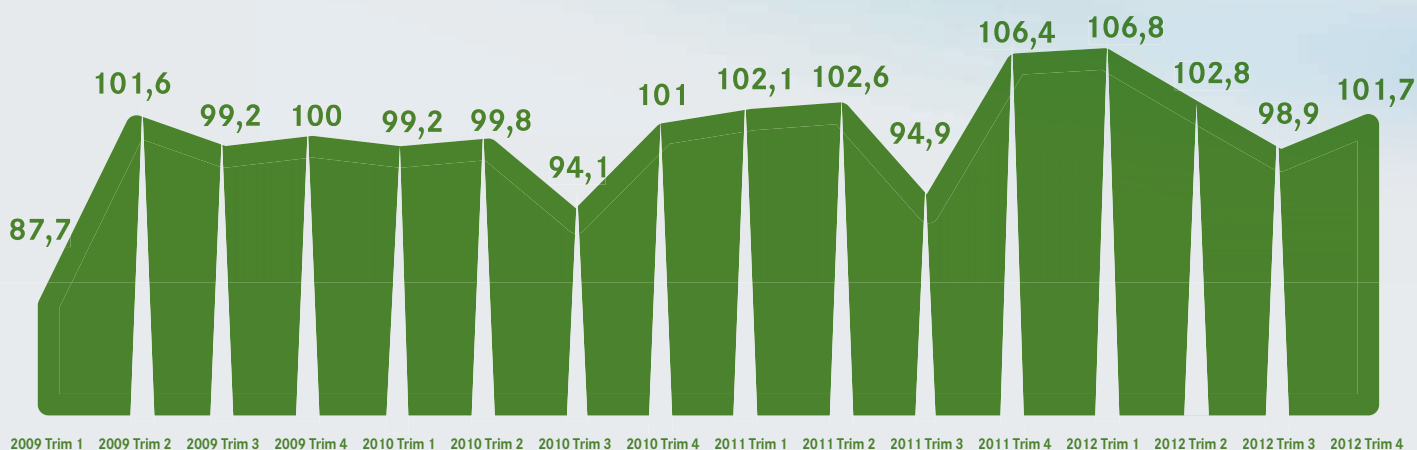


www.notaris.be

- A VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË
- B PRIJSEVOLUTIE
- C REGISTRATIERECHTEN
- D VENNOOTSCHAPPEN
- E DE FAMILIE

A VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË



2012 : meer vastgoedtransacties in België

De vastgoedactiviteit stijgt in oktober, maar daalt op het einde van het jaar

Met een index van 101,7 in het 4^{de} trimester van 2012 (98,9 in het 3^{de} trimester) gaat de vastgoedactiviteit er met +2,8% op vooruit. Deze positieve evolutie stopt de dalende tendens die in het 2^{de} en 3^{de} trimester kon worden vastgesteld. Die daling kwam er na een uitzonderlijk sterk 1^{ste} trimester en de eerder beperkte impact van de zomermaanden op het 3^{de} trimester.

In vergelijking met dezelfde periode in 2011 zien we echter een daling met -4,5%. Toen stond de index, net als in het 1^{ste} trimester van 2012, op ruim 106.

Toch blijft het in het 4^{de} trimester van 2012 relatief druk op de vastgoedmarkt. Vooral in oktober waren er heel wat vastgoedtransacties: +5,3% in vergelijking met 2011. November en december daarentegen scoorden minder goed, met een daling van -9,9% in vergelijking met 2011.

Wat heel 2012 betreft, klokt de index af op 102,6, wat neerkomt op een stijging van +1,1% in vergelijking met 2011. Enkel het 4^{de} trimester van dit jaar scoort minder goed dan in 2011. Indien we de gemiddelde index per jaar bekijken, zien we een constante stijging sinds 2009. Het Belgische vastgoed houdt dus goed stand, terwijl andere indicatoren maand na maand minder goed scoren.

Op macro-economisch niveau

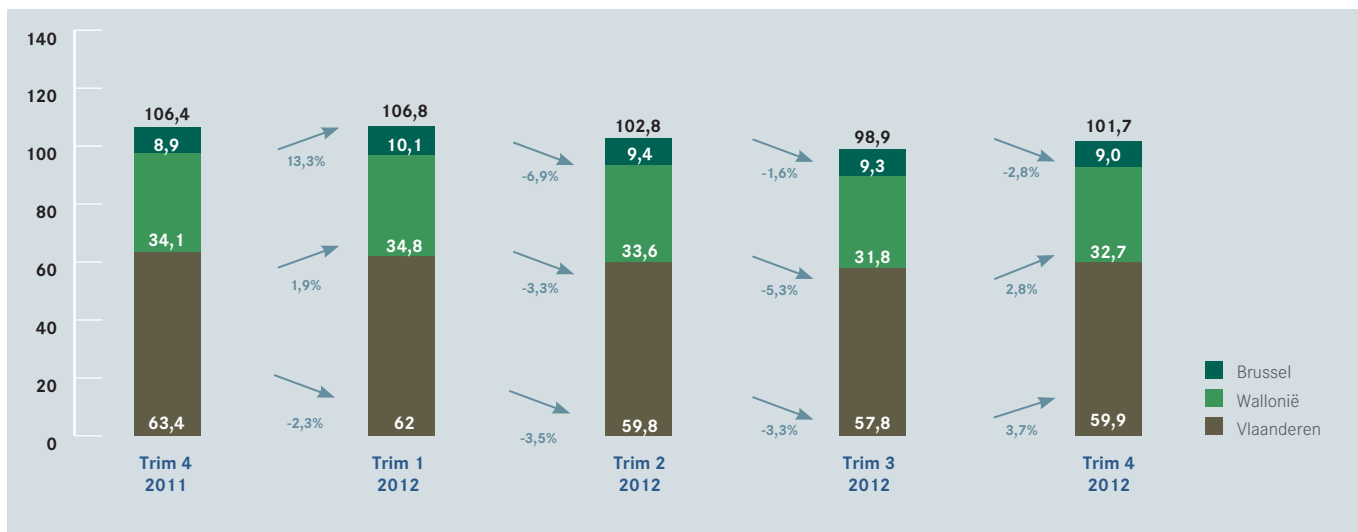
Het **consumentenvertrouwen** gaat erop achteruit: -17 in oktober, -24 in november en -25 in december (in januari 2012 klokte die af op -4!). Deze achteruitgang is te wijten aan de sombere perspectieven inzake spaarcapaciteit en werkgelegenheid. Toch zien we een stabilisering van de werkloosheidscijfers (7,5% in oktober). De progressie van 0,4 punten over heel 2012 blijft ruim onder het niveau in de Eurozone, waar het stijgt van 10,8% naar 11,7%. Het **ondernemersvertrouwen** (bron: NBB) ging erop achteruit in het 4^{de} trimester: -13,5 in oktober en -13,6 in november, maar met een licht herstel in december (-11,8). De bouwsector veerde in december op met 4,4 punten, wat de achteruitgang in oktober en november compenseerde.

De inflatie bleef vrij beperkt: 2,6% in oktober, 2,2% in november en 2,1% in december. Voor gans 2012 wordt de inflatie op 2,6% geschat.

De hypothecaire rente die een grote invloed heeft op het aantal vastgoedtransacties, blijft zeer laag: 3,7% in oktober voor een hypothecair krediet met een vaste rente op meer dan 10 jaar (bron: NBB). Deze rentevoet bleef onder 3,90% in 2012 en haalde zijn laagste niveau in juli met 3,58%. Ondanks het feit dat leningen minder vlot worden toegekend, blijft de lage rente een belangrijke stimulans voor de vastgoedmarkt.

De strengere toekenningsvoorwaarden en de huidige rente op spaarboekjes zijn twee elementen die ertoe leiden dat de geleende bedragen en zelfs het aantal kredieten dalen. Bovendien werden de zogezegde groene leningen afgeschaft. In die zin wordt het verband tussen de evolutie van de vastgoedmarkt en die van de hypothecaire kredieten minder duidelijk.

► Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit



In vergelijking met hetzelfde trimester in 2011, is de achteruitgang van -4,5% in de loop van het 4^{de} trimester 2011 toe te schrijven aan de activiteit in Vlaanderen (-5,4%) en Wallonië (-4,1%).

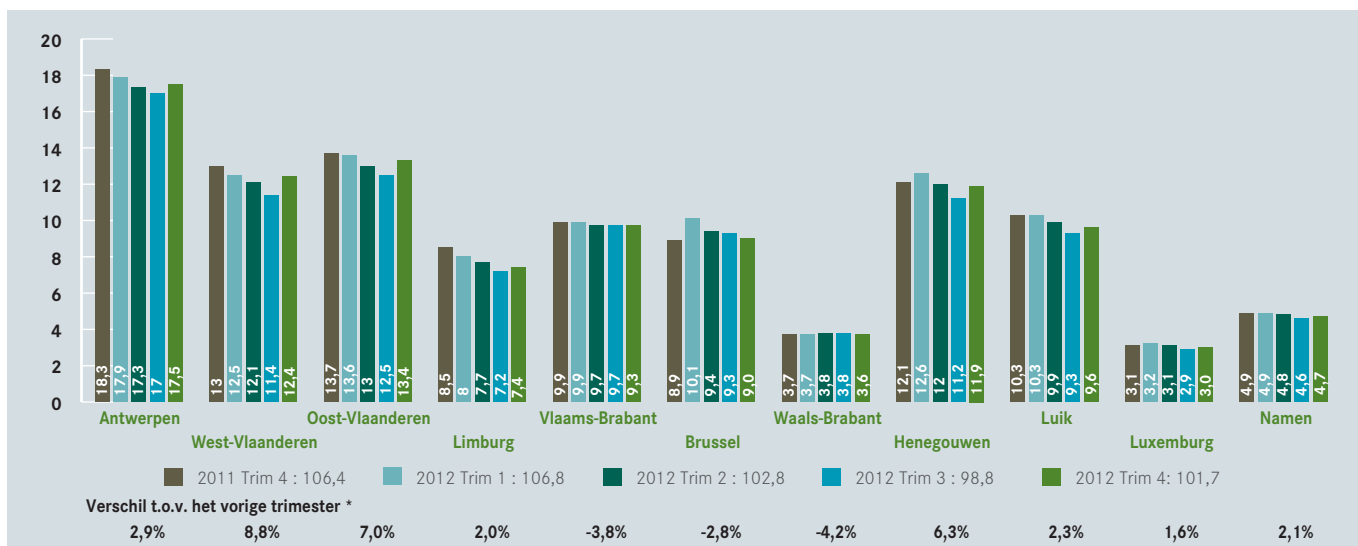
Brussel houdt stand met een stijging van het aantal vastgoedtransacties met +0,9%.

In vergelijking met het 3^{de} trimester 2012, zien we het omgekeerde, vermits het aantal transacties stijgt in Vlaanderen (+3,7%) en Wallonië (+2,8%), terwijl Brussel

lichtjes daalt (-0,3%).

Voor gans 2012 klokt de stijging van de activiteit af op +1,1%. In Vlaanderen en Wallonië is er een stijging van +0,8%, in Brussel bedraagt de stijging +3,8%.

► Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



In vergelijking met het vorige trimester, zien we drie uitzonderingen op de nationale stijging met 2,8%. Brussel gaat erop achteruit (-2,8%), net als Waals-Brabant (-4,2%) en Vlaams-Brabant (-6,2%). In de rest van het land zien we een sterke stijging in West-Vlaanderen (+8,8%), maar ook in Oost-Vlaanderen (+7%) en Henegouwen (+6,3%).

In vergelijking met het 4^{de} trimester 2011, zien we een daling van de vastgoedactiviteit in alle Vlaamse en Waalse provincies, terwijl er in Brussel een stijging van 0+9% te noteren valt.

In Limburg is er een daling van -13%, in Luik een daling van 7,4%. In Henegouwen valt de kleinste daling te noteren, nl. -1,8%.

In 2012 zien we op provinciaal niveau een hoger niveau in vergelijking met 2011. Enkel in Luik (-0,7%) en Limburg (-5,1%) is er een achtergang. De grootste stijging was er in Luxemburg: +6,5%.

* 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.

PRIJSEVOLUTIE

► Woonhuizen

In het 4^{de} trimester van 2012 daalde de gemiddelde prijs van woonhuizen in België met -1,4%*. Een woonhuis kost gemiddeld 229.230€ in het 4^{de} trimester 2012 t.o.v. 232.468€ in het 3^{de} trimester 2012. Deze daling zette zich zowel in Vlaanderen als in Wallonië door. In Vlaanderen klokt de gemiddelde prijs af op 249.697€ in het 4^{de} trimester (251.151€ in het 3^{de} trimester, wat neerkomt op een daling van -0,6%). In Wallonië zakt de prijs naar 170.011€ (-3,5% in vergelijking met het vorige trimester, waar de prijs 176.229€ bedroeg).

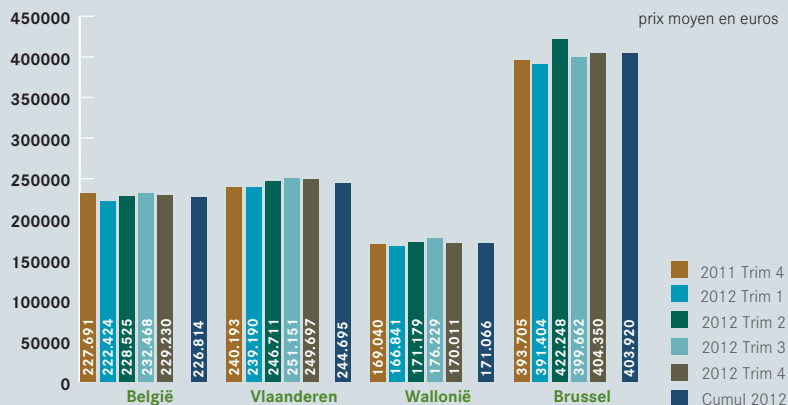
In Brussel stijgt de gemiddelde prijs van een woonhuis nog met 1,2% : 404.350€ in het 4^{de} trimester t.o.v. 399.662€ in het 3^{de} trimester.

In 2012 zien we 3 interessante evoluties : de evolutie van de gemiddelde prijs over het ganse jaar t.o.v. het gemiddelde in 2011, de nominale evolutie tussen de gemiddelde prijs op het einde van het jaar 2012 t.o.v. eind 2011** en de reële evolutie, rekening houdend met de inflatie geschat op 2,6%.

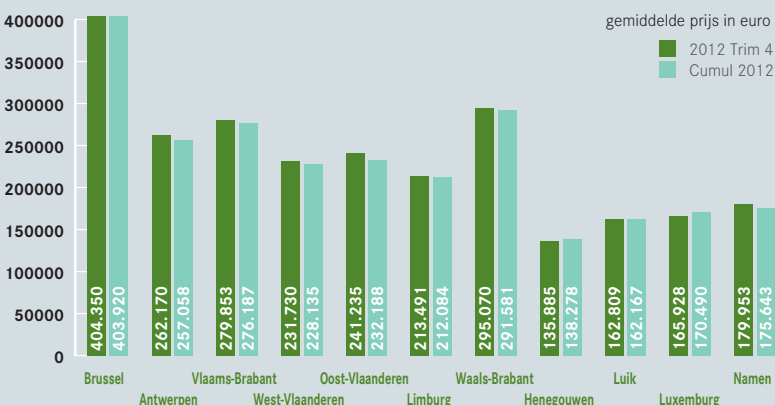
In 2012 kostte een woonhuis in België gemiddeld 226.814€, wat neerkomt op een stijging met +5,8% in vergelijking met 2011. Als we het 4^{de} trimester 2011 vergelijken met het 4^{de} trimester 2012 zien we een stijging van +0,7%: 229.230€ in 2012 t.o.v. 227.691€ in 2011. Rekening houdend met de inflatie, is de gemiddelde prijs van een woonhuis dus gedaald met 1,9%.

In Vlaanderen kostte een woonhuis gemiddeld 244.695€, wat neerkomt op een stijging van +6,7% in vergelijking met 2011. Een vergelijking van de prijzen van eind 2011 en eind 2012 levert een stijging op van +4% (wat neerkomt op +1,4% in reële waarde). Wat Wallonië betreft, bedroeg de gemiddelde prijs in 2012 171.066€, met een stijging van +3,6% in vergelijking met 2011. Een vergelijking van de prijzen van eind 2011 en eind 2012 levert een stijging op van +0,6% (wat neerkomt op een daling van -2% in reële waarde).

Woonhuizen per regio



Woonhuizen per provincie



De analyse omvat niet de prijzen van villa's, herenhuizen en opbrengsthuizen.

In Brussel zien we grotere verschillen: een gemiddelde prijs van 403.920€, wat neerkomt op een stijging van +10,7% in vergelijking met 2011. Een vergelijking van de prijzen van eind 2011 en eind 2012 levert een stijging op van +2,7% (wat neerkomt op stijging van +0,1% in reële waarde).

De analyse per provincie t.o.v. het 3^{de} trimester 2012 geeft een aantal meer genuanceerde evoluties weer.

Na de forse stijging in Luxemburg gedurende het 3^{de} trimester 2012 (+20,2%), zien we een daling van -15,9% in het 4^{de} trimester 2012, wat nogmaals aangeeft dat de analyse van een kleinere markt als Luxemburg een pak moeilijker is. In Namen is er een stijging van +3,2%, in Waals-Brabant +3%, in Limburg +2,2% en in Oost-Vlaanderen +0,5%. In Luik (-5,4%), Henegouwen (-3,5%), West-Vlaanderen (-1,8%) en Vlaams-Brabant (-0,8%) noteren we dalingen. De prijs in Antwerpen blijft stabiel.

Wat 2012 betreft, zien we qua jaargemiddelden 2011-2012 positieve evoluties in het ganse land wat de woonhuizen betreft : van +0,2% in Luxemburg tot +10,7% in Brussel.

Deze evoluties zijn minder sterk als we het 4^{de} trimester van 2012 vergelijken met het 4^{de} trimester 2011: van -1,3% in Luxemburg tot +6,5% in West-Vlaanderen.

In reële waarde zien we evoluties van -3,9% et +3,9% voor dezelfde provincies. Slechts in vier provincies zien we de gemiddelde prijs stijgen in reële waarde: West-Vlaanderen (+3,9%), Antwerpen (+1,3%), Oost-Vlaanderen (+1,1%) en Brussel (+0,1%). Dat brengt de reële stijging in Vlaanderen op +1,4%. In Wallonië klokt dit af tussen 0,5% in Waals-Brabant en -3,9% in Luxemburg.

* 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.

** De vergelijking van jaargemiddelden kunnen een vertekend beeld geven van de reële evolutie op jaarbasis. Zo zijn eventuele stijgingen t.o.v. het vorige jaar relatief, in die zin dat die stijgingen voor een stuk al ingezet kunnen geweest zijn in het vorige jaar. Als we daarentegen dezelfde trimesters met elkaar vergelijken, kunnen we ook rekening houden met het cyclische karakter én vooral met de reële evolutie tussen twee duidelijk afgebakende periodes, wat andere resultaten oplevert. Beide manieren van vergelijken hebben hun waarde, in die zin dat er bepaalde piekmomenten in kaart kunnen gebracht worden.

► Appartementen*

In het 4^{de} trimester van 2012 stegen de gemiddelde prijzen van appartementen opnieuw : van 199.682€ naar 203.448€ (+1,9%).

Deze stijging is vooral in Vlaanderen te voelen: de gemiddelde prijs stijgt er van 201.456€ in het 3^{de} trimester 2012 naar 205.933€ in het 4^{de} trimester (+2,2%). In Brussel is de stijging minder groot : van 222.398€ in het vorige trimester naar 224.655€ in het 4^{de} trimester (+1%). In Wallonië zijn de prijzen vrij stabiel: gemiddeld 155.431€ in het 4^{de} trimester t.o.v. 155.920€ in het 3^{de} trimester (-0,3%).

In 2012 bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een appartement in België 199.990€, 203.168€ in Vlaanderen, 152.951€ in Wallonië en 219.302€ in Brussel.

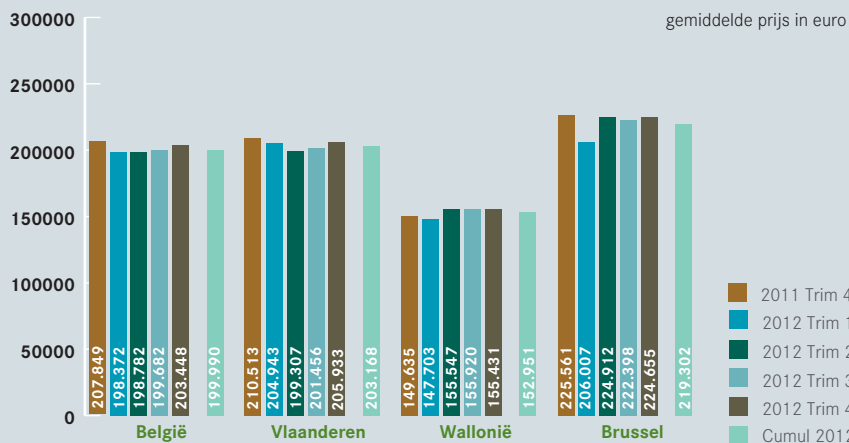
Als we de gemiddelde jaarprijzen vergelijken, zien we dat er in België een daling is van -3,1%, -2,5% in Vlaanderen, een stijging van +1,3% in Wallonië en +4,4% in Brussel.

Als we de prijzen van eind 2011 en vergelijken met die van eind 2012 zien we een daling van -2,1% in België, -2,2% in Vlaanderen, een stijging van +3,9% in Wallonië en een daling van -0,4% in Brussel. Rekening houdend met de inflatie, zien we reële dalingen: -4,7% in België, -4,8% in Vlaanderen en -3% in Brussel. In Wallonië is er een stijging : +1,3%.

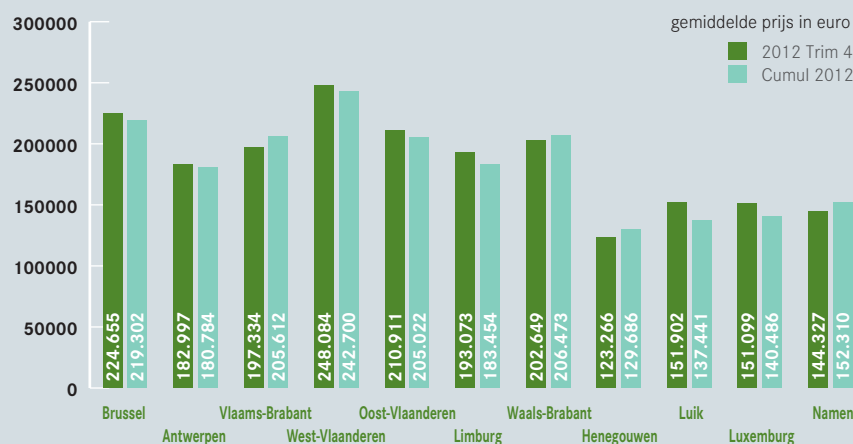
Als we de gemiddelde prijzen per provincie in het 4^{de} trimester van 2012 vergelijken met die van het 3^{de} trimester 2012, zien we dat de stijging van de gemiddelde prijs van een appartement in Vlaanderen zich vooral in Limburg doorzet (+10%), West-Vlaanderen (+3,4%) en in mindere mate in Oost-Vlaanderen (+2,1%). In Vlaams-Brabant daalt de prijs (-3,8%), in Antwerpen is er een stabilisatie (-0,1%).

In Wallonie daalden de gemiddelde prijzen : -14,5% in de provincie Namen (na een stijging van +9,5% in het vorige trimester), -5% in Henegouwen en -2,5% in Waals-Brabant. Deze dalingen worden voor een stuk gecompenseerd door een stijging van +12,8% in Luik.

Appartementen per regio



Appartementen per provincie



Als we het ganse jaar 2012 vergelijken met 2011, zien we dalingen tot -4,1% (in Luxemburg) en stijgingen tot +4,4% (in Brussel en Oost-Vlaanderen). In Namen is de daling het hoogst, nl. -7,1%.

Het 4de trimester 2012 vergeleken met het 4de trimester 2011 leveren stijgingen op in Luik (+10,6%), Luxemburg (+10,5%), Waals-Brabant (+3,3%) en Namen (+2,5%). Luik kent een daling van (-10,2%).

In Vlaanderen daalt de gemiddelde prijs van een appartement in Antwerpen (-3,2%) en Vlaams-Brabant (-3,7%).

In reële waarden zien we dalingen in Brussel, Vlaams-Brabant, Antwerpen, West-Vlaanderen, Henegouwen en Namen en stijgingen in Oost-Vlaanderen, Limburg, Waals-Brabant, Luik en Luxemburg.

* De analyse omvat de prijzen van appartementen, flats en studio's.

C REGISTRATIERECHTEN

De registratierechten van het 3^{de} trimester 2012 bevestigen dat de vastgoedmarkt stand hield in 2012. De cijfers liggen heel dicht bij die van het 3^{de} trimester 2011, nl. een lichte daling met -1,1%.

De cijfers van oktober en november

geven een stijging van +6,8% aan in vergelijking met dezelfde maanden in 2011.

De eerste 11 maanden van 2012 liggen qua registratierechten 2% boven die geëind in 2011.



D VENNOOTSCHAPPEN

► Oprichting van nieuwe vennootschappen

De complete cijfers van het 3^{de} trimester 2012 tonen een verbetering aan van de situatie (+4,4%) in vergelijking met het 2^{de} trimester van 2012. In vergelijking met het 3^{de} trimester van 2011 gaat het echter om een daling met 4,6%.

Wat het 4^{de} trimester

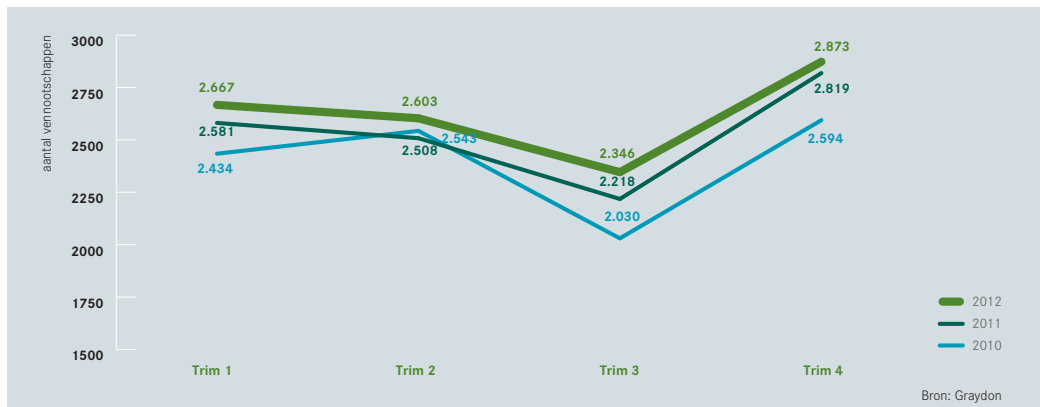
2012 betreft, geven de cijfers van oktober en november aan dat we onder het niveau van 2011 zitten. Inclusief de voorlopige cijfers van december gaat het om een achteruitgang met 5% in vergelijking met het 3^{de} trimester 2012 en zelfs 20% in vergelijking met het 4^{de} trimester 2011. De economische perspectieven sporen niet meteen aan om te investeren. In die zin zit een ommekeer er niet meteen aan te komen.



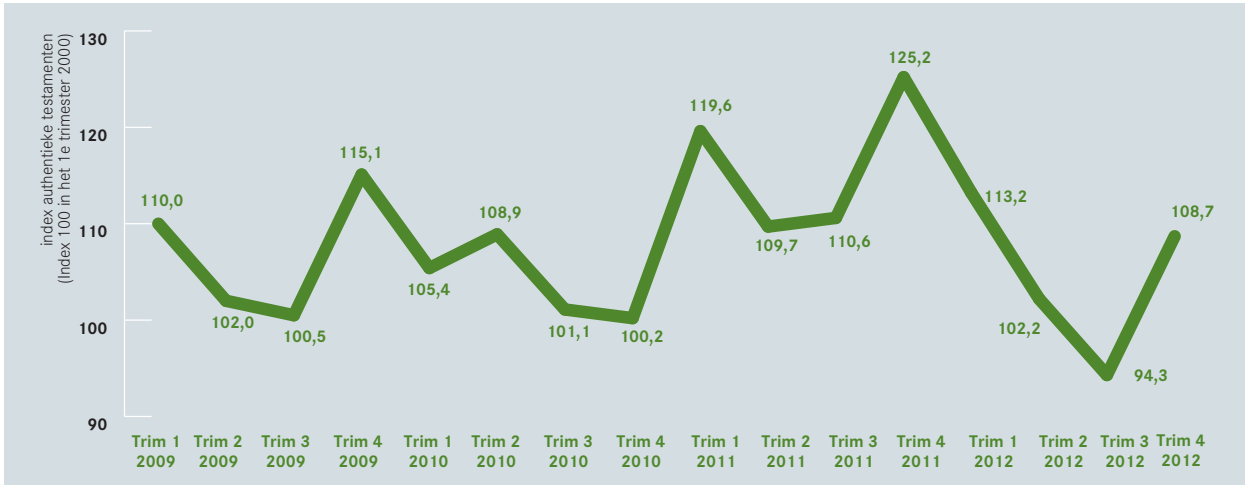
► Faillissementen

In 2012 waren er 10.490 geregistreerde faillissementen, een stijging van 3,6% in vergelijking met 2011. In het 4^{de} trimester 2012 steeg het aantal faillissementen met 22,5% in vergelijking met het 3^{de} trimester 2012. Het gaat om een stijging van 1,9% in vergelijking met hetzelfde trimester in 2011. Oktober was een trieste recordmaand met

maar liefst 1.236 faillissementen, wat een stijging inhoudt van 12,6% in vergelijking met oktober 2011.



► **Authentieke testamenten**

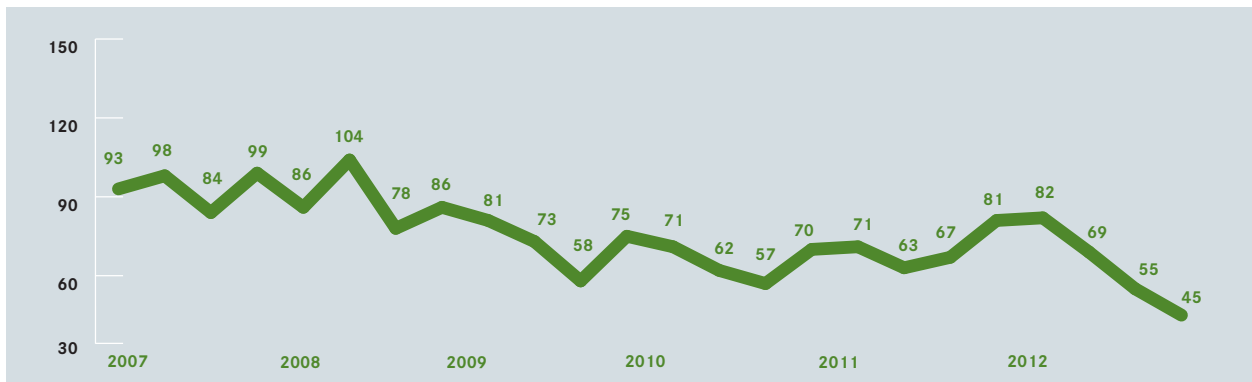


Onze index inzake testamenten ging de hoogte in, na drie opeenvolgende trimesters waarin we een daling noteerden. Het cyclisch effect is een deel van de verklaring voor deze stijging. Met een index

van 108,7 komen we in de buurt van het gebruikelijke niveau op het einde van een jaar, nl. tussen 110 en 115. Eind 2011 was er in het 4de trimester een ware boost door de inwerkingtreding van de

btw op 1 januari 2012. Hierdoor beslisten heel wat mensen een stuk sneller over hun successieplanning. In de eerste maanden van 2012 was er dan ook een logische terugval qua aantal testamenten.

► **Echtscheidingen**



Brengt een crisisperiode meer echtscheidingen met zich mee? Het aantal echtscheidingsovereenkomsten die via de notaris kantoren worden afgesloten zijn een

goede indicatie van de evolutie van het aantal echtscheidingen in België. Tussen 2007 en begin 2009 lag het aantal echtscheidingen vrij hoog. Onze index lag het hoogste in 2007

en 2008. In 2012 lag het aantal scheidingen een stuk lager. In de loop van het afgelopen jaar nam het aantal trouwens gestaag af.

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



De Notarisbarometer werd gedrukt op papier afkomstig van verantwoord beheerde bossen. Voor deze editie heeft de KFBN de aanplanting van 500 bomen gefinancierd via de NGO Kiem des levens. Deze bomen compenseren een deel van onze CO²-uitstoot. De NGO Kiem des levens is een project onder toezicht van de Koning Boudewijnstichting.

