

Baromètre des notaires

Immobilier - famille - sociétés



n° 27

Octobre - décembre 2015



www.notaire.be

ACTIVITE IMMOBILIERE EN BELGIQUE



La période d'observation de l'indice a débuté au 3^e trimestre 2007. Elle correspond à l'indice 100.

2015, une année au-dessus de toute attente !

Pas de trêve hivernale pour l'immobilier

L'indice d'activité immobilière est de 116,1 pour le 4^e trimestre 2015, soit un léger recul de 1,6% par rapport au 3^e trimestre.

On note une progression de 0,6% par rapport au 4^e trimestre 2014.

Cette évolution est principalement emmenée par l'activité du mois de décembre durant lequel nous n'avons enregistré qu'un léger ralentissement malgré les vacances de Noël.

En effet, les transactions diminuent de 19% par rapport au mois de novembre, mais cela représente une augmentation de 31% comparé à décembre 2014.

Par contre, les transactions immobilières en octobre et novembre reculent de respectivement 10,4% et 4,8% par rapport à 2014.

Sur l'ensemble de l'année 2015, l'indice d'activité immobilière est de 114,5 contre 107,6 en 2014. Il s'agit d'une progression de 6,4% avec un indice trimestriel qui est resté supérieur à 110 toute l'année.

Au niveau macro-économique

L'indice de **confiance des consommateurs** s'améliore depuis le mois de septembre (-10) avec -8 en octobre, -4 en novembre et -3 en décembre.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) suit la même tendance avec un redressement de -6,8 en septembre à -1,4 en décembre. Cette progression est le résultat de la nette amélioration du segment de la construction qui passe de -9 à -4,7.

Le taux de chômage tend à diminuer au cours du dernier trimestre 2015 avec 7,8% en octobre et en novembre, ce taux était en moyenne de 8,2% au 3^e trimestre 2015 et de 8,6% au 4^e trimestre 2014.

L'inflation a repassé la barre de 1% au cours du mois d'octobre (1,2%) et se maintient avec 1,4% en novembre et 1,3% en décembre. Sur l'ensemble de l'année, l'inflation s'élève à environ 0,6%.

Les **taux d'intérêt** des crédits hypothécaires à taux fixe, pour une durée de plus de 10 ans, continuent de se maintenir à un niveau très bas, ils étaient de 2,48% en septembre et sont passés à 2,55% en novembre contre 2,91% en novembre 2014.

Au niveau des actes de crédit hypothécaire, les refinancements des crédits hypothécaires diminuent. On peut raisonnablement supposer que tous les ménages soucieux de revoir leurs crédits ont pu le faire depuis la forte diminution des taux en 2014 et nous arrivons aujourd'hui à un niveau de saturation.

Au 4^e trimestre 2015, on enregistre pour l'ensemble des actes de crédit hypothécaire, dont les refinancements, une diminution de 27,5% par rapport à 2014, mais nous sommes toujours 25% au-dessus du 4^e trimestre 2013.

Sur l'ensemble de l'année, la progression des actes de crédits est de 15% par rapport à 2014.

EVOLUTION DU MARCHE

Maisons d'habitation

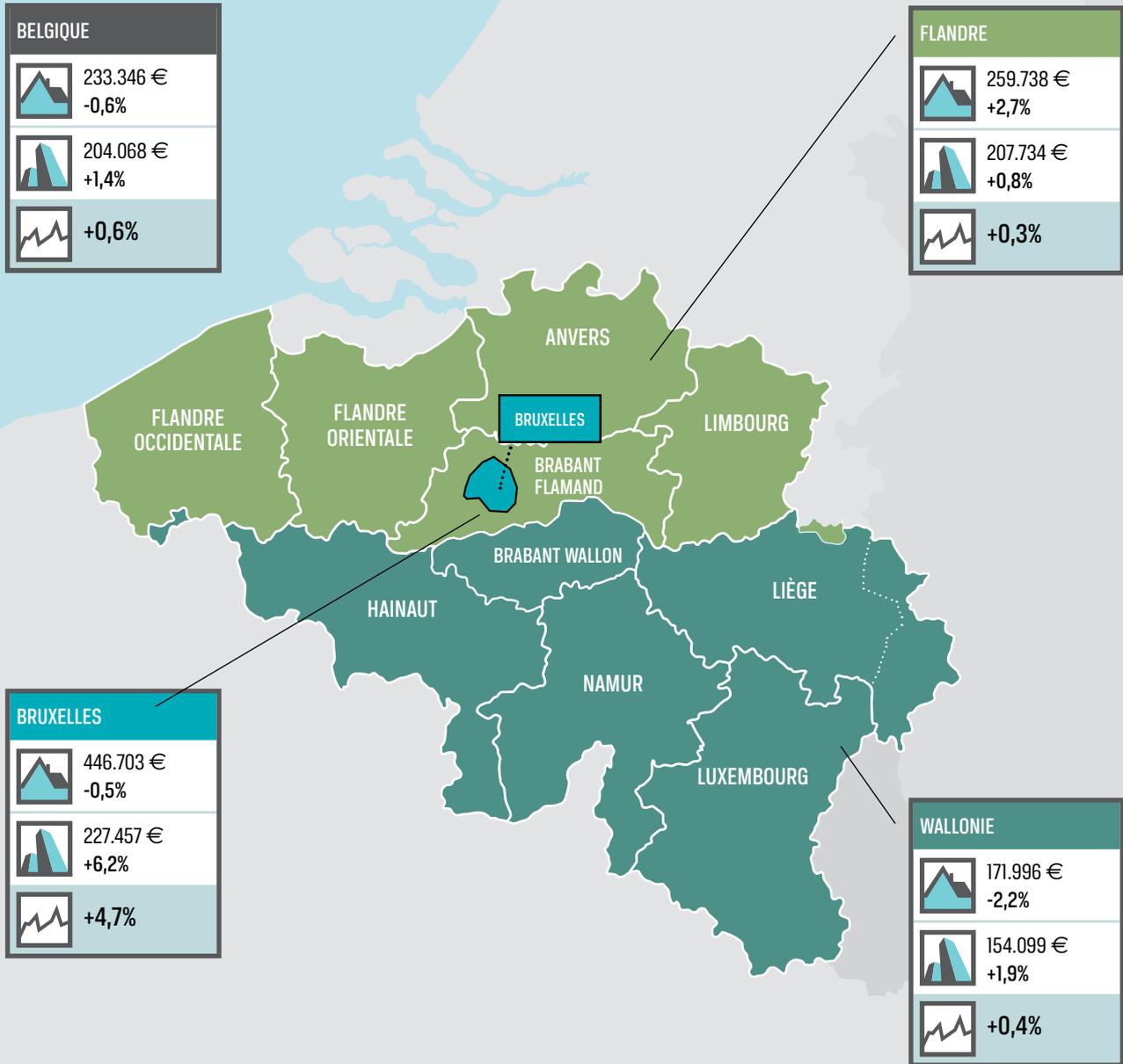
Par rapport au 4^e trimestre 2014, l'ensemble du nord du pays enregistre des évolutions positives allant de 0,7% dans le Brabant flamand à 4,8% en Flandre occidentale.

Dans le sud du pays, les prix moyens sont stables pour le Hainaut, Liège et la province du Luxembourg mais on notera la progression de 8,1% dans le Brabant wallon et le recul de 5,1% en province de Namur.

Appartements

Par rapport au 4^e trimestre 2014, le prix moyen recule en Flandre occidentale (-2,3%), dans le Limbourg (-1,4%), dans le Hainaut (-5,7%) et à Namur (-7,7%). Du côté des progressions, les écarts sont également significatifs avec 7,3% en Flandre orientale, 7% dans le Brabant wallon, 6,9% en province de Liège, 4,1% au Luxembourg et 3,8% dans le Brabant flamand.

Répartition régionale de l'activité immobilière



*Les comparaisons des prix, exprimées en pourcentage, sont calculées par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Les maisons

L'analyse ne reprend pas les prix des villas, maisons de maître et maisons de rapport. Les moyennes mentionnées reprennent les biens immobiliers du marché primaire et secondaire sans distinction entre ceux-ci.

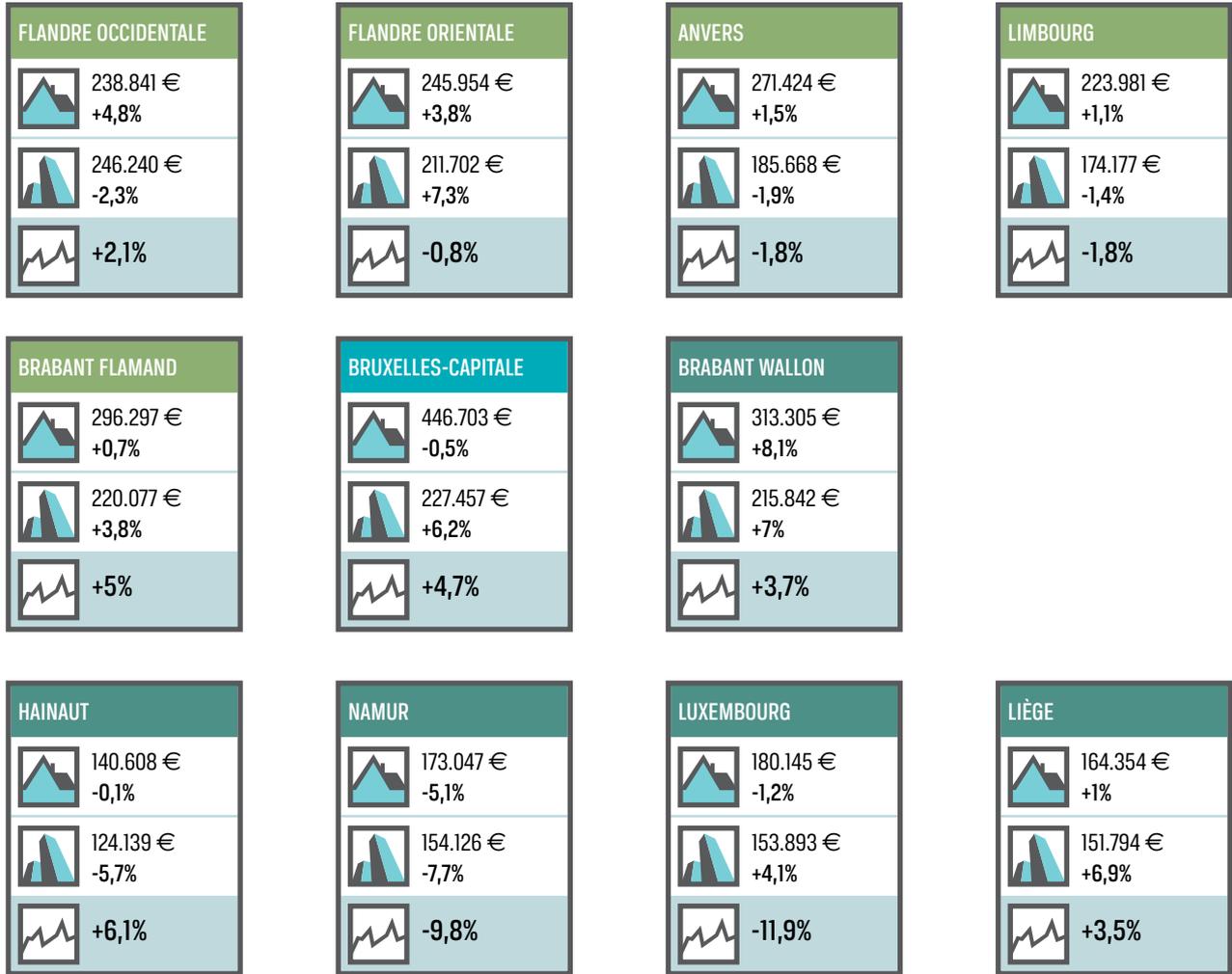
Les appartements

L'analyse reprend les prix des appartements, flats et studios. La répartition du nombre de ventes au travers des régions ou des provinces conditionne le pourcentage d'évolution au niveau national.

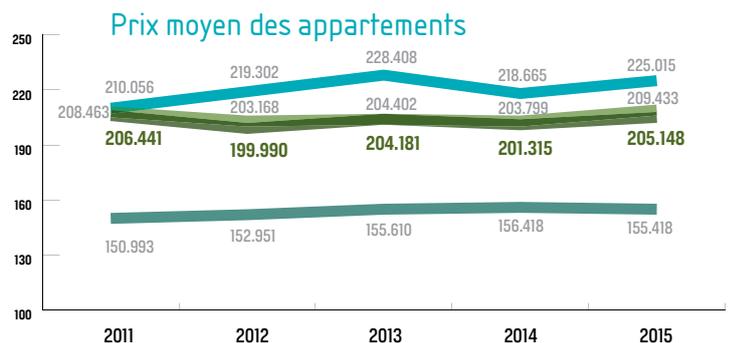
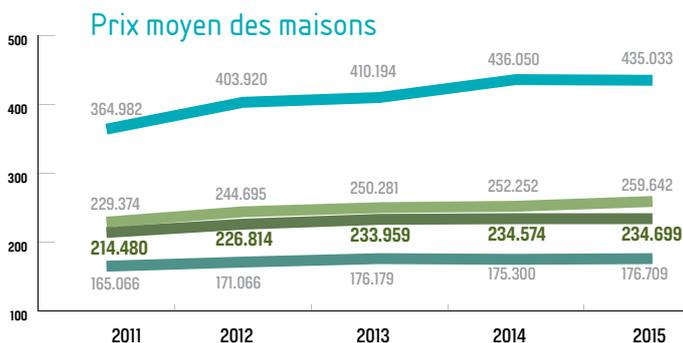
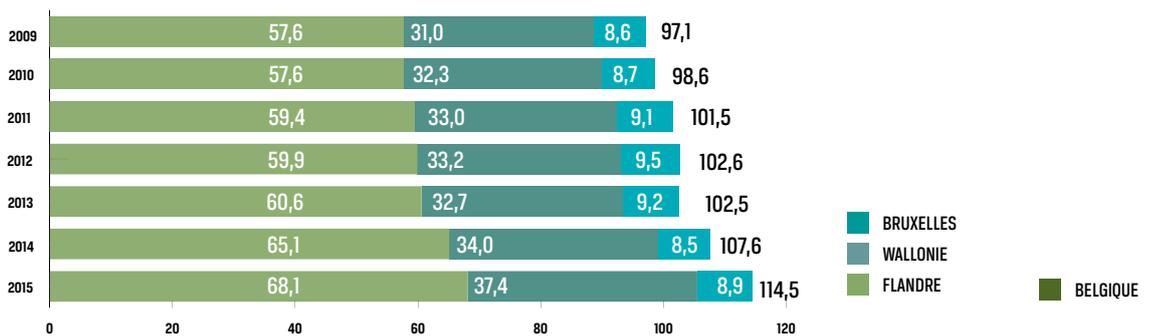
L'activité immobilière

Obtenir un pourcentage d'évolution générale plus important que chacune des évolutions par région ou par province est normal. Evolution du nombre de dossiers rentrant dans les études notariales. Les comparaisons de l'activité, exprimées en pourcentage, sont calculées par rapport au même trimestre de l'année passée.

Répartition provinciale de l'activité immobilière



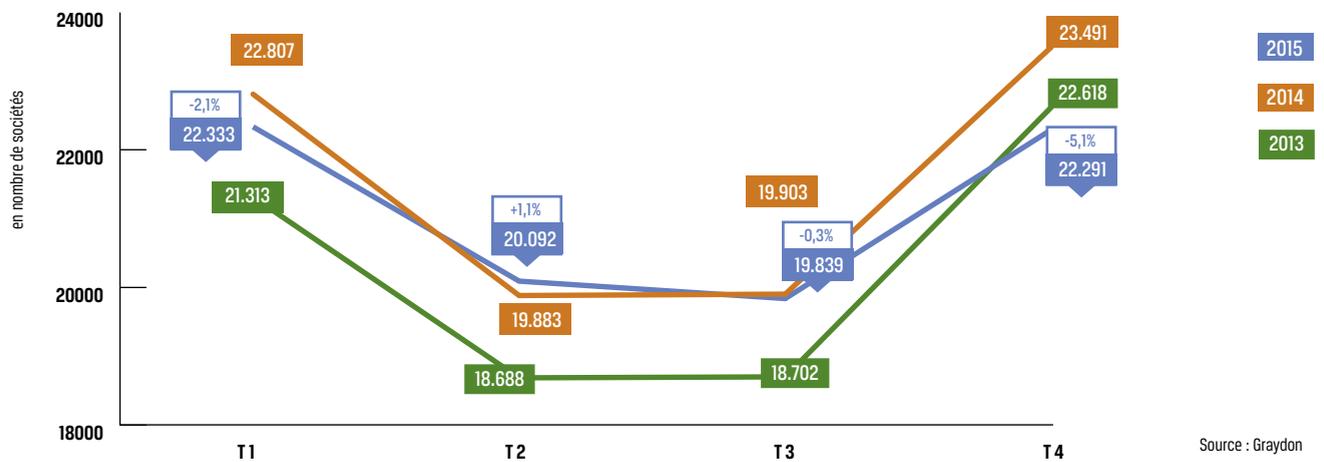
Evolution annuelle des prix (2009-2015) : nationale et régionale



A. Les constitutions de sociétés

Comparatif des créations de sociétés 2013-2014-2015

Les comparaisons exprimées en pourcentage sont calculées par rapport au même trimestre de l'année précédente.



Au 3^e trimestre 2015, les créations de sociétés avoisinent le niveau connu en 2014 avec une légère baisse de 0,3%.

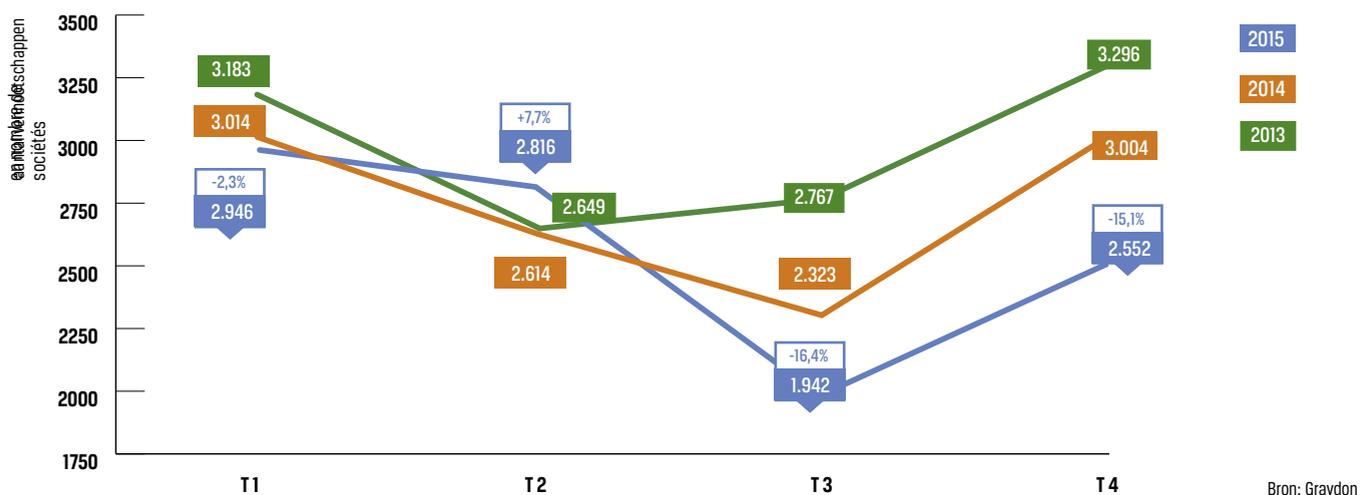
Pour le 4^e trimestre, les résultats partiels donnent une diminution de 5,1%, ce qui annonce un niveau à nouveau similaire à 2014.

Pour l'ensemble de 2015, on enregistre 84.555 nouvelles sociétés contre 86.084 en 2014, soit un léger recul de 1,8% qui devrait être compensé par les chiffres complets.

La situation économique et politique est donc plus favorable aux créations de sociétés depuis 2014.

B. Les faillites

Comparatif des faillites 2013-2014-2015



Le recul du nombre de faillites au 3^e trimestre (-16,4%) se poursuit au cours du 4^e trimestre avec une diminution de 15,1% par rapport au 4^e trimestre 2014.

On notera que le mois de novembre a malgré tout enregistré 3,9% de faillites supplémentaires.

Sur l'ensemble de l'année 2015, la diminution est de 6,4% par rapport à 2014 et de 13,8% par rapport à 2013.

Comme pour les créations de sociétés, il s'agit d'un indicateur positif quant à l'amélioration du contexte économique de notre pays.

A. Les testaments authentiques

Total des testaments authentiques (indice 100 au 1^{er} trimestre 2000)

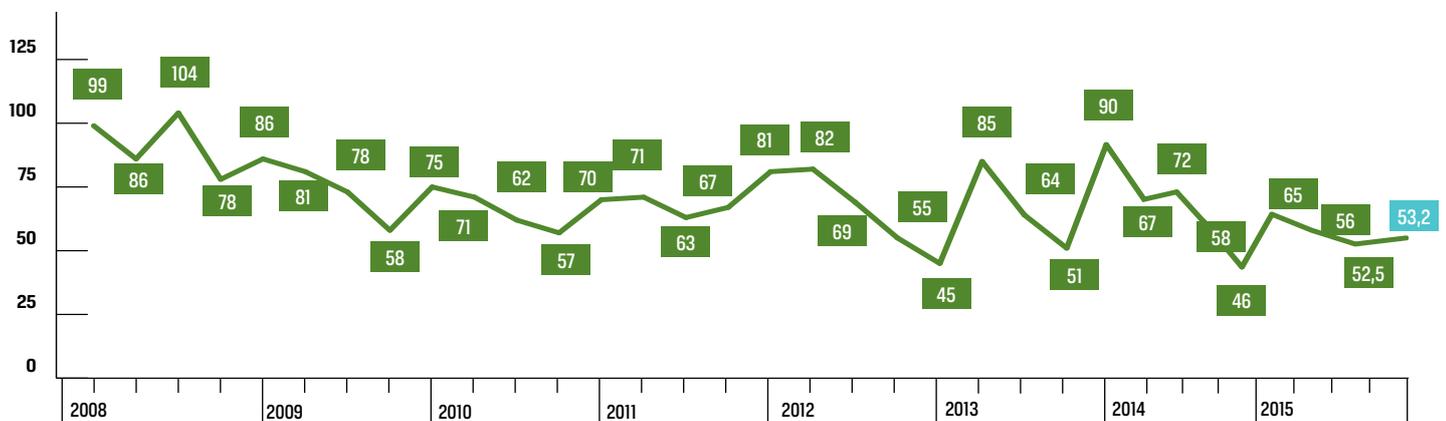


Les inscriptions de testaments au 4^e trimestre 2015 progressent de 17,3% par rapport au 3^e trimestre avec un indice de 131,6. Il s'agit d'une augmentation est de 11,7% par rapport au 4^e trimestre 2014.

Pour l'ensemble de l'année, l'indice moyen est de 128,3 contre 129,1 en 2014. Cette activité est donc restée très stable avec un léger repli de 0,6%.

B. Les conventions de divorce

Inscriptions des conventions de divorce (indice 100 au 1^{er} trimestre 2000)



L'indice notarial du nombre des conventions de divorce au 4^e trimestre 2015 est de 53,2, soit une hausse de 15,6% par rapport au 4^e trimestre 2014.

Pour l'année 2015, le nombre de convention de divorce diminue de 6,5% avec un indice moyen de 57 contre 61 en 2014.