

- A ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE
- B ÉVOLUTION DES PRIX
- C LES DROITS D'ENREGISTREMENT
- D LES ACTES DE SOCIÉTÉ
- E LA FAMILLE

A ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE



Une activité immobilière intense cet été

L'activité immobilière se tasse en septembre.

L'activité immobilière du troisième trimestre 2012 est assez contrastée et affiche un indice d'activité de 98,9.

Par rapport au 2e trimestre 2012 : recul de seulement 3,8%.

Trimestre traditionnellement plus bas en raison des vacances annuelles (aspect cyclique). Cette fois-ci, l'impact de l'activité immobilière fut limité en raison du mois de juillet comparable à un mois d'activité normal !

Par rapport au 3e trimestre 2011 : augmentation de 4,3%.

Au-dessus des niveaux enregistrés pour les mêmes mois en 2011, l'activité du mois de juillet est de 22,6% et celle d'août 2012 de 1,7%.

A noter : l'année passée, le mois de juillet avait été le plus faible de l'année.

Au niveau macro-économique

La **confiance des consommateurs**, qui s'était stabilisée au cours du 2e trimestre, a de nouveau reculé en passant de -10 en juin à -13 en juillet, -16 en août et -14 en septembre (source BNB). La crainte du chômage est à l'origine de ces détériorations. Pourtant, le taux de chômage reste stable même s'il progresse sensiblement et passe de 7,1% en janvier à 7,4% au mois d'août. Sur un an, nous ne notons que 0,1 point d'augmentation. La situation en Belgique reste plus favorable que dans la zone euro où le chômage continue sa lente et constante progression (11,4% en août 2012 contre 10,2 en août 2011).

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) s'est bien repris au cours du 3e trimestre 2012 avec -11,6 en septembre contre -13,2 en juin. Le segment de la construction a rebondi en gagnant 5,1 points entre août en septembre.

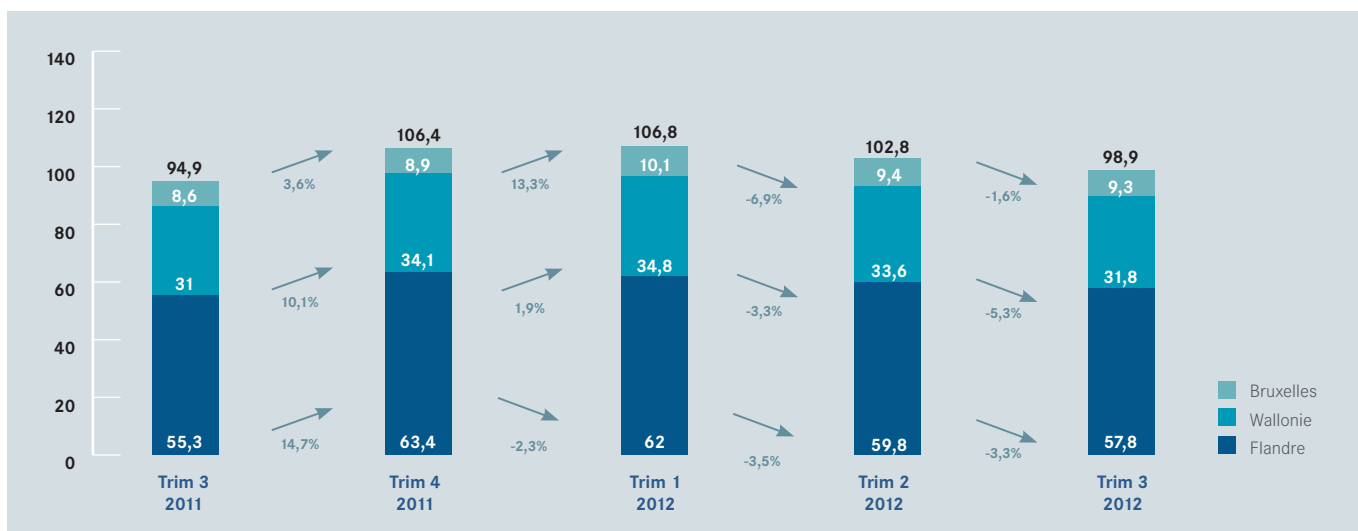
L'**inflation** est restée plus modérée en juillet avec 2% d'évolution mais est repassée à 2,6% en août et en septembre.

Le niveau d'inflation connu ces derniers mois permet de soutenir la consommation et l'économie. Il est souhaitable que ce taux se maintienne aux alentours des 2% et que le ralentissement constaté au cours du 1er semestre 2012 ne s'accroisse plus d'avantage.

Les taux d'intérêt hypothécaire connaissent des niveaux plancher avec 3,58% en juillet et 3,59% en août pour un crédit hypothécaire à taux fixe sur plus de 10 ans (source BNB). Ce taux était de 4,05% en août 2011.

Ce paramètre continue d'influencer favorablement le marché immobilier belge qui tend à se maintenir malgré des indicateurs macroéconomiques plus mitigés.

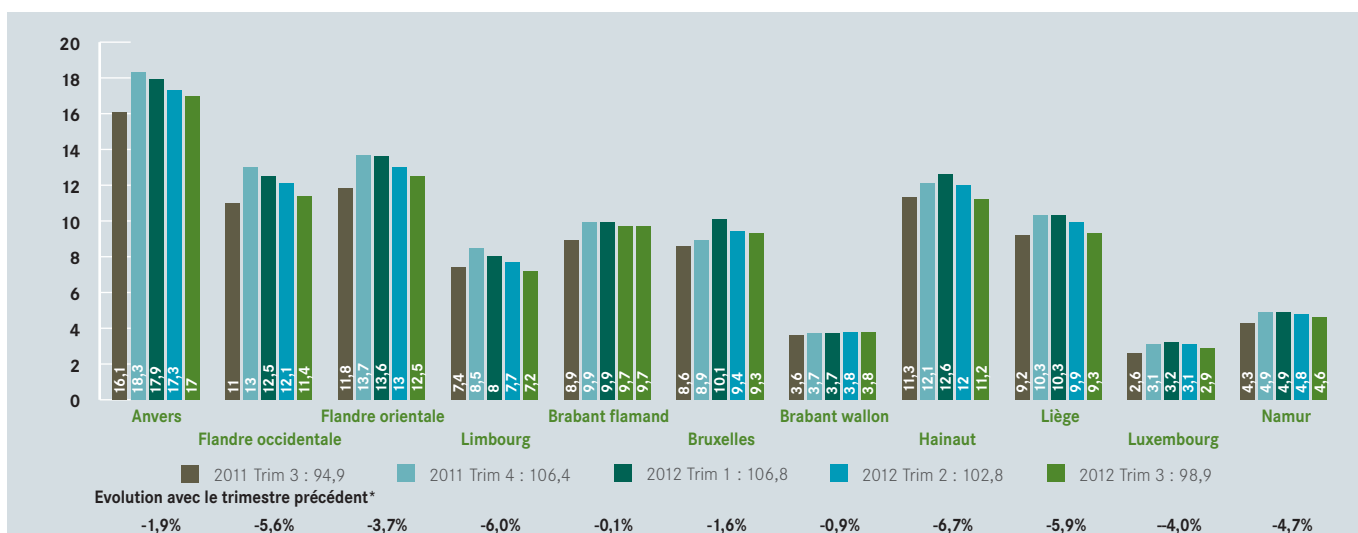
► Répartition régionale de l'activité immobilière



Par rapport au même trimestre en 2011, la nette progression de 4,3% au cours du 3e trimestre 2012 est présente à travers l'ensemble du pays avec 4,6% en Flandre, 2,7% en Wallonie et 7,6% à Bruxelles. L'activité immobilière du mois de juillet a été particulièrement soutenue dans les trois régions du pays.

Par rapport au 2e trimestre 2012, le recul de 3,8% est essentiellement constaté en Wallonie avec -5,3%. On enregistre des diminutions plus modérées de 3,3% en Flandre et de 1,6% en région bruxelloise.

► Répartition provinciale de l'activité immobilière



En comparaison avec le trimestre précédent, la répartition par province confirme une évolution homogène avec un recul de l'activité immobilière dans toutes les provinces du pays. Les provinces d'Anvers (-1,9%), du Brabant flamand (-0,1%), du Brabant wallon (-0,9%) et Bruxelles (-1,6%) maintiennent le mieux leur niveau d'activité malgré le ralentissement lié aux vacances annuelles.

Les autres provinces enregistrent des reculs allant de 3,7% à 6,7%. Pour rappel, durant le 3e trimestre de 2011, les provinces avaient enregistré des diminutions d'activité allant jusque -13% avec une moyenne de -7,5% pour l'ensemble de la Belgique.

Par rapport au 3e trimestre 2011, l'activité progresse dans toutes les provinces du pays à l'exception du Hainaut et du Limbourg qui reculent de respectivement 1,2% et 2,7%. Les écarts les plus importants sont enregistrés dans le Brabant flamand (+9,4%) et en province de Luxembourg (+11,4%).

* 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.

B EVOLUTION DES PRIX

► Les maisons d'habitation*

Au 3e trimestre 2012, le prix moyen des maisons en Belgique reste stable avec une évolution positive de 1,7%*. Une maison d'habitation coûte en moyenne 232.468€ contre 228.525€ au 2e trimestre 2012. En Flandre, le prix d'une maison passe de 246.711€ à 251.151€ (+1,8%), en Wallonie, le prix passe de 171.179€ à 176.229€ (+3%) et à Bruxelles, le prix moyen connaît une diminution de 5,3% qui vient compenser l'augmentation de 7,9% du précédent trimestre, le prix moyen passe de 422.248€ à 399.662€.

Les prix moyens cumulés pour l'année 2012 ont progressé de 1% dans le sud et le nord du pays comparativement aux prix moyens cumulés des deux premiers trimestres. Pour Bruxelles, le prix moyen cumulé recule de 0,5% suite à la diminution enregistrée au cours du 3e trimestre.

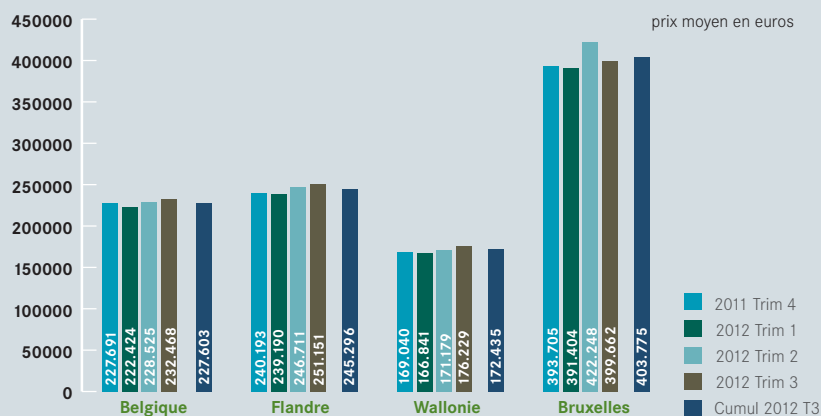
Pour les neuf premiers mois de l'année 2012, le prix moyen d'une maison d'habitation est de 227.603€ en Belgique avec 245.296€ en Flandre, 172.435€ en Wallonie et 403.775€ en région bruxelloise.

L'analyse par province montre des évolutions plus nuancées à travers les différentes provinces.

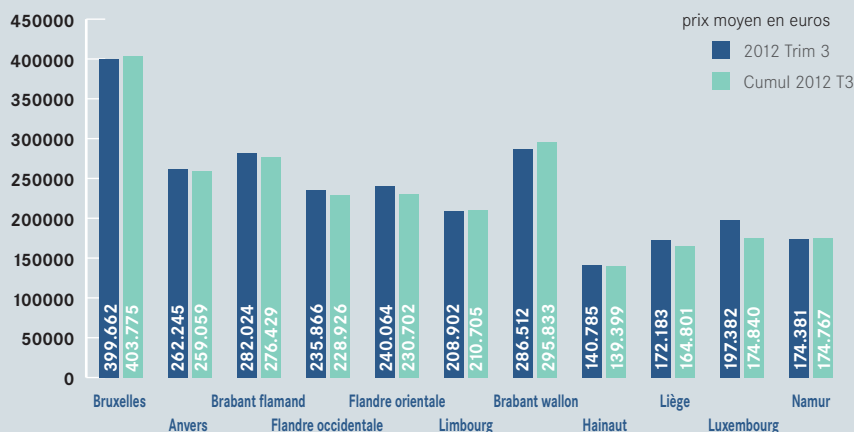
Outre la forte augmentation enregistrée en province de Luxembourg (20,2%), nous noterons le recul de 5,9% des prix moyens des maisons d'habitation dans le Brabant Wallon et la progression de 5,2% en Flandre orientale.

Rappelons que le marché immobilier en province de Luxembourg étant plus étroit, les évolutions y sont plus marquées.

Les maisons d'habitation par région



Les maisons d'habitation par province



L'analyse des prix moyens par province pour les trois premiers trimestres de 2012 révèle des évolutions homogènes et positives. Une seule diminution est enregistrée, il s'agit de la province de Namur avec -0,8%.

* 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.

C LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les droits d'enregistrement du 2e trimestre 2012 confirment le maintien de l'activité immobilière enregistré au début de l'année 2012. Les chiffres de ce 2e trimestre sont comparables à ceux du 2e trimestre 2011 avec une diminution de 1,2%. Ce tassement peut être corrélé avec le tassement des prix

constaté par le notariat au 1er trimestre, malgré le maintien de l'activité. Notons que les chiffres de juillet sont déjà connus et sont également assez stables par rapport à juillet 2011, mais ceux-ci accusent à nouveau un léger recul de 2,1%.

► Les appartements*

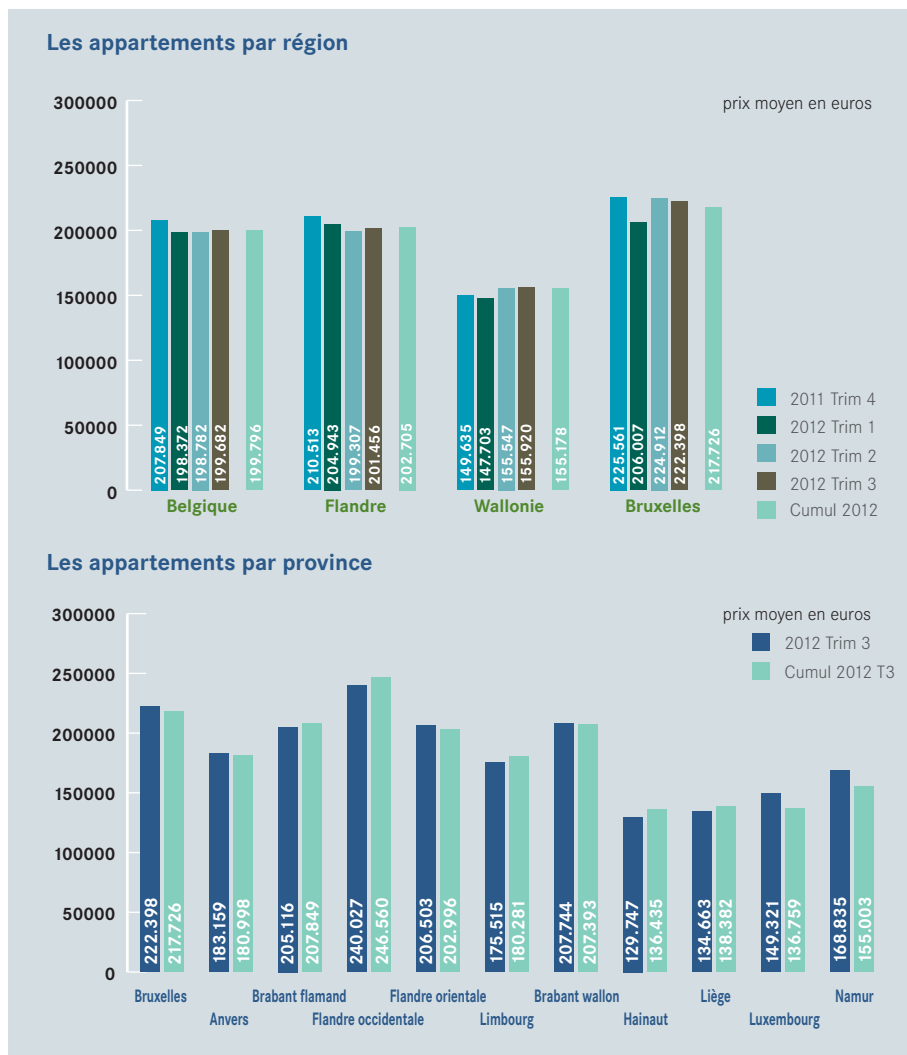
Au 3e trimestre 2012, le prix moyen des appartements en Belgique continue de se stabiliser et passe de 198.782€ à 199.682€ (+0,5%).

Cette stabilité est présente à travers les trois régions du pays avec un prix moyen en Flandre qui passe de 199.307€ au 2e trimestre 2012 à 201.456€ (+1,1%). En Wallonie, le prix moyen d'un appartement passe de 155.547€ à 155.920€ (+0,2%) et à Bruxelles, on note une légère diminution de 1,1% avec un prix moyen de 222.398€ contre 224.912€ au trimestre précédent.

La moyenne cumulée des prix des appartements pour les trois premiers trimestres de 2012 n'affichent pas d'écarts significatifs par rapport à la moyenne cumulée des six premiers mois. On note des évolutions positives de 0,3% pour la Belgique, 2,3% en Wallonie, 1,2% à Bruxelles et un léger tassement de 0,1% en Flandre.

Pour l'année 2012, le prix moyen d'un appartement ayant fait l'objet d'une transaction était de 199.796€ en Belgique, 202.705€ en Flandre, 155.178€ en Wallonie et 217.726€ à Bruxelles.

En analysant **les prix moyens par province** au 3e trimestre 2012, on constate pour la Flandre que la légère tendance à la hausse est imputable à Anvers (+4,7%), au Limbourg (+4,9%) et dans une moindre mesure à la Flandre orientale (+0,9%), ce qui vient rattraper les diminutions des prix moyens des appartements dans le Brabant flamand (-1,6%) et en Flandre occidentale (-2,7%).



En Wallonie, le prix moyen des appartements a essentiellement diminué avec -2% dans le Brabant wallon, -1,9% en province de Liège et -0,7% dans le Hainaut, mais ces reculs ont été compensés par les larges progressions en province de Luxembourg

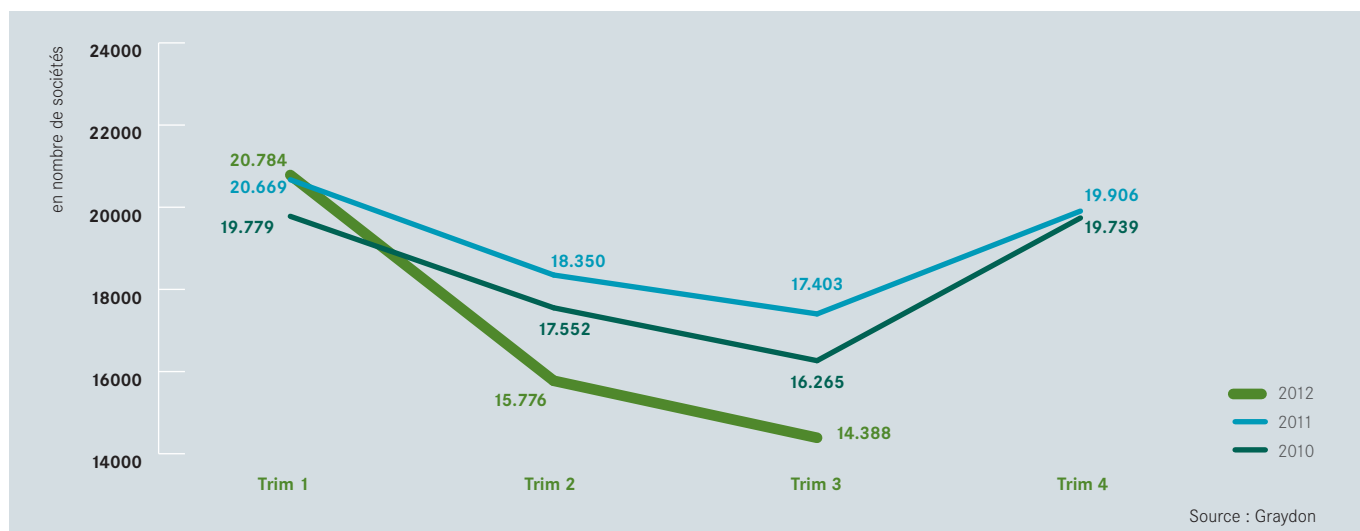
(+10,8%) et de Namur (+9,5%). Le marché des appartements dans le sud de la Wallonie reste très étroit, ce qui justifie tant ces écarts que leur impact limité sur le prix moyen en Wallonie.

* L'analyse reprend les prix des appartements, flats et studios.



D LES ACTES DE SOCIÉTÉ

► Les constitutions de sociétés



Les chiffres complets du 2e trimestre 2012 affichent un recul de 24,10% par rapport au 1er trimestre et une diminution de 14% par rapport au 2e trimestre 2011.

L'évolution du nombre des créations de société est symptomatique du contexte

économique général.

Pour le 3e trimestre, la situation se dégrade encore et les chiffres provisoires annoncent une nouvelle chute de 8,8% par rapport au 2e trimestre et un recul de 17,3% par rapport au 3e trimestre 2011.

Les données définitives devraient atténuer ces régressions mais les prévisions restent inquiétantes et l'année 2012 sera une année record en termes de faiblesse dans le nombre des créations de sociétés.

► Les faillites



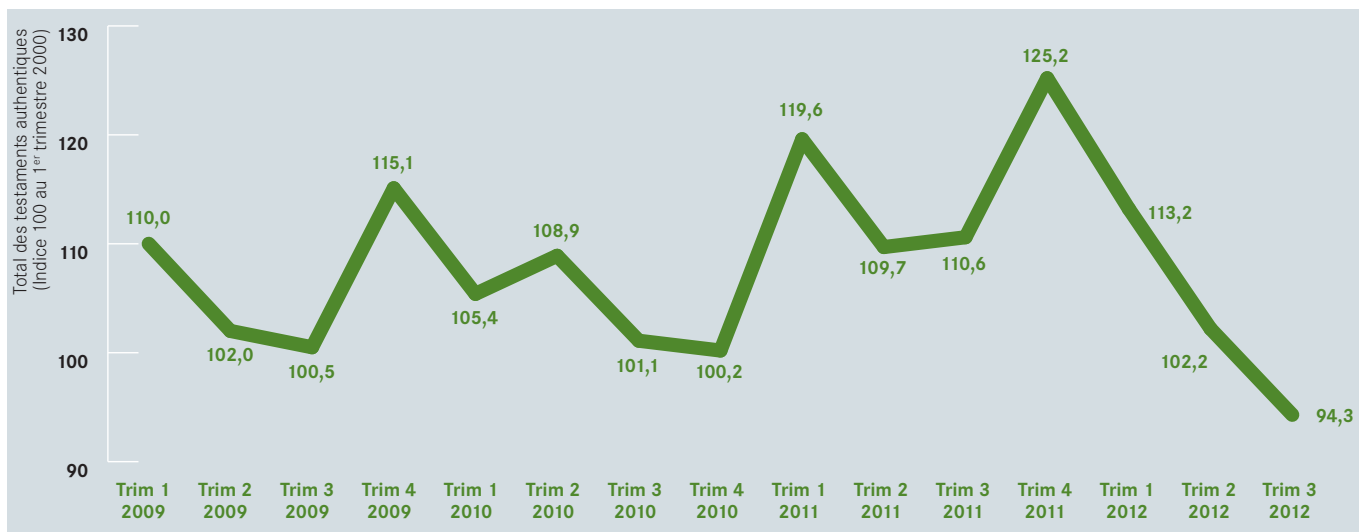
Comme annoncé dans les médias, avec le titre de près de 40 faillites par jour, l'évolution du nombre des faillites persiste à battre de tristes records.

Au 3e trimestre 2012, le nombre total a reculé de 9,9% par rapport au 2e trimestre 2012. Mais par rapport à la même période en 2011, il s'agit d'une nouvelle augmentation de 5,8%.

Le recul de 9,9% est dû au caractère cyclique selon lequel le mois d'août est toujours plus calme. Cependant, le nombre de faillites en août 2012 était 25% au-dessus du niveau enregistré en août 2011.

E LA FAMILLE

► Les testaments authentiques



Notre indice relatif à l'évolution des dossiers de testament continue de diminuer et ce, depuis le 1er trimestre 2012 qui avait vu l'introduction de la TVA sur les honoraires des notaires.

Au 3e trimestre, avec un indice de 94,3, on constate une diminution de 7,8% par rapport au 2e trimestre et de 14,8% par rapport au même trimestre de 2011.

L'impact de la TVA se confirme donc bien, d'autant plus que la conjoncture

économique actuelle n'encourage pas les citoyens à prendre ce type de décision et à engager ce genre de frais.

Vente et achat en ligne de biens immobiliers via votre notaire

- Enchérir par internet
- Sécurité optimale
- Sous le contrôle du notaire



Retrouvez l'ensemble des analyses sur le site www.notaire.be.



Le Baromètre des notaires est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement. Pour cette édition, la FRNB a financé la plantation de 500 arbres via l'ONG Graine de vie. Ces arbres compenseront une partie de l'émission de carbone. L'ONG Graine de vie est un projet agréé par la Fondation Roi Baudouin.

