

Notarisbarometer

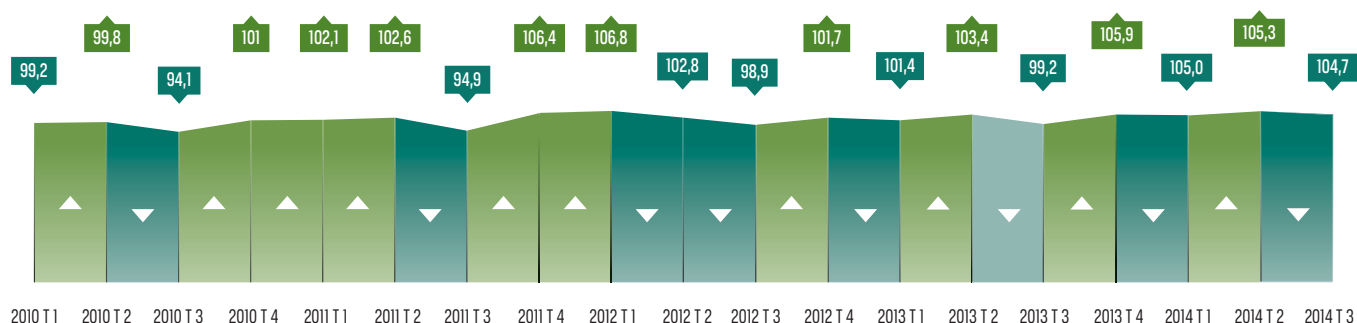
Vastgoed - familie - vennootschappen

n° 22
Juli - september 2014



www.notaris.be

VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË



Het startpunt voor de vastgoedindex is het 3^{de} trimester 2007. Toen bedroeg de index 100.

De woonbonus zet kandidaat-kopers in Vlaanderen aan tot haast.

Geen zomerbreak voor het Belgische vastgoed!

Het aantal vastgoedtransacties in het 3^{de} trimester kent een stijging van +5,5% ten opzichte van het derde trimester 2013. Ook al is er sprake van een lichte daling van -0,6% vergeleken met het 2^{de} trimester 2014, toch is een dergelijk niveau opmerkelijk voor een 3^{de} trimester dat doorgaans een lichte terugval kent omwille van de zomervakantie.

Met een index van **104,7**, zet de Belgische vastgoedactiviteit voor juli en augustus opnieuw een krachtig resultaat neer, met stijgingen van respectievelijk +0,8% en +3% ten opzichte van 2013. September kende echter een ware 'boom' van verkoopovereenkomsten met een toename van +13% in vergelijking met september 2013 en +21% ten opzichte van de afgelopen maand augustus. Het gaat om een recordmaand sinds de invoering van onze activiteitsindex in 2008.

In de eerste negen maanden van het jaar steeg de vastgoedactiviteit met +2,5% in vergelijking met dezelfde periode voor 2013.

Op macro-economisch niveau

Het **consumentenvertrouwen** krijgt opnieuw een klap en stabiliseert op -11 in augustus en september. De gezinnen zijn opnieuw pessimistischer gestemd over de algemene economische vooruitzichten.

Ondanks de diverse aankondigingen blijft de **werkloosheidsgraad** stabiel op 8,5% voor het volledige 3^{de} trimester 2014.

Het **ondernemersvertrouwen** (bron NBB) ging er lichtjes op achteruit en daalt van -6,2 in juni naar -7,2 in september. De maandelijkse evolutie in de bouwsector is er één van ups-and-downs: -10,5 in juni, -13,9 in juli, -12,1 in augustus en -14,3 september. Deze activiteit blijft de belangrijkste rem op de conjunctuurindicator.

De **inflatie** blijft vertragen en komt uit op 0,2% in september. Ze bedroeg 0,6% in juli en 0,4% in augustus. Van deflatie is dus nog geen sprake, zoals in de media werd aangekondigd, maar we zijn er wel heel dichtbij en de consumentenprijsindex voor september daalt effectief met -0,12%.

Deze negatieve evolutie is grotendeels toe te schrijven aan een daling van de waarde van de gezinskorf. Toch betekent het een rem op de groei en zullen de lonen, in het merendeel van de sectoren, herzien moeten worden. Er kan dus slechts een positieve impact zijn op zeer korte termijn. Om de groei van een land te bevorderen, bevelen de economen een jaarlijkse inflatie van om en bij de 2% aan.

De evolutie van het BBP blijft evenwel positief, met een stijging van 1% in het 2^{de} trimester 2014 ten opzichte van het 2^{de} trimester 2013.

De **hypotheaire rentevoeten** zijn nogmaals gedaald, met een tarief van 3,12% voor kredieten met een vaste rente, voor een duur van meer dan 10 jaar (bron NBB).

Wat het aantal hypotheaire kredietakten betreft, blijven de toekenningsvoorwaarden soepel, zo lijkt. Het notariaat noteerde voor het afgelopen trimester 5,4% meer kredietakten in vergelijking met het 3^{de} trimester 2013 en 5,5% meer in vergelijking met het vorige trimester. Het is eveneens in de maand september dat het aantal kredietovereenkomsten spectaculair toenam.



EVOLUTIE VAN DE MARKT

Vergelijking van het trimester met dat van vorig jaar.

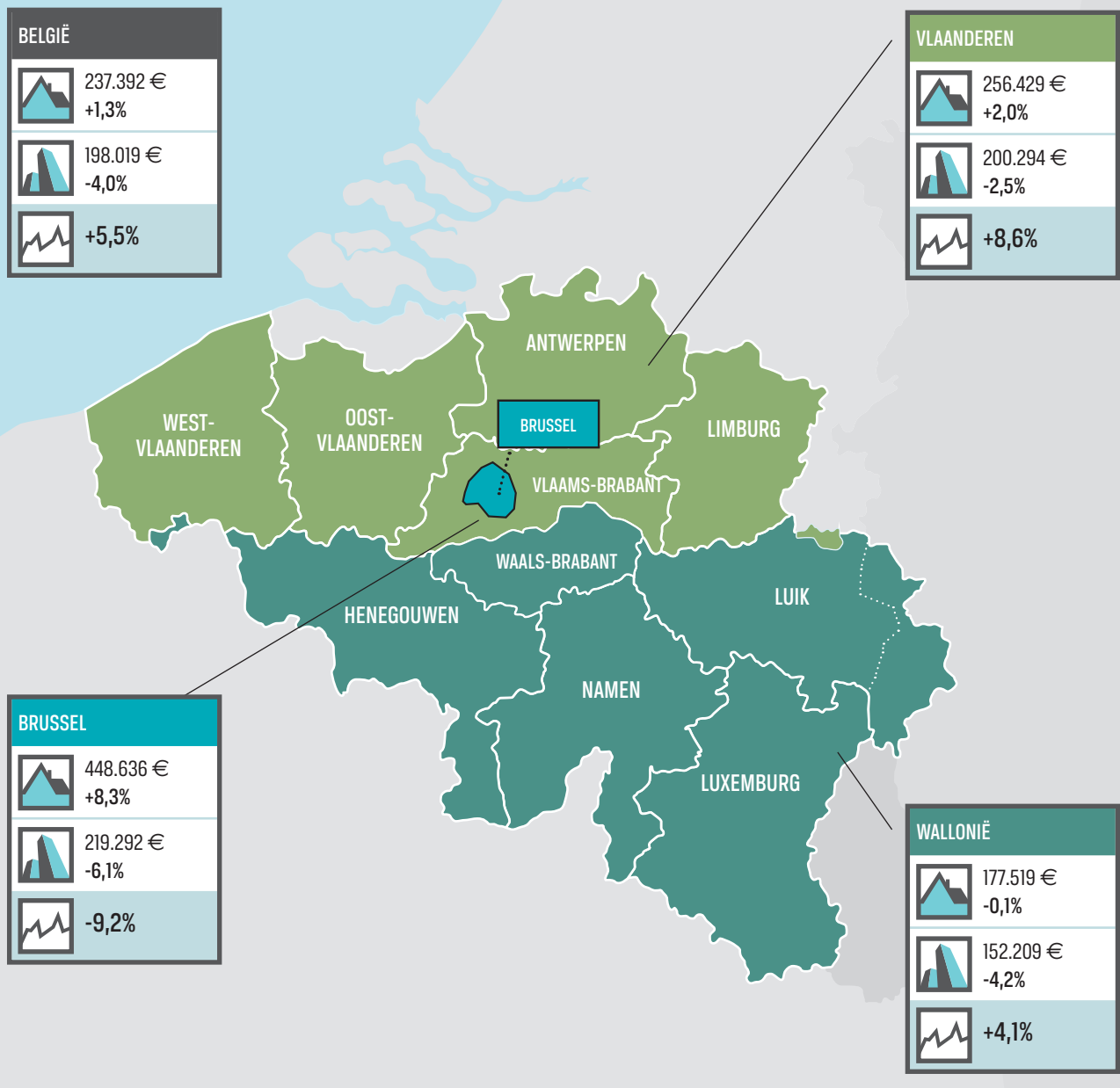
Woonhuizen

In vergelijking met het 3^{de} trimester 2013 stijgt de gemiddelde prijs voor een woonhuis met 1,3% voor België, 2% voor Vlaanderen en 8,3% voor Brussel. De prijzen in Wallonië blijven status quo, met een verwaarloosbare daling van 0,1%.

Appartementen

De vergelijking met het 3^{de} trimester toont eveneens een terugval in heel het land: -4% voor België, -2,5% in Vlaanderen, -4,2% in Wallonië en -6,1% in Brussel.

Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit



Region	Total Value (€)	% Change
BRUSSEL	407.450	4,1%
Woonhuizen	223.631	8,6%
Vastgoedactiviteit		-9,0%

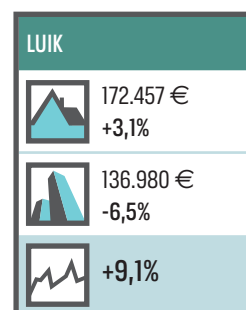
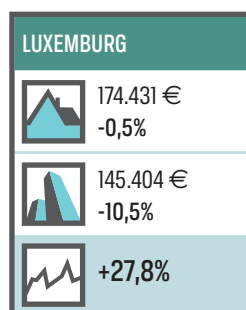
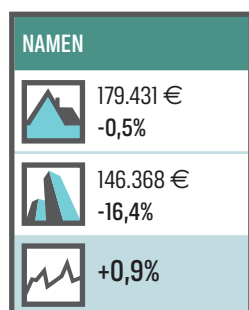
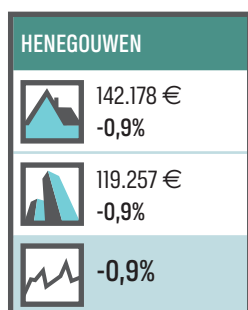
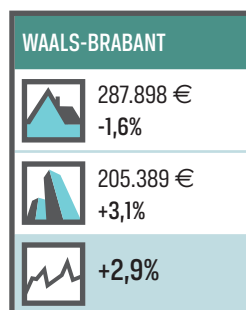
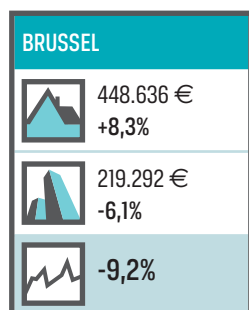
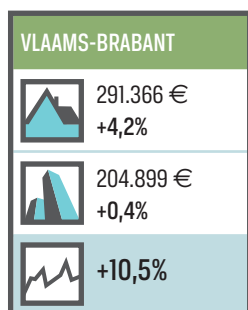
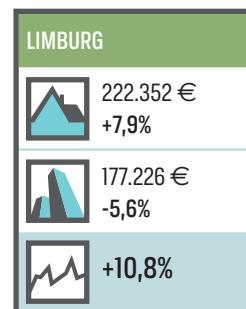
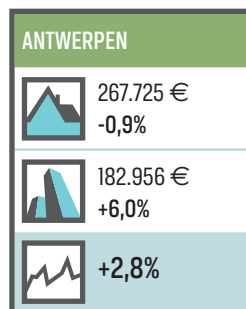
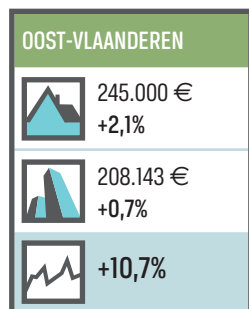
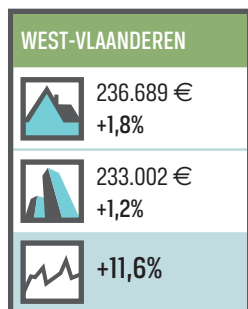
* De prijsvergelijkingen in percentages worden berekend in vergelijking met hetzelfde trimester van het vorige jaar.

De analyse omvat niet de prijzen van villa's, herenhuisen en opbrengsthuizen. De gemiddelde prijzen slaan op onroerende goederen van de primaire en secundaire markt, zonder een onderscheid te maken tussen beide.

De analyse omvat de prijzen van appartementen, flats en studio's. De verdeling van het aantal verkopen tussen de regio's en provincies heeft een invloed op de prijsevolutie op nationaal niveau. Het is normaal dat de algemene prijsevolutie hoger ligt dan de afzonderlijke schommelingen per regio of provincie.

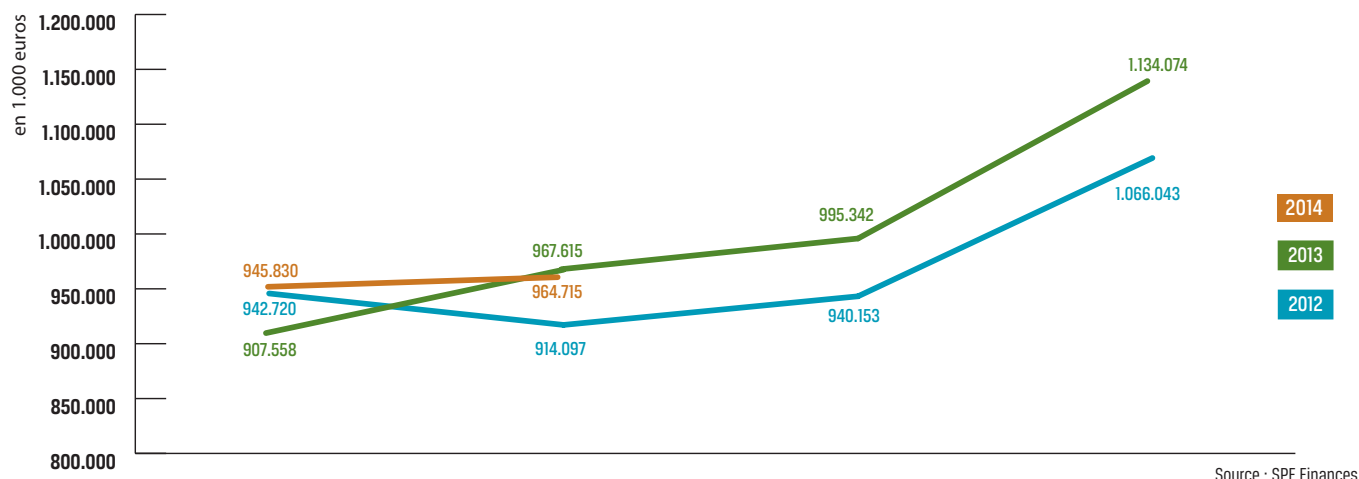
Evolutie van het aantal dossiers die maandelijks binnenkomen in de notariskantoren. De vergelijkingen inzake activiteit uitgedrukt in percentages, worden berekend in vergelijking met hetzelfde trimester van het vorige jaar.

Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



REGISTRATIERECHTEN

Registratierechten 2012-2014 (in duizenden euro's)



In het 2^{de} trimester daalde het aantal geïnde registratierechten licht. Toch blijven de cijfers nog steeds zeer hoog, met een daling van slechts 0,3 % ten opzichte van het 2^{de} trimester 2013.

In vergelijking met het 1^{ste} trimester 2014 gaat het om een toename van +2%.

Wat het 3^{de} trimester 2014 betreft, beschikken we reeds over de cijfers van juli en augustus, die van respectievelijk -1,5% naar +8% evolueren.

Voor de eerste acht maanden van dit jaar constateren we een stijging van +2,0% ten opzichte van 2013.



Werken in een notariskantoor?

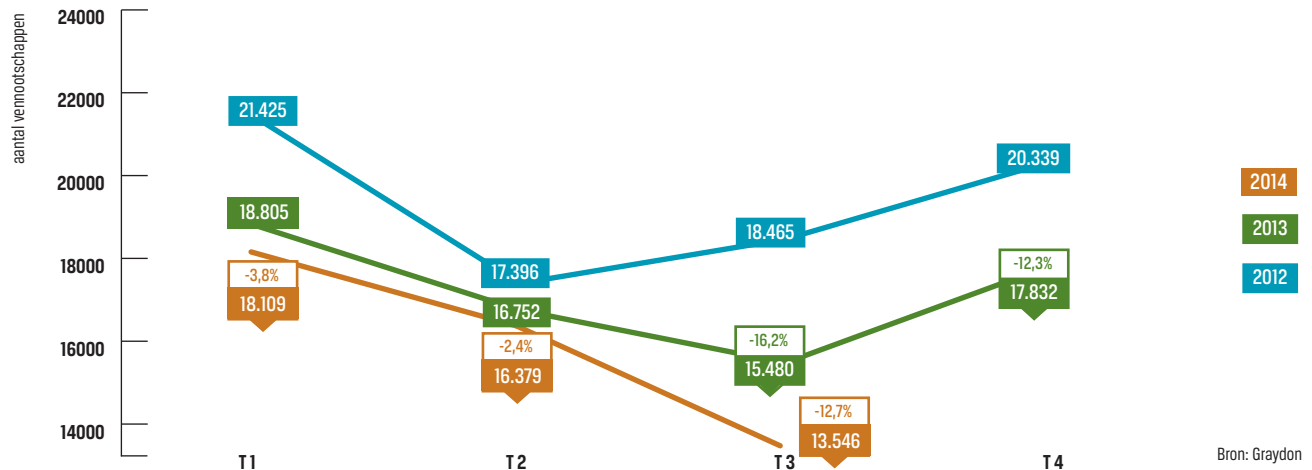
Dat is mensen adviseren op sleutelmomenten in hun leven! En nog zoveel meer!

www.notaris.be

A. Oprichting van nieuwe vennootschappen

Vergelijking oprichtingen vennootschappen 2012-2014

De vergelijkingen uitgedrukt in percentages worden berekend ten opzichte van hetzelfde trimester van het vorige jaar.



Het ondernemerschap en de vennootschapsoprichtingen zijn sinds begin dit jaar stabiel en sluiten nauw aan bij de cijfers van 2013.

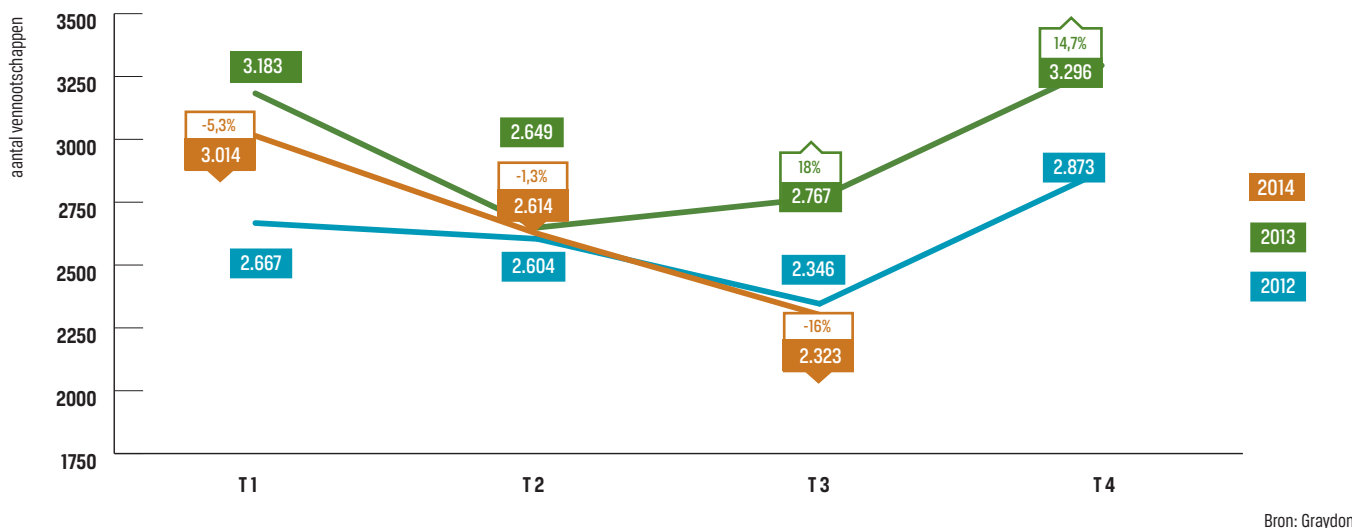
In het 2^{de} trimester was er sprake van een daling van -2,4%.

In het 1^{ste} trimester toonden de laatste schattingen een daling van -3,8% ten opzichte van het 1^{ste} trimester 2013.

Van een heropleving is nog geen sprake, maar het begin van een stabilisering wijst reeds op een positief signaal.

B. Faillissementen

Vergelijking faillissementen 2012-2014

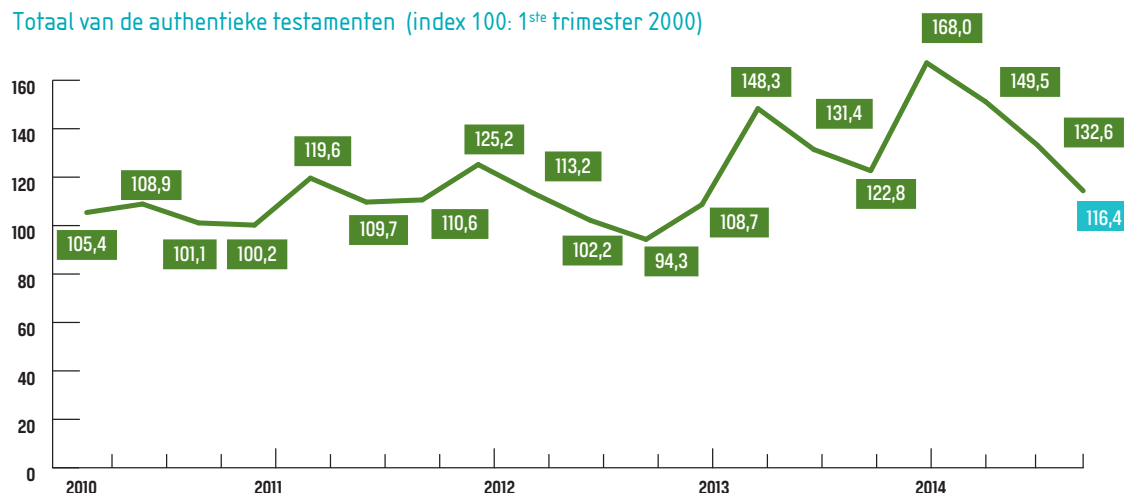


Het 3^{de} trimester 2014 bevestigt de verbeteringen die we ook in de eerste twee trimesters van dit jaar konden vaststellen. Het gaat om het derde trimester op rij met een daling van het aantal faillissementen ten opzichte van 2013.

Na de dalingen van -5,3% in het 1^{ste} trimester en van -1,3% in het 2^{de} trimester, is het aantal faillissementen in de loop van het 3^{de} trimester, in vergelijking met het 3^{de} trimester 2013, met 16% afgenomen.

A. Authentieke testamenten

Totaal van de authentieke testamenten (index 100: 1^{ste} trimester 2000)

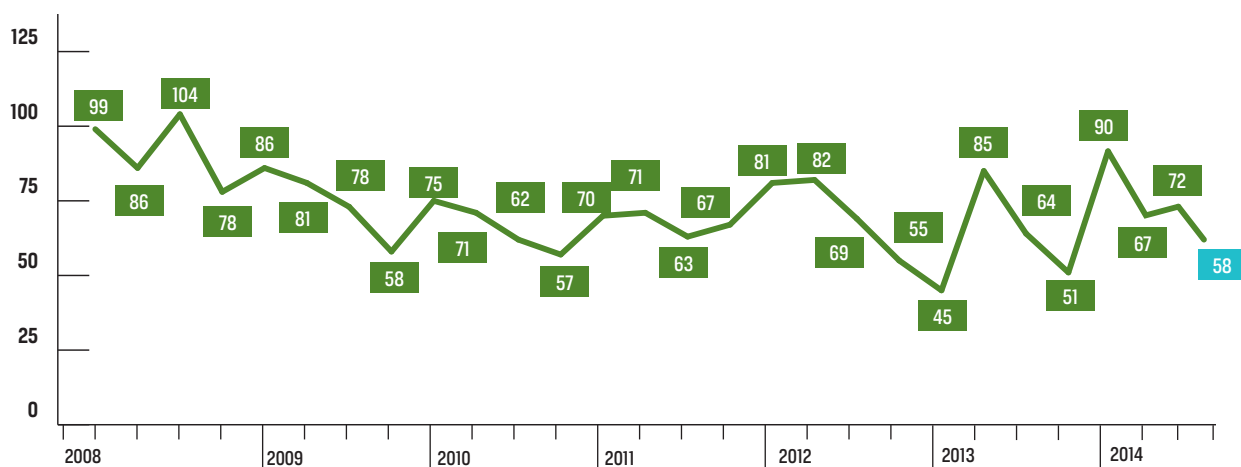


De index inzake testamenten voor het 3^{de} trimester 2014 daalde met -12,2% ten opzichte van het 2^{de} trimester 2014. Het gaat om een terugval die gewoonlijk tijdens de zomervakantie vastgesteld wordt doordat de bekommernissen van de burger op dat moment doorgaans anders liggen.

De activiteit m.b.t. testamenten ligt evenwel lager dan in dezelfde periode 2013 (-5,2%), maar blijft 23% boven de activiteit van het 3^{de} trimester 2012. De sensibiliseringscampagnes over successieplanning hebben zeker bijgedragen tot de groei van deze activiteit.

B. Echtscheidingen

Inschrijvingen echtscheidingen (index 100: 1^{ste} trimester 2000)



Meer huwelijkscontracten én meer echtscheidingen

De index inzake huwelijksvereenkomsten toont dat dit 3^{de} trimester opnieuw een bevoorrechte periode is om te huwen. De index bedraagt 126: d.i. een stijging van +25,6% ten opzichte van het 3^{de} trimester 2013.

De index inzake echtscheidingsovereenkomsten klokt in het 3^{de} trimester 2014 af op 58. Het gaat om een stijging van +13,1% in vergelijking met het 3^{de} trimester 2013.

U vindt alle analyses op onze website www.notaris.be.



Voor deze editie van de Barometer heeft de KFBN de aanplanting gefinancierd van 500 bomen via de NGO Kiem des Levens, die gesteund wordt door de Koning Boudewijnstichting. Deze bomen compenseren voor een deel onze CO₂-uitstoot.

