

# Notarisbarometer

## Vastgoed - familie - vennootschappen

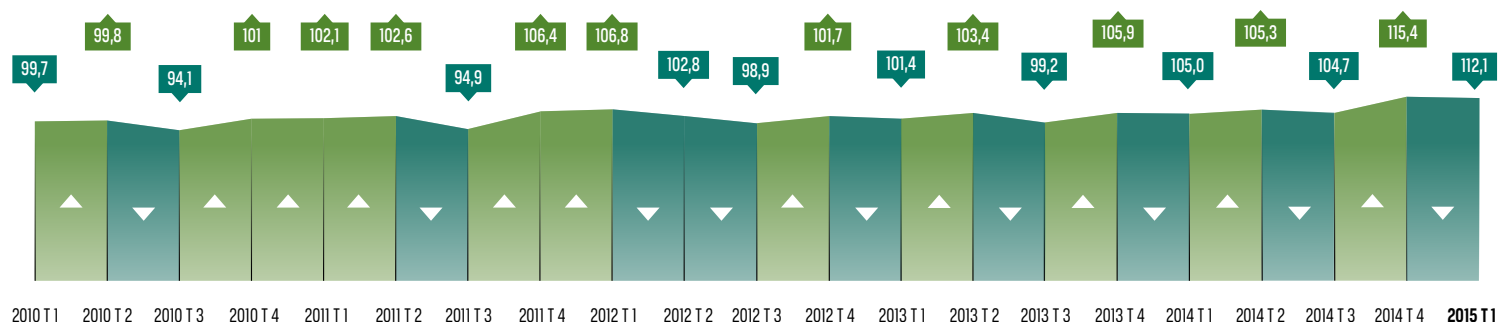
n° 24

Januari - maart 2015



www.notaris.be

## VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË



Het startpunt voor de vastgoedindex is het 3<sup>de</sup> trimester 2007. Toen bedroeg de index 100.

### Lage rentevoeten ongeziene stimulans voor de vastgoedsector.

Ver van de records van eind 2014, blijft de activiteit tijdens het eerste trimester op koers

In het 1<sup>ste</sup> trimester van 2015 bedraagt onze vastgoedindex 112,1. Dat is een terugval van -2,9% in vergelijking met het voortreffelijke 4<sup>de</sup> trimester van 2014 en een vooruitgang van +6,7% in vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester van 2014.

Het enthousiasme van het 4<sup>de</sup> trimester 2014 was niet enkel te wijten aan de herziening van het fiscale beleid in Vlaanderen. Vastgoedtransacties worden meer dan ooit gestimuleerd door de hypothecaire rentevoeten die neigen te blijven dalen.

De activiteit in januari en februari groeit respectievelijk met +2,7% en +2,2% voor het hele land. In maart ontploft de vastgoedactiviteit en noteren we +15,9% meer transacties dan in maart 2014.

#### Op macro-economisch niveau

De consument blijft optimistisch. Het **consumentenvertrouwen** herstelt zich met -6 in maart tegenover -5 in februari en -9 in januari, terwijl het in december nog op -12 stond.

Het **ondernemersvertrouwen** (bron: Nationale Bank) komt in maart terug op het niveau van december namelijk -6,3, na teruggevallen te zijn tot -8,8 in januari en -8,3 in februari. Voor de bouwsector gaat de index van -9,5 in december naar -11,6 in maart na een dieptepunt van -14,9 in februari.

De **inflatie** blijft lichtjes negatief met -0,6% in januari en -0,4% in februari. De inflatie van maart zal ook tegen -0,4% lopen.

Ondanks deze inflatie die sinds verschillende maanden in de buurt van 'nul' komt, is de evolutie van het bbp in de loop van het 4<sup>de</sup> trimester 2014 positief (+1%). Ook voor het hele jaar 2014, stijgt het bbp met +1%.

De percentages van hypothecaire leningen met een vaste **rentevoet** voor meer dan 10 jaar, zakken ineen tot 2,62% in februari 2015 (bron: Nationale Bank). In maart 2014 bedroeg deze rente 3,78%.

**Op het gebied van hypothecaire kredietakten**, bevorderen de omstandigheden de vastgoedactiviteit. In totaal, noteren we +36,6% kredietakten extra voor het 1<sup>ste</sup> trimester 2015 tegenover het 1<sup>ste</sup> trimester 2014.

Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de herfinanciering van de hypothecaire kredietakten, welke zelfs verdubbeld zijn in de loop van dit trimester.

# EVOLUTIE VAN DE MARKT

## Vergelijking van het trimester met dat van vorig jaar.

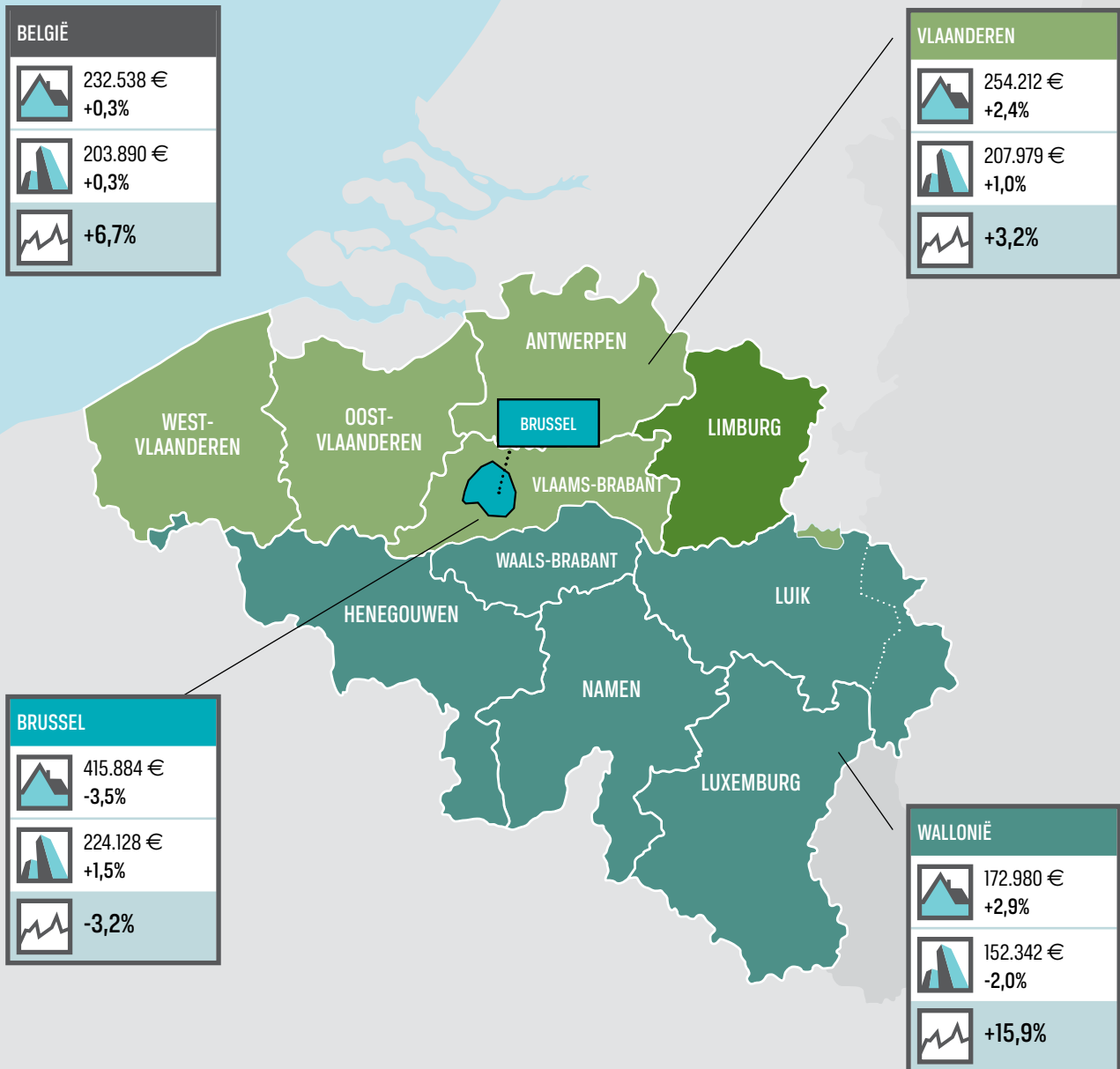
### Woonhuizen

In vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester 2014 stijgt de gemiddelde prijs van woonhuizen met +0,3% voor België, met +2,4% in Vlaanderen en met +2,9% in Wallonië. Brussel gaat opnieuw tegen de stroom in met een gemiddelde prijs die -3,5% daalt.

### Appartementen

De vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester 2014 toont een positieve evolutie van +0,3% voor België, van +1% in Vlaanderen en van +1,5% in Brussel, terwijl de gemiddelde prijs in Wallonië daalt met -2%.

## Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit



Region	Woonhuizen (€)	Woonhuizen (%)	Appartementen (€)	Appartementen (%)	Vastgoedactiviteit (%)
<b>BRUSSEL</b>	407.450	4,1%	223.631	8,6%	-9,0%

\* De prijsvergelijkingen in percentages worden berekend in vergelijking met hetzelfde trimester van het vorige jaar.

#### Woonhuizen

De analyse omvat niet de prijzen van villa's, herenhuizen en opbrengsthuizen. De gemiddelde prijzen slaan op onroerende goederen van de primaire en secundaire markt, zonder een onderscheid te maken tussen beide.

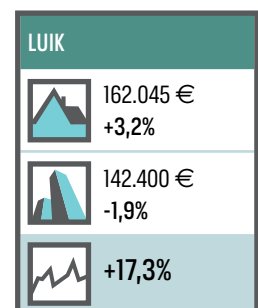
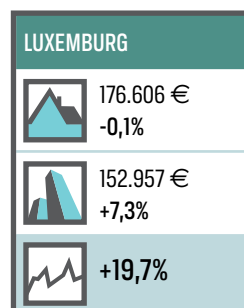
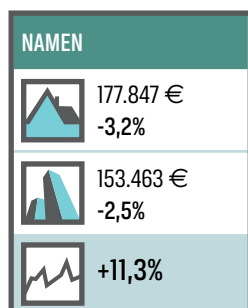
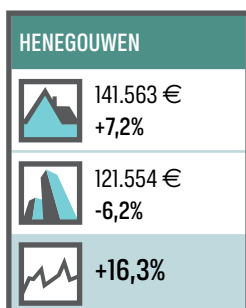
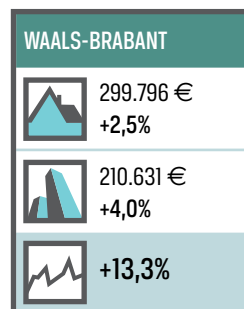
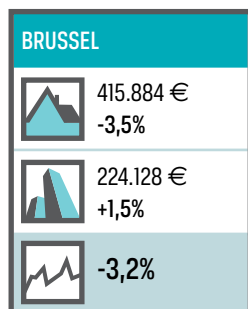
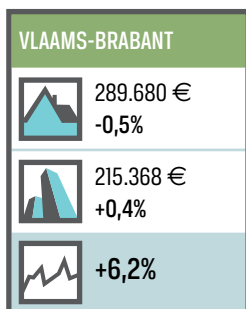
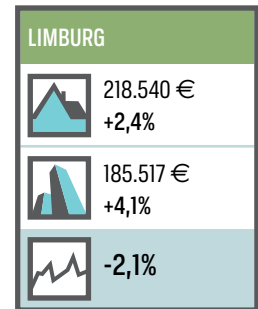
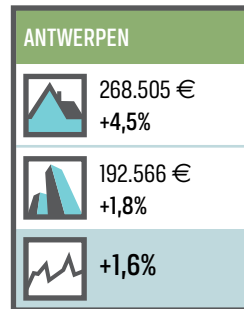
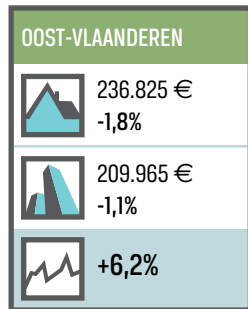
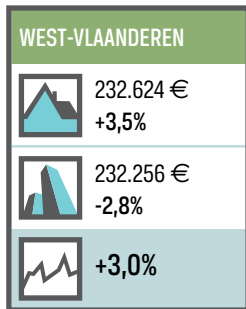
#### Appartementen

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

#### Vastgoedactiviteit

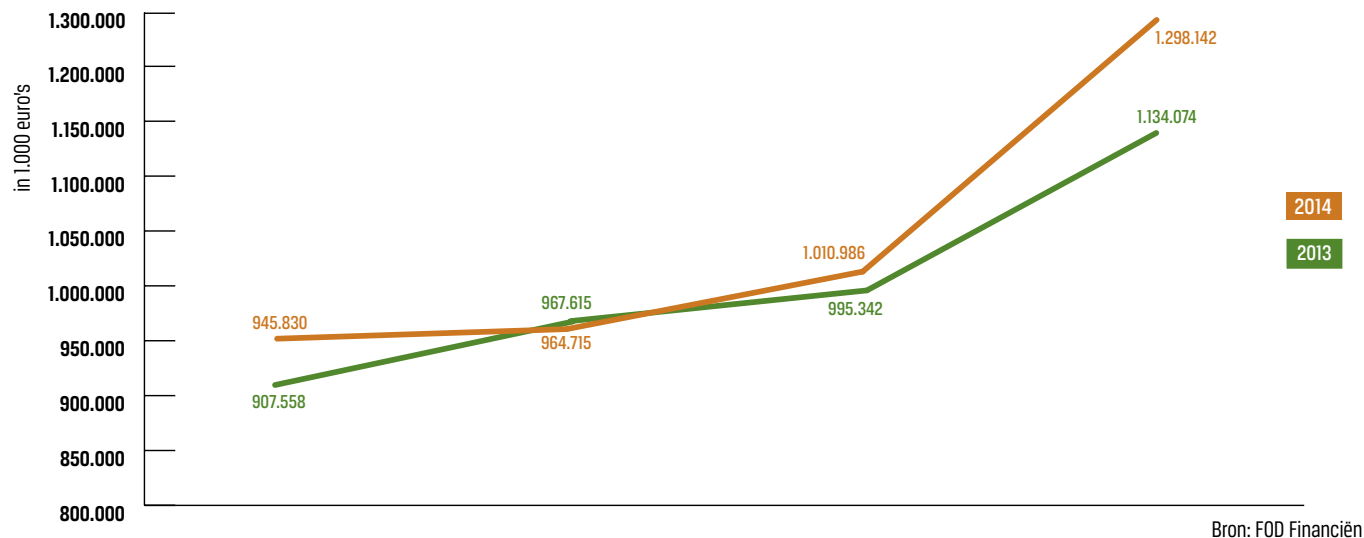
Evolutie van het aantal dossiers die maandelijks binnenkomen in de notariskantoren. De vergelijkingen inzake activiteit uitgedrukt in percentages, worden berekend in vergelijking met hetzelfde trimester van het vorige jaar.

## Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



# REGISTRATIERECHTEN

Registratierechten 2013-2014 (in duizenden euro's)



Voor heel 2014, stijgen de registratierechten met +5,4%, aangevoerd door het 4<sup>de</sup> trimester waarvoor de bedragen toenemen met +14,5%.

Omwille van de zeer hoge activiteit in de kantoren in oktober en november, zijn de bedragen van de registratierechten geëxplodeerd in december. De ontvangen rechten bedragen 614.795.000 euro, zijnde een verhoging met +46% in vergelijking met december 2013.

Voor het 1<sup>ste</sup> trimester 2015 kennen we al de cijfers voor januari en februari. Deze bevinden zich -59% onder het niveau van 2014 terwijl de activiteit behouden blijft.

Vermits er in december 2014 uitzonderlijk veel akten zijn gepasseerd, hebben de notariskantoren de handen vol gehad met de nazorg van deze akten in de maanden januari en februari. Hierdoor zijn er in die maanden minder nieuwe akten gepasseerd en zijn bijgevolg ook minder registratierechten geïnd. Het aantal ondertekende compromissen in diezelfde periode is evenwel gestegen.



## Werken in een notariskantoor?

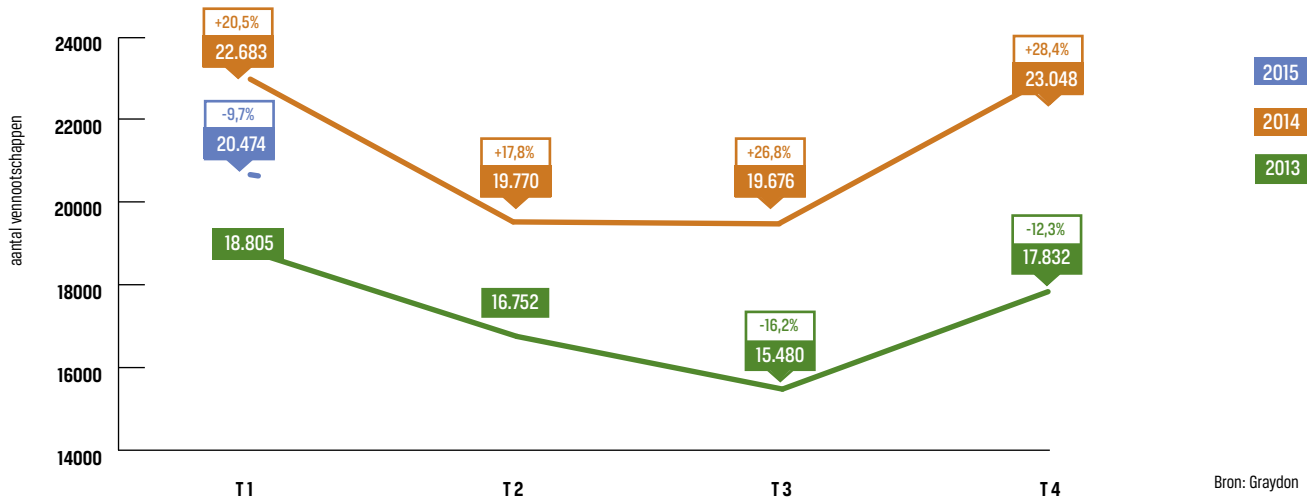
Dat is mensen adviseren op sleutelmomenten in hun leven! En nog zoveel meer!

[www.notaris.be](http://www.notaris.be)

## A. Oprichting van nieuwe vennootschappen

Vergelijking oprichting vennootschappen 2013-2014-2015

De vergelijkingen uitgedrukt in percentages worden berekend ten opzichte van hetzelfde trimester van het vorige jaar.

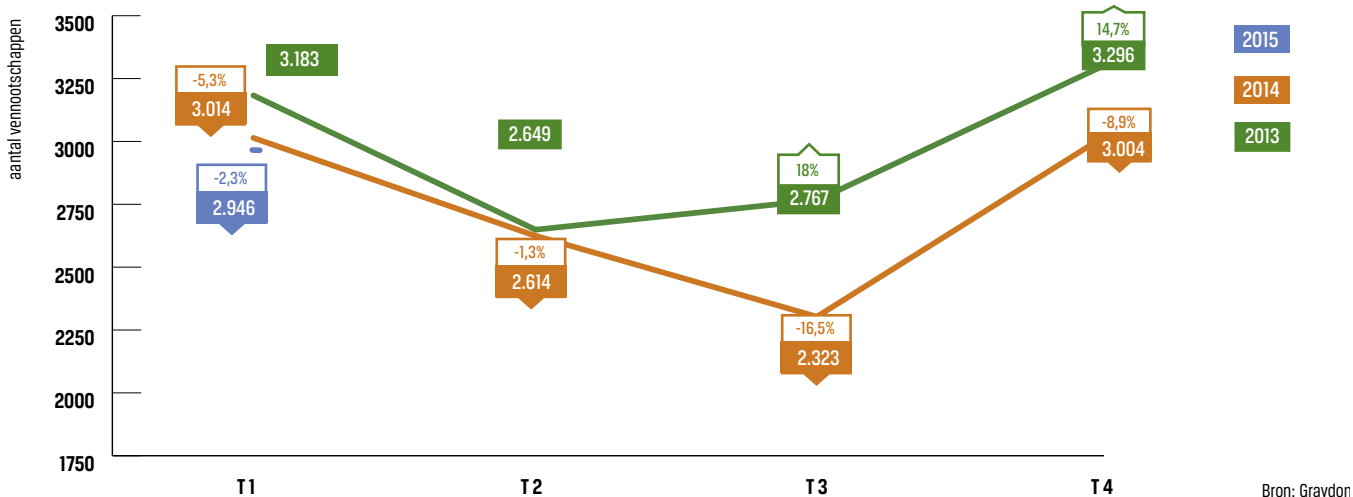


Volgens de Notarisbarometer van het 4<sup>de</sup> trimester 2014 lag het geschatte aantal opgerichte vennootschappen voor 2014 onder het niveau van 2013. Uit de volledige cijfers blijkt dat het ondernemerschap in 2014 beter was dan verwacht met +23% extra oprichtingen, zijnde 85.177 nieuwe ondernemingen tegenover 69.073 in 2013.

In het 1<sup>ste</sup> trimester 2015 zien we een achteruitgang van -9,74%. Deze voorlopige cijfers moeten we voorzichtig interpreteren.

## B. Faillissementen

Vergelijking faillissementen 2013-2014-2015

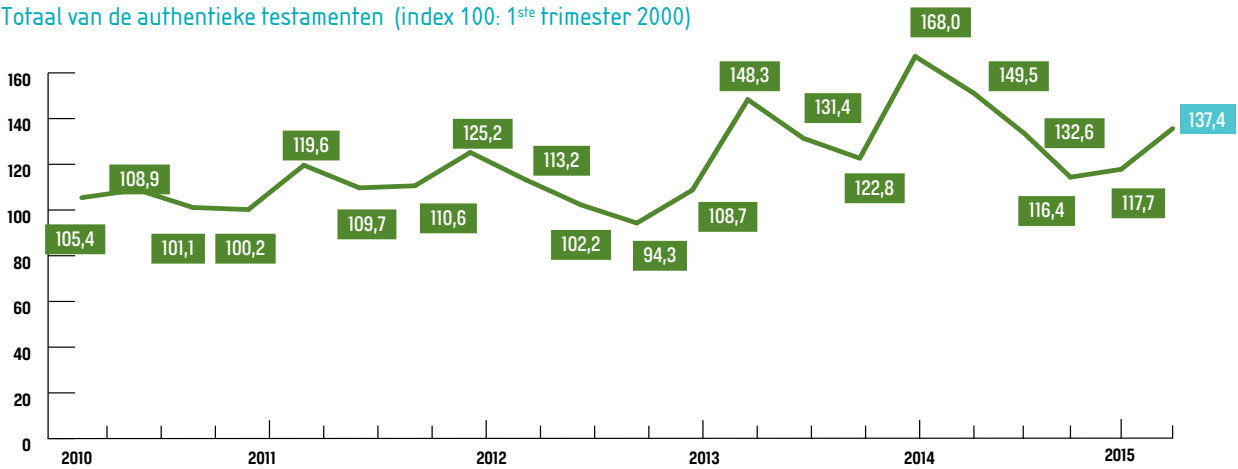


Ondanks de vrees eind 2014, blijft het aantal faillissementen zowel in januari als februari dalen. In maart stellen we een nieuwe stijging vast: 1.053 tegenover 961 in maart 2014 (+9,6%), maar de tendens van het 1<sup>ste</sup> trimester blijft toch dalend (-2,3%).

We zitten onder het niveau van 2013 en 2014, maar nog altijd +10,5% boven het niveau van 2012.

## A. Authentieke testamenten

Totaal van de authentieke testamenten (index 100: 1<sup>ste</sup> trimester 2000)



De index van de testamenten van het 1<sup>ste</sup> trimester 2015 bedraagt 137,4. Dat is een vermindering van -8,1% in vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester 2014, dat een buitengewone hoge index had.

In vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester 2014, stijgt de index met +16,7% en bevestigt daarmee het duidelijke cyclische aspect. Dit soort zaken blijft tot de prioriteiten van de burger behoren.

## B. Echtscheidingen

Inschrijvingen echtscheidingen (index 100: 1<sup>ste</sup> trimester 2000)



De notariële index van het aantal echtscheidingen in het 1<sup>ste</sup> trimester 2015 bedraagt 65,7 en is stabiel in vergelijking met de index van het 1<sup>ste</sup> trimester 2014 (-2,2%). In vergelijking met het vorige trimester, zien we een sterke stijging van +42,9%. Het 4<sup>de</sup> trimester is traditiegetrouw kalmer voor dit soort zaken.

De notariële index van het aantal huwelijksovereenkomsten, rechtstreeks verbonden aan het aantal huwelijken, bedraagt 95,0 tegenover 118,3 in het 1<sup>ste</sup> trimester 2014. De investeringen van gezinnen lijken zich op andere domeinen te concentreren begin dit jaar 2015.

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



Voor deze editie van de Barometer heeft de KFBN de aanplanting gefinancierd van 500 bomen via de NGO Kiem des Levens, die gesteund wordt door de Koning Boudewijnstichting. Deze bomen compenseren voor een deel onze CO<sub>2</sub>-uitstoot.