

- A VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË
- B PRIJSEVOLUTIE
- C REGISTRATIERECHTEN
- D VENNOOTSCHAPPEN
- E DE FAMILIE

## A VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË



## Drukke zomer op de vastgoedmarkt

### De vastgoedactiviteit schakelt wat lager in september

De vastgoedactiviteit gaat een beetje alle kanten uit in het derde trimester 2012 en tikt af op een index van 98,9. Vergeleken met het 2e trimester is dat een daling van slechts 3,8%.

Dit is traditioneel een vrij kalm trimester door de jaarlijkse vakantie (cyclisch aspect). Dit keer bleef die invloed echter vrij beperkt, door een maand juli die zowat dezelfde activiteit liet optekenen als een normale maand!

Vergeleken met het derde trimester 2011 is er dan ook een stijging van 4,3%. De activiteiten in de maanden juli (22,6%) en augustus (1,7%) liggen boven de niveaus van diezelfde maanden in 2011. Ter herinnering: vorig jaar was juli de zwakste maand van heel 2011.

### Op macro-economisch niveau

Het **consumentenvertrouwen**, dat wat stabili-seerde in de loop van het 2e trimester, ging weer achteruit, van -10 in juni, naar -13 in juli, -16 in augustus en -14 in september (bron: NBB). De angst om werkloos te worden ligt aan de basis van deze terugval. De werkloosheidscijfers blijven nochtans vrij stabiel, ook al is er een lichte stijging van 7,1% in januari naar 7,4% in augustus.

Op jaarbasis zien we slechts een stijging van 0,1 procentpunt. De situatie in België blijft behoorlijk gunstig in vergelijking met de rest van de Eurozone waar de werkloosheid langzaam maar zeker stijgt (11,4% in augustus 2012 tegen 10,2% in augustus 2011).

Het **ondernemersvertrouwen** (bron: NBB) heeft zich goed herpakt in de loop van het 3e trimester 2012 met -11,6 in september tegen -13,2 in juni. Vooral de bouwsector veerde weer op en won 5,1 punten tussen augustus en september.

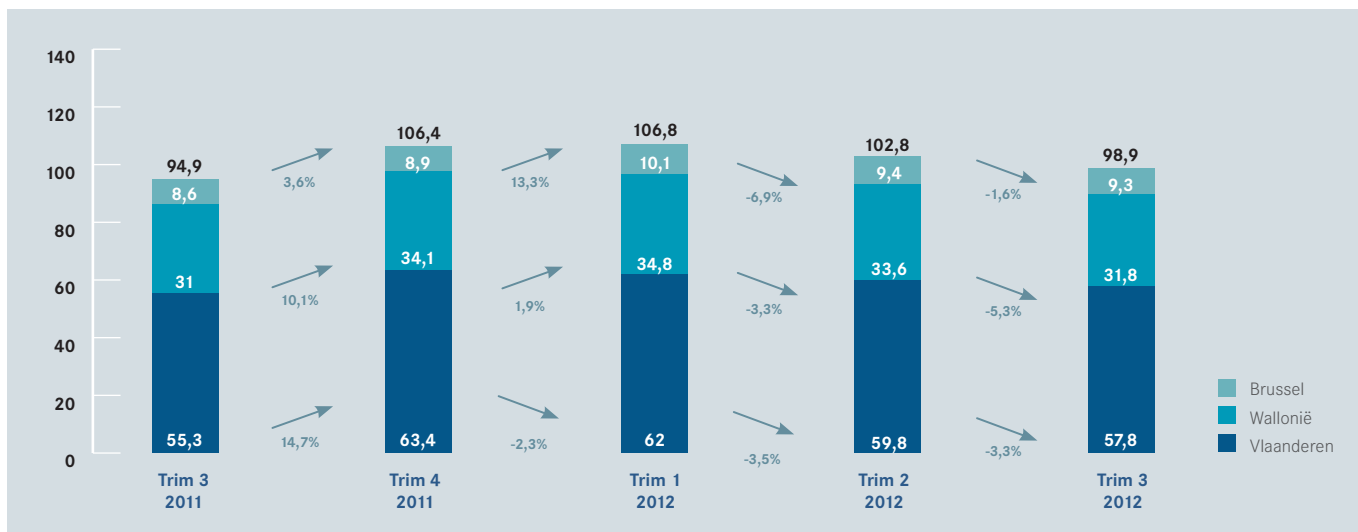
De inflatie bleef vrij beperkt in juli met 2%, maar steeg door naar 2,6% in augustus en september. Het inflatieniveau dat we de laatste maanden kennen, wakkert het verbruik en de economie aan.

Het is wenselijk dat dit percentage rond de 2% blijft schommelen en dat de vertragingen die we zagen in het 1e semester 2012 zich niet doorzetten.

De **hypotheecaire rente** zakt naar bodemtarieven met 3,58% in juli en 3,59% in augustus voor een hypothecair krediet met een vaste rente op meer dan tien jaar (bron: NBB). Deze rentevoet lag in augustus 2011 nog op 4,05%.

Deze parameter heeft een gunstige invloed op de Belgische vastgoedmarkt die zich staande kan houden, ondanks macro-economische indicatoren die op onweer staan.

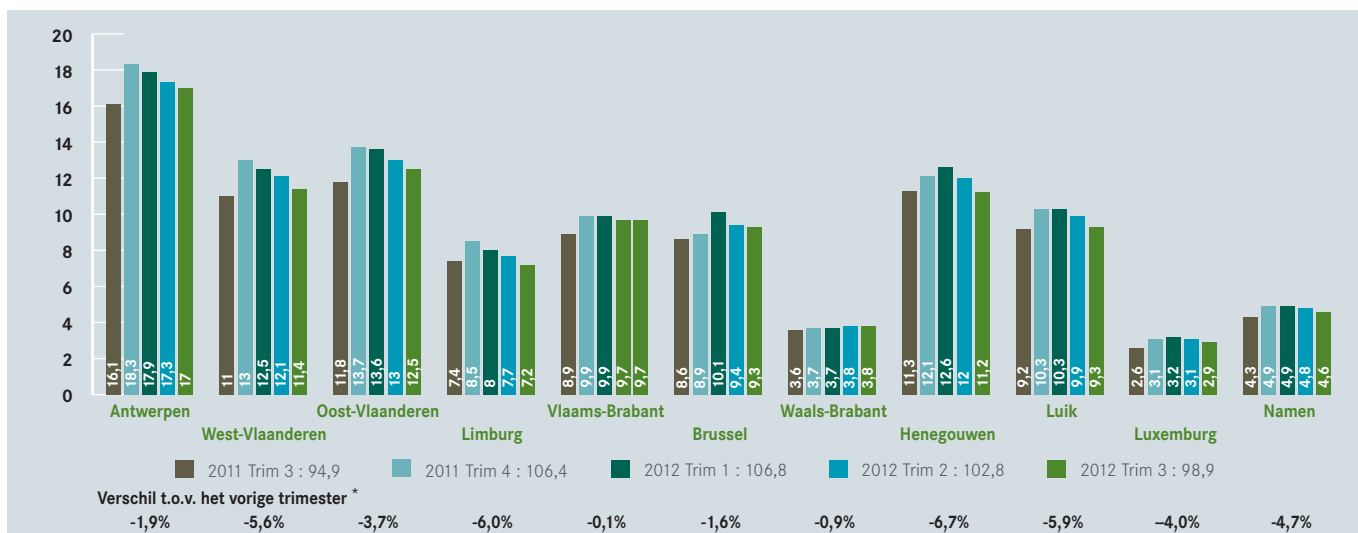
## ► Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit



**Vergeleken met hetzelfde trimester in 2011**, is de flinke stijging van 4,3% in de loop van het 3e trimester in heel het land terug te vinden, met 4,6% in Vlaanderen, 2,7% in Wallonië en 7,6% in Brussel. Zeker in juli werd de vastgoedactiviteit sterk ondersteund in alle drie regio's van het land.

**Vergeleken met het 2e trimester 2012**, valt de terugval van 3,8% vooral te wijten aan Wallonië, met -5,3%. In Vlaanderen en Brussel is de daling minder uitgesproken: respectievelijk 3,3% en 1,6%.

## ► Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



**In vergelijking met het vorige trimester**, bevestigt de opsplitsing per provincie de homogene verdeling met een terugval van de vastgoedactiviteiten in alle provincies van het land. Het zijn de provincies Antwerpen (-1,9%), Vlaams Brabant (-0,1%) Waals Brabant (-0,9%) en Brussel (-1,6%) die het beste stand houden, ondanks de vertragingen door de jaarlijkse vakantieperiode.

De andere provincies laten dalingen zien tussen 3,7% en 6,7%.

Pro memorie: gedurende het 3e trimester 2011 werden in de provincies dalingen opgetekend tot -13%, met een gemiddelde van -7,5% voor heel België.

In vergelijking met het 3e trimester 2011, gaat de activiteit er in alle provincies op

vooruit, met uitzondering van Henegouwen en Limburg die respectievelijk 1,2% en 2,7% dalen. De sterkste schommelingen worden opgetekend in Vlaams Brabant (+9,4%) en Luxemburg (+11,4%).

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

## B PRIJSEVOLUTIE

### ► Woonhuizen\*

In het 3e trimester 2012 steeg de gemiddelde prijs van een Belgisch huis lichtjes, met een positieve evolutie van 1,7%\*. Een woonhuis kost nu gemiddeld 232.468€ tegen 228.525€ in het 2e trimester 2012.

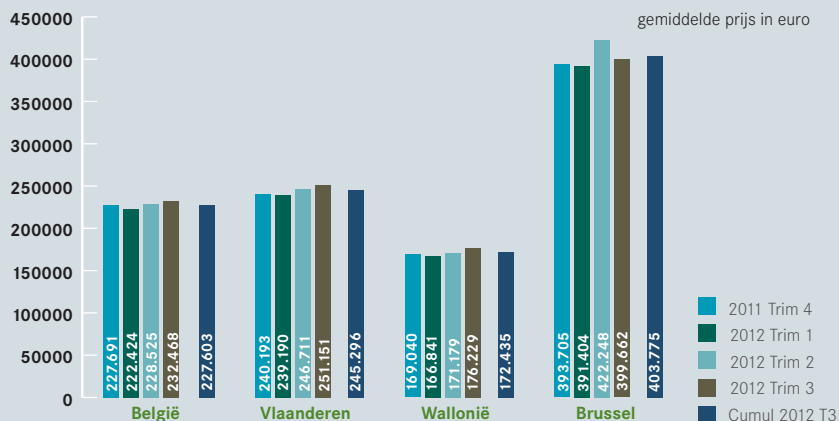
In Vlaanderen stijgt de prijs van 246.711€ naar 251.151€ (+1,8%), in Wallonië, van 171.179€ naar 176.229€ (+3%). In Brussel is er een daling van 5,3%, die de stijging van 7,9% van het vorig trimester weer compenseert. De gemiddelde prijs gaat er van 422.248€ naar 399.662€.

De gemiddelde gecumuleerde prijzen voor 2012 laten een stijging zien van 1% in het zuiden en het noorden van het land, vergeleken met de gemiddelde gecumuleerde prijzen van de eerste twee trimesters. Voor Brussel daalt de gemiddelde gecumuleerde prijs met 0,5%, als gevolg van het daling in de loop van het 3e trimester.

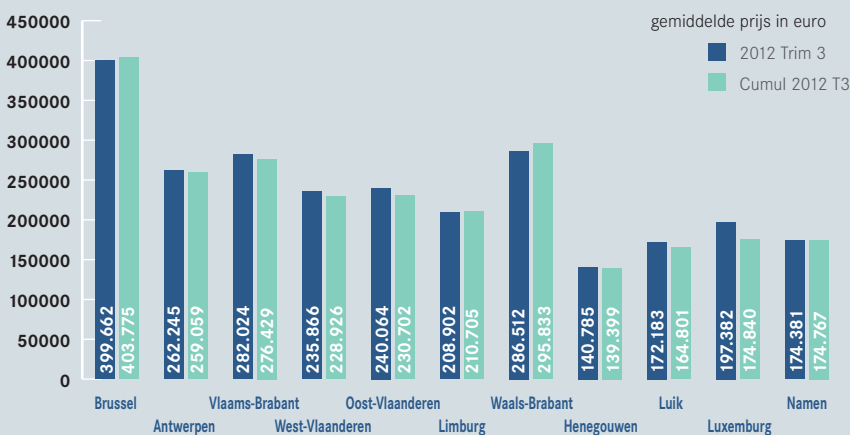
Voor de eerste negen maanden van 2012, ligt de gemiddelde prijs van een huis in België op 227.603€, met 245.296€ in Vlaanderen, 172.435€ in Wallonië en 403.775€ in de Brusselse regio.

De analyse per provincie laat meer genuanceerde evoluties zien. Buiten de sterke stijging in Luxemburg (20,2%), vallen ook de daling van 5,9% in Waals Brabant en de stijging van 5,2% in Oost-Vlaanderen op. Merk op dat de vastgoedmarkt in Luxemburg vrij klein is en dat prijsevoluties er dus snel uitspringen.

#### Woonhuizen per regio



#### Woonhuizen per provincie



De analyse van de gemiddelde prijzen per provincie voor de eerste drie trimesters 2012 laat homogene en positieve prijsevoluties zien. Er is slechts één daling: de provincie Namen met -0,8%.

\* De analyse omvat niet de prijzen van villa's, herenhuizen en opbrengsthuizen. De vernoemde gemiddelden omvatten het vastgoed van de primaire en secundaire markt, zonder daar onderscheid tussen te maken.

## C REGISTRATIERECHTEN

De opgetekende registratierechten in het 2e trimester 2012 bevestigen dat de vastgoedactiviteit van het begin van dit jaar stand houdt. De cijfers van het 2e trimester zijn vergelijkbaar met die van het 2e trimester 2011, met een daling van 1,2%. Die daling kan gecorreleerd worden aan de prijsdaling die het notariaat optekende in het 1e

trimester, ondanks het feit dat het activiteitsniveau toen hoog bleef. Merk op dat de cijfers van juli al gekend zijn en ook vrij stabiel blijven ten opzichte van juli 2011, maar dat ze opnieuw licht dalen (-2,1%).

## ► Appartementen\*

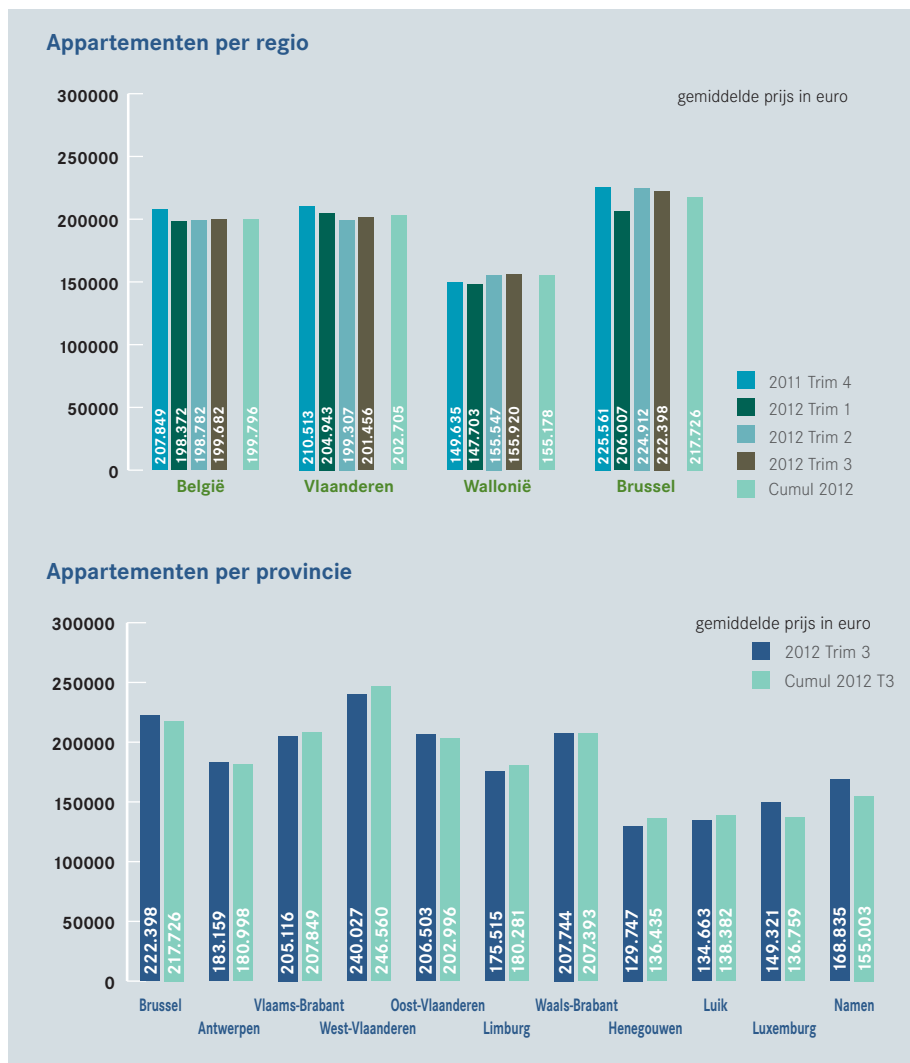
In het 3e trimester 2012, stabiliseert de gemiddelde prijs van een appartement in België zich verder en gaat van 198.782€ naar 199.682€ (+0,5%). Deze prijsverandering zien we in de drie regio's van het land met een gemiddelde prijs voor Vlaanderen van 199.307€ in het 2e trimester 2012 naar 201.456€ (+1,1%). In Wallonië stijgt de gemiddelde prijs van een appartement van 155.547€ naar 155.920€ (+0,2%). In Brussel is er een lichte daling van 1,1%: 222.398€ tegen 224.912€ in het vorig trimester.

Het gecumuleerd gemiddelde voor de prijzen van de appartementen voor de eerste drie trimesters van 2011 laat geen grote schommelingen zien ten opzichte van het gecumuleerd gemiddelde van de eerste zes maanden van 2012. We zien positieve evoluties van 0,3% voor België, 2,3% in Wallonië, 1,2% in Brussel en een lichte vertraging van 0,1% in Vlaanderen.

Voor 2012 lag de gemiddelde verkoopprijs van een appartement in België op 199.796€, 202.705€ in Vlaanderen, 155.178€ in Wallonië en 217.726€ in Brussel.

Als we de gemiddelde prijs per provincie bekijken voor het 3e trimester 2012, zien we voor Vlaanderen een duidelijke opwaartse trend in Antwerpen (+4,7%), Limburg (+4,9%) en in mindere mate Oost-Vlaanderen (+0,9%). Deze maken de gemiddelde prijsdalingen in Vlaams-Brabant (-1,6%) en West-Vlaanderen (-2,7%) goed.

In Wallonië dalen vooral in Waals-Brabant



(-2%), Luik (-1,9%) en Henegouwen (-0,7%) de prijzen, maar deze dalingen worden goedge maakt met stevige stijgingen in Luxemburg (+10,8%) en Namen (+9,5%). De appartementenmarkt in het zuiden van Wallonië is erg klein, wat zowel de grote

schommelingen verklaart, als hun beperkte impact op de gemiddelde prijs over heel Wallonië.

\* De analyse omvat de prijzen van appartementen, flats en studio's.



## D VENNOOTSCHAPPEN

### ► De oprichting van nieuwe bedrijven



De volledige cijfers van het 2e trimester 2012 laten een daling van 24,10% zien ten opzichte van het 1e trimester en van 14% ten opzichte van het 2e trimester 2011. Deze evolutie in het aantal nieuw opgerichte bedrijven is symptomatisch voor de

algemene economische context. Voor het 3e trimester ziet de situatie er nog grauwer uit. De voorlopige cijfers laten een nieuwe daling van 8% zien ten opzichte van het 2e trimester en van 17,3% ten opzichte van het 3e trimester 2011.

De definitieve cijfers kunnen deze dalingen nog wat inperken, maar de vooruitzichten blijven erg onrustwekkend en 2012 wordt onmiskenbaar een bijzonder zwak jaar voor wat betreft nieuw opgerichte ondernemingen.

### ► Faillissementen



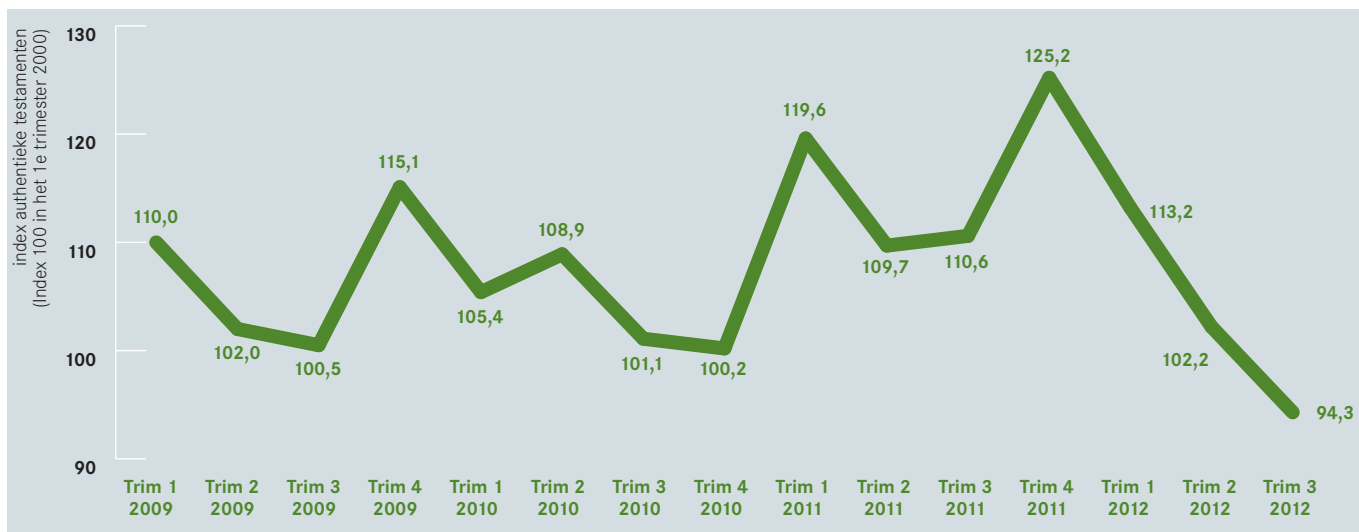
Zoals de pers al aankondigde (met ronkende titels als '40 faillissementen per dag'), blijft het aantal faillissementen alle trieste records breken.

Ten opzichte van het 2e trimester 2012, daalde het aantal bedrijven dat failliet ging in het 3e trimester wel met 9,9%. Maar vergeleken met dezelfde periode in 2011, is er opnieuw een stijging van 5,8%.

De daling van 9,9% ligt vooral aan het cyclische karakter van de faillissementen: de maand augustus is altijd een van de kalmste maanden. Desondanks ligt het aantal failliete bedrijven in augustus 2012 25% boven het niveau van augustus 2011.

# E DE FAMILIE

## ► Authentieke testamenten



Onze index over de evolutie van de testamenten blijft dalen en dit sinds het 1e trimester 2012, toen er BTW werd ingevoerd op de honoraria van de notarissen.

In het 3e trimester tikt de index af op 94,3, een daling van 7,8% ten opzichte van het 2e trimester en van 14,8% ten opzichte van hetzelfde trimester van 2011. De impact van de BTW blijft dus nazinderen, bovendien moedigt de huidige economische

context de burger niet aan om dit soort beslissingen nu te nemen en hier kosten voor te maken.

## Online vastgoed (ver)kopen via uw notaris

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



U vindt alle analyses op onze website [www.notaris.be](http://www.notaris.be).



De Notarisbarometer werd gedrukt op papier afkomstig van verantwoord beheerde bossen. Voor deze editie heeft de KFBN de aanplanting van 500 bomen gefinancierd via de NGO Kiem des levens. Deze bomen compenseren een deel van onze CO<sup>2</sup>-uitstoot. De NGO Kiem des levens is een project onder toezicht van de Koning Boudewijnstichting.

