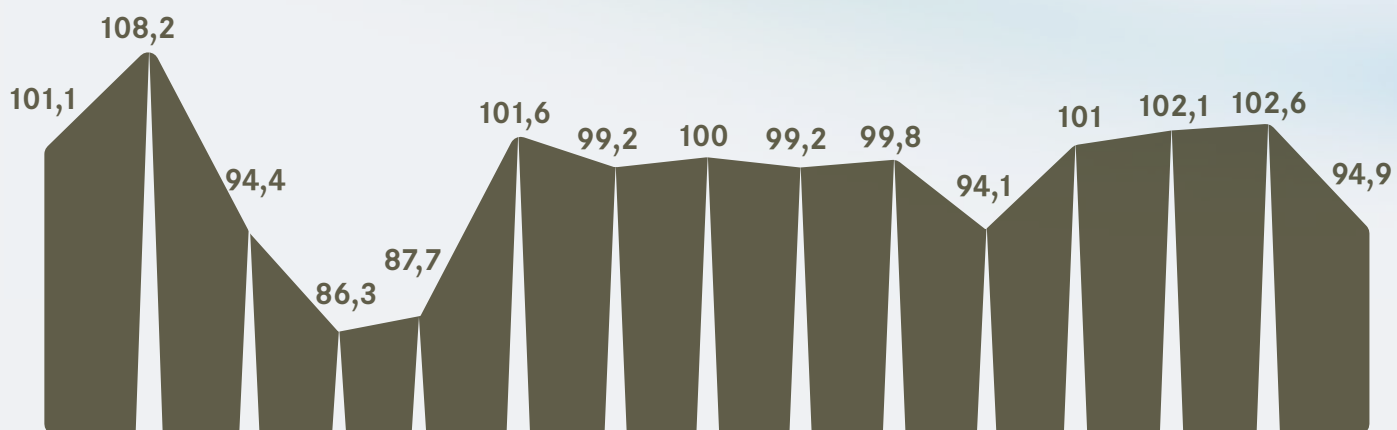


- A VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË
- B PRIJSEVOLUTIE
- C REGISTRATIERECHTEN
- D VENNOOTSCHAPPEN

A VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË



2008 Trim 1 2008 Trim 2 2008 Trim 3 2008 Trim 4 2009 Trim 1 2009 Trim 2 2009 Trim 3 2009 Trim 4 2010 Trim 1 2010 Trim 2 2010 Trim 3 2010 Trim 4 2011 Trim 1 2011 Trim 2 2011 Trim 3

Vastgoed in België, een vaste waarde in beroerde economische tijden

De activiteit vertraagt door de jaarlijkse vakantie

De index van de vastgoedactiviteit in het 3^e trimester 2011 staat op 94,9, dat is een daling van 7,5% ten opzichte van het vorige trimester. We weten echter dat de index sterk beïnvloed wordt door het cyclische aspect. Terwijl het 2^e trimester een van de sterkste is, laat het 3^e trimester steeds een achteruitgang zien door de jaarlijkse vakantie. Vergeleken met het 3^e trimester 2010, noteren we een vooruitgang van 0,8%.

Juli was de maand waarin de activiteit het zwakst was, met een niveau dat 6,6% onder dat van juli 2010 ligt. De activiteitsgraad in augustus daarentegen ligt 1,2% boven dat van augustus 2010, in september zien we zelfs een vooruitgang van 7,2% in vergelijking met september 2010. De maand september laat het derde beste resultaat van het jaar zien, vergelijkbaar met de activiteit in maart en mei.

Op macro-economisch niveau

De verschillende economische indicatoren zijn niet immuun gebleven voor de crisis die wereldwijd huishoudt, zowel over de plas als in Europa.

De index van het **consumentenvertrouwen**, die sinds de herfst van 2010 goed stand hield, daalde in de loop van het 3^e trimester van -3 in juni naar -9 in augustus en september. Dat is hetzelfde niveau zoals in juni 2010.

De index van het **ondernemersvertrouwen** (bron: NBB) blijft in de loop van het 3^e trimester achteruitgaan en staat op een van de laagste niveaus in twee jaar tijd. Merk wel op dat de bouwsector stabiel lijkt te blijven.

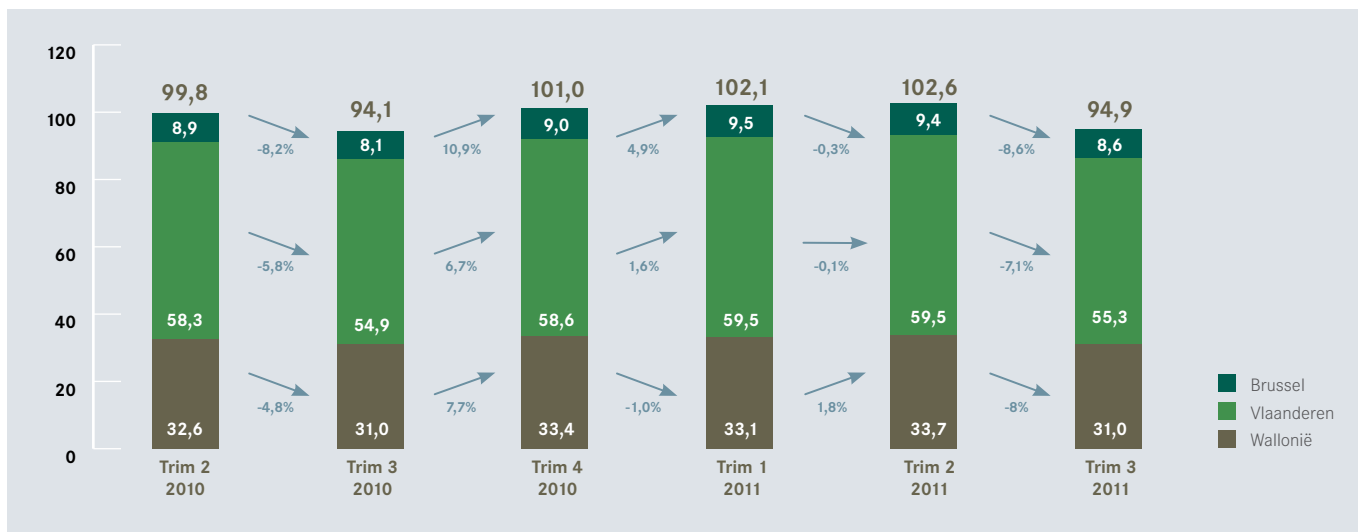
Ondanks deze terugval, blijft de **werkloosheid** sinds eind 2010 elke maand een beetje dalen. Volgens de laatste cijfers van de Nationale Bank, daalt het 3^e trimester onder het niveau van 7%, met

6,9% in juli en 6,8% in augustus. Bij onze Europese burens blijven de cijfers een stuk minder, met 10% in de Eurozone en 9,5% in het Europa van de 27.

De inflatie stabiliseert zich op een hoog niveau in augustus en september (3,4%). In juli tikte dit cijfer nog af op 4%. Deze cijfers liggen boven het gemiddelde van de Eurozone (3%) en beïnvloeden nog steeds de consumptie.

De hypothecaire intrestvoeten kennen een zeer geleidelijke remonte sinds eind 2010, met een vaste interest op meer dan tien jaar die in juli op 4,13% aftikt (tegen 3,82% in december 2010). Maar in augustus daalde dit cijfer voor de eerste keer in 2011, naar een gemiddelde interest van 4,05%.

► Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit



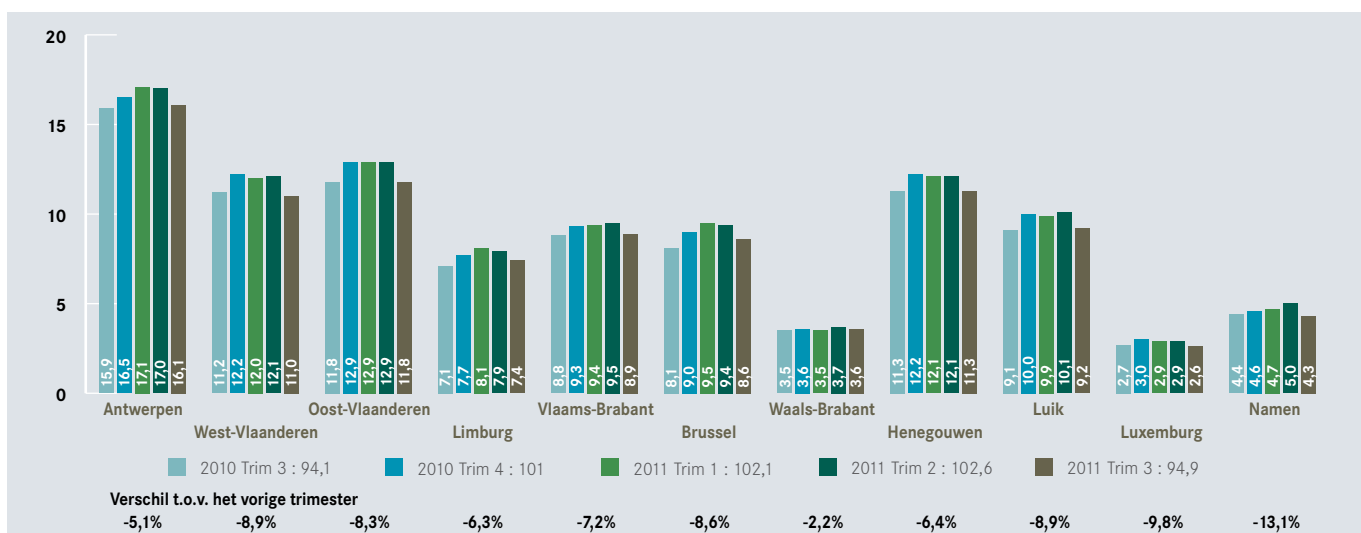
De evolutie van 0,8% in de vastgoedactiviteit in de loop van het 3^e trimester (**vergeleken met hetzelfde trimester in 2010**), duidt op een stabilisatie zowel in het noorden als het zuiden van het land, met +0,6% in Vlaanderen en -0,6% in Wallonië. Enkel Brussel laat nog een stijging optekenen in vergelijking met vorig jaar, met een

vastgoedactiviteit die 6% hoger ligt dan in het 3^e trimester 2010.

Wat betreft de terugval van 7,5% in dit trimester, **vergeleken met het 2^e trimester 2011**: deze trend zet zich door in alle drie de regio's van ons land. Vlaanderen geeft 7,1% prijs, Wallonië 8% en Brussel 8,6%.

De verdeling van de vastgoedindex over de regio's blijft stabiel en proportioneel aan de verdeling van de bevolking over België.

► Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



In vergelijking met het vorige trimester, ontsnapt geen enkele provincie aan het cyclische karakter van de index en aan de daling van de activiteit door de jaarlijkse vakantie. De genoteerde dalingen schommelen voornamelijk tussen 5% en 9%. Twee provincies vallen uit de toon. Waals-

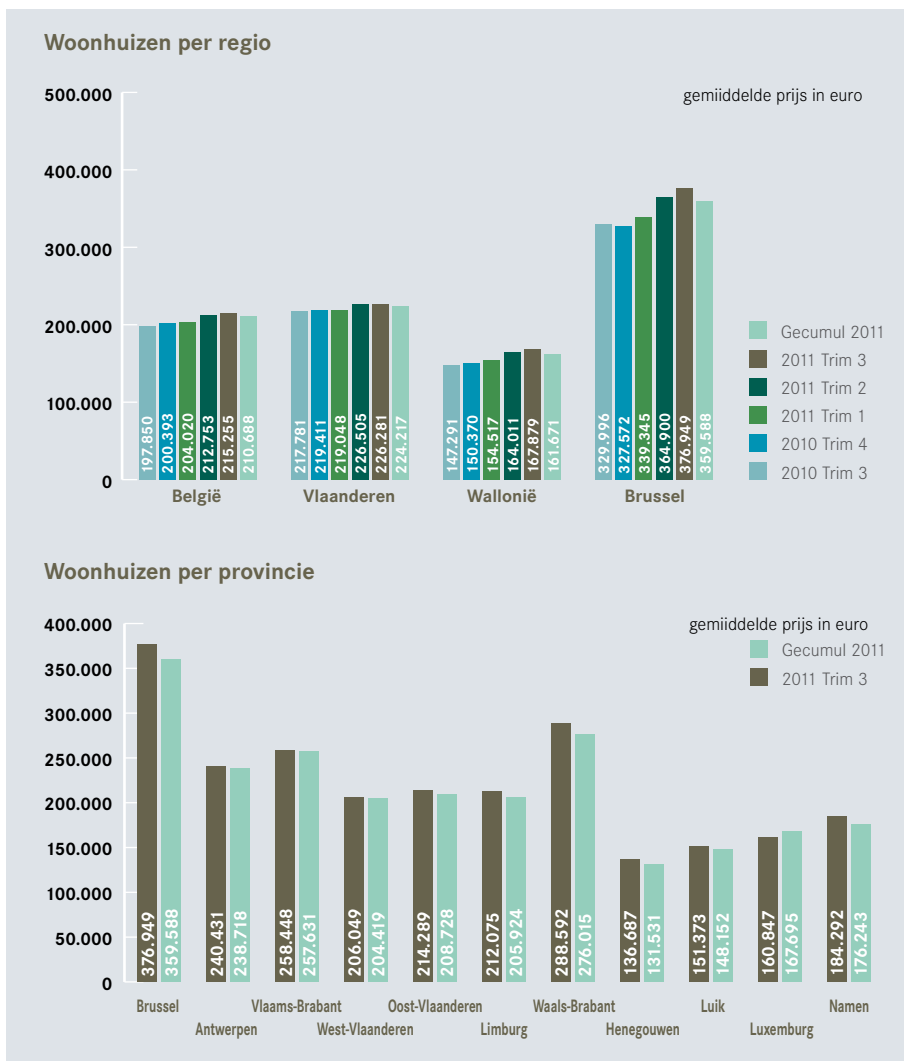
Brabant dat slechts 2,2% achteruit gaat en de provincie Namen, die een uitgesproken daling van -13,1% laat zien.

Vergeleken met het 3^e trimester 2010, zijn de schommelingen, net zoals bij de regio's, weinig uitgesproken. Over alle provincies

heen heerst de stabiliteit, met uitzondering van Brussel waar dus een stijging van 6% te noteren viel.

B PRIJSEVOLUTIE

► Woonhuizen



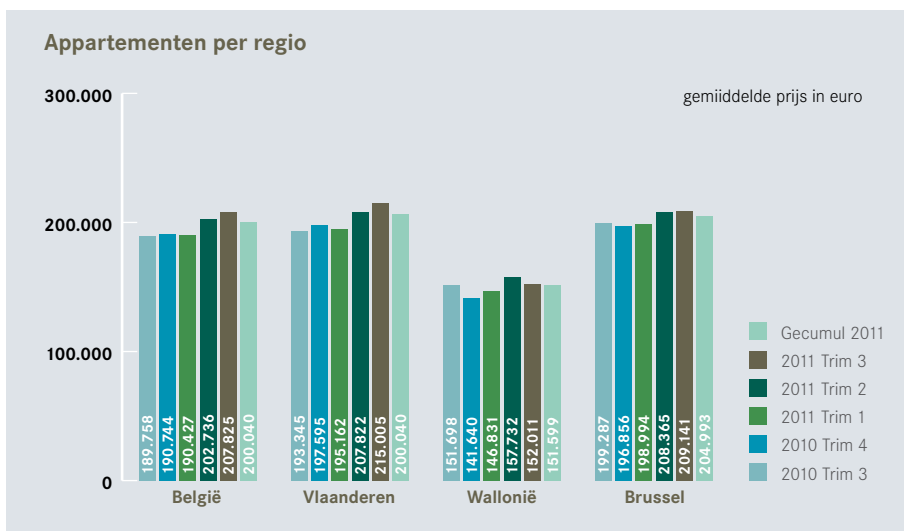
De analyse omvat niet de prijzen van villa's, herenhuisen en opbrengstwoningen.

De gemiddelde prijzen van de woningen die het voorwerp uitmaakten van een vastgoedtransactie in het 3^e trimester 2011, blijven relatief stabiel, met een positieve evolutie van 1,2%* ten opzichte van het vorige trimester. Een gemiddeld woonhuis kost 215.255€ tegen 212.753€ in het 2^e trimester 2011. De prijsstijging doet zich vooral in Brussel voor, waar de gemiddelde prijs van een woonhuis stijgt met 3,3%, van 364.900€ naar 376.949€. In Wallonië is de stijging iets minder uitgesproken, met +2,4% en een gemiddelde prijs van 167.879€. In Vlaanderen stabiliseert de prijs met -0,1% en een gemiddelde prijs van 226.281€.

Als we de gecumuleerde gemiddelden van de eerste drie trimesters van het jaar bekijken, zien we dat deze telkens boven de prijs van het 1^e trimester liggen en onder dat van het 2^e trimester. Dit toont aan dat de voornaamste prijsstijging plaats vindt in de loop van het 2^e trimester.

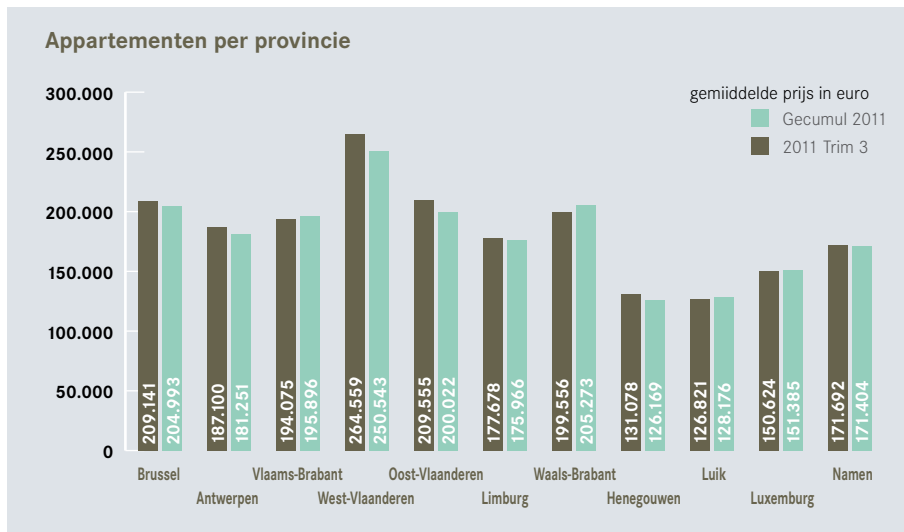
De analyse per provincie laat zien dat de prijzen stabiel blijven in de meeste provincies met schommelingen tussen -1% (Vlaams-Brabant) en +4,3% (Waals-Brabant). Opnieuw vormen de provincies Luxemburg en Namen de uitzondering met meer uitgesproken pieken die over de loop van het gehele jaar echter gladgestreken worden.

► Appartementen



In het 3^e trimester 2011, gaat de gemiddelde prijs van een appartement in België van 202.736€ naar 207.825€ (+2,5%). Deze stijging is vooral toe te schrijven aan de prijsevolutie in Vlaanderen, waar de gemiddelde prijs doorstroomt van 207.822€ naar 215.005, een stijging van +3,5%. In Wallonië is de trend net omgekeerd en daalt de prijs met 3,6% naar een gemiddelde van toch nog 152.011€. In Brussel blijft de gemiddelde prijs van een appartement stabiel, met een stijging van 0,4% naar 209.141€. Noteer dat Vlaanderen de grootste invloed heeft op het nationaal gemiddelde, omdat het grootste deel van de transacties met appartementen daar plaats vindt.

* De verdeling van het aantal verkopen tussen de regio's en provincies heeft een invloed op de prijsevolutie op nationaal niveau. Het is normaal dat de algemene prijsevolutie hoger ligt dan de afzonderlijke schommelingen per regio of provincie.



De analyse omvat de prijs van appartementen, flats en studios.

De analyse per provincie laat zien dat er slechts één provincie in Vlaanderen is met een lichte daling van de gemiddelde prijzen van appartementen. Het gaat om Vlaams-Brabant, met een daling van 1%, net zoals voor de woonhuizen. De andere Vlaamse provincies gaan er met 1,3% (Limburg) tot 5,4% (Oost-Vlaanderen) op vooruit.

In Wallonië zien we de grootste dalingen in Luik (-8,2%) en Luxemburg (-9,5%). Deze twee provincies kenden wel de grootste vooruitgang in het 2^e trimester met respectievelijk +13,1% en +15,7%.

Ook hier tekent zich een afvlakking van de prijzen af, zodra we de prijzen over een langere periode onderzoeken. Voor de Waalse appartementenmarkt is dit ook een goede methodologie, gezien haar beperkte schaal.

C REGISTRATIERECHTEN

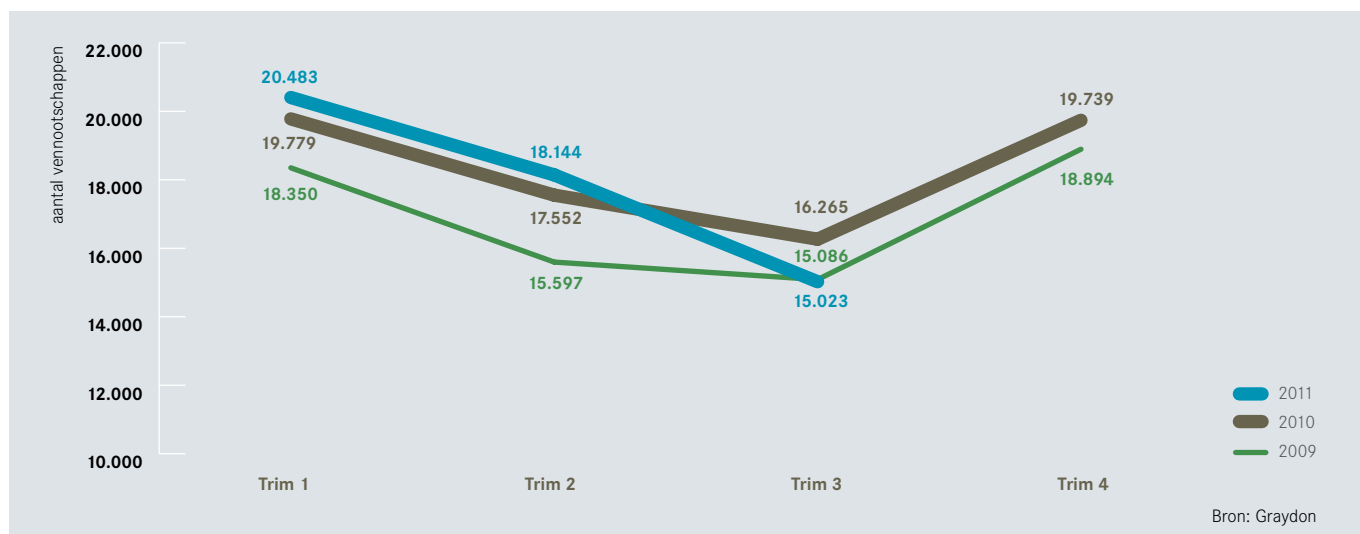


De registratierechten getuigen nogmaals van een vastgoedmarkt in goede gezondheid, vooral sinds het 2^e semester van 2010. Het 2^e trimester 2011 laat waarden zien die 9,3% hoger liggen dan in het 2^e trimester 2010 en 3,4% hoger dan in het 1^e trimester van dit jaar. De cijfers voor juli kondigen zich ook positief aan,

want zij liggen 5,3% hoger dan het niveau van juli 2010. De registratierechten van het 3^e trimester slaan terug op de compromissen die in de loop van het 2^e trimester in de notariskantoren werden opgesteld. Toen was de stijging van de gemiddelde prijzen het meest uitgesproken, net zoals de activiteit.

D VENNOOTSCHAPPEN

► De oprichting van nieuwe ondernemingen

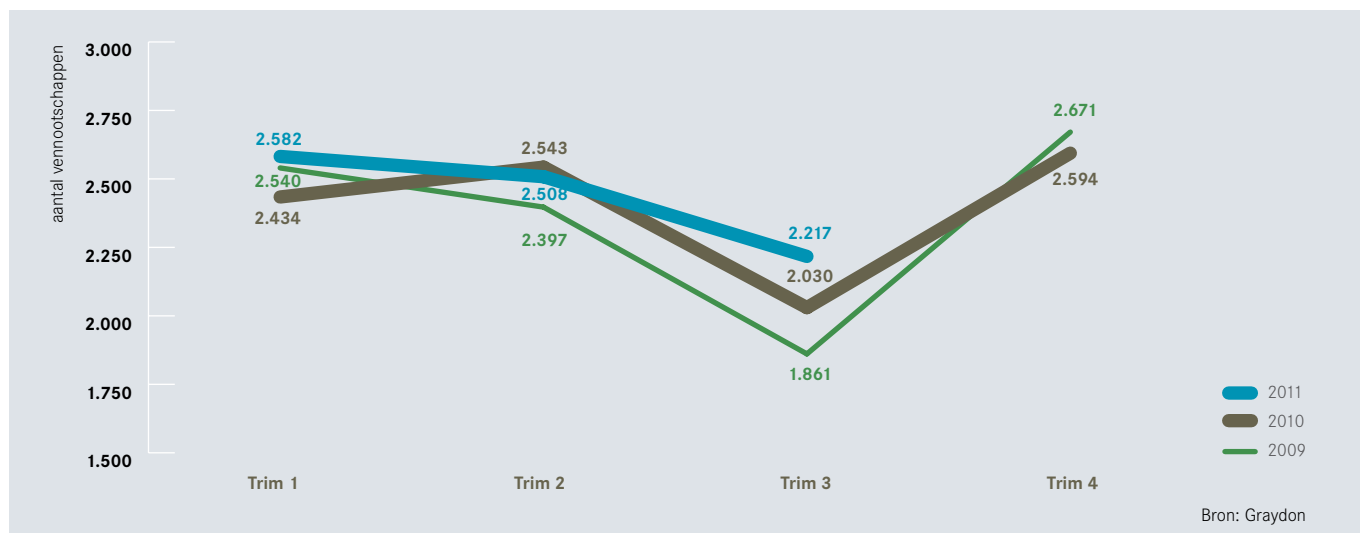


De definitieve cijfers van het 2^e trimester 2011 bevestigen de verbetering in het aantal nieuw opgerichte bedrijven in vergelijking met 2010, met een stijging van 3,4%.

In het 3^e trimester vertraagt het aantal nieuw opgerichte bedrijven, vanwege het cyclische aspect en de jaarlijkse vakantie. Volgens de voorlopige gegevens schommelen de cijfers rond het niveau

van 2009. Zodra de volledige cijfers van september bijgeteld worden, zullen deze hoogstwaarschijnlijk stijgen en zich een stuk dichterbij de waarden van 2010 nestelen.

► Faillissementen



De faillissementen laten in de loop van het 3^e trimester opnieuw verontrustende waarden zien. Vooral september was, sinds maart, een van de slechtste maanden van het jaar. Het aantal falingen stijgt met 9,2% ten opzichte van het 3^e trimester 2010 en september 2011 ligt 13% hoger dan het niveau van vorig jaar.

De stabilisatie die voor 2011 werd aangekondigd (in vergelijking met 2010) wordt niet waargemaakt en 2011 is goed op weg om een triest record neer te zetten.

Online vastgoed (ver)kopen via uw notaris



- Biedingen via het internet
- Optimale zekerheid
- Onder controle van de notaris

www.notaclick.be



U vindt alle analyses op onze website www.notaris.be.

