

# Baromètre des notaires

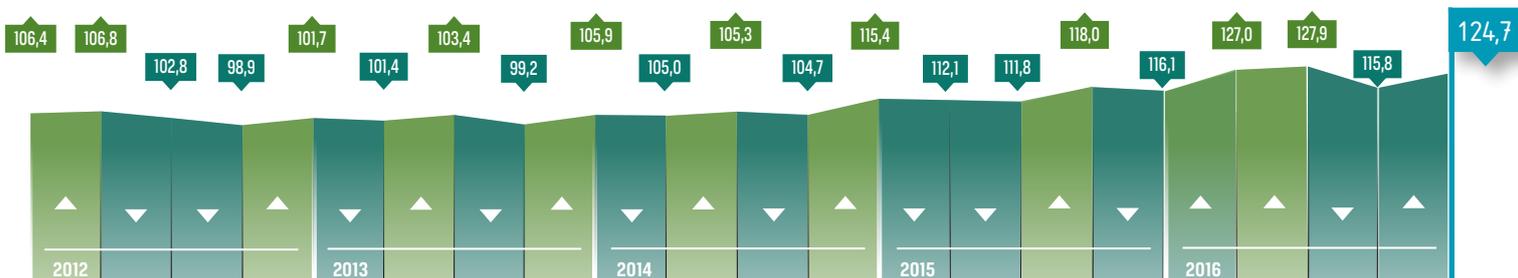
IMMOBILIER

www.notaire.be

2016

Baromètre 31

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE



### 2016, une année record en volume de transactions... mais pas partout !

L'indice d'activité immobilière du 4<sup>ème</sup> trimestre est de 124,7 contre 115,8 au 3<sup>ème</sup> trimestre, soit une hausse de +7,7%. Cette comparaison doit être relativisée avec le caractère saisonnier du 3<sup>ème</sup> trimestre, mais il n'en reste pas moins que ce 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 est particulièrement soutenu. On enregistre +7,4% d'augmentation par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 (116,1).

En comparaison avec 2015, le mois d'octobre était assez stable avec une progression de +0,6%. En novembre et en décembre, l'évolution des transactions immobilières est plus nette avec respectivement +9,9% et +13,5%.

Pour 2016, le volume des transactions immobilières augmente de +8,2% et passe d'un indice annuel de 114,5 en 2015 à 123,9. C'est en mars, en avril et en octobre qu'on enregistre les principaux pics d'activité immobilière en termes de compromis de vente.

Cette santé de fer de l'immobilier n'est cependant pas vécue de la même manière à travers les trois régions du pays, comme nous le verrons plus loin.

#### Au niveau macro-économique

L'indice de **confiance des consommateurs** se redresse et passe à -5 en décembre, contre -13 en octobre et -10 en septembre. En moyenne, l'indice de confiance des consommateurs en 2016 est de -6,8, il était en moyenne de -5,7 en 2015, soit une dégradation de -1,8%.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) s'améliore aussi quelque peu et passe de -2,2 en septembre à -0,2 en décembre avec une moyenne en 2016 de -2,2.

Le segment de la **construction** connaît une année globalement positive avec un indice de -2,6 en décembre 2016 contre -5,7 en septembre et une moyenne annuelle de -3 alors qu'en 2015, l'indice moyen était de -10,7.

Du côté des **faillites**, le 4<sup>ème</sup> trimestre connaît une hausse de +2,7% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 mais l'année 2016 constitue la troisième année consécutive de recul du nombre de faillites avec -7,4%.

La tendance est également positive pour les créations de société dont le nombre progresse de +7,3% au cours de l'année écoulée.

Les chiffres du **taux de chômage** se stabilisent aux alentours des 8% avec 7,9% en octobre tandis que l'**inflation** se maintient juste sous la barre des 2% avec 1,9% en octobre, 1,7%

en novembre et 1,9% en décembre, selon nos estimations. Pour 2016, l'inflation devrait être de 1,7%, contre 0,6% en 2015.

Les **taux d'intérêt hypothécaires** continuent de plonger et passent pour la première fois sous les 2% en novembre avec 1,99% pour un taux fixe de plus de 10 ans, soit 0,49 points de moins qu'en décembre 2015 (Source BNB).

#### Au 4<sup>ème</sup> trimestre, le nombre de crédits hypothécaires

augmente à nouveau par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 (+14%). Cette progression est en partie due à la hausse des crédits hypothécaires liés à l'acquisition (+8%), dont l'évolution est comparable à la progression du nombre de transactions. Cependant, ce sont les autres types d'actes de crédits hypothécaires (dont les refinancements) qui enregistrent la plus forte augmentation avec +20% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015. Les refinancements avaient atteint un certain plafond milieu 2015 mais les taux actuels encouragent des ménages à racheter leur emprunt une nouvelle fois.

En 2016, les actes de crédit liés à l'acquisition d'un bien immobilier ont progressé de +9,9% et les autres actes de crédit hypothécaire ont diminué de -3,3%, malgré la reprise au cours de ce 4<sup>ème</sup> trimestre. Pour l'ensemble des actes de crédit, il s'agit d'une hausse de +2,1%.

# ÉVOLUTION DU MARCHÉ

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

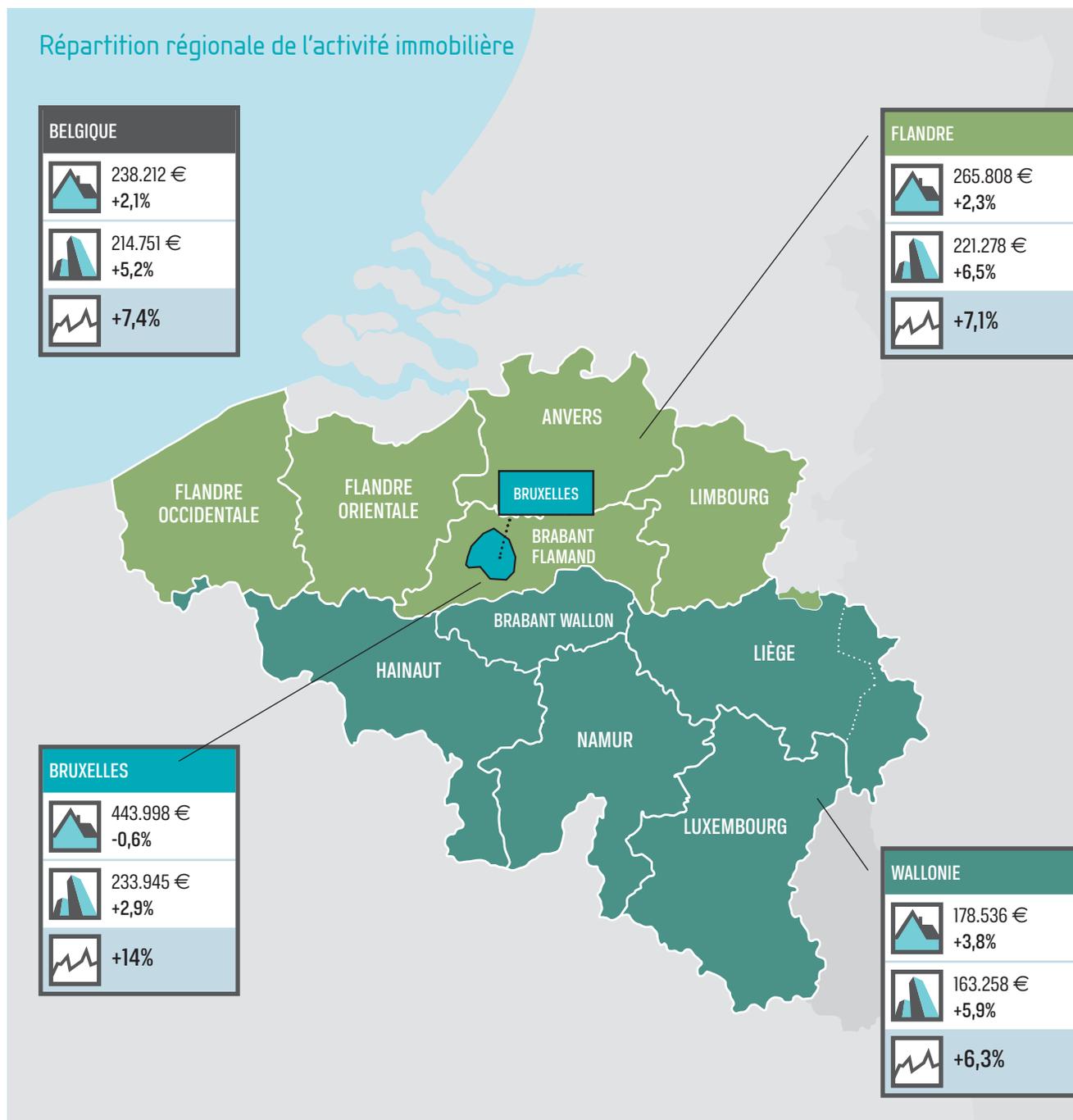
### Maisons d'habitation

Par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, le prix moyen des maisons d'habitation progresse de +2,1% pour la Belgique, de +3,8% en Wallonie et de +2,3% en Flandre. On enregistre un léger recul de -0,6% à Bruxelles.

### Appartements

La comparaison avec le 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 donne des progressions de +5,2% pour la Belgique, +5,9% en Wallonie, +6,5% en Flandre et +2,9% à Bruxelles.

## Répartition régionale de l'activité immobilière



| BRUXELLES |                   |
|-----------|-------------------|
|           | 407.450 €<br>4,1% |
|           | 223.631 €<br>8,6% |
|           | -9,0%             |

\*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.

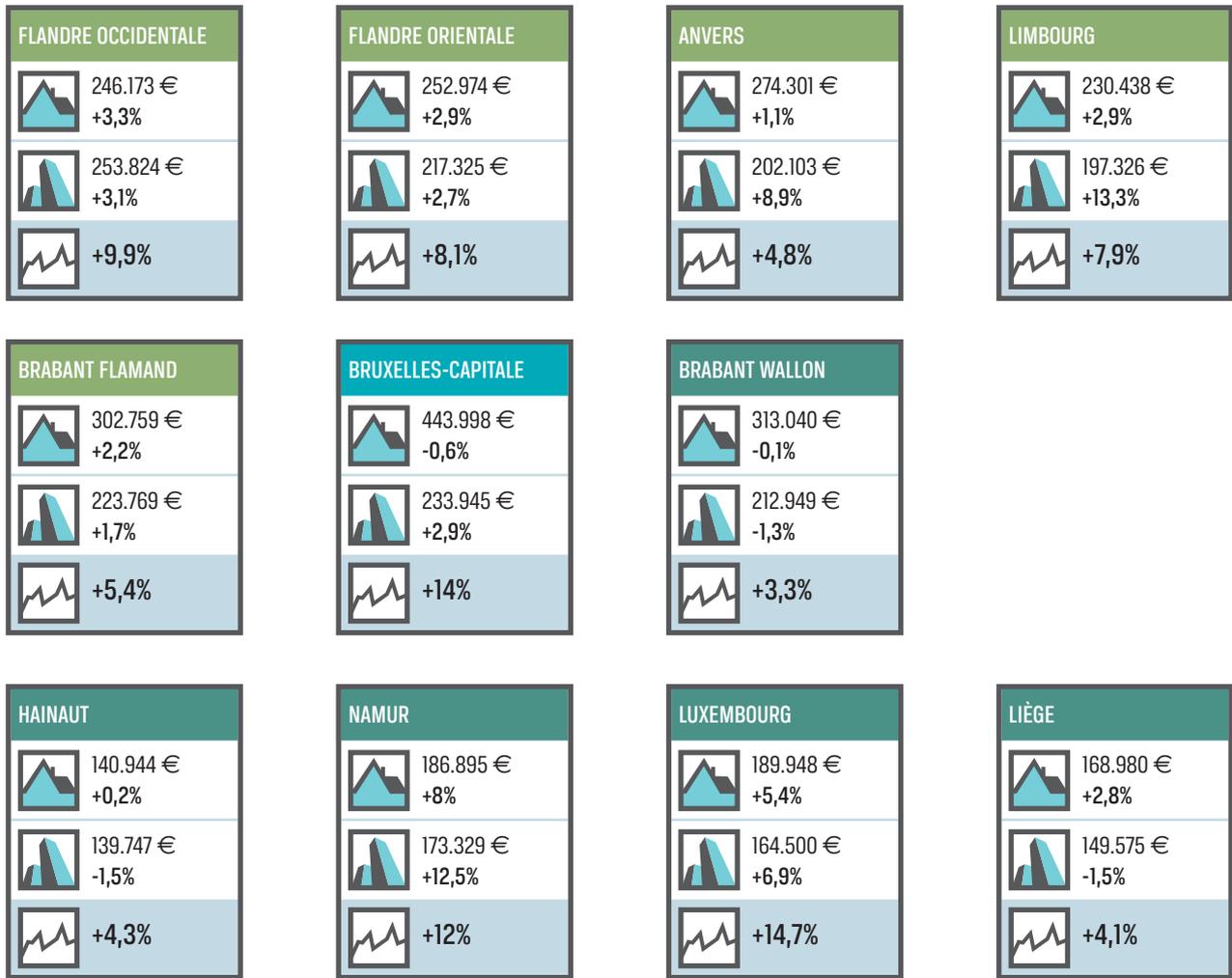
#### Les appartements

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.

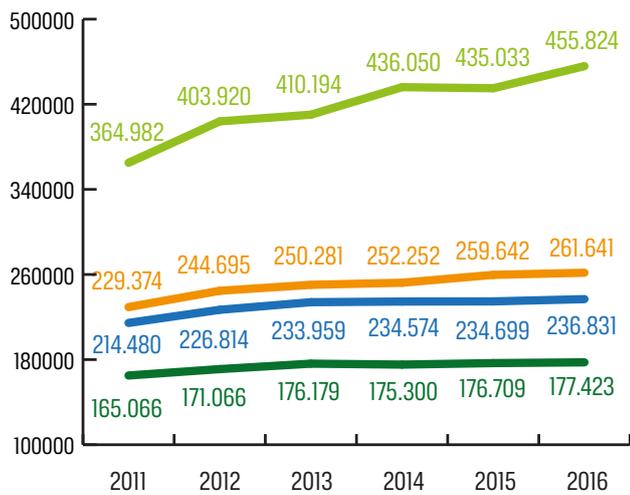
#### L'activité immobilière

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

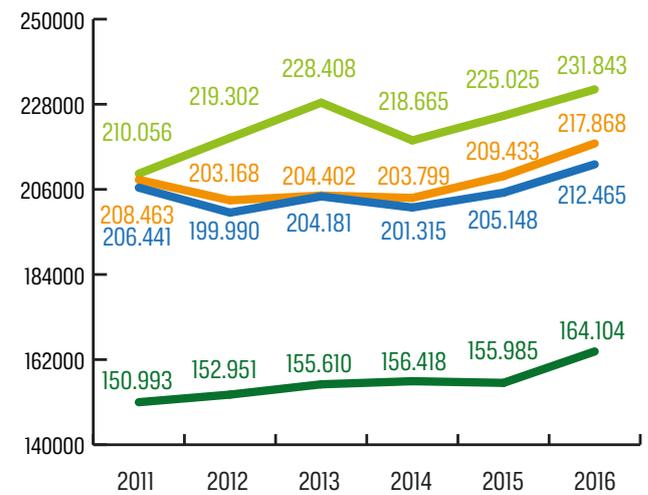


## Prix moyen des maisons



■ BELGIQUE
 ■ Bruxelles

## Prix moyen des appartements



■ Flandre
 ■ Wallonie

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

Rappelons que la majorité des ventes concernent des appartements 2 chambres alors que les 1 et 3 chambres sont des marchés plus étriqués.

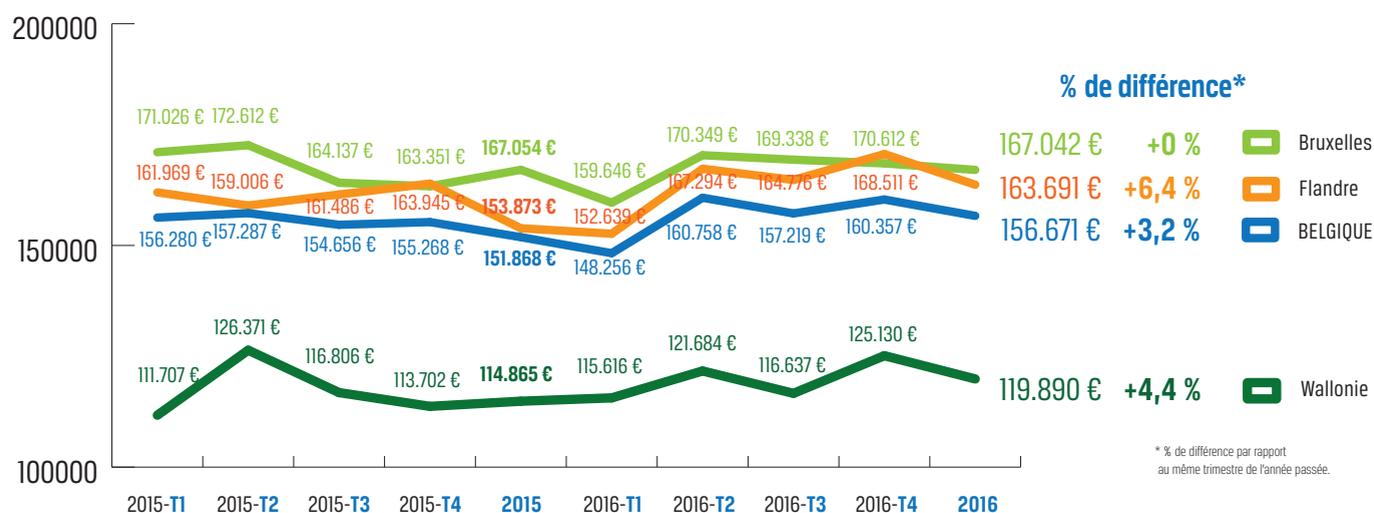
Pour la Belgique, nous constatons qu'un 2 chambres coûte en moyenne +32,4% de plus qu'un 1 chambre. Un 3 chambres est +35,7% plus cher qu'un 2 chambres. Une chambre supplémentaire constitue donc un supplément d'environ un tiers du prix.

Par région, la hausse de prix pour passer d'un 1 chambre à un 2 chambres est de +29,9% en Flandre, +37,4% en Wallonie et +37,4% à Bruxelles.

Pour passer d'un 2 chambres à un 3 chambres, il faudra payer +32,4% de plus en Flandre, +29,7% en Wallonie et +43,6% à Bruxelles.

Les appartements les plus chers sont toujours les appartements 3 chambres en Flandre occidentale (influence de la côte belge), dans le Brabant wallon et à Bruxelles.

## Évolution du prix des appartements à une chambre

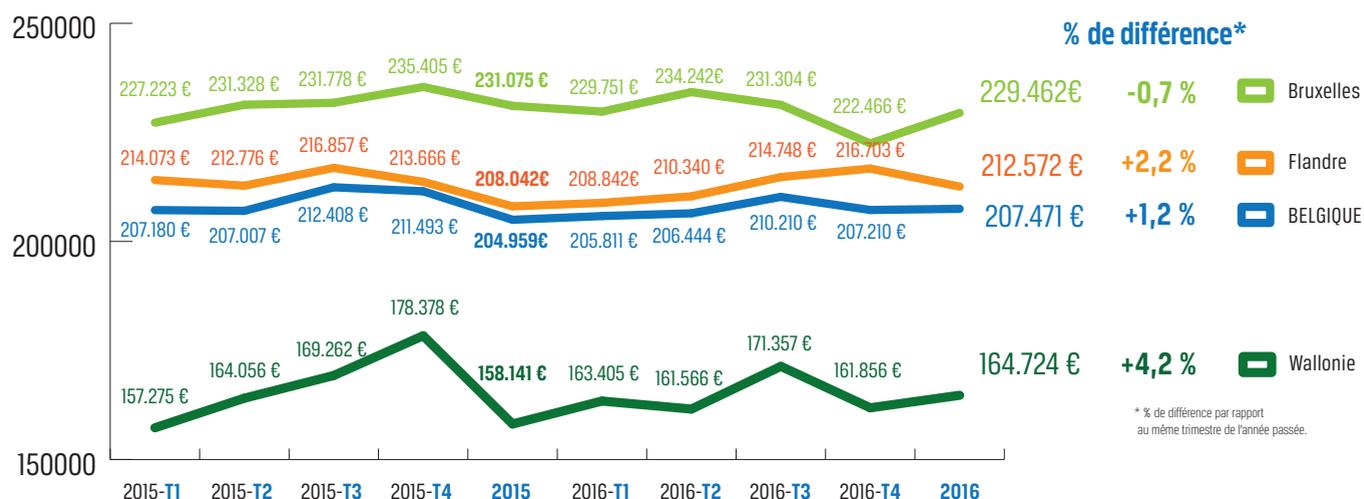


En 2016, un appartement 1 chambre en Belgique coûte en moyenne 156.671 €, soit une progression de +3,2% par rapport à 2015. Au 4<sup>ème</sup> trimestre, le prix moyen était de 160.357 €.

En Flandre, le prix d'un 1 chambre passe de 153.873 € en 2015 à 163.691 € (+6,4%) avec, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, un prix moyen de 168.511 €. En Wallonie, le prix progresse en un an de +4,4% et passe de 114.865 € à 119.890 €, avec un prix moyen au 4<sup>ème</sup> trimestre de 125.130 €.

C'est à Bruxelles, que le prix moyen est le plus élevé avec 167.042 € en 2016, contre 167.054 € en 2015 (+0%) et le prix reste également stable au 4<sup>ème</sup> trimestre avec 170.612 €.

## Évolution du prix des appartements à 2 chambres



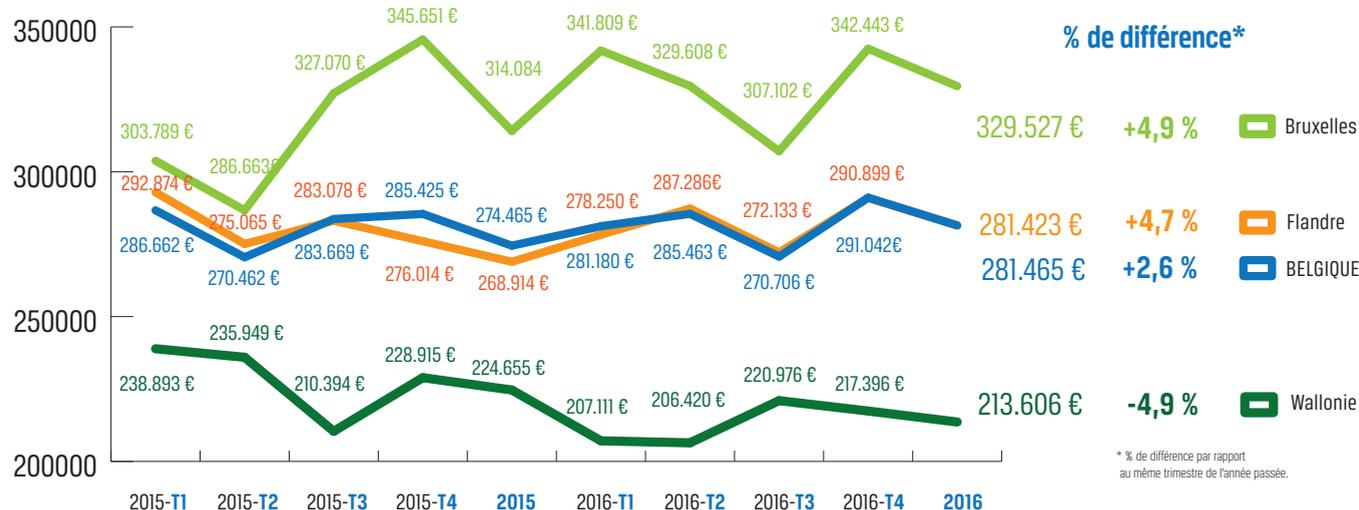
Le prix moyen d'un appartement 2 chambres en Belgique en 2016 est de 207.471 €, contre 204.959 € en 2015 (+1,2%), il est de 207.210 € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016.

Dans le sud du pays, la progression en un an est plus marquée avec +4,2% et un prix de 164.724 € contre 158.141 € en 2015. Au 4<sup>ème</sup> trimestre, le prix moyen en Wallonie était de 161.856 €.

En Flandre, le prix moyen d'un 2 chambres augmente de +2,2% entre 2015 et 2016 et passe de 208.042 € à 212.572 €, au 4<sup>ème</sup> trimestre il était de 216.703 €.

Pour Bruxelles, le prix est resté assez stable avec 229.462 € contre 231.075 € en 2015 (-0,7%) et un prix moyen de 222.466 € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016.

## Évolution du prix des appartements à 3 chambres



Le prix moyen d'un appartement 3 chambres en Belgique est de 281.465 € en 2016, contre 274.465 € en 2015 (+2,6%) et de 291.042 € au 4<sup>ème</sup> trimestre.

contre 314.084 € l'an dernier. Pour le 4<sup>ème</sup> trimestre, le prix moyen est de 342.443 €.

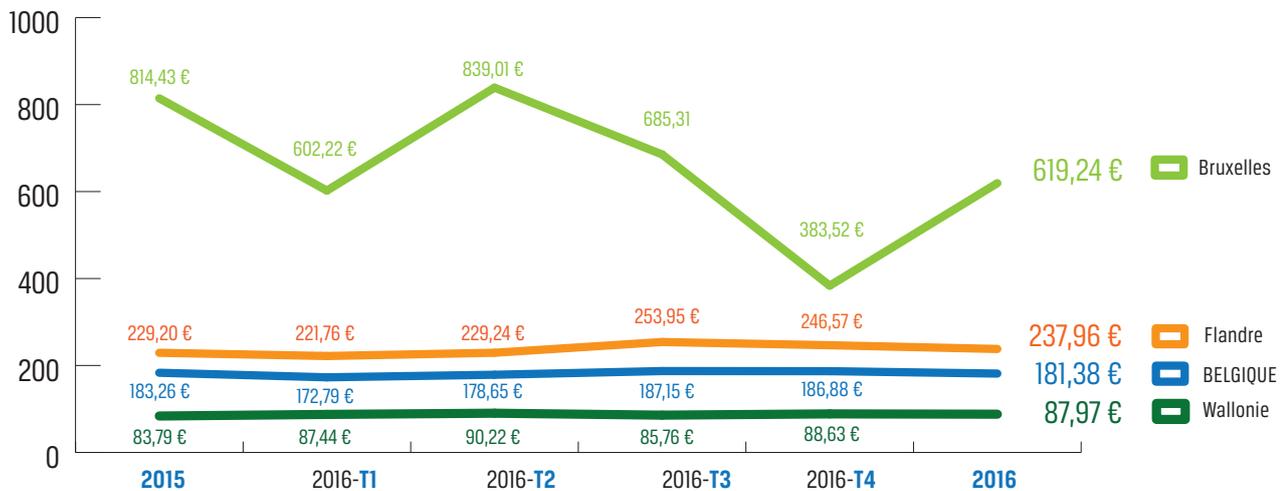
En Flandre, le prix moyen d'un 3 chambres passe de 268.914 € en 2015 à 281.423 € en 2016 (+4,7%) et il est de 290.899 € au 4<sup>ème</sup> trimestre.

En Wallonie, le prix recule de -4,9% entre 2015 et 2016 et passe de 224.655 € à 213.606 € mais le marché des appartements y est plus étriqué et celui des 3 chambres en particulier. Au 4<sup>ème</sup> trimestre, un 3 chambres en Wallonie coûte 217.396 €.

A Bruxelles, les prix progressent de +4,9% en un an, avec 329.527 € en 2016,

# ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR

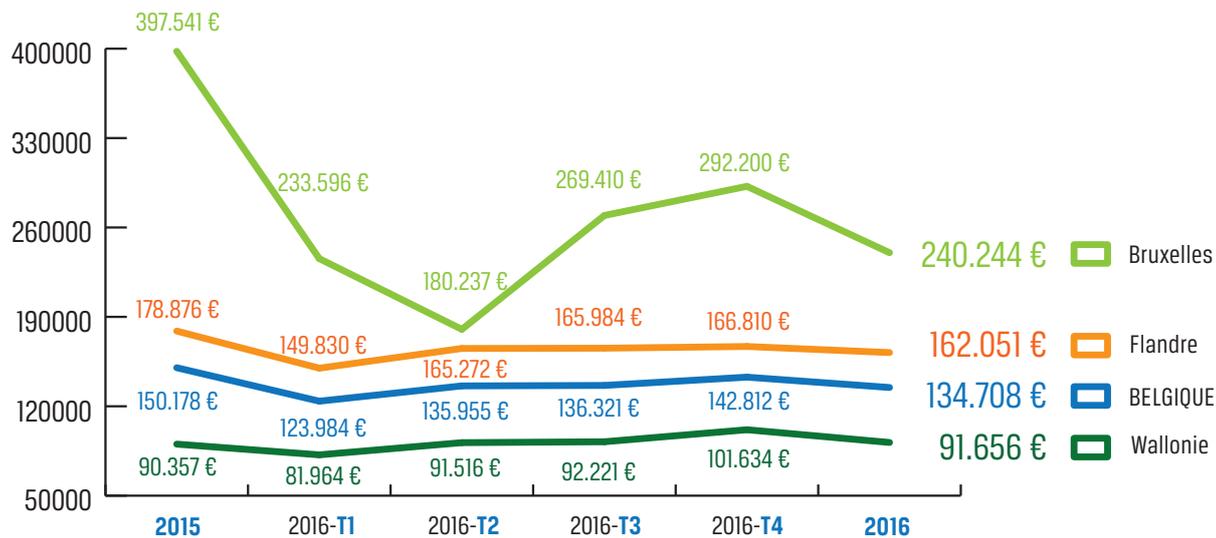
## Évolution des prix par m<sup>2</sup>



Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, le prix moyen au m<sup>2</sup> pour la Belgique est de 187 €, soit un recul de -0,1% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016. En Flandre, un terrain à bâtir coûte 247€/m<sup>2</sup> (-2,9%) et en Wallonie, celui-ci revient à 89€/m<sup>2</sup>(+3,3%). Le prix moyen pratiqué à Bruxelles est toujours très élevé mais il baisse de -44% et passe de 685€/m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> trimestre à 384€/m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> trimestre, alors que le prix d'acquisition moyen a progressé de +8,5%. Cette diminution montre donc que les terrains vendus au 4<sup>ème</sup> trimestre étaient beaucoup plus étendus et la partie constructible qui est la plus onéreuse est moins prépondérante.

Pour l'année 2016, en termes de prix moyens au m<sup>2</sup>, nous enregistrons une diminution de -1% au niveau national, avec un prix moyen qui passe de 183€/m<sup>2</sup> à 181€/m<sup>2</sup> en un an. Le prix moyen en Flandre en 2016 est de 238€/m<sup>2</sup> (+3,8%), il est de 88€/m<sup>2</sup> en Wallonie (+5%) et de 619€/m<sup>2</sup> à Bruxelles (-24%). L'évolution annuelle en Région bruxelloise confirme la tendance du 4<sup>ème</sup> trimestre où les terrains à bâtir vendus étaient proportionnellement plus grands qu'en 2015.

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



Au 4<sup>ème</sup> trimestre, le prix moyen pour acquérir un terrain en Belgique est de 142.812 €, contre 136.321 € au trimestre précédent (+4,8%). En Wallonie, le prix moyen passe de 92.221 € à 101.634 € (+10,2%). En Flandre, il est en moyenne de 166.810 € contre 165.984 € au 3<sup>ème</sup> trimestre (+0,5%). Mais au niveau régional, le prix moyen le plus élevé reste enregistré en région bruxelloise avec 292.200 €, contre 269.410 € au 3<sup>ème</sup> trimestre (+8,5%).

En 2016, les prix d'acquisition des terrains ont diminué en Belgique de -10,3%, avec 134.709 €, contre 150.178 € en 2015. Le prix d'acquisition reste un bon indicateur du marché des terrains à bâtir mais il doit être analysé avec prudence puisqu'il est directement influencé par la taille des terrains.