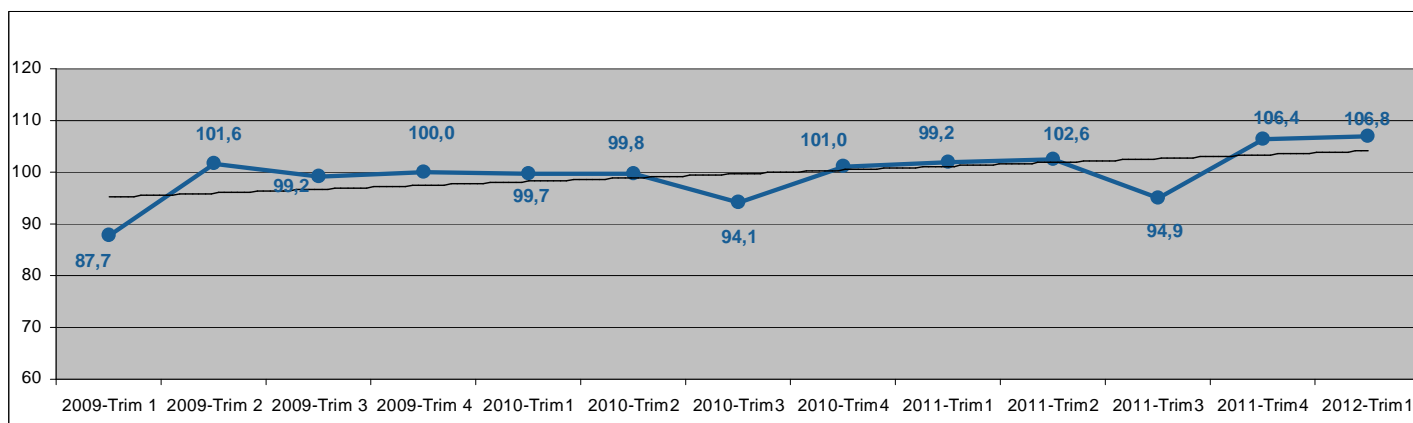


Notarisbarometer Iste trimester 2012

I. Vastgoedactiviteit in België



- **Belgisch vastgoed als stabiliserende factor...**

De vastgoedactiviteit stabiliseert zich na de forse stijging van eind 2011

Nadat 2011 werd afgesloten met een index van 106,4, houdt de vastgoedactiviteit het in de eerste maanden van 2012 op een lichte stijging van 0,4%. De index tikt voor het eerste trimester af op 106,8.

Deze stabilisatie is het resultaat van een maand januari die we gerust als buitengewoon mogen bestempelen: de activiteit lag er 14,5% boven die van januari 2011 en komt in de buurt van het nieuwe record van november laatstleden. De maanden februari en maart liggen dicht bij de resultaten van het jaar voordien, met een terugval van 4,8% in maart 2012 ten opzichte van 2011.

Als we het volledige trimester vergelijken met eerste trimester van 2011, zien we een stijging van 4,7%.

Op macro-economisch niveau

De internationale economische context is in het begin van het jaar nog altijd niet verbeterd en de besparingsinspanningen blijven de krantenkoppen domineren. **Het consumentenvertrouwen** – dat hierdoor beïnvloed wordt – zet zijn daling sinds vorige zomer dan ook verder. Het 1^e trimester laat in januari een daling zien naar -16 (-4 punten) en in februari naar -20 (-4 punten). De maand maart sluit terug aan bij het niveau van december, met een verbetering van 8 punten en een index op -12. Deze stijging is het gevolg van macro-economische vooruitzichten, vooral wat betreft de werkloosheid. Dit ondanks het feit dat de spaarcapaciteit van de gezinnen nog altijd terugloopt.

De index van het **ondernemersvertrouwen** (bron : NBB) zijn gunstig geëvolueerd in januari en februari 2012. Hierbij moet wel de kanttekening geplaatst worden dat het deel van de index over de bouwsector als sinds het begin van het jaar achteruit gaat. In maart kende enkel de dienstensector een positieve evolutie, terwijl alle andere sectoren daalden. De index stond er op -9,6 tegen -7,7 in februari. Voor de bouw doet de index er in maart opnieuw 3,1 punten af.

De werkloosheid sloot 2011 af met een gemiddelde van 7,2% tegenover 10,2% voor de eurozone. In het 1^e trimester van 2012 blijft de werkloosheid stabiel in ons land met 7,2% in januari en februari. In de eurozone gaat blijft dit percentage al enkele maanden traag maar zeker stijgen, met 10,7% in januari en 10,8% in februari. In juni 2011 was dit nog 10%.

Voor heel 2011 tikte de **inflatie** af op 3,5%. 2012 begint met een stabiele maar nog steeds hoge inflatie: 3,3% in januari en februari en 3,1% in maart. Net zoals in 2011 zit België hiermee ongeveer een half punt boven de inflatie van de eurozone.

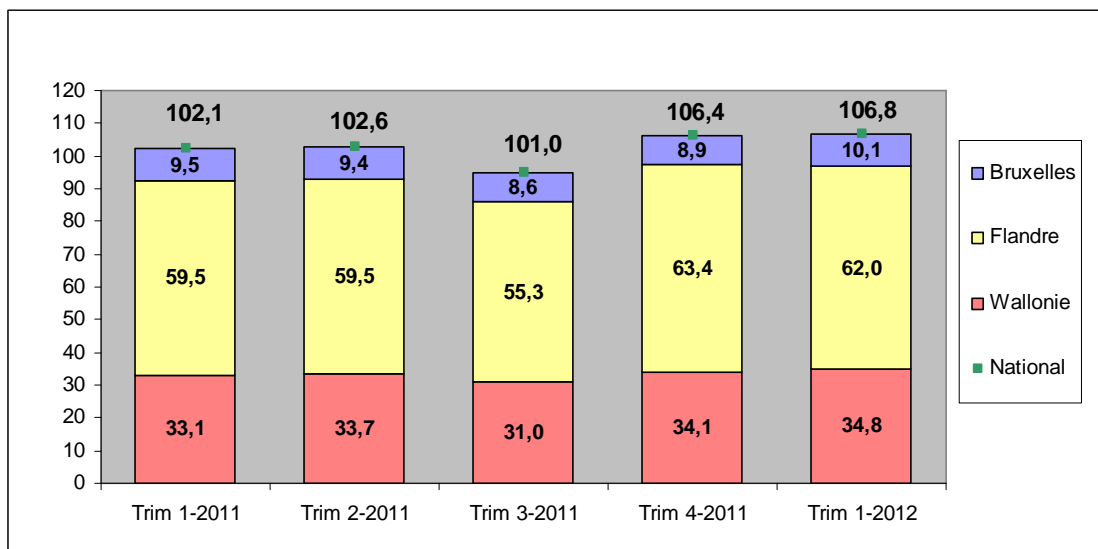
De interestvoeten, die in de laatste maanden van 2011 opnieuw flink daalden, hebben die trend omgebogen, maar blijft nog steeds zeer gunstig. En vaste rente op meer dan 10 jaar stijgt van 3,87% in januari naar 3,90% in februari, tegen 3,69% in december 2011. Dit is een essentiële indicator voor de vastgoedmarkt.

Vastgoed als belegging

In een klimaat waarin speculatie en beursnoteringen de beleggers angstig maken en waarin de rente op een spaarboekje het niveau nul benaderd, komt een investering in vastgoed nogmaals naar voren als een van de beste alternatieven. Ook verschillende media hebben dit de afgelopen weken belicht.

De huidige omstandigheden kosten de burger echter elke maand geld en maken het lastiger om zijn hypothecaire lening terug te betalen. Voor een gezonde vastgoedmarkt, moet men op relatief stabiele rentevoeten kunnen rekenen, zodat ook de vastgoedprijzen zich kunnen handhaven.

Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit

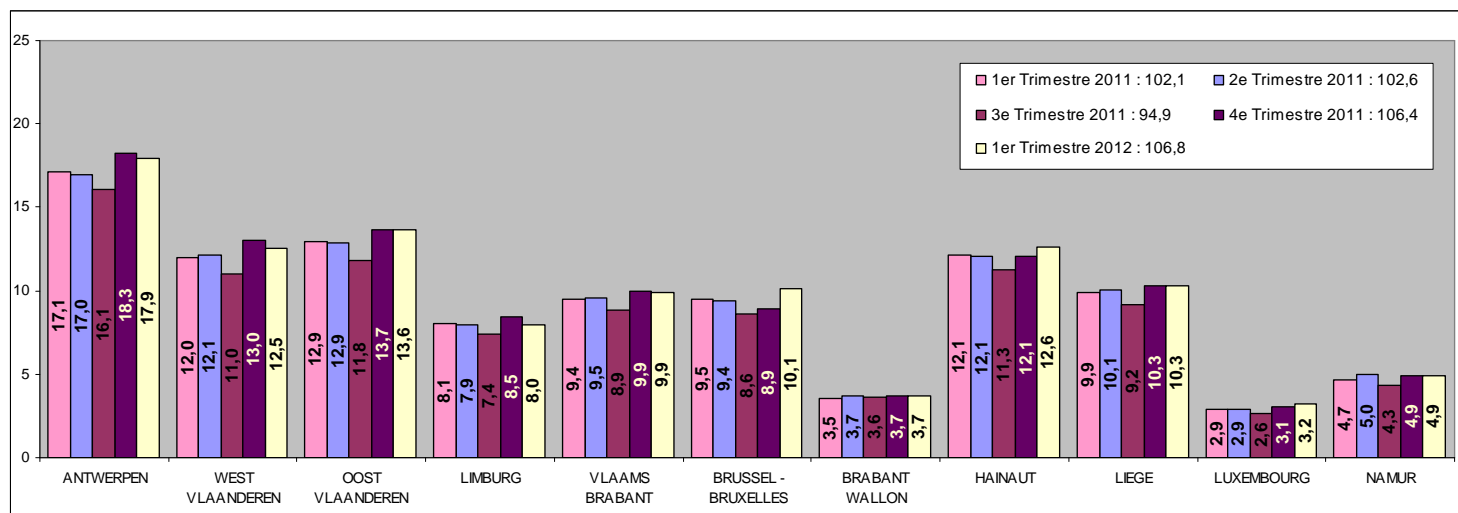


Vergeleken met hetzelfde trimester in 2011, zien we over heel België een stijging van 4,7% in vastgoedactiviteit in het eerste trimester 2012. Brussel kent de grootste vooruitgang met 7%, Wallonië gaat er 5% op vooruit, Vlaanderen 4%.

Vergeleken met het 4^e trimester 2011 zien we een evolutie van 0,4%, het gevolg van uiteenlopende trends in de drie landsregio's. Brussel stijgt met 13,3%. De andere regio's blijven stabiel, met een lichte daling van 2,3% in Vlaanderen en mooie vooruitgang van 1,9% in Wallonië.

De verdeling van de bevolking in de drie regio's blijft aan de basis liggen van de verdeling in vastgoedactiviteit.

Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



Vergeleken met het vorige trimester, geeft de verdeling per provincie meer inzicht en laat ze zien dat de terugloop in activiteit tot Vlaanderen beperkt is. Maar drie provincies kennen een stijging in de loop van het 1^e trimester 2012: Brussel, met, zoals gezegd, een stijging van 13,3%, Henegouwen met +4,6% en Luxemburg met +5,5%.

Deze laatste twee provincies stuwen de Waalse index naar een niveau dat hoger ligt dan die in het 4^e trimester 2011, ondanks de daling in de drie andere provincies (tussen 0 en 2%).

In Vlaanderen is er in alle provincies een daling, maar die blijft beperkt. Enkel Limburg springt er tussenuit met een achteruitgang van -5,8%.

Vergeleken met het 1^e trimester 2011, gaat de activiteit er in alle provincies op vooruit, behalve in Limburg (-1%). De opgetekende stijgingen zijn vergelijkbaar met de nationale stijging (+4,7%) behalve in Brussel (+7%) en Luxemburg (+13,5%).

Prijsevoluties:

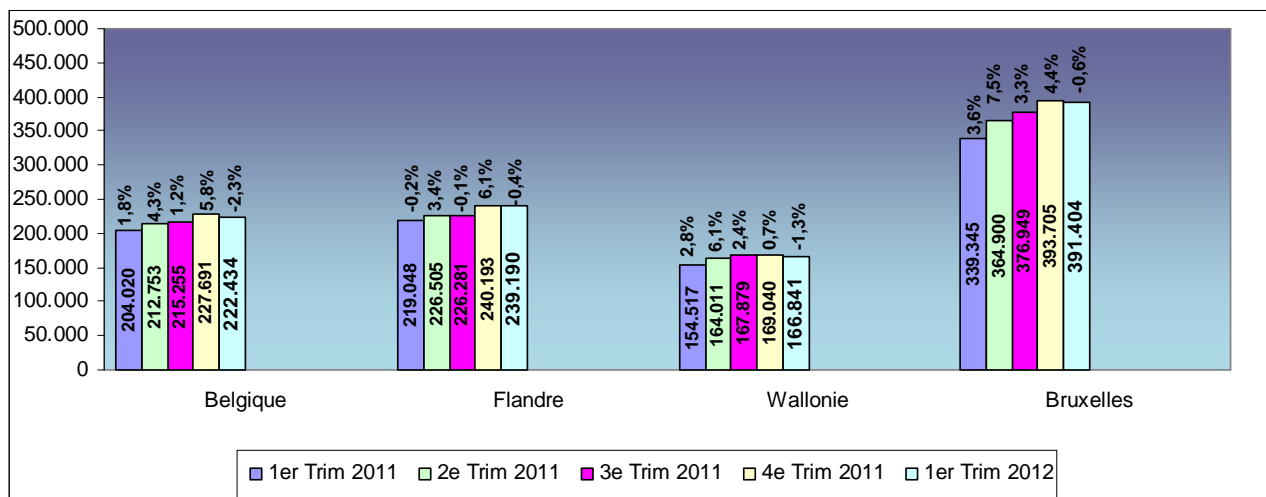
A. Woonhuizen

In het 1^e trimester 2012 daalde de gemiddelde prijs van een huis in België met 2,3%* in vergelijking met het 4^e trimester 2011. Een huis kost nu gemiddeld 222.434€ tegen 227.691€ in het 4^e trimester 2011.

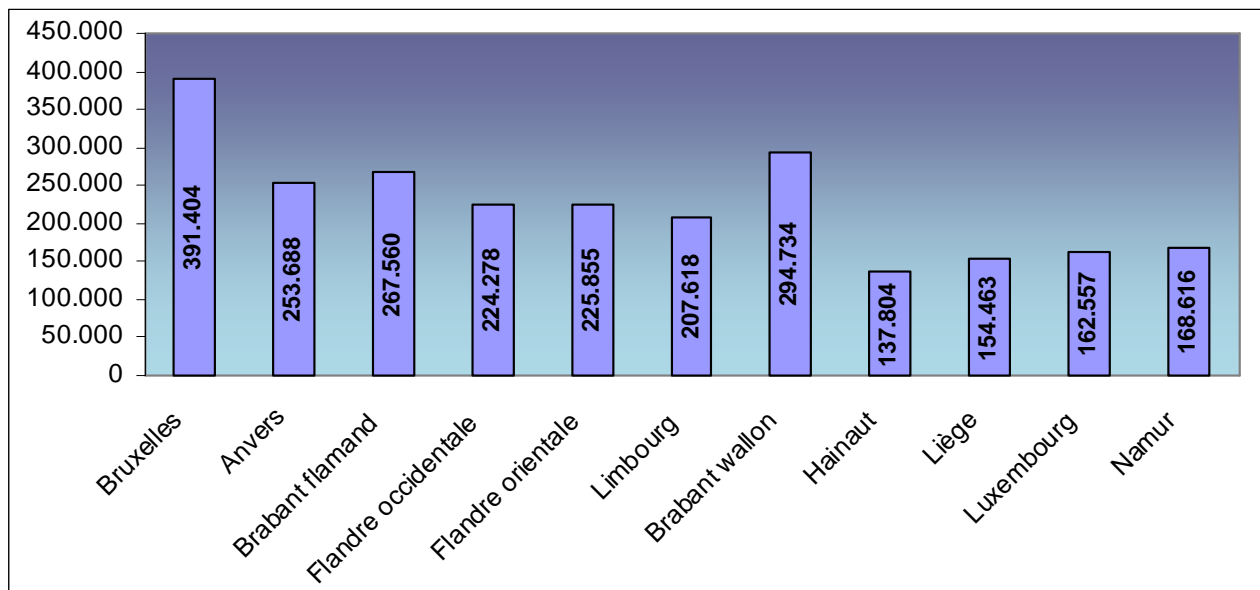
Deze lichte prijsdaling wordt in een zelfde mate opgetekend in de drie regio's. In Vlaanderen gaat de prijs van 240.193€ naar 239.190€ (-0,4%), in Wallonië van 169.040€ naar 166.841€ (-1,3%). In Brussel tikt de prijs toch nog af op 391.404€ tegen 393.705€ in het 4^e trimester 2011 (-0,6%).

Deze evoluties kunnen als een prijsstabilisatie gezien worden, maar moeten ook gerelativeerd worden. In het licht van de nog steeds hoge inflatie is dit een lichte daling van de prijzen van de woonhuizen.

* 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 niet de prijzen van villa's, herenhuizen en opbrengstwoningen.



De analyse per provincie laat een minder homogeen beeld zien. In Vlaanderen gaan de prijzen er in twee provincies op vooruit: Antwerpen met +0,5% en West-Vlaanderen met 3%. In Wallonië zijn het Henegouwen en Brabant die hun gemiddelde prijzen zien stijgen met respectievelijk 0,5% en 2%. De meest uitgesproken beweging zien we in de provincie Namen met een daling van 6,4%.

B. Appartementen

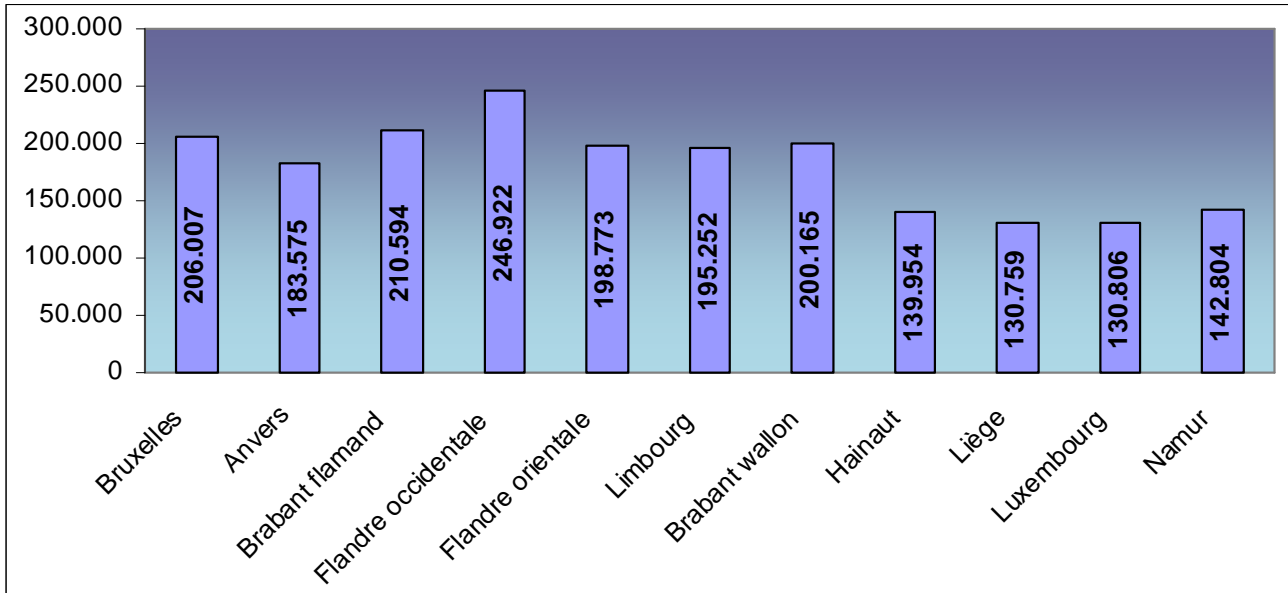
In het 1^e trimester 2012 daalde de gemiddelde prijs van een appartement in België van 207.849€ tot 198.372€, zijnde -4,6%. Die daling is dus meer uitgesproken dan bij de woonhuizen.

In Vlaanderen gaat de gemiddelde prijs van een appartement van 210.513€ naar 204.943€ (-2,6%). In Wallonië is er, net zoals bij de woonhuizen, een daling van 1,3% tot 147.703€ tegen 149.635€ in het 4^e trimester 2011.

In Brussel dalen de gemiddelde prijzen het sterkst, van 225.561€ in het vorige trimester naar 206.007€, zijnde -8,7%. Deze daling veegt de positieve evolutie van 7,9% tussen het 3^e en 4^e trimester 2011 helemaal uit.

We herinneren er aan dat deze cijfers, net zoals bij de woonhuizen, ook de prijzen voor nieuwbouw omvatten en dat de appartementen daarin een groter deel van de markt vertegenwoordigen.

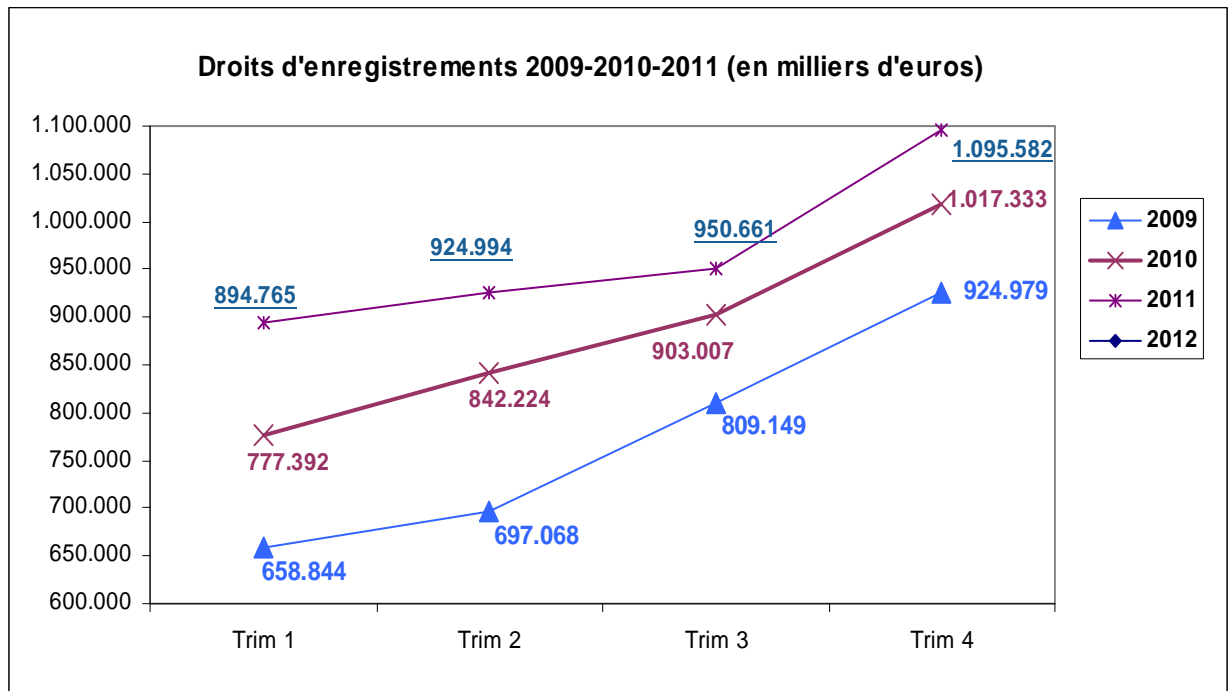
De analyse omvat de prijzen van appartementen, flats et studio's.



Als we de gemiddelde prijzen per provincie bekijken, in de loop van het 1^e trimester 2012, zien we dat de daling in Vlaanderen vooral te schrijven is aan Antwerpen (-2,9%) en in mindere mate aan Oost-Vlaanderen (-0,3%). Limburg laat zelfs een mooie stijging zien van 7,2% in de gemiddelde prijs van zijn appartementen.

In Wallonië zijn het vooral Luik en Luxemburg die onder druk staan, met een respectievelijke daling van -4,8% en -4,3%. In de andere provincies stijgen de gemiddelde prijzen van de appartementen met 1% tot 2%.

II. Registratierechten



Bron : FOD Financiën

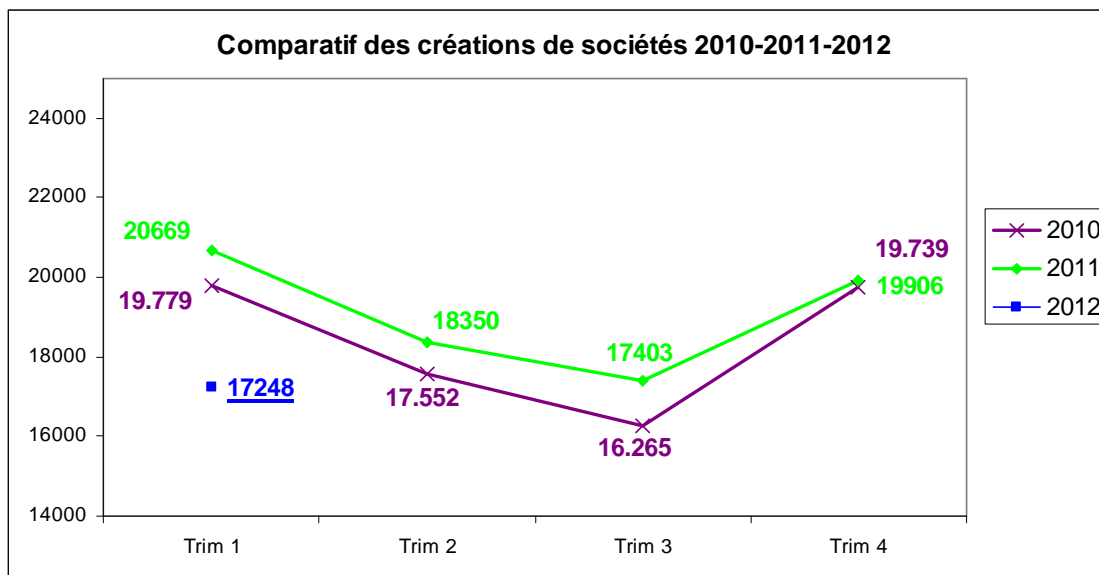
De registratierechten stegen in 2011 met 9,2% ten opzichte van 2010. Deze vooruitgang is zowel toe te schrijven aan de het goede niveau van het aantal vastgoedtransacties als aan de prijsevolutie van de transacties.

Het 4^e trimester 2011 werd afgesloten met een stijging van 7,7% ten opzichte van het 4^e trimester 2010. Bovendien lag het bedrag van de registratierechten hoger dan in 2007 en 2008. Ten opzichte van het 3^e trimester 2011 was er eveneens een stijging van 15,2%.

De prijzen van januari 2012 zijn al gekend en blijven hoger liggen dan die van de vijf laatste jaren, met een stijging van 13,6% ten opzichte van 2011.

III. Vennootschappen

A. De oprichting van nieuwe bedrijven

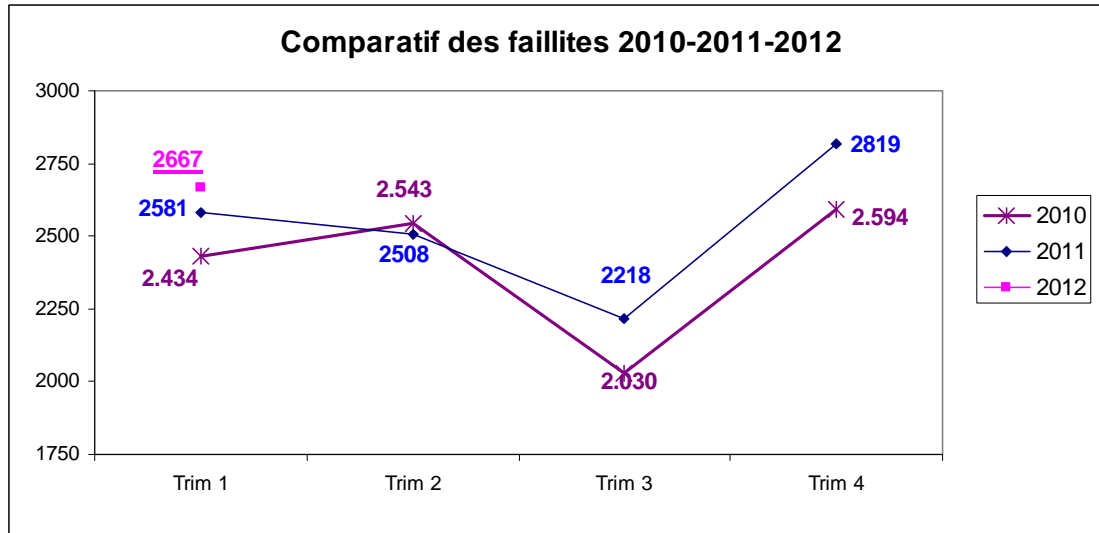


Bron: Graydon

De volledige cijfers van het 4e trimester 2011 laten een stijging zien van 0,9% ten opzichte van het 4e trimester 2010, wat een stijging van 4,1% geeft over het volledige afgelopen jaar.

Voor het 1^e trimester 2012 tikt het voorlopige cijfer af op 13,4% onder het niveau van het 4^e trimester 2011. Dit moet echter nog naar boven toe aangevuld worden met de definitieve cijfers van de maand maart. Toch blijven januari en februari onder het niveau van de laatste twee jaar hangen, met -5% voor januari en -14% voor februari, vergeleken met 2011.

B. Faillissementen



Bron : Graydon

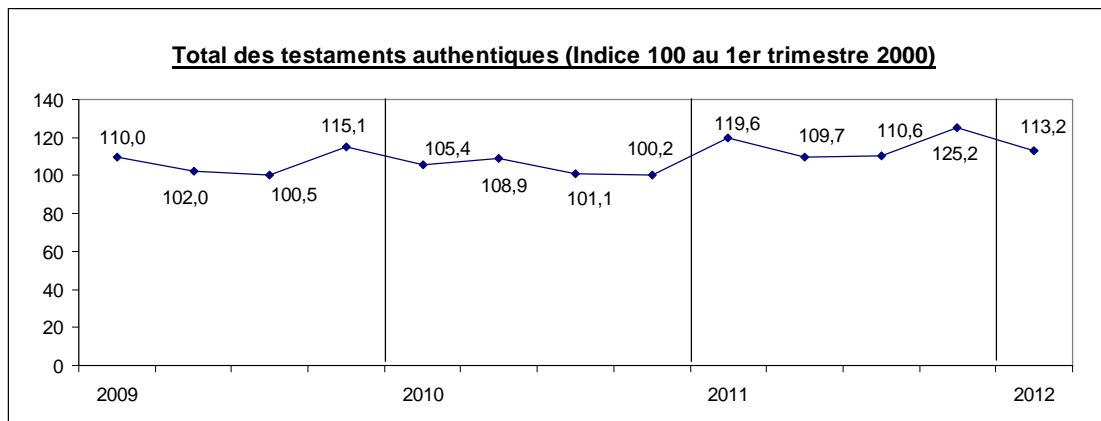
Het eerste trimester 2012 laat even pessimistische cijfers zien als die van 2011 (toen er 5,5% meer faillissementen waren) met een stijging van 3,3%. Vooral januari vormde een triest dieptepunt, met 26,4% meer faillissementen dan in januari 2011.

De maand februari bleef op hetzelfde niveau als een jaar eerder en maart, een recordmaand in 2011, daalde met 8,2%.

In vergelijking met het 4^e trimester 2011, gaat het desondanks toch om een verbetering met 5,4% minder bedrijven die over de kop gaan.

IV. De familie

A. Authentieke testamenten



In de loop van het 4^e trimester lag het aantal aanvullingen op en inschrijvingen van testamenten hoger, enerzijds door het cyclische karakter maar ook door de nakende invoering van BTW op de erelonen van de notarissen.

Het eerste trimester van 2012 bevestigt deze laatste veronderstelling: de index daalt met 9,6% terwijl het 1^e trimester normaliter een van de sterkhouders is. Vergeleken met het 1^e trimester 2011, zien we een daling van 5,3%.

De burger heeft dus niet getalmd en heeft na de aankondiging over de BTW op de notaristarieven beslist om zijn beslissingen te vervroegen.

Persinfo:

Bart Azare

Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat

Tel : 02/505.08.14 / Gsm : 0478/58.46.21

e-mail : azare@fednot.be

www.notaris.be - www.notaclick.be