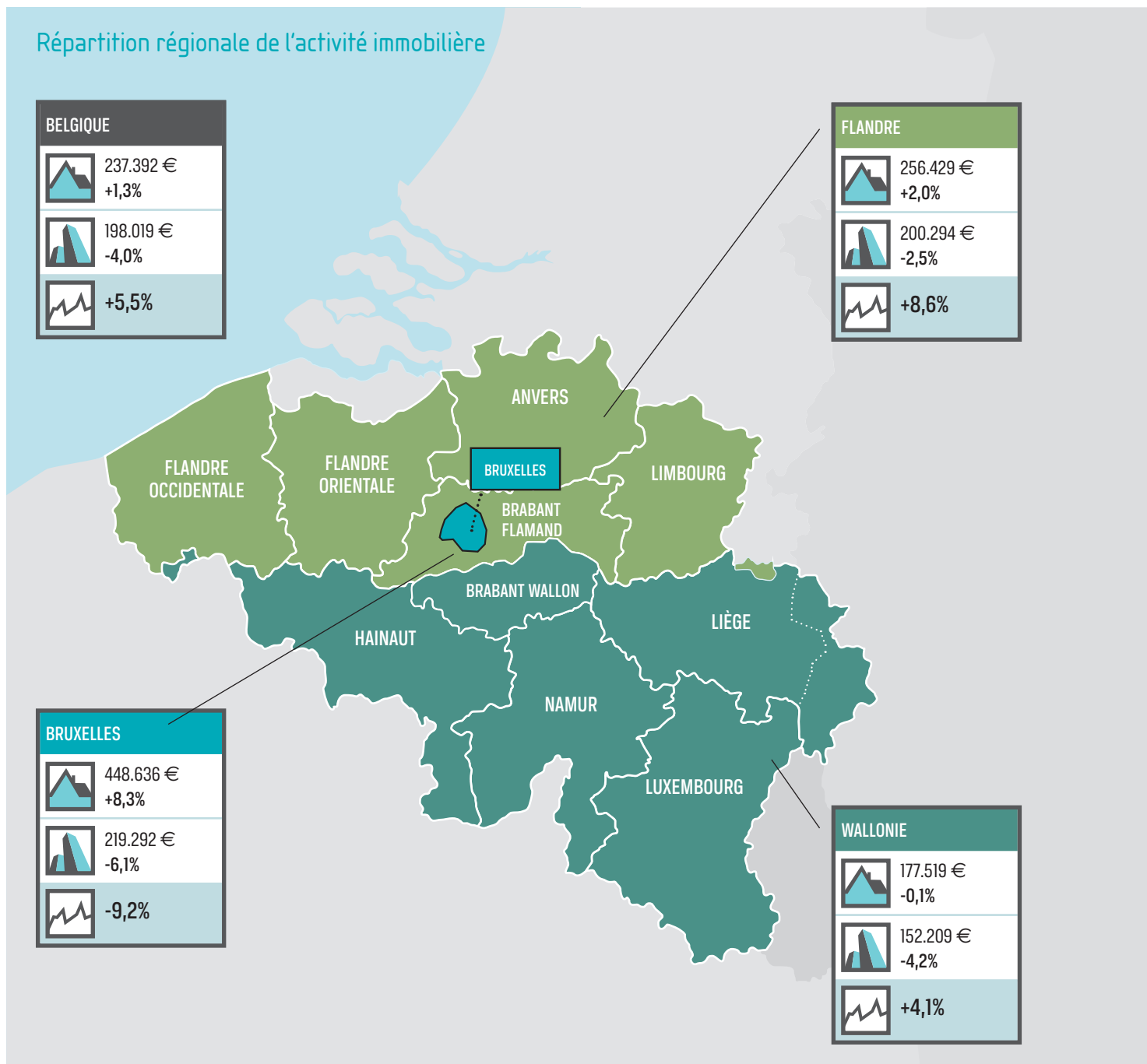
Maisons d'habitation

Par rapport au 3^{ème} trimestre 2013, le prix moyen des maisons d'habitation progresse de 1,3% pour la Belgique, 2% en Flandre et de 8,3% dans la capitale. Les prix en Wallonie enregistrent un statu quo avec un retrait anecdotique de 0,1%.

Appartements

Par rapport au prix moyen des appartements, la comparaison avec le 3^{ème} trimestre 2013 donne également un repli à travers le pays : -4% pour la Belgique, -2,5% en Flandre, -4,2% en Wallonie et -6,1% à Bruxelles.

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.

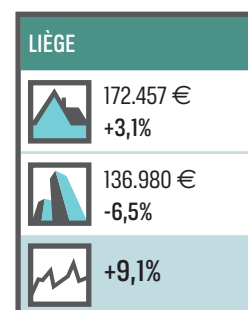
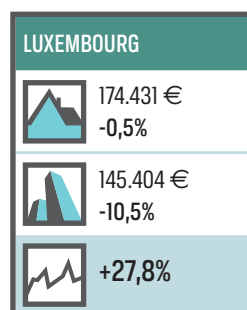
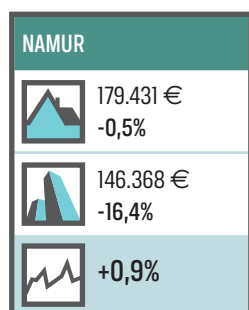
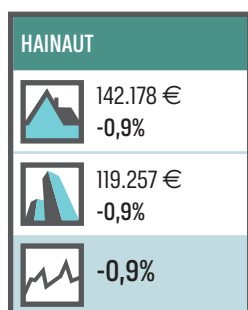
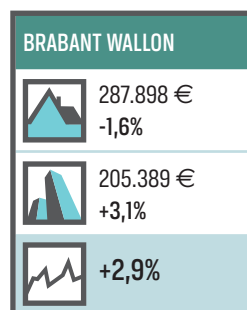
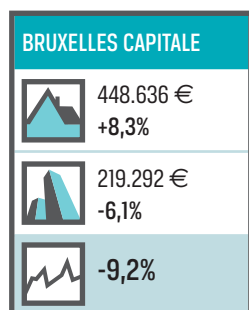
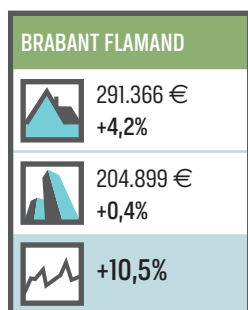
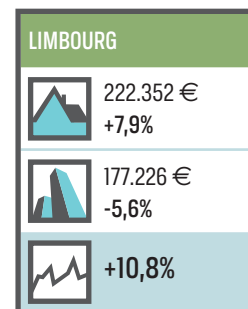
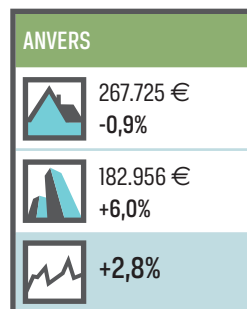
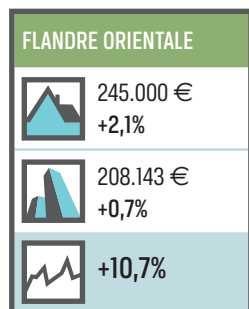
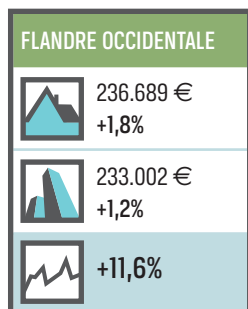
Les appartements

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

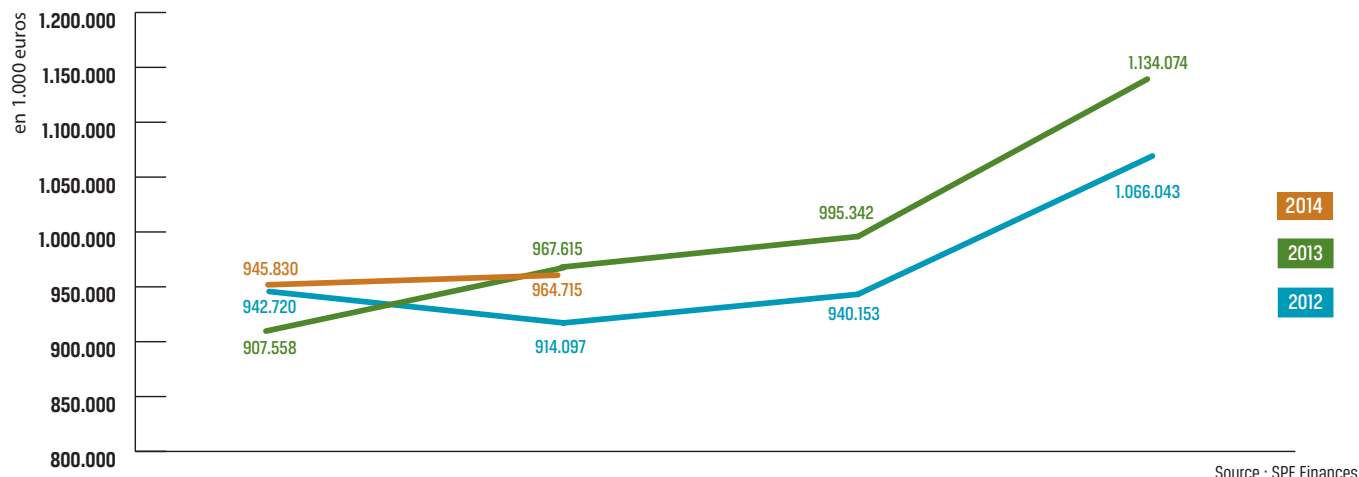
Obtenir un pourcentage d'évolution générale plus important que chacune des évolutions par région ou par province est normal. Evolution du nombre de dossiers rentrant dans les études notariales. Les comparaisons de l'activité, exprimées en pourcentage, sont calculées par rapport au même trimestre de l'année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

Répartition provinciale de l'activité immobilière



LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Droits d'enregistrement 2012-2014



Au 2^{ème} trimestre, les chiffres des droits d'enregistrement se sont légèrement tassés, mais ils restent néanmoins à un niveau très élevé avec seulement 0,3% de diminution par rapport au 2^{ème} trimestre 2013. En comparaison avec le 1^{er} trimestre 2014, il s'agit d'une progression de 2%.

Pour le 3^{ème} trimestre 2014, nous disposons déjà des chiffres de juillet et d'août qui évoluent respectivement de -1,5% et +8%. Sur l'ensemble des huit premiers mois, la progression est de 2% par rapport à 2013.



Travailler au sein du notariat ?

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

Regardez la vidéo.

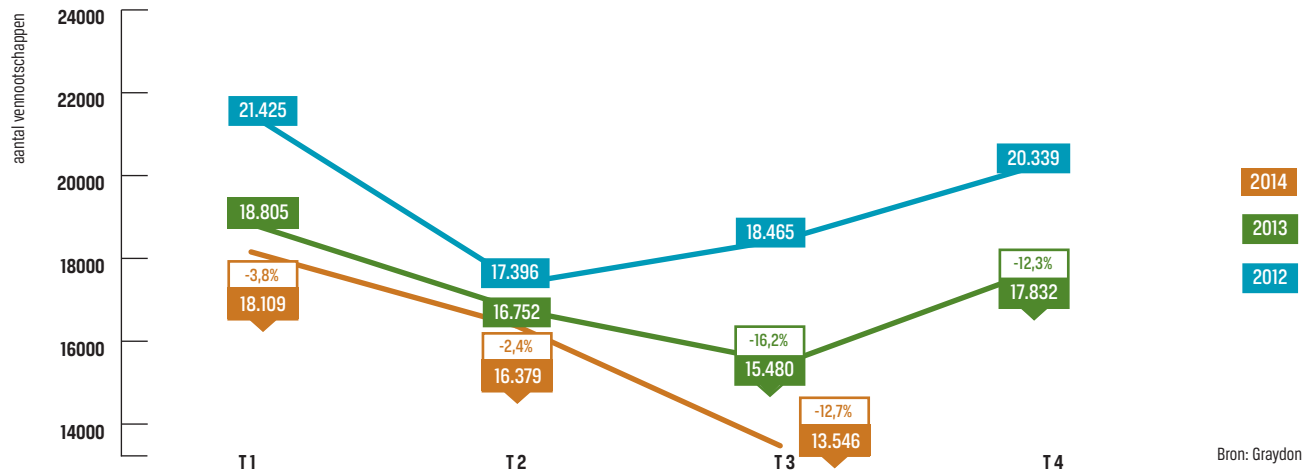
www.notaire.be

LES ACTES DE SOCIETE

A. Les constitutions de sociétés

Comparatif des créations de sociétés 2012-2013-2014

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



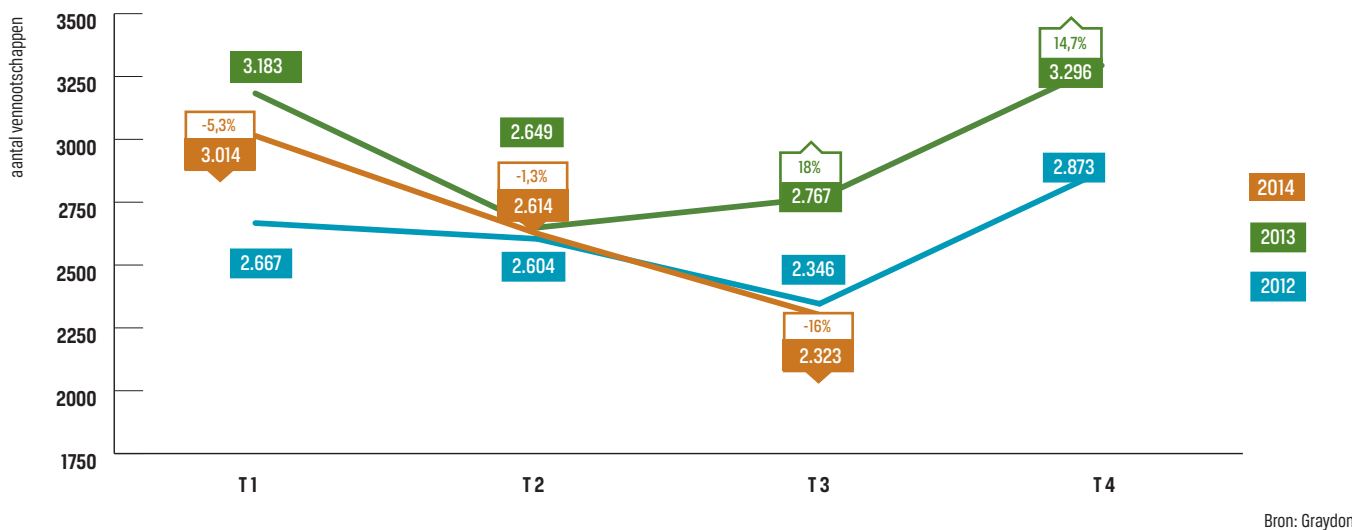
Depuis le début de cette année, l'entrepreneuriat et les créations de sociétés se stabilisent et suivent de près les chiffres enregistrés en 2013.

A défaut de parler de reprise, l'amorce d'une stabilisation constitue déjà un signal positif.

Au 1^{er} trimestre, les dernières estimations donnaient une diminution de 3,8% par rapport au 1^{er} trimestre 2013. Au 2^{ème} trimestre, le recul était de 2,4%.

B. Les faillites

Comparatif des faillites 2012-2013-2014

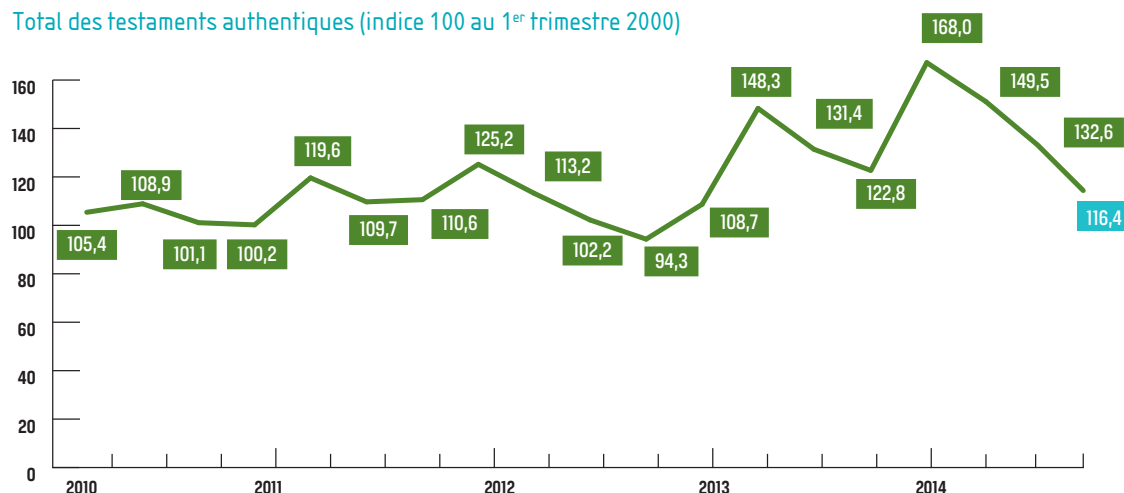


Le 3^{ème} trimestre 2014 confirme les améliorations connues au cours des deux premiers trimestres de cette année. Il s'agit du troisième trimestre consécutif où l'on enregistre une diminution du nombre de faillites par rapport à 2013.

Après les reculs de 5,3% au 1^{er} trimestre et de 1,3% au 2^{ème} trimestre, le nombre de faillites diminua de 16% au cours du 3^{ème} trimestre 2014, en comparaison avec le 3^{ème} trimestre 2013.

A. Les testaments authentiques

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



En matière de testaments, l'indice du 3^{ème} trimestre 2014 se replie de 12,2% par rapport au 2^{ème} trimestre 2014. Il s'agit d'un repli habituellement constaté lors des vacances annuelles durant lesquelles les préoccupations des citoyens sont autres. L'activité liée aux testaments est toutefois inférieure à celle enregistrée sur la même période en 2013

(-5,2%), mais elle reste 23% au-dessus de l'activité du 3^{ème} trimestre 2012. Les campagnes de sensibilisation sur la planification successorale des deux dernières années ont certainement contribué à la croissance du nombre de ces démarches.

B. Les conventions de divorce

Inscriptions des conventions de divorce (indice 100 au 1^{er} trimestre 2000)



Plus de mariages et plus de divorces

L'indice notarial du nombre de contrats de mariage, directement lié au nombre de mariages, montre que ce 3^{ème} trimestre est à nouveau une période privilégiée pour s'unir. L'indice est de 126, soit une progression de 25,6% par rapport au 3^{ème} trimestre 2013, qui n'avait pas connu le pic habituel lié à la période estivale.

L'indice en matière de *conventions de divorces* se monte au 3^{ème} trimestre 2014 à 58. Il s'agit d'une hausse de +13,1% en comparaison avec le 3^{ème} trimestre 2013.

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.

