

# Notarisbarometer

Vastgoed - familie - vennootschappen

n° 21

April - juni 2014

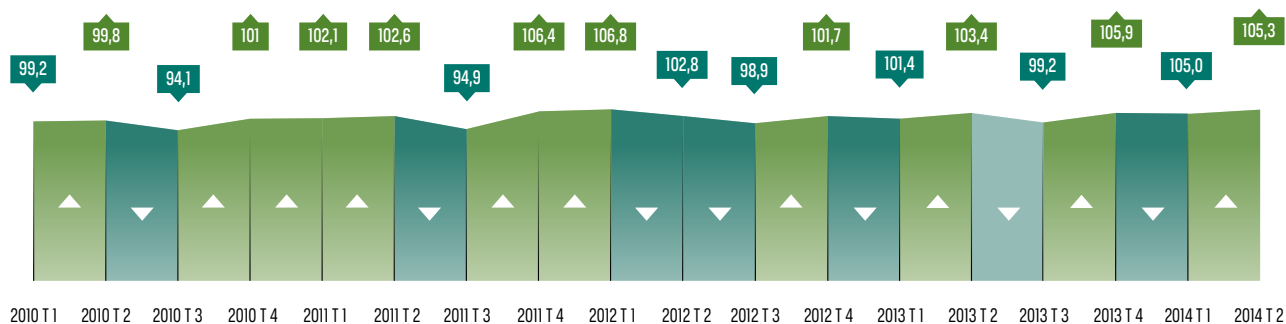


T/2

5 jaar

www.notaris.be

## VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË



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

### Het Belgisch vastgoed houdt stevig stand.

#### Derde trimester op rij met een vastgoedindex boven de 105.

De vastgoedactiviteit (aantal transacties) in ons land klokt in het 2<sup>de</sup> trimester 2014 af op een index van 105,3. In het 1<sup>ste</sup> trimester ging het om een index van 105,0.

In vergelijking met het 2<sup>de</sup> trimester 2013 zien we een stijging van +1,8% wat het aantal vastgoedtransacties betreft.

Vooraf in april en juni waren er heel wat transacties, met stijgingen van respectievelijk +4% en +4,6% in vergelijking met dezelfde maanden in 2013.

In mei 2014 was er sprake van een daling met -3,3% t.o.v. mei 2013.

In de eerste zes maanden van 2014 steeg de vastgoedactiviteit met +2,6% in vergelijking met de eerste zes maanden van 2013.

#### Op macro-economisch niveau

Het **consumentenvertrouwen** daalde lichtjes in het 1<sup>ste</sup> trimester, maar nu is er eerder sprake van een stabilisering met -9 in april, -6 in mei en -7 in juni.

De **werkloosheidsgraad** blijft ook stabiel op 8,4 à 8,5% sinds januari 2014. In de Eurozone blijft de werkloosheidsgraad dalen : in mei bedroeg die 11,6%.

Het **ondernemersvertrouwen** (bron NBB) klokte in maart af op -4,4, in juni ging het om -6,2. De bouwsector blijft het moeilijk hebben met -10,5. Het aantal bouwvergunningen toegestaan in het 1<sup>ste</sup> trimester 2014 steeg met +65% wat het aantal gebouwen betreft en met +46% wat het aantal woningen betreft (bron NBB).

De **inflatie** daalt maand na maand, maar blijft positief : 0,8% in mei en 0,7% in juni. Van deflatie is geen sprake, maar het lage niveau blijft een belemmering voor het herstel van de consumptie.

Het **bruto binnenlands product** stijgt met +1,2% in het 1<sup>ste</sup> trimester 2014 en geeft aan dat de voorspelde stijging voor dit jaar met +1,1% wellicht zal gehaald worden.

De **hypothecaire rentevoeten** daalden nog : in mei ging het om 3,53% voor kredieten met vaste rente voor een duur van meer dan 10 jaar (bron NBB).

Wat het aantal akten voor hypothecaire kredieten betreft, zien we een duidelijke stijging (+4,2%) in vergelijking met het vorige trimester. Toch gaat het nog om een daling indien we vergelijken met het 2<sup>de</sup> trimester 2013 (-4,8%).

Febelfin geeft aan dat het aantal toegestane hypothecaire kredieten steeg in maart en april, wat overeenkomt met onze cijfers inzake afgesloten verkoopovereenkomsten.

De laatste keer dat het aantal kredieten steeg, was in december 2013, wat ook in het notariaat een drukke periode was.

# EVOLUTIE VAN DE MARKT

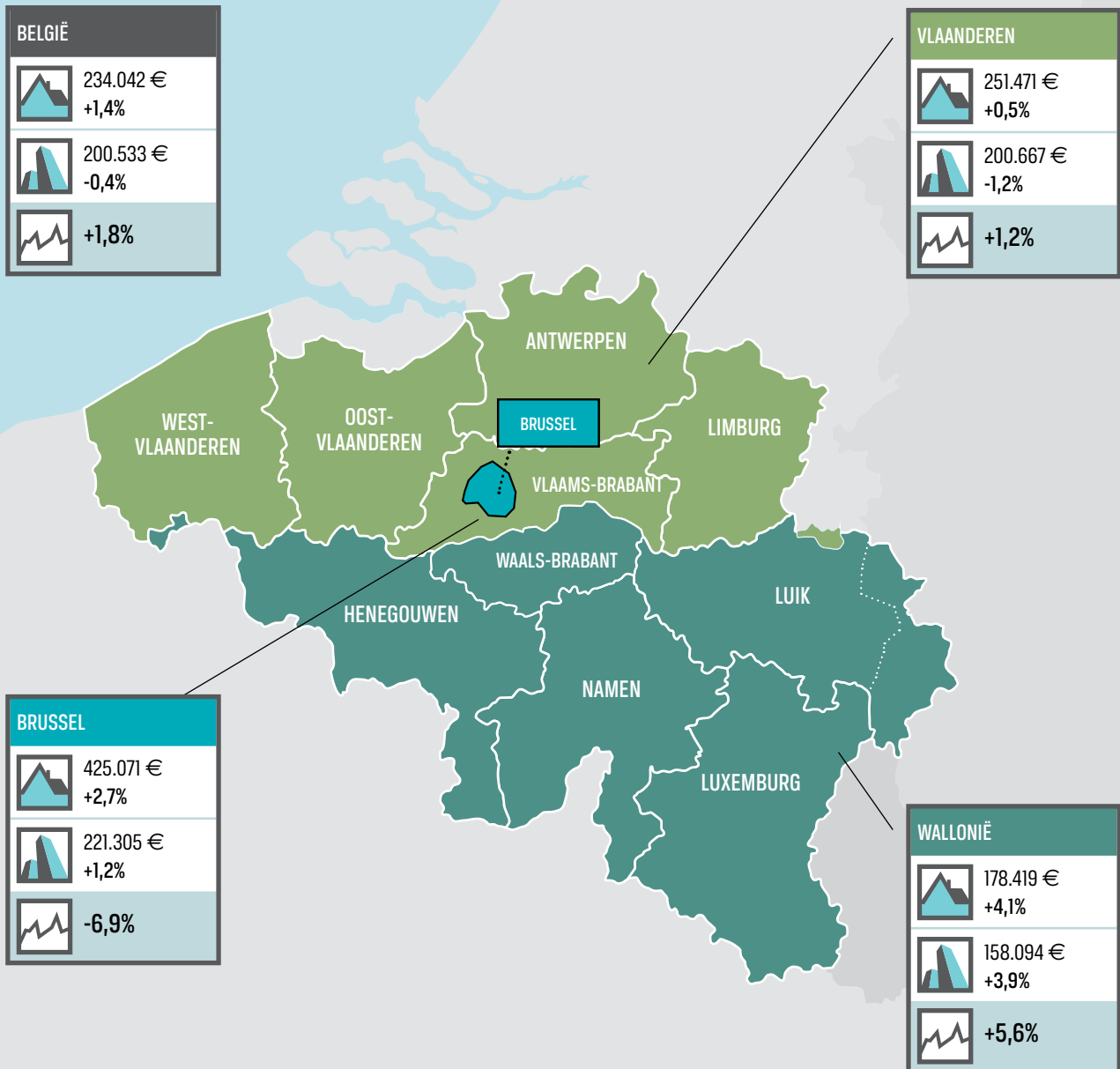
## Vergelijking van het trimester met dat van vorig jaar.

In Wallonië zien we enkel een daling in Luxemburg (-0,7%), in de andere provincies zijn er stijgingen : +2% in Waals-Brabant, +0,7% in Henegouwen, +4,1% in Luik en +4,6% in Namen.

In Vlaanderen is er een daling in Limburg (-5,6%) en in Oost-Vlaanderen (-3,3%). In de andere provincies zijn er stijgingen : +3,9% in Vlaams-Brabant, +1,4% in West-Vlaanderen en +1,1% in Antwerpen.

Ook in het afgelopen trimester bleef de **gemiddelde prijs van een huis** in ons land vrij stabiel. In het 1<sup>ste</sup> trimester bedroeg de gemiddelde prijs 231.900 euro, in het 2<sup>de</sup> trimester ging het om 234.042 euro, wat neerkomt op een stijging van +0,9%.

## Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit



Category	Q2 2014 (€)	Q2 2013 (€)	% Change
Woonhuizen	407.450	407.450	4,1%
Appartementen	223.631	223.631	8,6%
Vastgoedactiviteit	-	-	-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, herenhuizen 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.

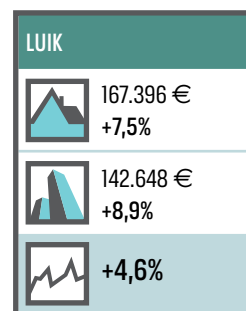
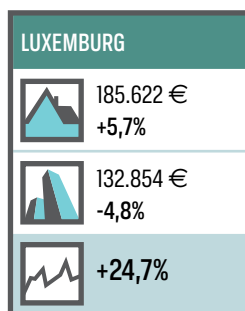
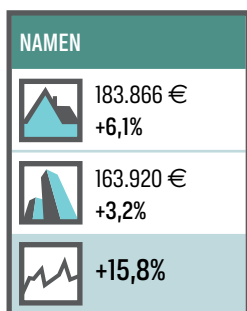
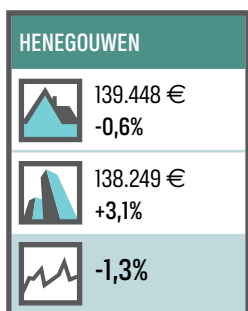
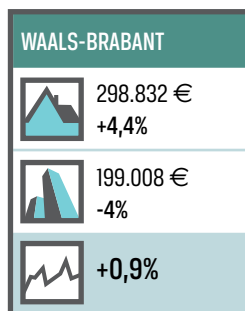
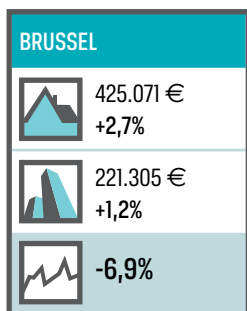
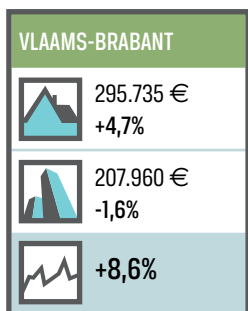
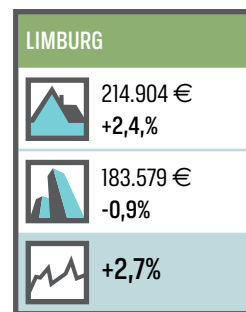
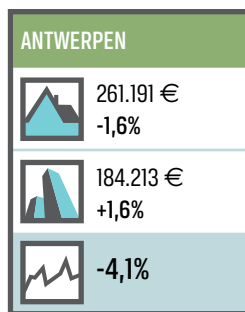
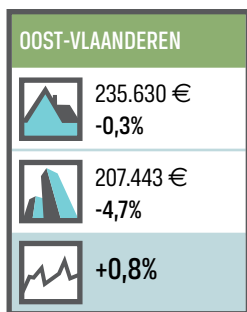
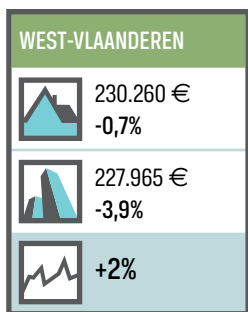
Na de lichte terugval in het 1<sup>ste</sup> trimester 2014 (-1,5%) daalde de **gemiddelde prijs van Belgische appartementen** ook in het 2<sup>de</sup> trimester met -1,3% : van 203.240 euro naar 200.533 euro.

Deze daling is vooral toe te schrijven aan de appartementenmarkt in Vlaanderen. De prijs daalt er met -2,5% : van 205.847 euro naar 200.667 euro.

In Wallonië steeg de prijs met +1,7% : van 155.389 euro naar 158.094 euro.

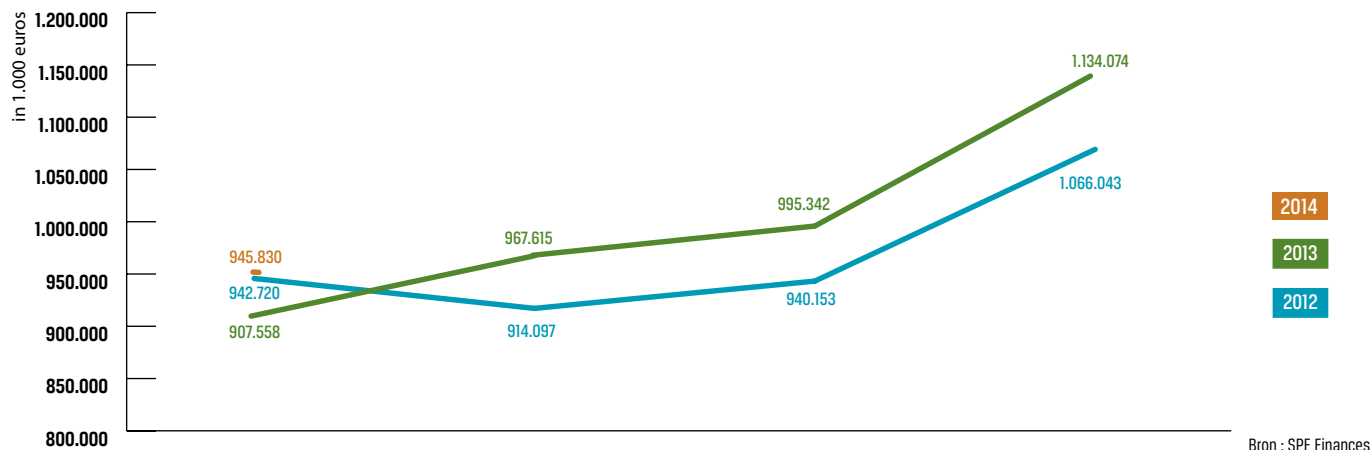
In Brussel klokt de gemiddelde prijs van een appartement af op 221.305 euro (+0,2%).

## Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



# REGISTRATIERECHTEN

Registratierechten 2012-2014 (in duizenden euros)



In 2013 steeg het aantal geïnde registratierechten met +3,7%. Die stijging zet zich door in 2014 : in het 1<sup>ste</sup> trimester van dit jaar zien we een stijging van 4,2% in vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester 2013.

De eerste drie maanden van 2014 werd een bedrag van 945.830.000 euro geïnd. In het 2<sup>de</sup> trimester 2014 zien we dat april en mei 3,3% boven het niveau van 2013 zitten.

Vermits de prijzen vrij stabiel blijven, is deze stijging te danken aan het hoge aantal vastgoedtransacties.



**Werken in een notariskantoor?**

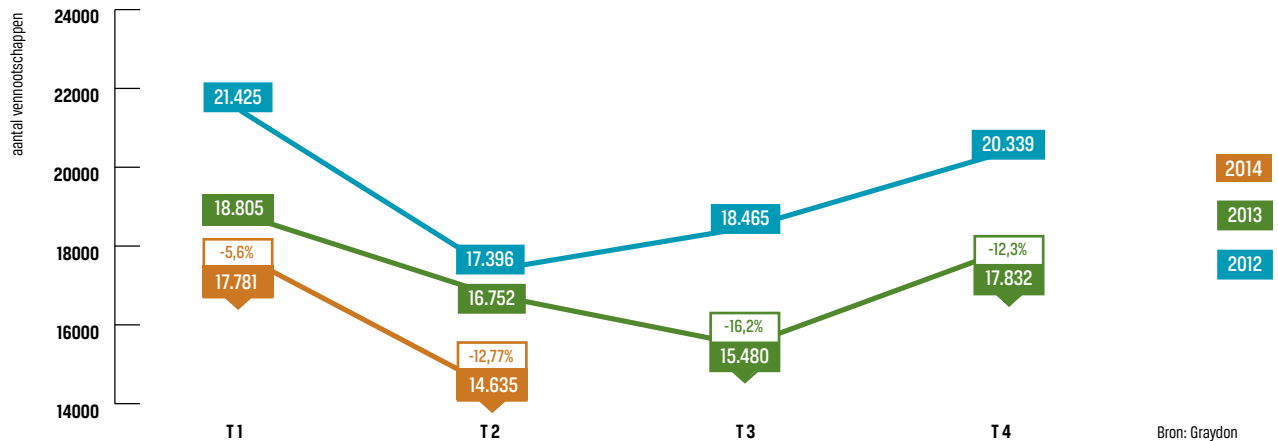
Dat is mensen adviseren op sleutelmomenten in hun leven! En nog zoveel meer!

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

## A. Oprichting van nieuwe vennootschappen

Vergelijking oprichtingen vennootschappen 2012-2014

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

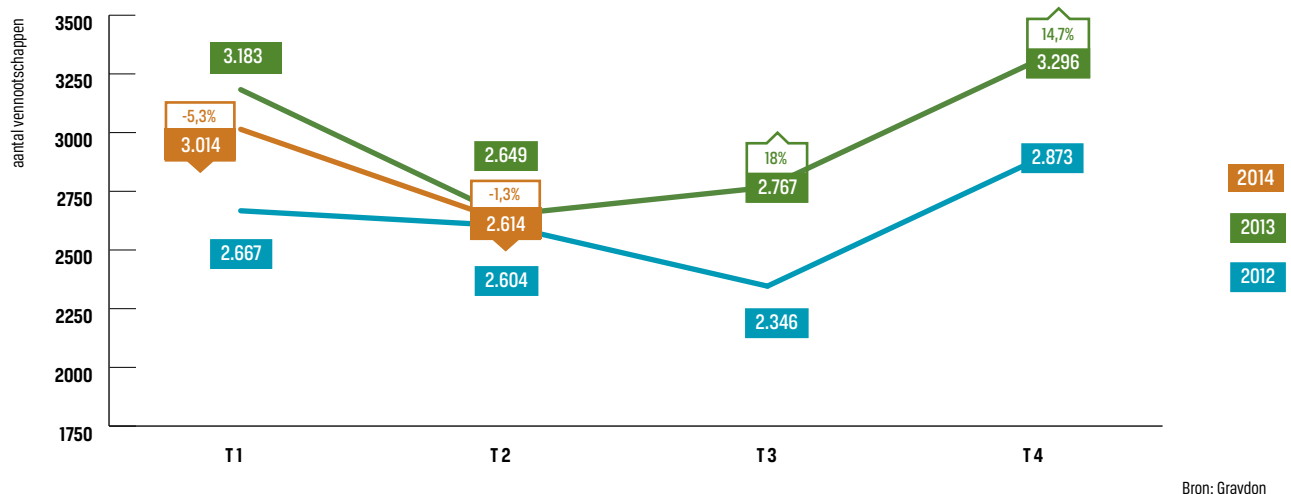


Het ondernemerschap heeft nog geen tweede adem gevonden. In vergelijking met 2013 zien we een daling van het aantal oprichtingen van vennootschappen. In het 1<sup>ste</sup> trimester 2014 was er een daling van -5,6% in vergelijking met 2013. De voorlopige cijfers van het 2<sup>de</sup> trimester zijn nog zwakker.

De Belgische banken blijven uiterst voorzichtig bij het verlenen van kredieten. In het 2<sup>de</sup> trimester 2014 kondigen ze echter een versoepeling aan. Even afwachten dus wat dat als resultaat zal geven in de komende maanden.

## B. Faillissementen

Vergelijking faillissementen 2012-2014

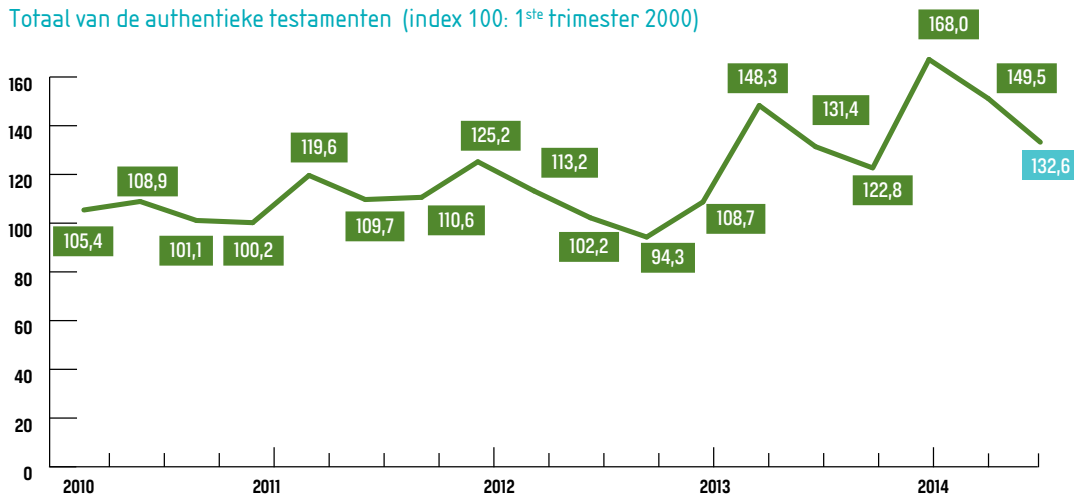


In het 1<sup>ste</sup> trimester 2014 was er een daling van -5,3%. In het 2<sup>de</sup> trimester zien we opnieuw een daling van het aantal faillissementen in vergelijking met het 2<sup>de</sup> trimester 2013. Dat is echter vooral toe te schrijven aan de maand juni (-9,6%), want in april (+3,2%) en mei (+4,8%) vielen er stijgingen te noteren.

Voor de eerste zes maanden van het jaar gaat het om een daling van -3,6%. In vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester 2014 gaat het om een daling met -13,3%.

## A. Authentieke testamenten

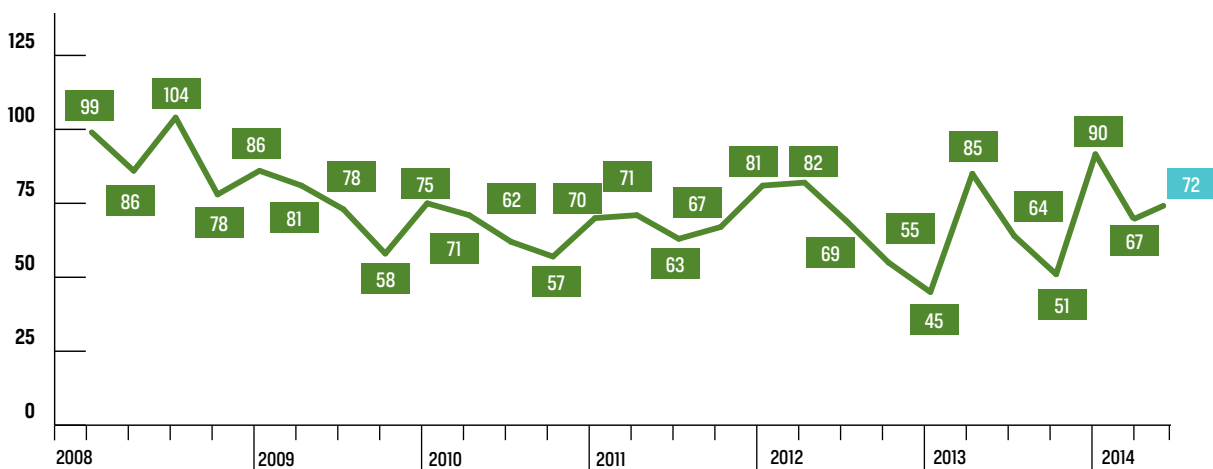
Totaal van de authentieke testamenten (index 100: 1<sup>ste</sup> trimester 2000)



Wat testamenten betreft, is de index van het 2<sup>de</sup> trimester 2014 vergelijkbaar met die van het 2<sup>de</sup> trimester 2013 : 132,6 tegenover 131,4 en dus een stijging met +0,9%. In het 1<sup>ste</sup> trimester 2014 was er ook een stijging (+1%), wat aangeeft dat dit gedeelte van de notariële activiteit zo goed als stabiel is.

## B. Echtscheidingen

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



De index inzake echtscheidingsovereenkomsten klokt in het 2<sup>de</sup> trimester 2014 af op 72. Het gaat om een stijging van +12,6% in vergelijking met het 2<sup>de</sup> trimester 2013.

In de eerste zes maanden van dit jaar daalde het aantal echtscheidingsovereenkomsten met -6,8%. Dit is vooral toe te schrijven aan het 1<sup>ste</sup> trimester van het jaar, toen we een forse daling noteerden.

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.