

Notarisbarometer

Vastgoed - familie - vennootschappen

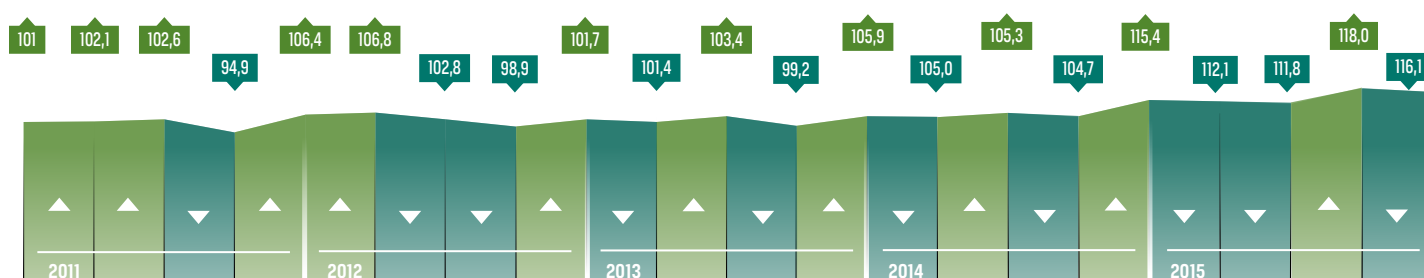
n° 27

Oktober - december 2015



www.notaris.be

VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË



Het startpunt voor de vastgoedindex is het 3^{de} trimester 2007. Toen bedroeg de index 100.

2015, een jaar boven alle verwachtingen!

Geen winterslaap op de vastgoedmarkt

Voor het 4^{de} trimester 2015 bedraagt de index van de vastgoedactiviteit 116,1. Dat is een lichte terugval van -1,6% tegenover het 3^{de} trimester.

Wel noteren we een stijging van +0,6% in vergelijking met het 4^{de} trimester 2014.

Deze evolutie is hoofdzakelijk aangevoerd door de activiteit van de decembermaand, waarin we slechts een lichte vermindering noteerden ondanks de kerstvakantie.

Inderdaad, de transacties verminderen met -19% in vergelijking met november, maar stijgen met +31% in vergelijking met december 2014.

Daarentegen lopen de vastgoedtransacties in oktober en november terug, respectievelijk met -10,4% en -4,8% in vergelijking met 2014.

Voor heel 2015 bedraagt de index van de vastgoedactiviteit 114,5 tegenover 107,6 in 2014. Het gaat om een toename van +6,4% met een trimestriële index die gedurende het hele jaar boven 110 is gebleven.

Op macro-economisch niveau

De index van het **consumentenvertrouwen** stijgt sinds september (-10) met -8 in oktober, -4 in november en -3 in december.

De index van het **ondernemersvertrouwen** (bron: Nationale Bank) volgt dezelfde herstel-tendens met -6,8 in september tot -1,4 in december. Deze vooruitgang is het resultaat van een duidelijke heropleving van de bouwsector die van -9 naar -4,7 gaat.

De **werkloosheidsgraad** neigt af te nemen in de loop van het laatste trimester van 2015 met 7,8% in oktober en november. Dit cijfer bedroeg gemiddeld 8,2% in het 3^{de} trimester 2015 en 8,6% in het 4^{de} trimester 2014.

De **inflatie** heeft de grens van 1% opnieuw overschreden in de loop van oktober (1,2%) en houdt stand in november (1,4%) en december (1,3%). Over het gehele jaar, stijgt de inflatie tot ongeveer 0,6%.

De **rentevoet** van hypothecaire leningen met een vaste rentevoet en een looptijd van meer dan 10 jaar, blijft zeer laag. Hij bedroeg 2,48% in september en ging naar 2,55% in november tegenover 2,91% in november 2014.

Op het gebied van hypothecaire kredietakten neemt de herfinanciering van hypothecaire kredieten af. We kunnen redelijkerwijs veronderstellen dat alle huishoudens die eropuit waren hun krediet te herbekijken, dit gedaan hebben na de forse verlaging van de rentevoeten in 2014. Daardoor bereiken we vandaag een verzadigingsniveau.

In het 4^{de} trimester 2015 registreren we voor het geheel van hypothecaire kredietakten, waaronder de herfinancieringen, een daling van -27,5% in vergelijking met 2014. Maar we zitten nog steeds 25% boven het 4^{de} trimester 2013.

Over het hele jaar genomen, bedraagt de vooruitgang van de kredietakten +15% in vergelijking met 2014.

EVOLUTIE VAN DE MARKT

Vergelijking van het trimester met dat van vorig jaar.

Woonhuizen

In vergelijking met het 4^{de} trimester 2014 noteren we in Vlaanderen positieve evoluties gaande van +0,7% in Vlaams-Brabant tot +4,8% in West-Vlaanderen.

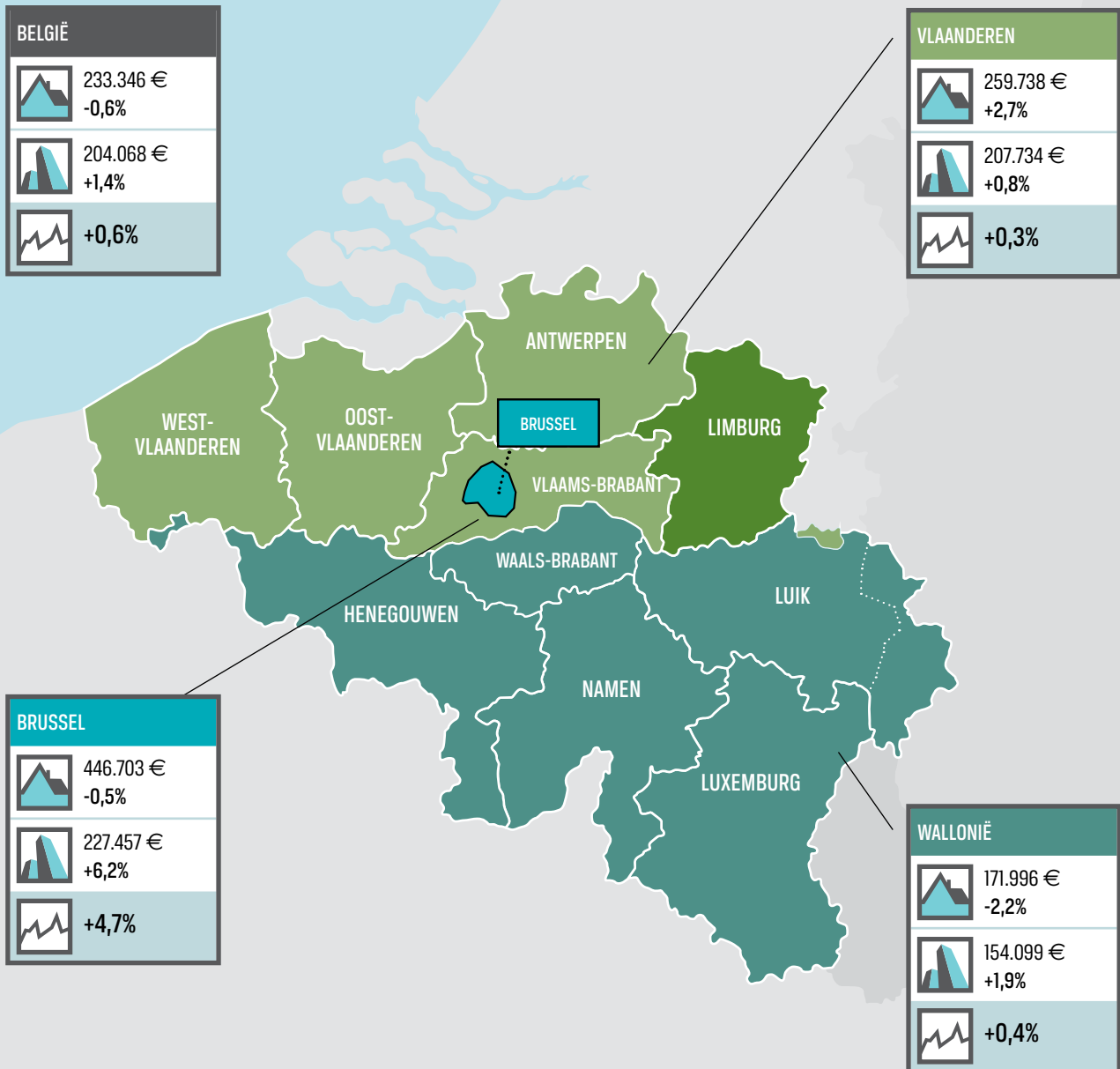
In Wallonië zijn de gemiddelde prijzen stabiel voor Henegouwen, Luik en de provincie Luxemburg, maar noteren we een toename van +8,1% in Waals-Brabant en een achteruitgang van -5,1% in de provincie Namen.

Appartementen

In vergelijking met het 4^{de} trimester 2014 daalt de gemiddelde prijs in West-Vlaanderen (-2,3%), in Limburg (-1,4%), in Henegouwen (-5,7%) en in Namen (-7,7%).

Ook aan de kant van de stijgingen zijn de verschillen significant met +7,3% in Oost-Vlaanderen, +7% in Waals-Brabant, +6,9% in de provincie Luik, +4,1% in Luxemburg en +3,8% in Vlaams-Brabant.

Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit



Region	Woonhuizen (€)	Woonhuizen (%)	Appartementen (€)	Appartementen (%)	Vastgoedactiviteit (%)
BRUSSEL	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.

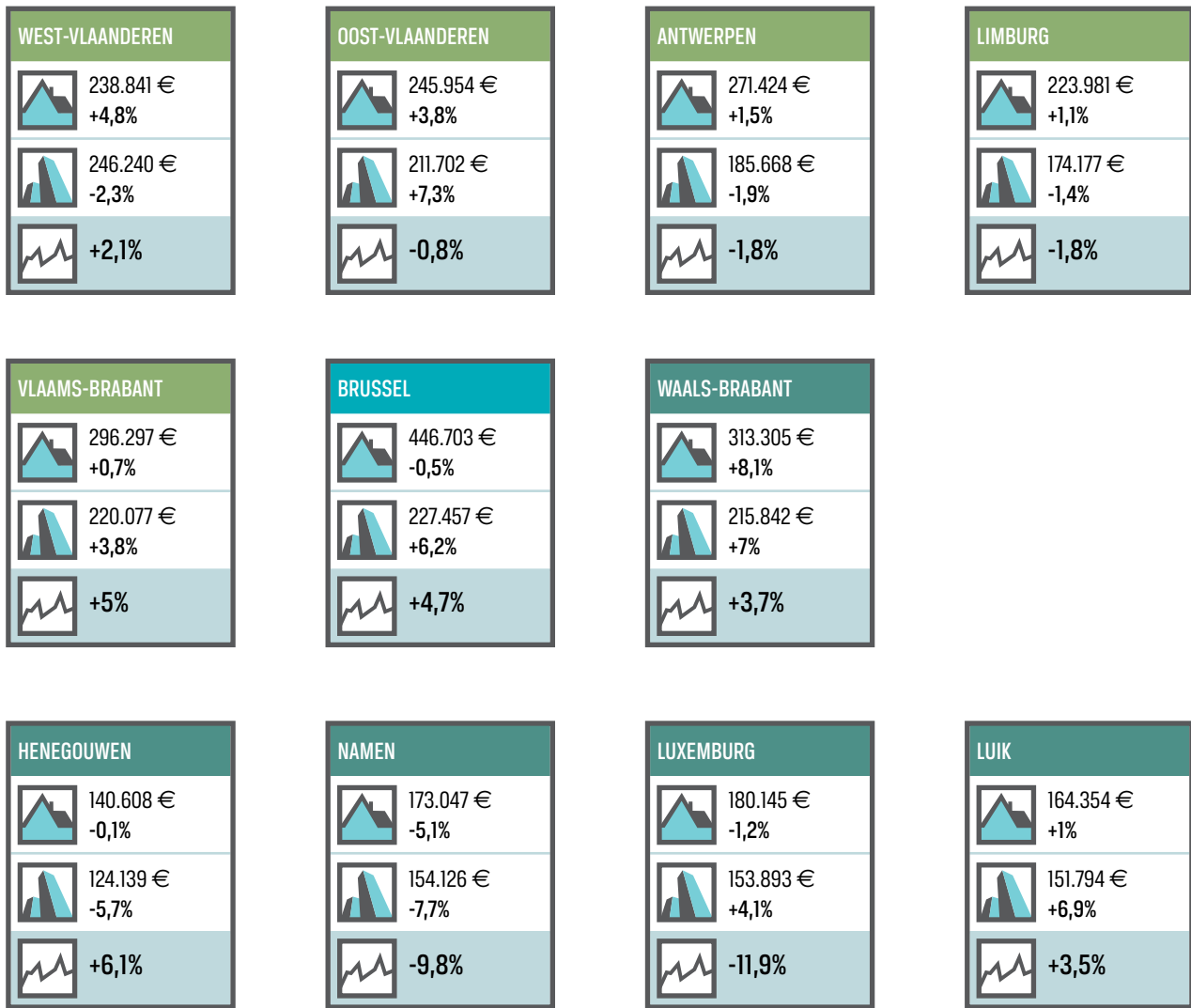
Appartementen

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.

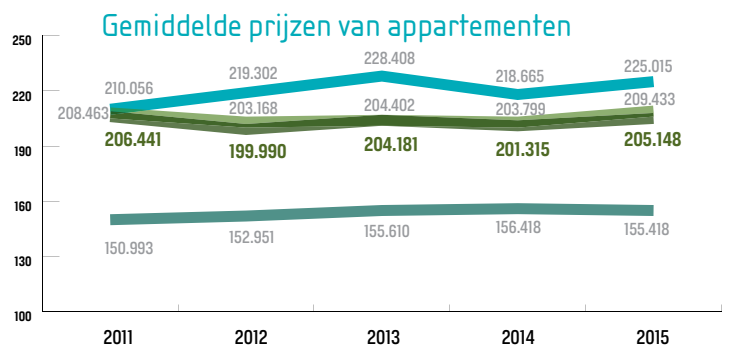
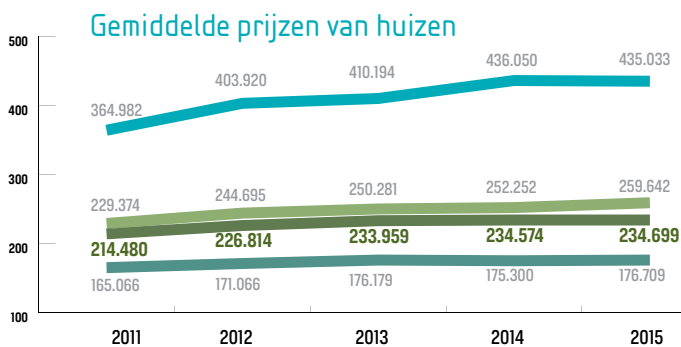
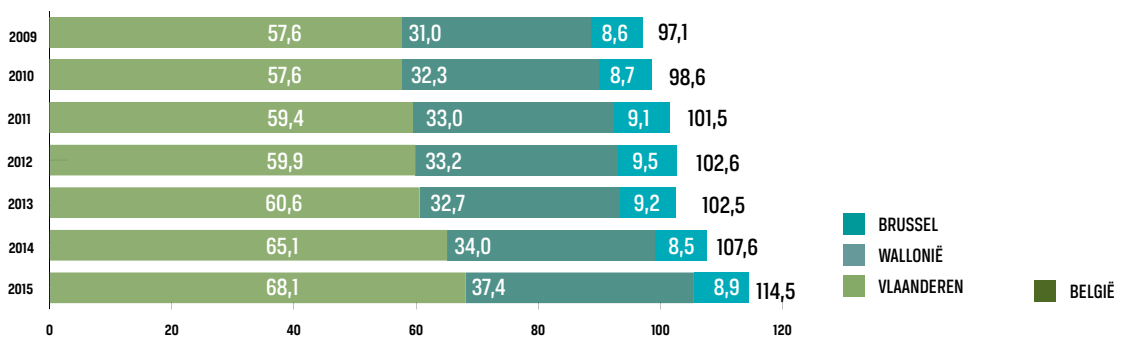
Vastgoedactiviteit

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



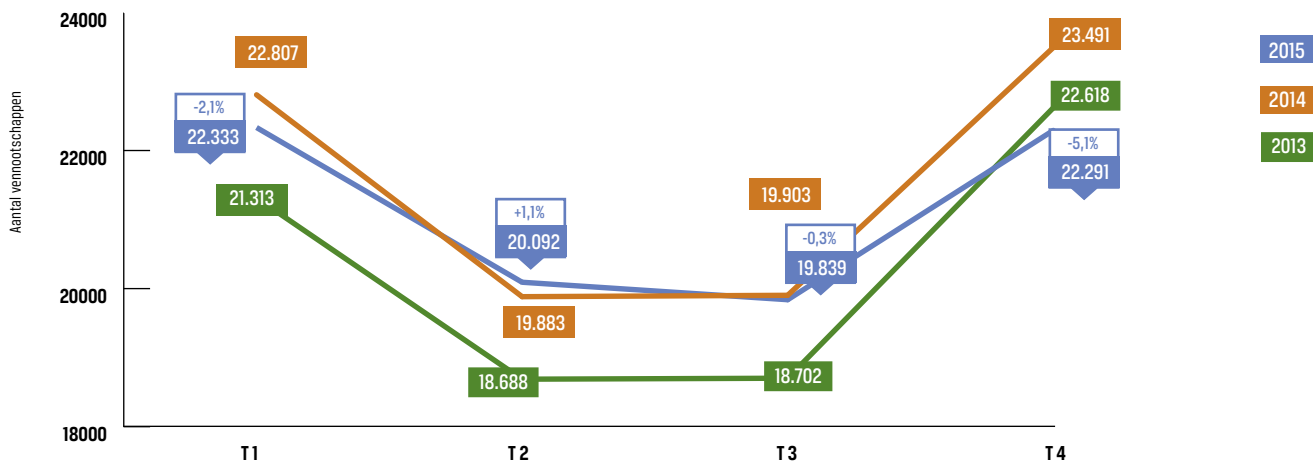
Jaarevolutie van de prijzen (2009-2015): nationaal en regionaal



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.

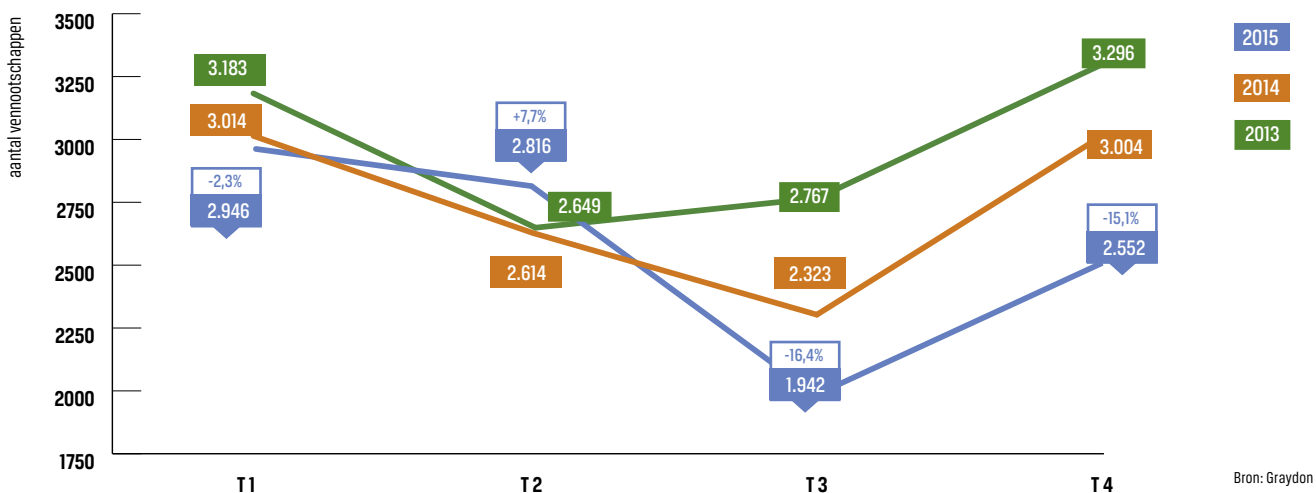


In het 3^{de} trimester 2015 komt het aantal vennootschapsoprichtingen in de buurt van het niveau van 2014 met een lichte daling van -0,3%. Voor het 4^{de} trimester geven de gedeeltelijke resultaten een vermindering van -5,1% aan. Dat is een vergelijkbaar niveau met 2014.

Voor heel 2015 noteren we 84.555 nieuwe vennootschappen tegenover 86.084 in 2014. Dat is een lichte afname met -1,8%, die gecompenseerd zou moeten worden door de volledige cijfers. Sinds 2014 is de economische en politieke situatie gunstiger voor de oprichting van vennootschappen.

B. Faillissementen

Vergelijking faillissementen 2013-2014-2015



Bron: Graydon

De afname van het aantal faillissementen in het 3^{de} trimester (-16,4%) zet zich voort in de loop van het 4^{de} trimester met een vermindering van -15,1% in vergelijking met het 4^{de} trimester 2014.

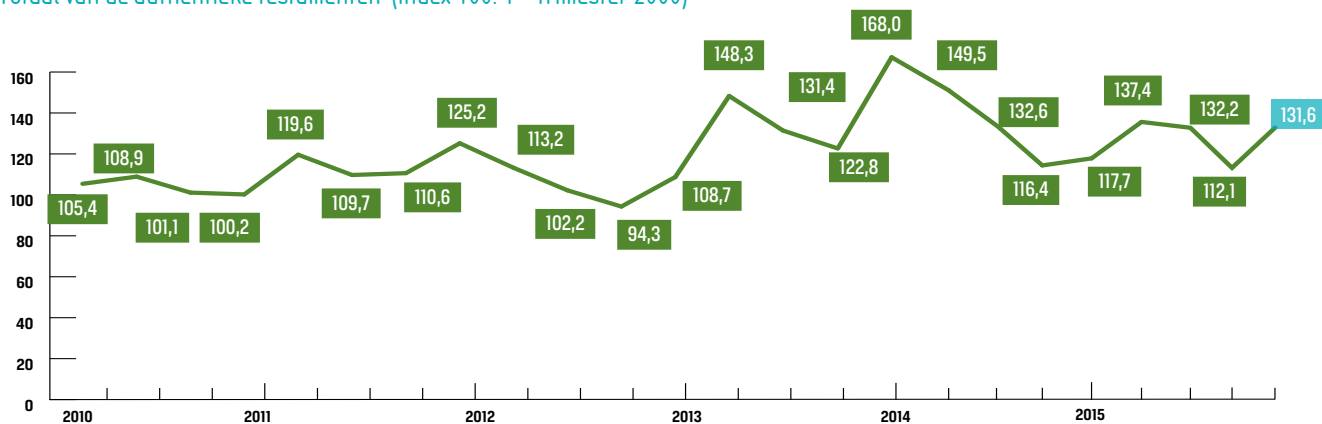
Voor heel 2015 bedraagt de afname -6,4% in vergelijking met 2014 en met -13,8% in vergelijking met 2013.

We noteren dat, ondanks alles, er +3,9% bijkomende faillissementen zijn voor de maand november.

Net zoals voor de vennootschapsoprichtingen, gaat het om een positieve indicator wat de verbetering van de economische context van ons land betreft.

A. Authentieke testamenten

Totaal van de authentieke testamenten (index 100: 1^{ste} trimester 2000)

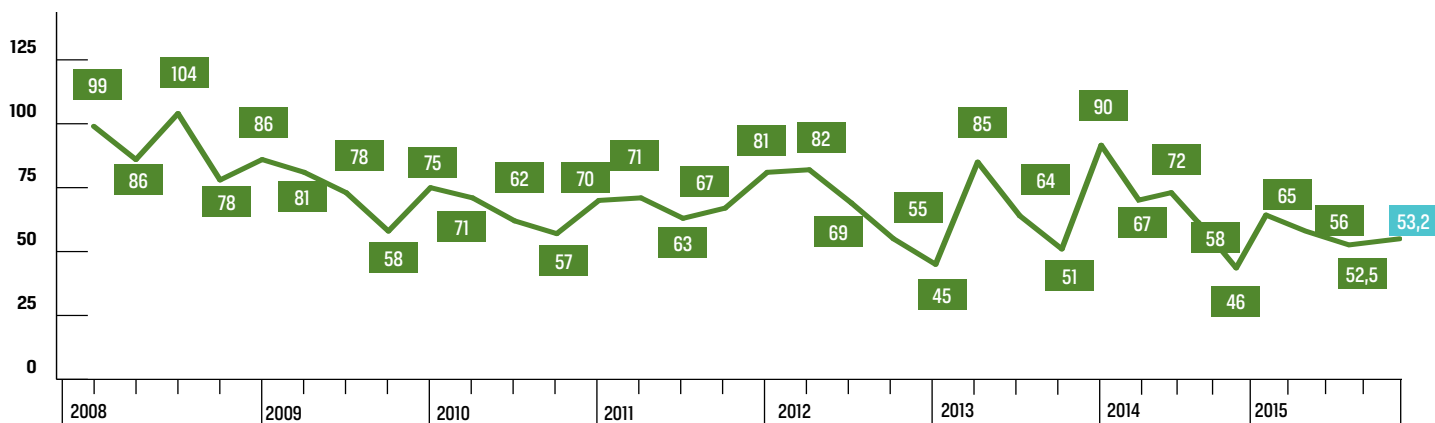


In het 4^{de} trimester 2015 gaat het aantal testamentinschrijvingen vooruit met +17,3% in vergelijking met het 3^{de} trimester met een index van 131,6. Het gaat om een stijging van +11,7% in vergelijking met het 4^{de} trimester 2014.

Voor het hele jaar bedraagt de gemiddelde index 128,3 tegenover 129,1 in 2014. Deze activiteit is dus zeer stabiel gebleven met een lichte afname van -0,6%.

B. Echtscheidingen

Inschrijvingen echtscheidingen (index 100: 1^{ste} trimester 2000)



In het 4^{de} trimester 2015 bedraagt de notariële index inzake echtscheidingsovereenkomsten 53,2. Dat is een stijging van +15,6% in vergelijking met het 4^{de} trimester 2014.

De notariële index inzake huwelijksovereenkomsten, gelinkt aan het aantal huwelijken, bedraagt 88,2 tegenover 82,1 in het 4^{de} trimester 2014 (+7,4%). De gemiddelde index in 2015 bedraagt 96,5 tegenover 110,7 in 2014 (-12,8%).

Voor 2015 daalt het aantal echtscheidingsovereenkomsten met -6,5% met een gemiddelde index van 57 tegenover 61 in 2014.