

# Notarisbarometer

Vastgoed - familie - vennootschappen

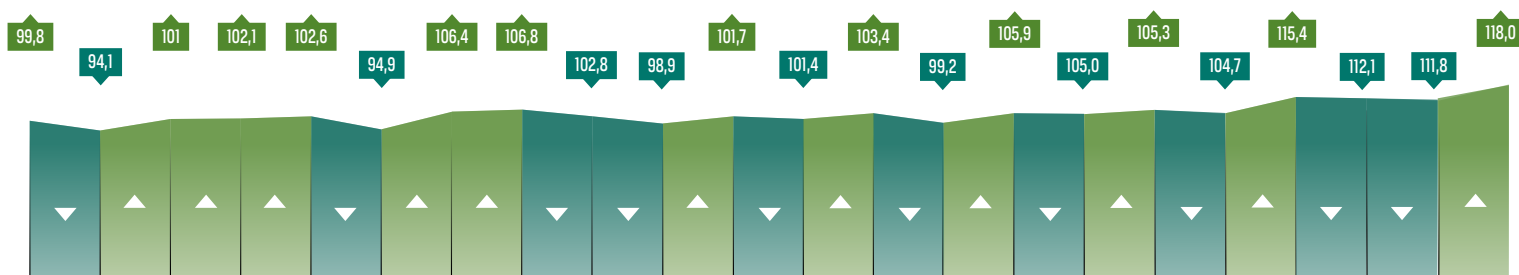
n° 26

Juli - september 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.

### Bijzonder drukke zomer op de Belgische vastgoedmarkt

#### Veel transacties in juli en augustus

De index van de vastgoedactiviteit klimt in het 3<sup>de</sup> trimester tot 118,0 punten. Vergeleken met het 2<sup>de</sup> trimester 2015 stijgt de index met 5,5%. De evolutie is nog opvallender ten opzichte van het 3<sup>de</sup> trimester 2014, met 12,7% meer transacties.

In de eerste negen maanden van dit jaar steeg de vastgoedactiviteit met 8,6% ten opzichte van dezelfde periode in 2014.

Het aantal transacties is tussen juli en augustus stabiel gebleven, maar bedraagt 18% meer dan in 2014.

Ten opzichte van augustus nam het aantal transacties in september met 5,4% toe; deze stijging wijst niet zomaar op een heropbloei, maar ligt in het verlengde van de drukke zomer die het notariaat achter de rug heeft. In vergelijking met september 2014 noteren we een stijging van 3,7%.

#### Op macro-economisch niveau

Het **consumentenvertrouwen** kent opnieuw een terugval en kwam in september uit op -10 ten opzichte van -2 in juni en -6 in juli en augustus.

Het **ondernemersvertrouwen** (bron: Nationale Bank) ging er in de loop van het 3<sup>de</sup> trimester geleidelijk op achteruit met -5,6 in september ten opzichte van -3,9 in juni. Dit is een verlies van ongeveer één punt per maand. De bouwsector herstelde zich daarentegen en ging van -12,4 in juni naar -9 in september. Deze verbetering was reeds zichtbaar in juli (-9,8).

De **werkloosheidsgraad** bleef in juli stabiel (8,5%), maar kende in augustus een significante verhoging naar 8,8%.

De **inflatie** kent sinds april (0,4%) opnieuw een opflakking en bedroeg 0,9% in juli, 0,8% in augustus en ongeveer 1% in september.

De **rentevoeten** van hypothecaire leningen met een vaste rentevoet en een looptijd van meer dan 10 jaar stijgt lichtjes en gaat van 2,48% in juli naar 2,49% in augustus. Dit is nog altijd zeer laag en lager dan in april.

**Op het gebied van hypothecaire kredietakten** registreren we in het 3<sup>de</sup> trimester 2015 13% meer akten (niet-aankoopgerelateerd) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

De herfinanciering van hypothecaire kredieten blijft populair, maar de stijging is niet meer zo spectaculair als in 2014, aangezien deze akten in het 3<sup>de</sup> trimester 2014 reeds een explosie kenden. De stijging van 13% is dus zeer representatief voor een sterke vraag.

# EVOLUTIE VAN DE MARKT

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

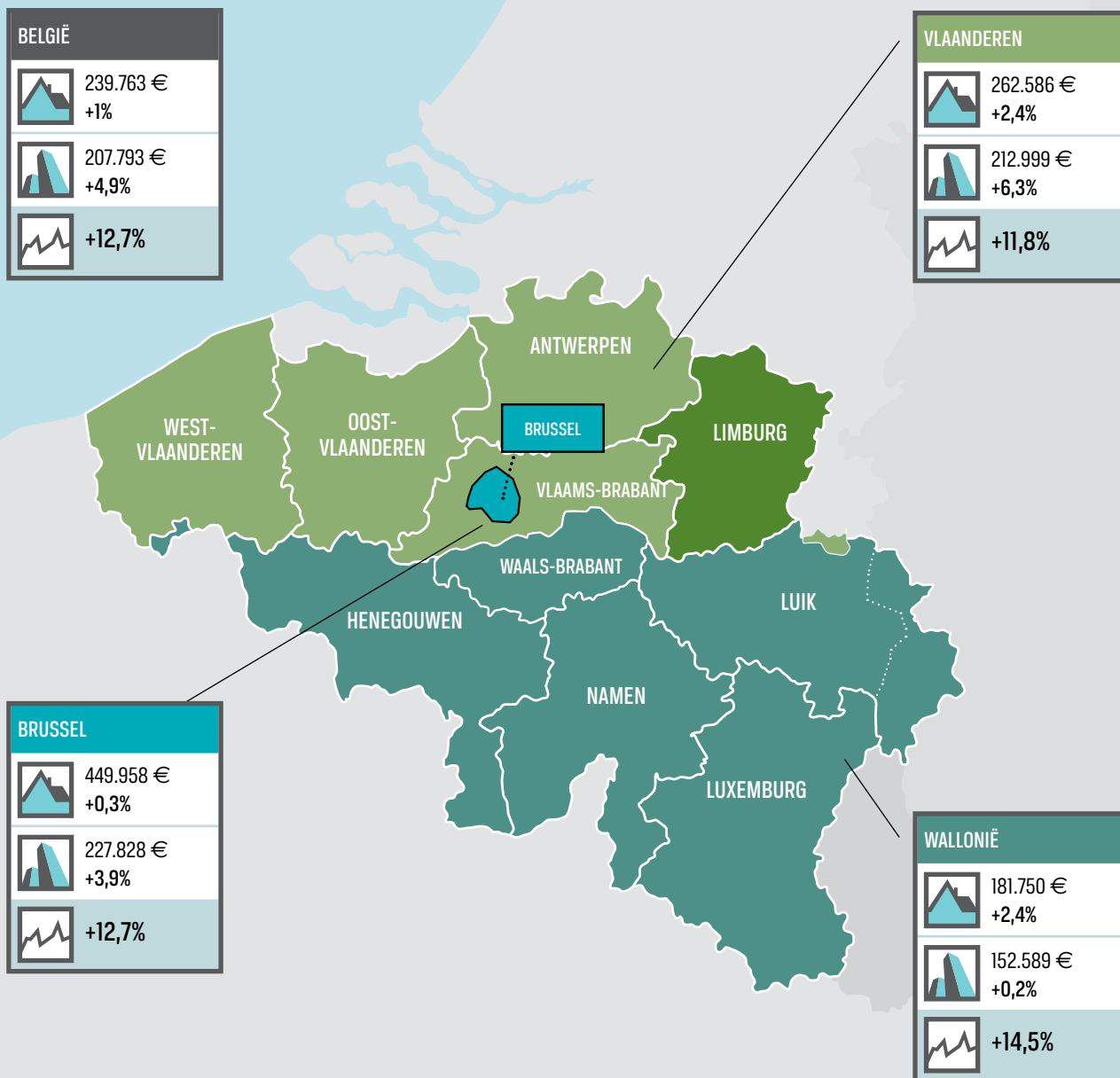
### Woonhuizen

In vergelijking met het 3<sup>de</sup> trimester 2014 stijgt de gemiddelde prijs voor een woonhuis in het 3<sup>de</sup> trimester 2015 met +1% in België, +2,4% in Vlaanderen en Wallonië, en +0,3% in Brussel. In vergelijking met het 2<sup>de</sup> trimester 2015 zien we in België een stijging met +1,4% (van 236.362 euro naar 239.763 euro). De gemiddelde prijs kent in de drie gewesten een toename en stijgt van 179.186 euro naar 181.750 euro in Wallonië (+1,4%), van 260.862 euro naar 262.586 euro in Vlaanderen (+0,7%) en van 437.643 euro naar 449.958 euro in Brussel (+2,8%).

### Appartementen

Vergeleken met het 3<sup>de</sup> trimester 2014 zien we in het 3<sup>de</sup> trimester 2015 een stijging van +4,9% in België, +6,3% in Vlaanderen, +0,2% in Wallonië en +3,9% in Brussel. In vergelijking met het 2<sup>de</sup> trimester 2015 noteren we in het 3<sup>de</sup> trimester 2015 deze evoluties: +1,5% in België (van 204.751 euro naar 207.793 euro), +1,5% in Vlaanderen (van 209.748 euro naar 212.999 euro) en +2,3% in Brussel (van 222.605 euro naar 227.828 euro). In Wallonië zien we, na de sterke stijging die in het 2<sup>de</sup> trimester werd opgetekend, dat de prijzen opnieuw dichterbij het 1<sup>ste</sup> trimester aansluiten met 152.589 euro (-6,1%).

## Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit



Region	3 <sup>rd</sup> Trimester 2015 (€)	% Change vs 3 <sup>rd</sup> Trimester 2014
<b>BRUSSEL</b>	407.450	4,1%
<b>Woonhuizen</b>	223.631	8,6%
<b>Appartementen</b>		
<b>Vastgoedactiviteit</b>		-9,0%

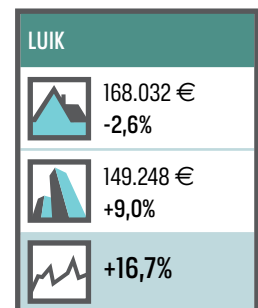
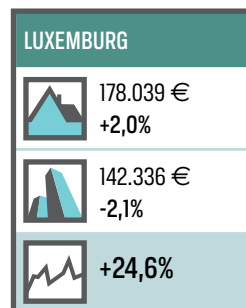
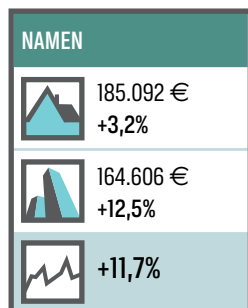
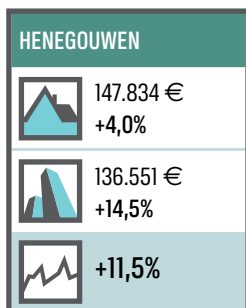
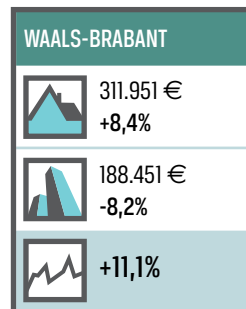
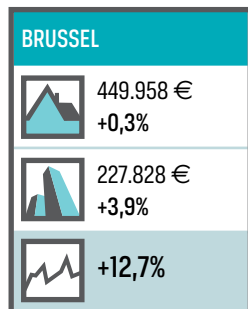
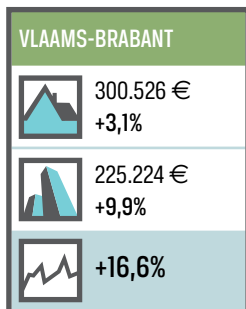
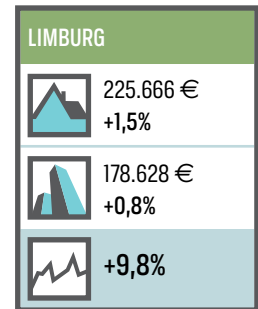
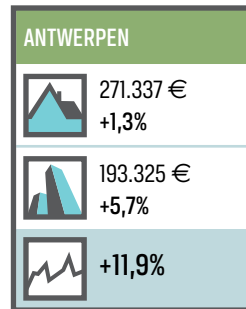
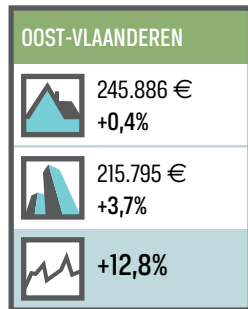
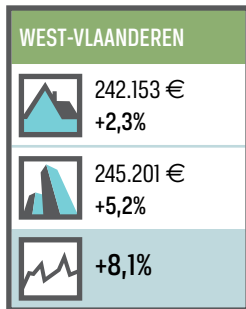
\* De prijsvergelijkingen in percentages worden berekend in vergelijking met hetzelfde trimester van het vorige jaar.

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

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.

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.

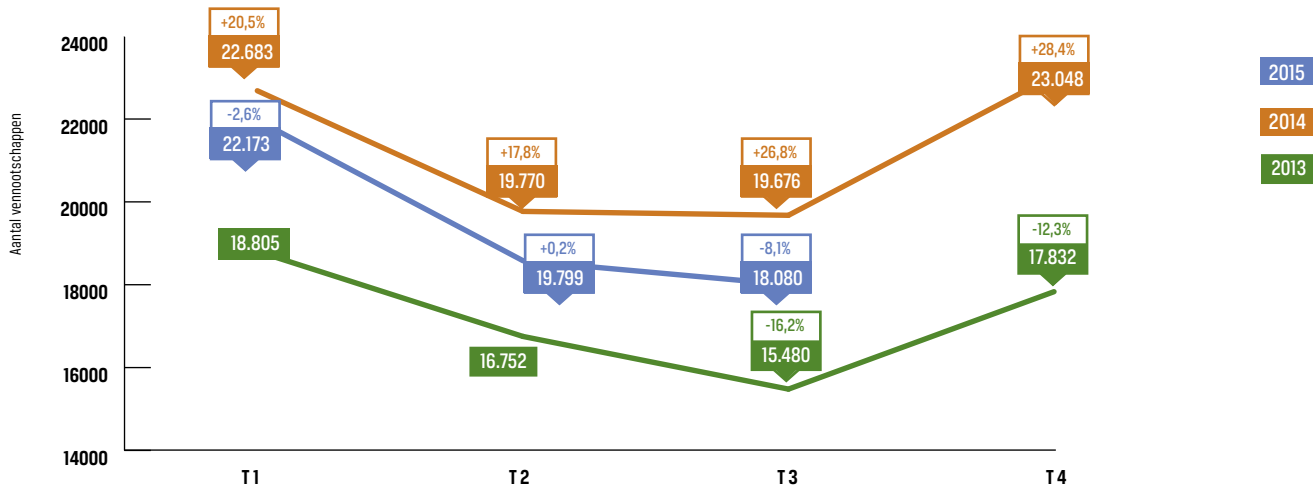
## Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



## 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.

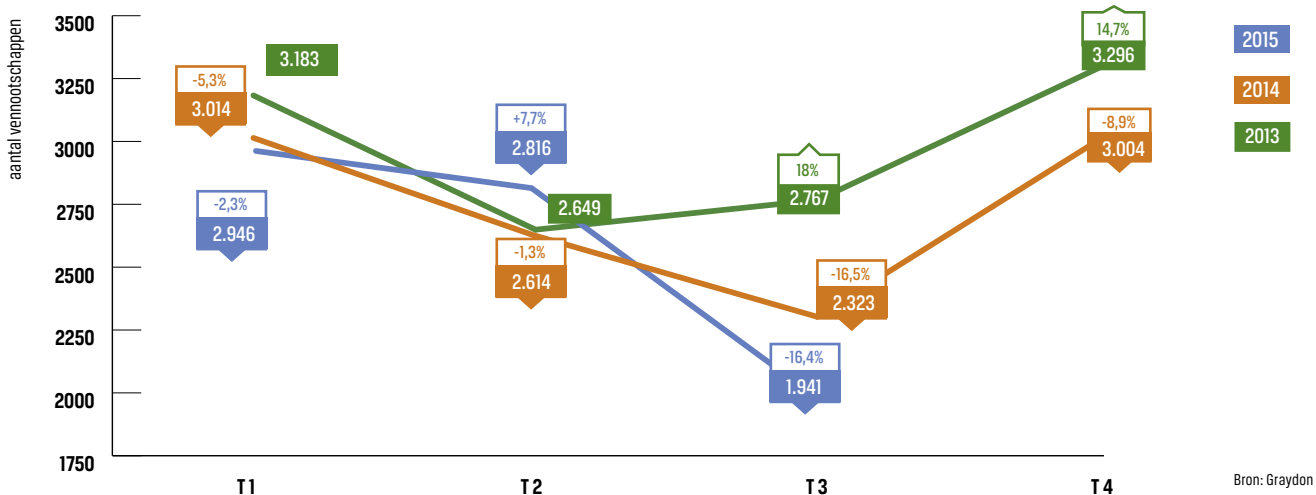


De definitieve cijfers van het tweede trimester 2015 tonen 0,2% meer vennootschapsoprichtingen dan in het 2<sup>de</sup> trimester 2014. De voorlopige resultaten van het derde trimester tonen een terugval van 8,1%, maar de cijfers van juli en augustus wijzen op een niveau dat bij 2014 zou moeten aansluiten.

De goede resultaten van vorig jaar zetten zich ook in 2015 voort en bevestigen het hervonden vertrouwen voor ondernemersinitiatieven.

## B. Faillissementen

Vergelijking faillissementen 2013-2014-2015

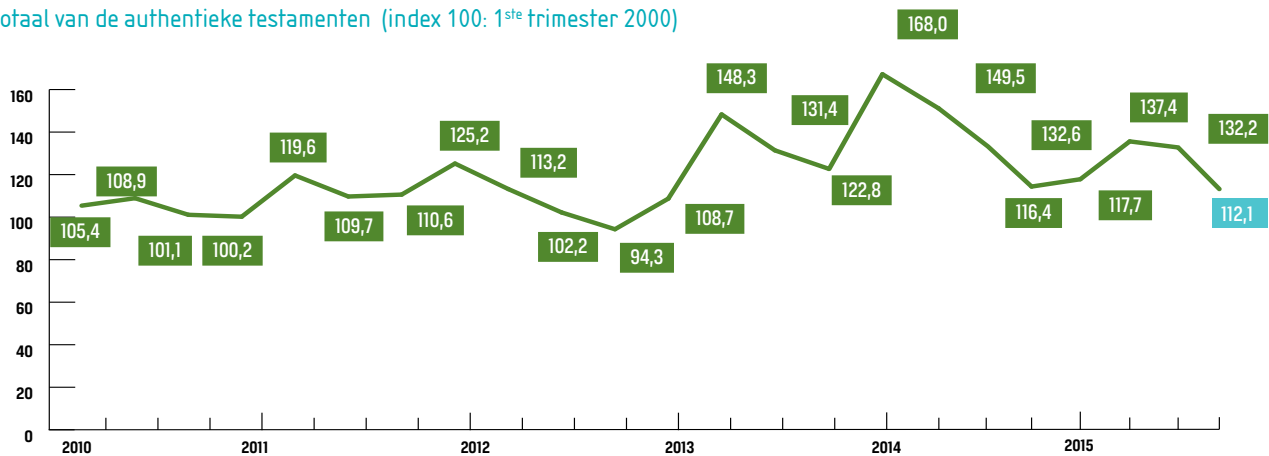


Na vier achtereenvolgende maanden waarin het aantal faillissementen aldaar toenam en een stijging van 7,7% in het 2<sup>de</sup> trimester 2015, is het bemoedigend om te zien dat het aantal faillissementen in het derde trimester significant gedaald is (-16,4%).

Doordat we onder de grens van 2.000 faillissementen per trimester zakken, noteren we opnieuw waarden die we sinds het 3<sup>de</sup> trimester 2009 niet meer gezien hebben. Wanneer we de eerste drie trimesters van dit jaar vergelijken met dezelfde periode in 2014, bedraagt de daling -3,1%.

## A. Authentieke testamenten

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

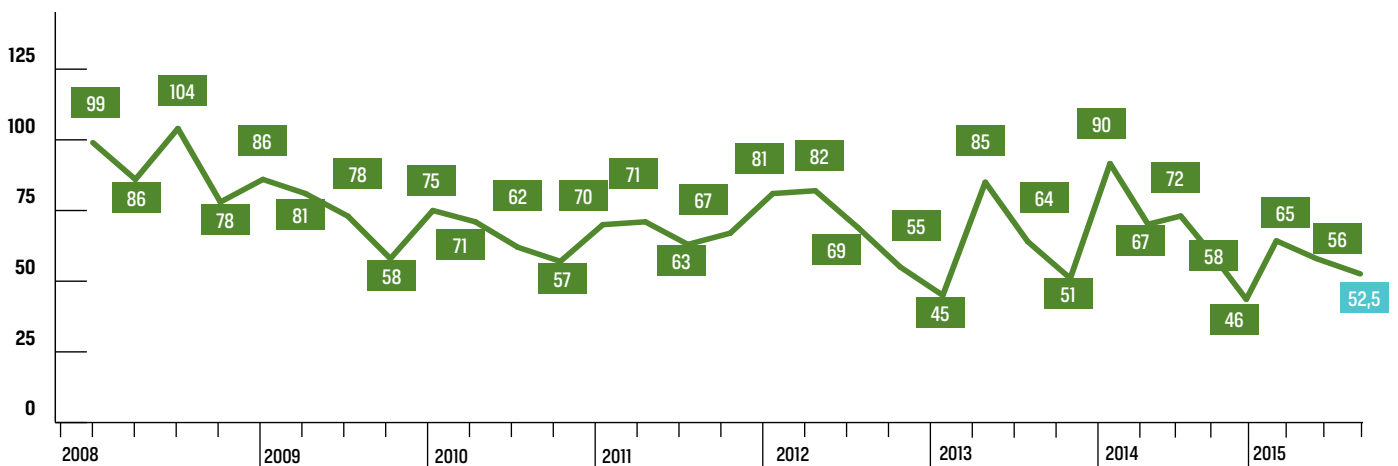


De index inzake testamenten voor het 3<sup>de</sup> trimester 2015 kende ten opzichte van het 2<sup>de</sup> trimester 2015 een daling van -15,2%.

Vergeleken met het 3<sup>de</sup> trimester 2014 noteren we een terugval van het aantal testamentinschrijvingen (-3,7%).

## B. Echtscheidingen

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



De notariële index inzake huwelijksovereenkomsten bedraagt 93,9 tegenover 125,6 in het 3<sup>de</sup> trimester 2014 (-25,2%). We noteren voor de eerste drie trimesters van 2015 -17,5% minder huwelijksovereenkomsten.

De notariële index inzake echtscheidingsovereenkomsten blijft dalen en komt uit op 52,5 punten, d.i. -9,2% minder dan in het 3<sup>de</sup> trimester 2014. Voor de eerste drie trimesters bedraagt de daling van het aantal echtscheidingsovereenkomsten -11,6% vergeleken met 2014.