

Notarisbarometer

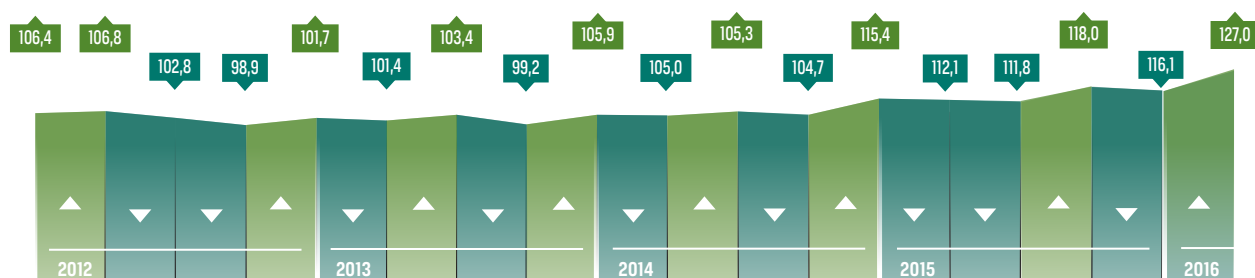
Vastgoed - familie - vennootschappen

n° 28
Januari - maart 2016



www.notaris.be

VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË



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

Belgen storten zich massaal op vastgoed!

Recordaantal transacties.

De index van de vastgoedactiviteit overschrijdt in het eerste trimester 2016 de kaap van 127,0 punten tegenover 116,1 punten in het 4^{de} trimester 2015. Dit betekent een stijging van 9,4%. Vergeleken met het 1^{ste} trimester 2015 komt dit neer op een toename van 13,3%.

De eerste drie maanden van dit jaar deed de vastgoedmarkt het opnieuw heel erg goed.

Vergeleken met dezelfde maanden in 2015 noteren we stijgingen van +11,9% in januari, +16,2% in februari en +12,2% in maart.

De Belgische vastgoedmarkt, toegankelijker en meer liquide geworden, bevestigt haar positie van vertrouwensvolle investering.

Op macro-economisch niveau

Het **consumentenvertrouwen** dat in het 4^{de} trimester 2015 sterk herstelde en in december opnieuw steeg naar -3, ondervindt in het eerste trimester 2016 een lichte terugval met -4 in januari, -5 in februari en -7 in maart.

Hetzelfde geldt voor het **ondernemersvertrouwen** (bron: Nationale Bank) dat daalde van -1,4 in december 2015 naar -4,2 in maart 2016. De groei in de bouwsector houdt aan met een index van -3,9 in maart tegenover -4,7 eind 2015.

De **werkloosheidscijfers** werden naar boven gecorrigeerd en bevinden zich niet langer onder de grens van de 8%, zoals aangekondigd in het 4^{de} trimester. De gemiddelde werkloosheidsgraad bedroeg in 2015 8,5% en stijgt in februari 2016 naar 8,6%.

De **inflatie** nadert opnieuw de 2% en bedroeg in januari en februari respectievelijk 1,8% en 1,1%. Voor maart wordt het percentage op 2,2% geschat. Dit punt zorgt voor discussie aangezien de inflatie niet overeenstemt met de economische realiteit van ons land en de gezinsrealiteit.

De **vaste hypothecaire rentevoeten** met een looptijd van meer dan 10 jaar, blijven nog steeds erg laag. In januari bedroeg het tarief gemiddeld 2,46%. In februari daalde het tarief nog lichtjes tot 2,40%.

Wat de hypothecaire kredietakten betreft stellen we vast dat er minder herfinancieringen van hypothecaire kredieten zijn. Het merendeel werd immers tussen eind 2014 en 2015 herzien.

Als gevolg hiervan daalde het aantal kredietakten (-6,7%) ten opzichte van het 1^{ste} trimester 2015. Hun cijfer blijft desondanks zeer hoog dankzij het aantal vastgoedtransacties dat de hypothecaire kredieten voor aankopen stimuleert.

EVOLUTIE VAN DE MARKT

Vergelijking van het trimester met dat van vorig jaar.

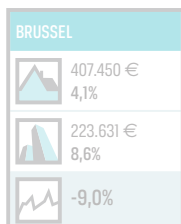
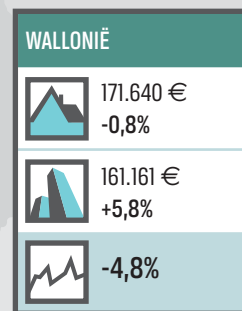
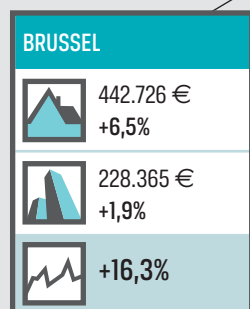
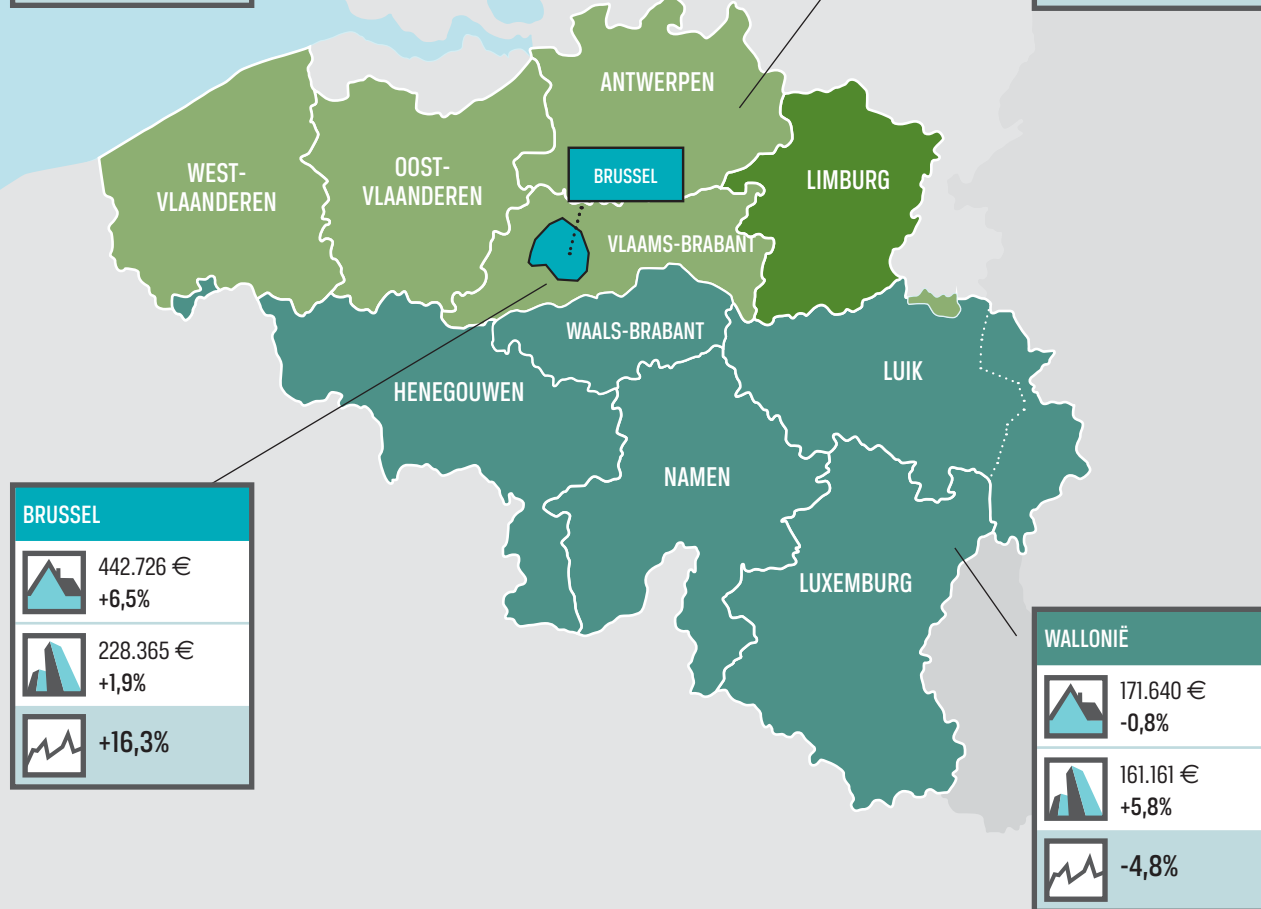
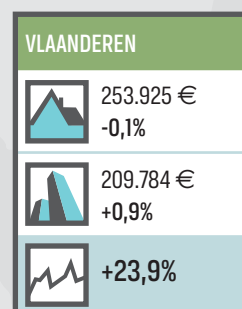
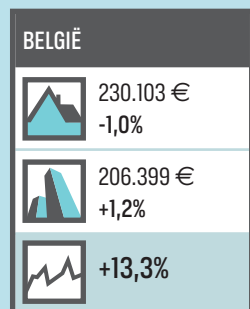
Woonhuizen

In vergelijking met het 1^{ste} trimester 2015 zijn de prijsverschillen in de provincies vrij gelijklopend. Enkel in Luxemburg is er een uitschieter met een stijging van +11,8%. In de andere provincies zien we verschillen van -2,3% (in Luik) tot +3% (in Namen).

Appartementen

In vergelijking met het 1^{ste} trimester 2015 stijgt de gemiddelde prijs van appartementen in de meeste provincies. In Namen noteren we een stijging van +6,5%, in West-Vlaanderen een stijging van +7,8% en in Henegouwen +8,2%. In Antwerpen en Oost-Vlaanderen daalt de gemiddelde prijs: -3,3% en -3,4%.

Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit



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

Woonhuizen

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.

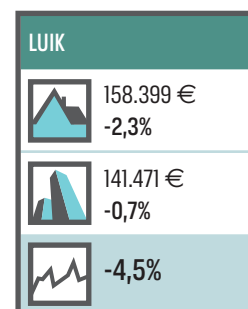
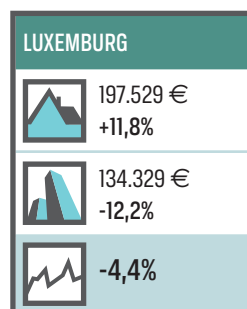
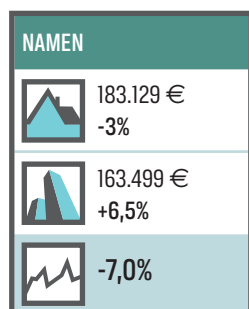
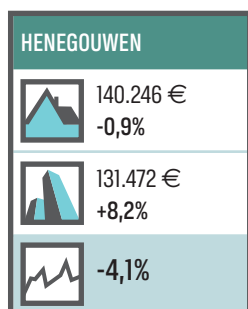
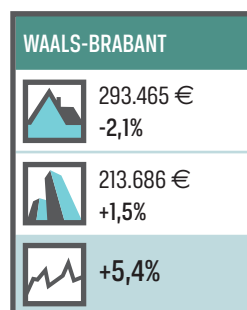
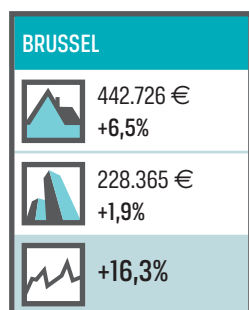
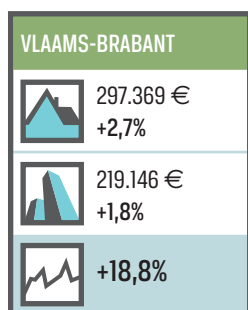
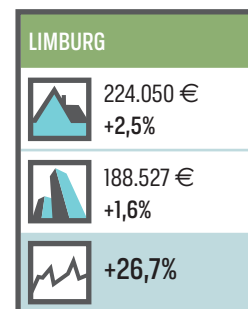
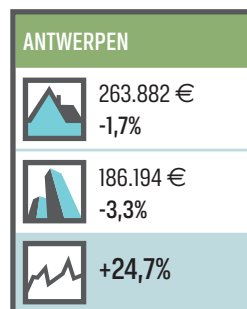
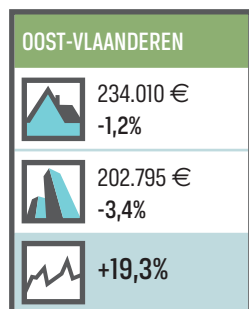
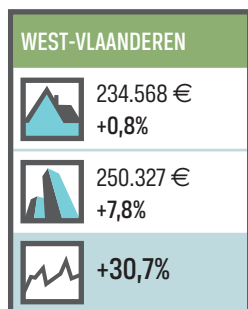
Appartementen

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.

Vastgoedactiviteit

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

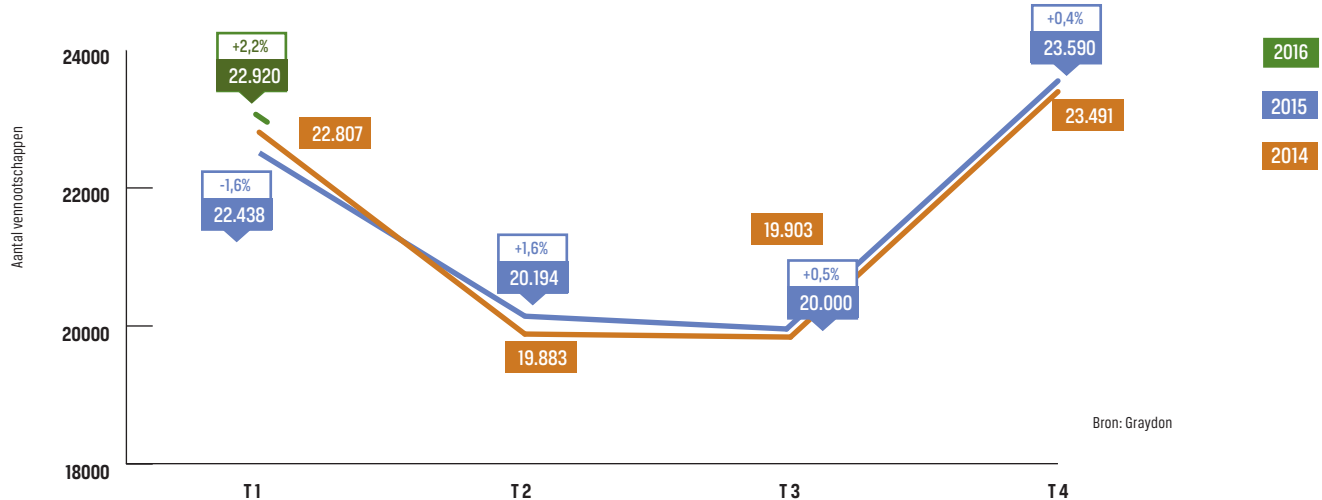
Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



A. Oprichting van nieuwe vennootschappen

Vergelijking oprichting vennootschappen 2014-2015-2016

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



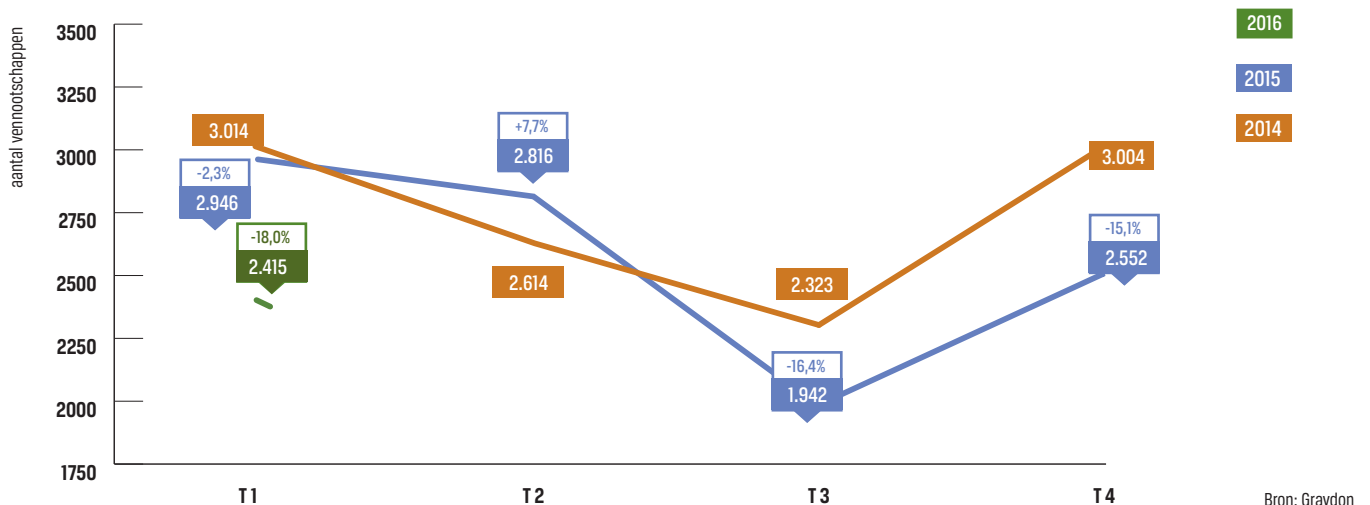
De volledige cijfers van het 4^{de} trimester 2015 bevestigen dat het aantal vennootschapsoprichtingen ten opzichte van het 4^{de} trimester 2014 (+ 0,4%) stabiel blijft. Voor 2015 tellen we 86.222 nieuwe vennootschappen. Dit komt neer op een stijging van 0,2% in vergelijking met 2014.

In het 1^{ste} trimester 2016 zien we dat het ondernemerschap deze trend blijft volgen en voor januari en februari met respectievelijk 4% en 9% toeneemt.

Hoewel de cijfers van maart nog niet volledig zijn, noteren we nu al een stijging van 2,5% ten opzichte van het 1^{ste} trimester 2015.

B. Faillissementen

Vergelijking faillissementen 2014-2015-2016



Het aantal faillissementen neemt in het 1^{ste} trimester 2016 verder af. Vergeleken met dezelfde periode in 2015 noteren we voor begin 2016 18% minder faillissementen.

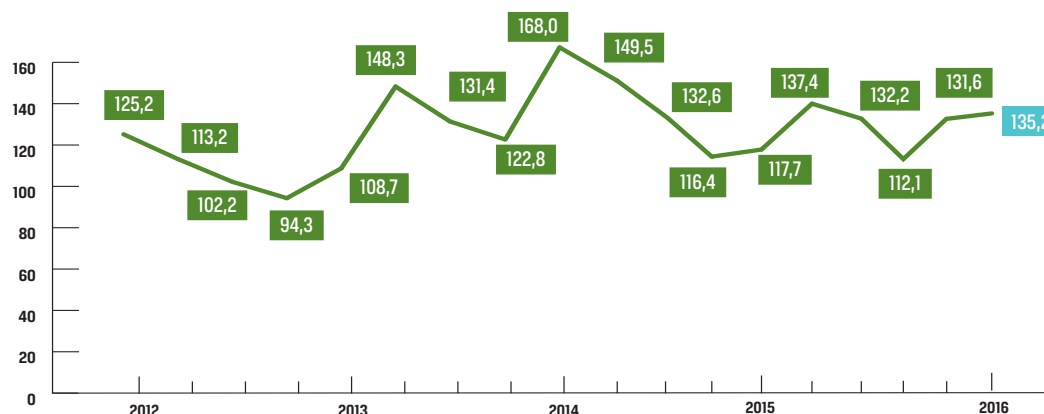
Deze sterke daling was vooral voelbaar in januari en in maart, met respectievelijk -24,6% en -20,9%.

Ook februari wordt gekenmerkt door deze neerwaartse trend (-6,8%).

De sector waar de grootste daling kan worden vastgesteld, is de bouwsector (-23,68% faillissementen in het 1^{ste} trimester 2016), rechtstreeks gevolg van de vraag en de orderboeken.

A. Authentieke testamenten

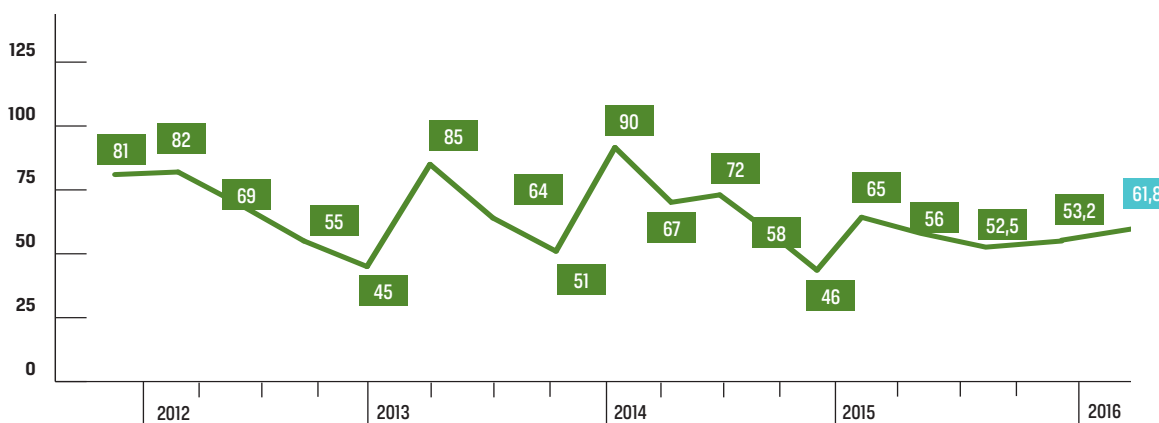
Totaal van de authentieke testamenten (index 100: 1^{ste} trimester 2000)



De index inzake testamenten bedraagt dit trimester 135,2 punten. Dit betekent een stijging van 2,8% ten opzichte van het 4^{de} trimester 2015. Vergeleken met het 1^{ste} trimester 2015 komt dit neer op een terugloop van 1,6%.

B. Echtscheidingen

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



De notariële index inzake echtscheidingsovereenkomsten stijgt in het 1^{ste} trimester 2016 van 53,2 naar 61,8 punten.

Dit is een toename van 16,3% ten opzichte van het 4^{de} trimester 2015, maar een daling van 5,8% vergeleken met het 1^{ste} trimester 2015. De trend van de laatste trimesters is vrij stabiel.