

## BAROMÈTRE DES NOTAIRES 2015

**2015 ÉTAIT UNE ANNÉE PARTICULIÈREMENT CHARGÉE AU NIVEAU DU MARCHÉ IMMOBILIER :  
+6,4% DE TRANSACTIONS EN PLUS COMPARÉ À 2014**

**PRIX MOYEN D'UNE MAISON D'HABITATION : +0,1%, PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS : +1,9%**

*Le baromètre des notaires de la Fédération Royale du Notariat belge sonde notamment les activités de la population en matière d'immobilier.*

*2015 a été une année particulièrement chargée au niveau du marché immobilier belge. Comparé à 2014, le pays a connu une hausse de +6,4% des transactions immobilières, ce qui représente le meilleur résultat de ces 7 dernières années. A noter également que les notaires constatent pour la septième année consécutive une hausse du nombre de transactions immobilières.*

*L'année dernière, le prix moyen d'une maison d'habitation est resté quasi inchangé (234.699 euros, +0,1% comparé à 2014). Le prix moyen d'un appartement s'élevait à 205.148 euros (+1,9% en comparaison avec 2014).*

### **Une meilleure perception du marché immobilier**

Les chiffres diffusés par les notaires par l'intermédiaire du Baromètre des notaires concernent notamment les ventes immobilières. Les données sont récoltées par voie électronique au moment de la signature du compromis de vente, 3 à 4 mois avant la signature de l'acte. Cela permet aux notaires de disposer des données les plus récentes en ce qui concerne le marché immobilier belge.

### **2015 : +6,4% de transactions immobilières en plus comparé à 2014**

*2015 a été une année particulièrement chargée au niveau du marché immobilier belge. Comparé à 2014, le pays a connu une hausse de +6,4% des transactions immobilières, ce qui représente le meilleur résultat de ces 7 dernières années. En Flandre, la hausse des prix s'élevait à +4,7% par rapport à 2014. Bruxelles affichait une hausse de +4,8%, alors que la Wallonie atteignait le chiffre significatif de +10,3%.*

*Toutes les provinces du pays progressent, allant de +3% au Limbourg à +12,5% à Liège.*

### **D'où provient la hausse du nombre de transactions immobilières ?**

La hausse du nombre de transactions s'expliquent de plusieurs façons, souligne Bart van Opstal, porte-parole de la Fédération Royale du Notariat belge : « *Les faibles taux d'intérêts permettent à un grand nombre de jeunes de franchir le pas pour l'acquisition d'une habitation. Les personnes plus âgées, quant à elles, sont davantage à la recherche d'un investissement immobilier rentable. Une troisième tendance résulte du vieillissement de la population : le nombre de personnes qui vendent leur maison et optent pour un appartement ou une forme d'aide à l'habitation (serviceflat, flat séniors, maisons kangourous).* »

### **Prix moyen d'une maison d'habitation en 2015 : +0,1%**

L'année dernière, le prix moyen d'une maison d'habitation est resté quasi stable (+0,1% en comparaison avec 2014). En 2015, le prix moyen d'une maison d'habitation s'élevait à 234.699 euros (en 2014, il ne dépassait pas les 234.574 euros).

La Flandre affiche une hausse de +2,9% (de 252.252 euros en 2014 à 259.642 euros en 2015). La Wallonie présentait une augmentation de +0,8% (de 175.300 euros à 176.709 euros), alors qu'à Bruxelles, les prix ont légèrement diminué (-0,2%, de 436.050 euros à 435.033 euros).

### **Prix moyen d'un appartement en 2015 : +1,9%**

Durant l'année écoulée, le prix moyen d'un appartement en Belgique a augmenté en moyenne de +1,9% comparé à 2014. En 2015, le prix moyen d'un appartement atteignait 205.148 euros (en 2014, il s'élevait à seulement 201.315 euros).

Nous constatons une progression de +2,8% (de 203.799 euros à 209.433 euros) en Flandre et de +2,9% (de 218.665 euros à 225.015 euros) à Bruxelles, alors que la Wallonie a connu une baisse des prix de -0,3% (de 156.418 euros à 155.985 euros).

### **Moins de mariages et de divorces en 2015**

Le nombre de testaments authentiques a légèrement reculé en comparaison avec 2014 (-0,6%). Le nombre de contrats de mariage a diminué de façon plus importante : -12,8% comparé à 2014. Le nombre de divorce a baissé : -6,5% en comparaison avec 2014.

Depuis fin 2014, les notaires constatent que les gens sont plus intéressés par les investissements immobiliers que par les affaires familiales. Lors du dernier trimestre 2015, une coupure s'est dessinée : tant le nombre de testaments que celui des mariages et des divorces a repris son envol.

### **Qu'en est-il de l'immobilier au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 ?**

Au dernier trimestre 2015, l'indice immobilier indiquait 116,1, un léger recul par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 (-1,6%). En comparaison avec le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, il s'agit d'une hausse de +0,6%.

Le prix moyen d'une maison d'habitation s'élevait à 233.346 euros au dernier trimestre, une chute de -2,7% comparé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 (le prix revenait à 239.763 euros).

Le prix moyen d'un appartement était de 204.068 euros, une baisse de -1,8% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 (207.793 euros).

### **Les refinancements en baisse**

Les notaires constatent que les refinancements des crédits hypothécaires sont en baisse. Le notaire Bart van Opstal : « *Nous pouvons raisonnablement estimer que tous les ménages qui envisageaient des revoir leur crédit ont fait les démarches nécessaires après la baisse importante des taux hypothécaires en 2014. C'est pourquoi nous atteignons à présent un niveau de saturation.* »

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, les notaires enregistraient pour l'ensemble des actes de crédit hypothécaire, dont les refinancements, une baisse de -27,5% en comparaison avec 2014. Par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, cela signifie encore une augmentation de 25%.

Sur l'ensemble de l'année, la progression des actes de crédit s'élève à +15% comparé à 2014.

**Plus de détails dans le Baromètre des notaires sur [www.notaire.be](http://www.notaire.be).**

---

#### **Infos sur le notariat**

- A l'heure actuelle, la Belgique compte 1.528 notaires actifs au sein de 1.174 études notariales parmi lesquelles on dénombre 321 associations qui regroupent 690 notaires.
- Chaque année, plus de 2,5 millions de personnes se rendent chez un notaire pour bénéficier de conseils ou pour passer un acte.
- En 2014, les notaires ont passé plus de 869.687 actes.