

# Baromètre des notaires

Immobilier



n° 29

Avril - juin 2016

2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016

www.notaire.be

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE



La période d'observation de l'indice a débuté au 3<sup>ème</sup> trimestre 2007. Elle correspond à l'indice 100.

### Un nombre impressionnant de transactions immobilières au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 !

#### Meilleur trimestre depuis le début du Baromètre des notaires

L'indice d'activité immobilière se stabilise au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre avec 127,9. Par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2016, cela représente une hausse de +0,7%. Il s'agit d'une progression de +14,4% en comparaison au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015.

Ce sont les mois d'avril et mai 2016 qui enregistrent le plus grand nombre de transactions immobilières : +22,1% et +20,4% de plus que lors des mêmes mois en 2015. Juin 2016 affiche +4% de plus que juin 2015.

#### Au niveau macro-économique

**L'indice de confiance des consommateurs** passe de -7 en mars 2016 à -8 en avril et en mai. Il se redresse quelque peu en juin avec -6.

#### L'indice de confiance des entreprises

(source : BNB) se renforce malgré le climat social tendu du 2<sup>ème</sup> trimestre, il est de +0,7 en juin, contre -4,2 en mars. Le secteur de la construction reste nettement meilleur que ces dernières années avec un indice de -3 en juin ; il s'agit d'une amélioration de 0,9 point par rapport à mars 2016 et de 9,4 points par rapport à juin 2015.

**Le taux de chômage** s'élevait à 8,4% en mai, contre 8,1% en mars.

**L'inflation** est également très stable avec 1,6% au cours du mois de mai.

La surprise vient des **taux d'intérêt hypothécaires** qui continuent encore de se tasser, le tarif pour un emprunt à taux fixe pour une durée de plus de 10 ans était de 2,40% au mois de février, il passe à 2,27% en mars et à 2,16% en avril (source : BNB).

**Le nombre de crédits hypothécaires** suit la tendance du nombre de transactions immobilières avec une hausse de +13% pour les crédits liés à l'acquisition.

Du côté des refinancements, la progression de +0,4% fait suite à la nouvelle baisse des taux hypothécaires. Après un ralentissement au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 et du 1<sup>er</sup> trimestre 2016, nous retrouvons les niveaux élevés enregistrés fin 2014 et début 2015.

#### 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 et les plus correctes en ce qui concerne le marché immobilier belge.

#### À propos du notariat en Belgique

Chaque année, 2,5 millions de clients franchissent la porte d'une étude notariale lors de moments-clés de leur vie. Ils y reçoivent des conseils indépendants sur mesure qui leur permettent de cohabiter, d'acheter une habitation, de créer une société ou de planifier une succession – et cela, en toute confiance. Le réseau de 1.200 études réunit 1.500 notaires et 7.500 collaborateurs. Ensemble, ils traitent 925.000 actes par an. La Fédération Royale du Notariat belge soutient les études en matière d'avis juridiques, de gestion, de solutions informatiques et de formations. Vous trouverez plus d'infos à propos des moments importants de votre vie sur [www.notaire.be](http://www.notaire.be), à travers des FAQ, des vidéos et des modules de calcul.



# ÉVOLUTION DU MARCHÉ

## Comparaison du trimestre avec celui de l'année dernière

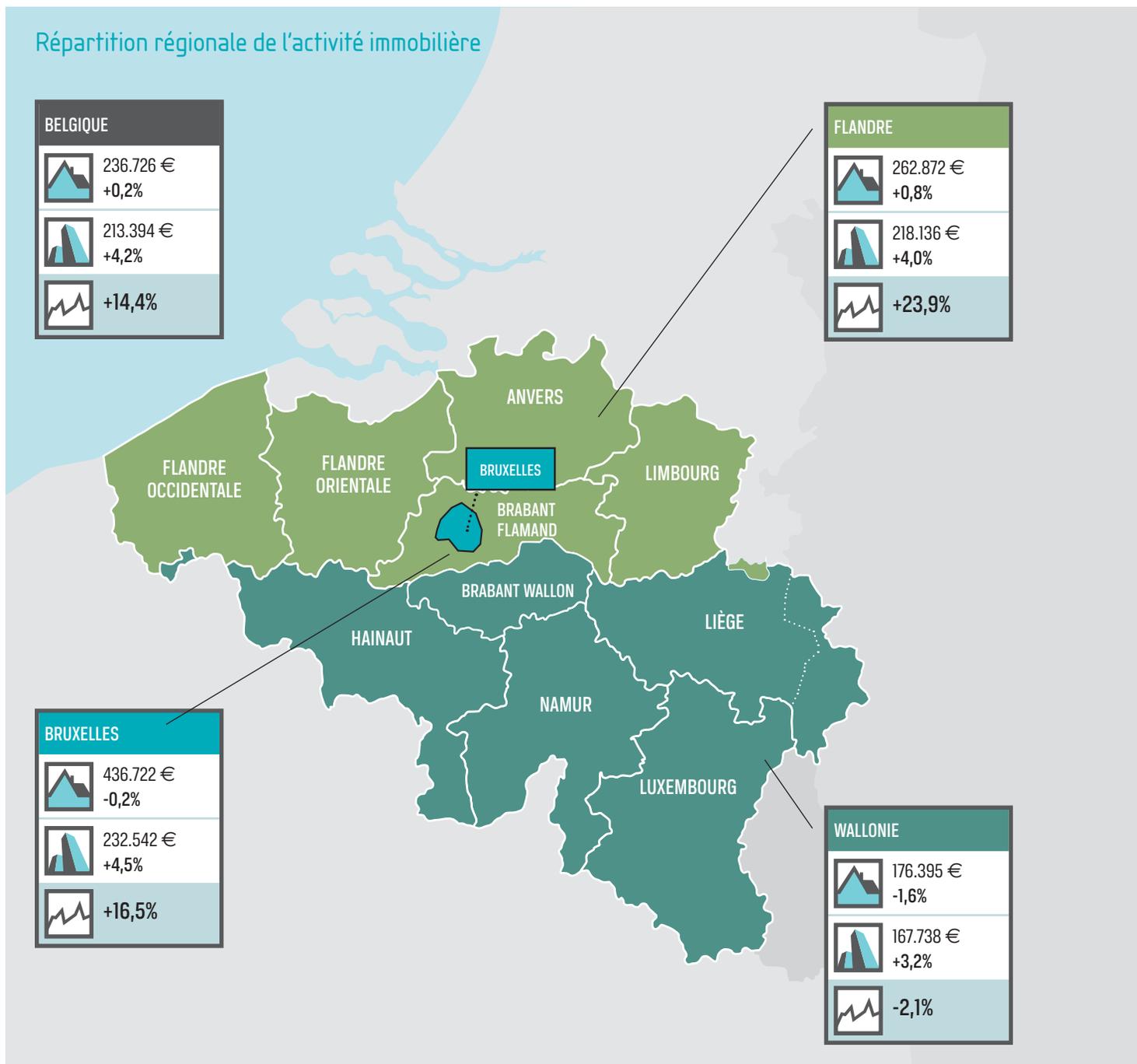
### Maisons d'habitation

Si on compare le 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, on constate une augmentation du prix moyen des maisons d'habitation de +0,2% pour la Belgique et de +0,8% en Flandre. Il recule en Wallonie de -1,6% et de -0,2% à Bruxelles.

### Appartements

La comparaison avec le 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 donne des progressions de +4,2% pour la Belgique, +4% en Flandre, +3,2% en Wallonie et +4,5% à Bruxelles.

## 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.

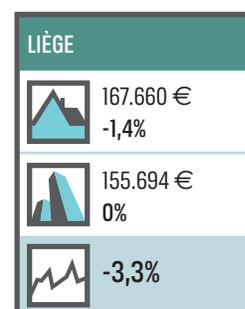
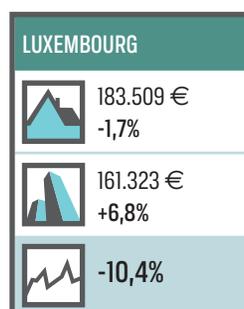
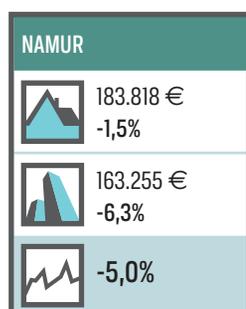
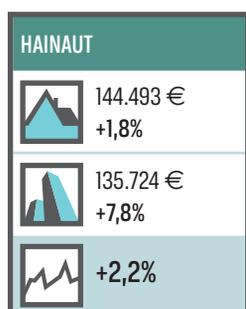
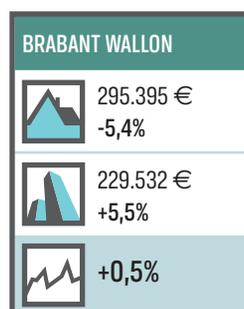
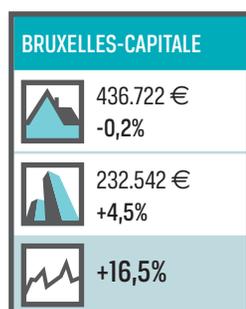
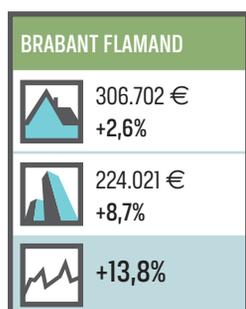
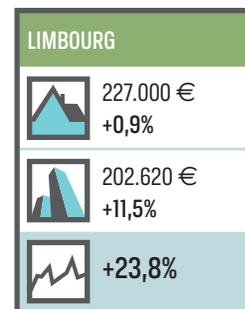
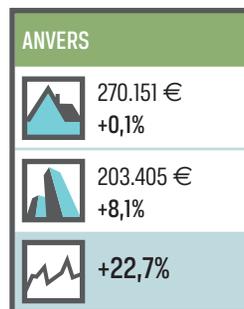
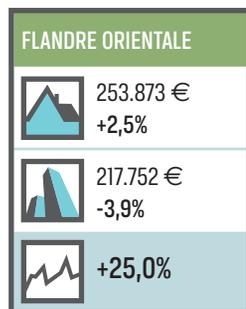
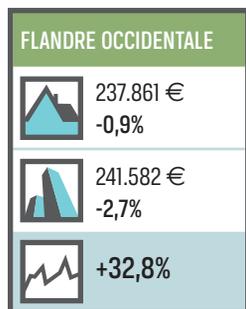
Obtenir un pourcentage d'évolution générale plus important que chacune des évolutions par région ou par province est normal.

#### L'activité immobilière

Evolution du nombre de dossiers rentrant dans les études notariales.

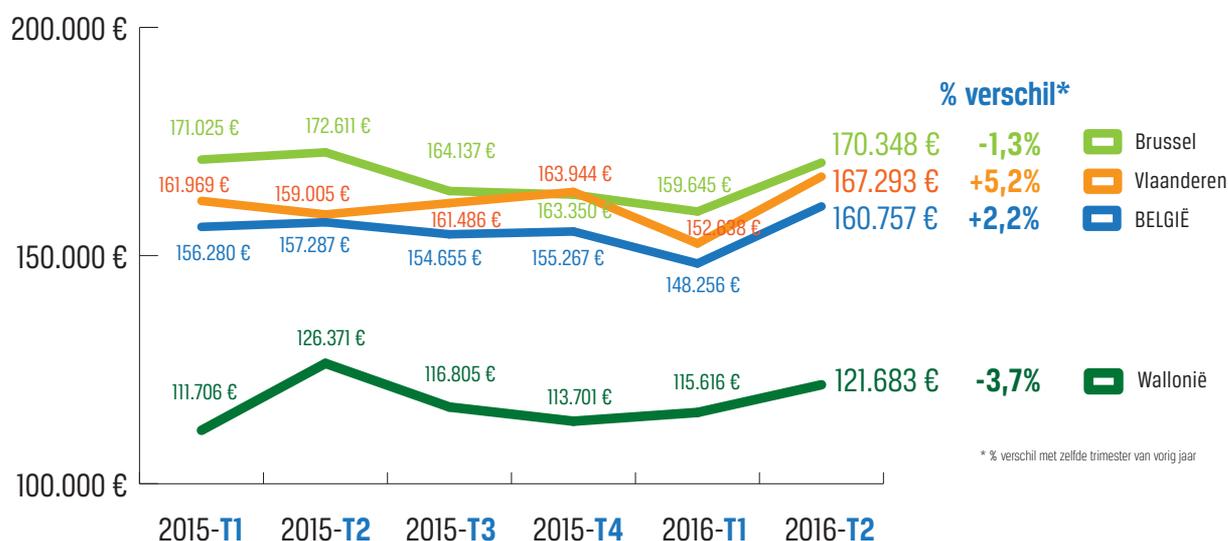
Les comparaisons de l'activité, exprimées en pourcentage, sont calculées par rapport au même trimestre de l'année passée.

## Répartition provinciale de l'activité immobilière



# ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER

## Évolution du prix des appartements à une chambre



L'analyse des prix moyens des appartements en fonction du nombre de chambres à coucher constitue un exercice intéressant. Il faut cependant noter que le marché des appartements de une ou de 3 chambres est plus volatil. La majorité des ventes concerne des appartements de 2 chambres. Pour la Belgique, nous constatons qu'un appartement de 2 chambres coûte en moyenne +28,4% de plus qu'un appartement à une chambre. Un appartement de 3 chambres est +38,3% plus cher qu'un appartement de 2 chambres.

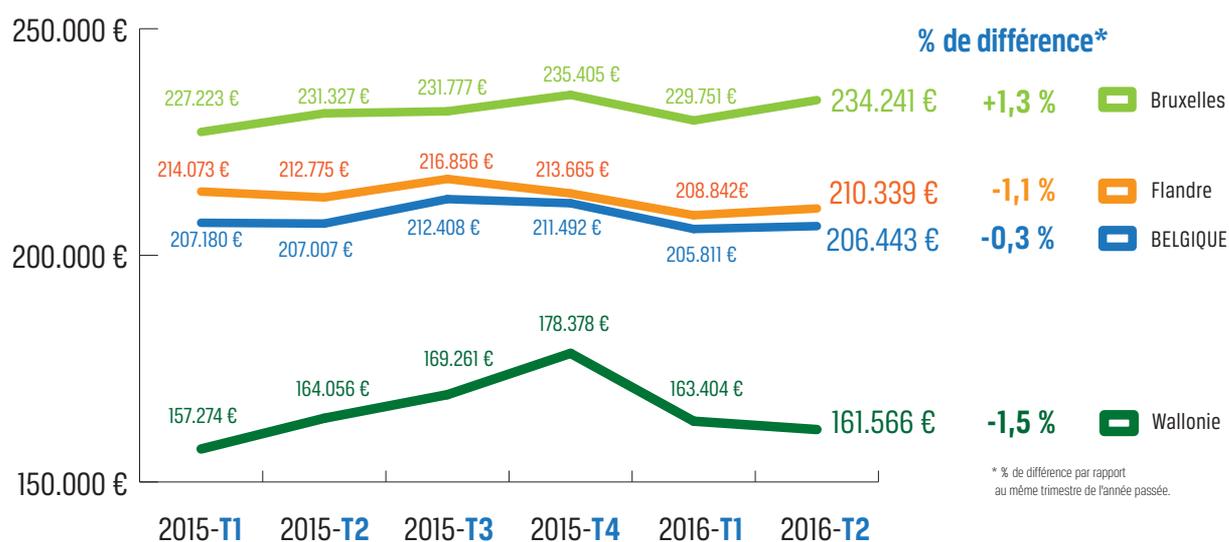
En Wallonie, un appartement à 2 chambres coûte +32,8% de plus qu'un appartement à une chambre. En Flandre, la différence de prix est de +25,7% et à Bruxelles, de +37,5%.

Pour passer d'un appartement de 2 chambres à un appartement de 3 chambres, il faudra payer +36,6% de plus en Flandre, +27,8% de plus en Wallonie et +40,7% de plus à Bruxelles.

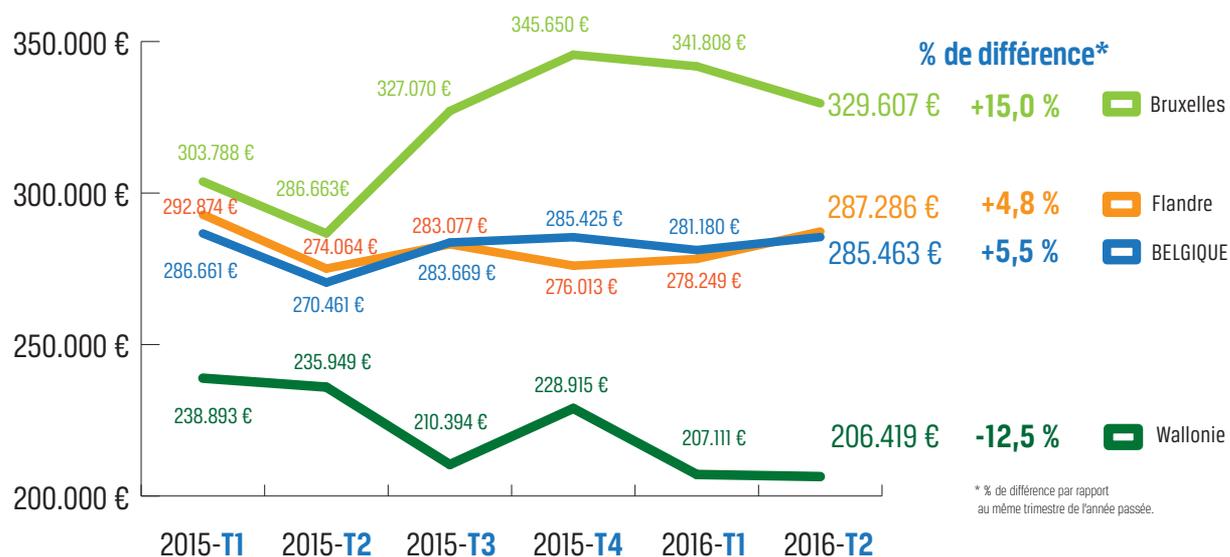
Les appartements les plus chers sont ceux comportant 3 chambres en Flandre occidentale. La côte est évidemment très prisée pour ce qui est des appartements.

Le prix moyen augmente partout en fonction du nombre de chambres à coucher, à l'exception de la province du Luxembourg où le marché des appartements à 3 chambres est restreint et moins qualitatif. Leur prix moyen est inférieur à celui des appartements d'une ou 2 chambres.

## Évolution du prix des appartements à 2 chambres

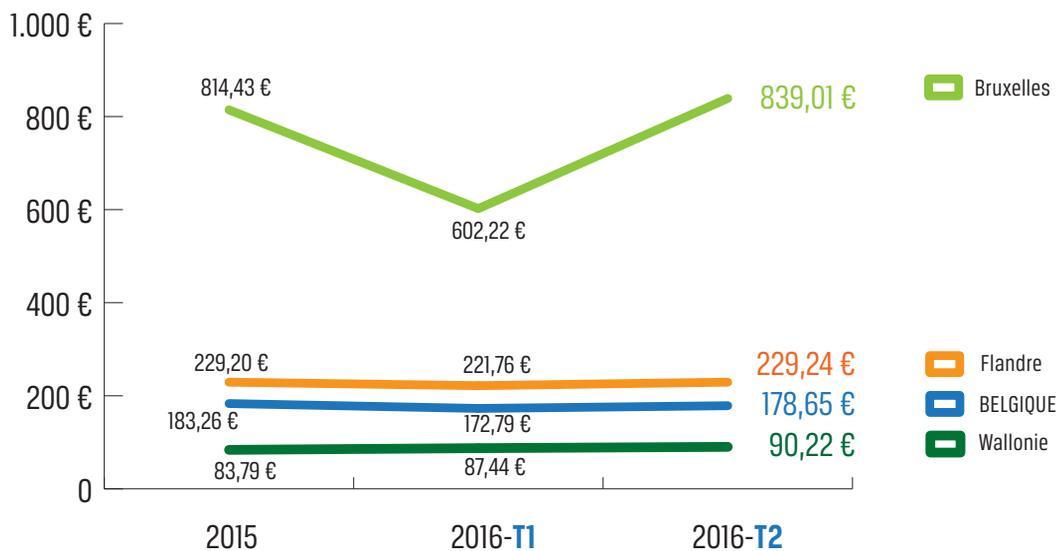


## Évolution du prix des appartements à 3 chambres



# ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR

## Évolution des prix par m<sup>2</sup>



L'analyse du prix moyen au m<sup>2</sup> révèle les mêmes tendances que l'analyse du prix d'acquisition, à l'exception de Bruxelles où le prix au m<sup>2</sup> (839€/m<sup>2</sup>) est près de 4 fois plus élevé que dans les provinces flamandes.

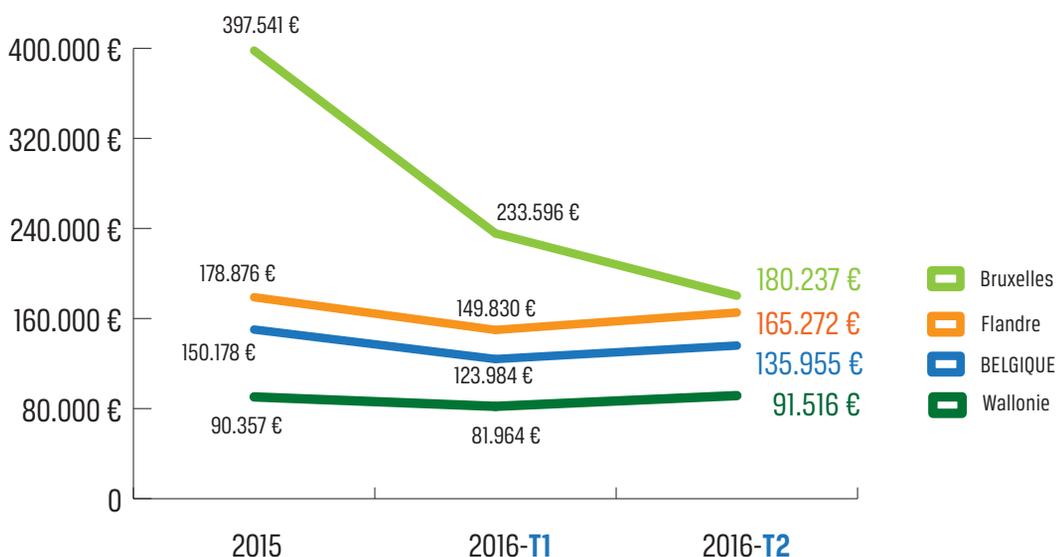
Les terrains à Bruxelles sont plus petits et leur prix d'acquisition avoisine celui des terrains en Flandre, mais ces derniers sont nettement plus étendus.

Les transactions pour des terrains à Bruxelles sont assez rares et n'ont donc que peu d'influence sur la moyenne nationale de 179 € par m<sup>2</sup>. Le prix moyen est de 90 € par m<sup>2</sup> en Wallonie et de 229 € par m<sup>2</sup> en Flandre.

Le prix moyen pour acquérir un terrain en Belgique est de 135.955 €. Au niveau régional, un terrain est plus onéreux en région bruxelloise avec 180.237 €, il est le plus abordable en Wallonie avec 91.516 € et il est en moyenne de 165.272 € en Flandre.

C'est la Flandre occidentale qui enregistre les prix moyens les plus élevés.

## Évolution des prix d'acquisition des terrains à bâtir



www.notaire.be