

- 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



2008 Trim 1 2008 Trim 2 2008 Trim 3 2008 Trim 4 2009 Trim 1 2009 Trim 2 2009 Trim 3 2009 Trim 4 2010 Trim 1 2010 Trim 2 2010 Trim 3 2010 Trim 4 2011 Trim 1 2011 Trim 2 2011 Trim 3 2011 Trim 4

L'immobilier belge fait faux bond à l'instabilité économique

L'activité immobilière clôture 2011 sur une belle progression

L'indice de l'activité immobilière au 4^e trimestre 2011 est de 106,4, ce qui représente une progression de 12,2% par rapport au trimestre précédent. Lorsque l'on compare le 4^e trimestre 2011 avec celui de 2010, on note une augmentation de 5,4%, ce qui est encore plus significatif étant donné l'excellent niveau d'activité enregistré fin 2010.

Les mois d'octobre et de novembre se sont avérés très prospères avec une activité supérieure de respectivement 6% et 12,7% par rapport à 2010. Le mois de novembre a battu tous les records d'activité depuis la création de notre indice et a permis de contrebalancer le recul de 4,4% connu en décembre, par rapport à décembre 2010.

Sur l'ensemble de l'année 2011, le niveau d'activité est également supérieur à celui de 2010 avec une progression de 2,9% et un indice moyen de 101,5 contre 98,6 en 2010.

Au niveau macro-économique

Dans un climat économique international assez morose, la **confiance des consommateurs** a fortement diminué au cours des derniers mois, effaçant d'un trait les belles évolutions connues entre juin 2010 et juin 2011. Au 4^e trimestre, le recul est principalement constaté durant le mois de novembre avec un indice de -14 contre -7 en octobre. En décembre, la confiance des consommateurs semble se stabiliser avec un indice de -12.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) s'est également légèrement redressé en décembre, après 8 mois de recul, affichant un niveau de -10,6 contre -12,2 le mois précédent, alors qu'on enregistrait encore -0,5 en mai dernier. Le secteur de la construction, dont les perspectives se sont améliorées en décembre, contribue à cette légère reprise.

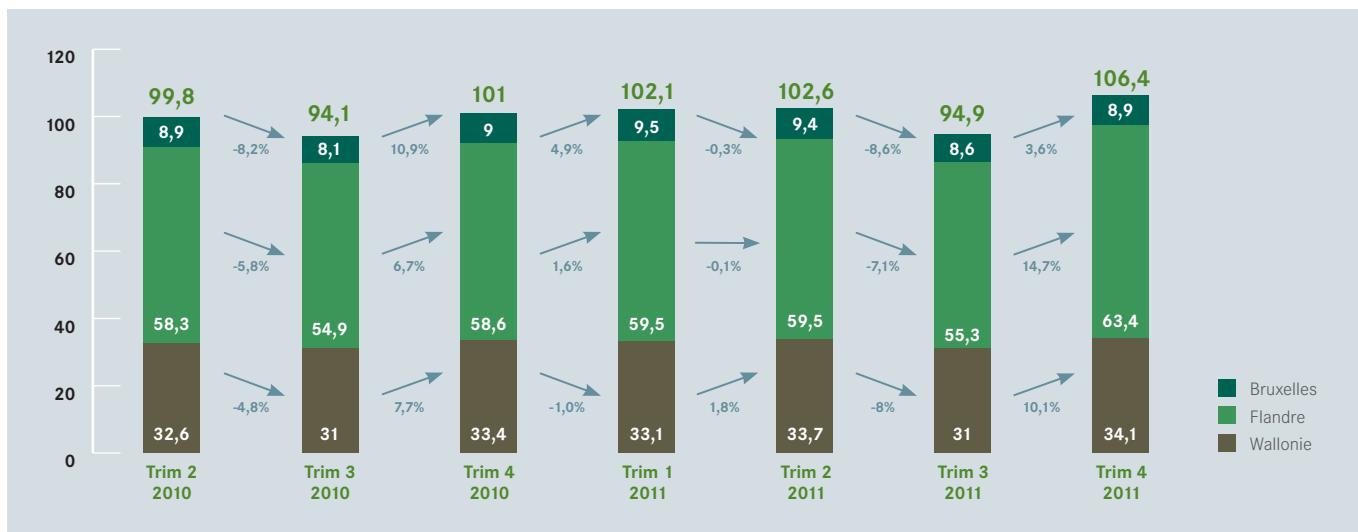
Les **taux de chômage** mensuels en 2011 ont été corrigés en légère hausse mais

restent largement sous les 8,3% connus en 2010. On enregistre un taux de 7,3% en octobre et de 7,2% en novembre. Chez nos voisins de la zone euro, la moyenne se situe un peu au-dessus des 10%.

L'**inflation** reste très élevée et se maintient aux alentours des 3,4% en moyenne pour le 4^e trimestre avec 3,4% en octobre, 3,7% en novembre et 3,2% en décembre. Ces chiffres sont toujours supérieurs à la moyenne de la zone euro qui enregistre 2,8% d'inflation en décembre. Pour l'ensemble de l'année 2011, nous devrions afficher une inflation moyenne de près de 3,5%.

Les **taux d'intérêt hypothécaire** diminuent fortement depuis septembre dernier et sont à nouveau passés sous la barre des 4% pour un taux fixe de plus de 10 ans (source BNB). En novembre 2011, ce taux était de 3,72% contre 4,13% en juillet dernier. Il s'agit, comme en 2010, d'un important soutien pour l'activité immobilière.

► Répartition régionale de l'activité immobilière



La progression de 5,4% de l'indice d'activité immobilière au 4^e trimestre, **par rapport au même trimestre en 2010**, est principalement constatée en région flamande avec 8,2% alors que la Wallonie ne progresse que de 2,2%. La région bruxelloise échappe à cette évolution positive en reculant de 1% alors qu'elle avait jusqu'à présent connu les plus fortes progressions par rapport à 2010. Effectivement, **en comparant l'année 2010**

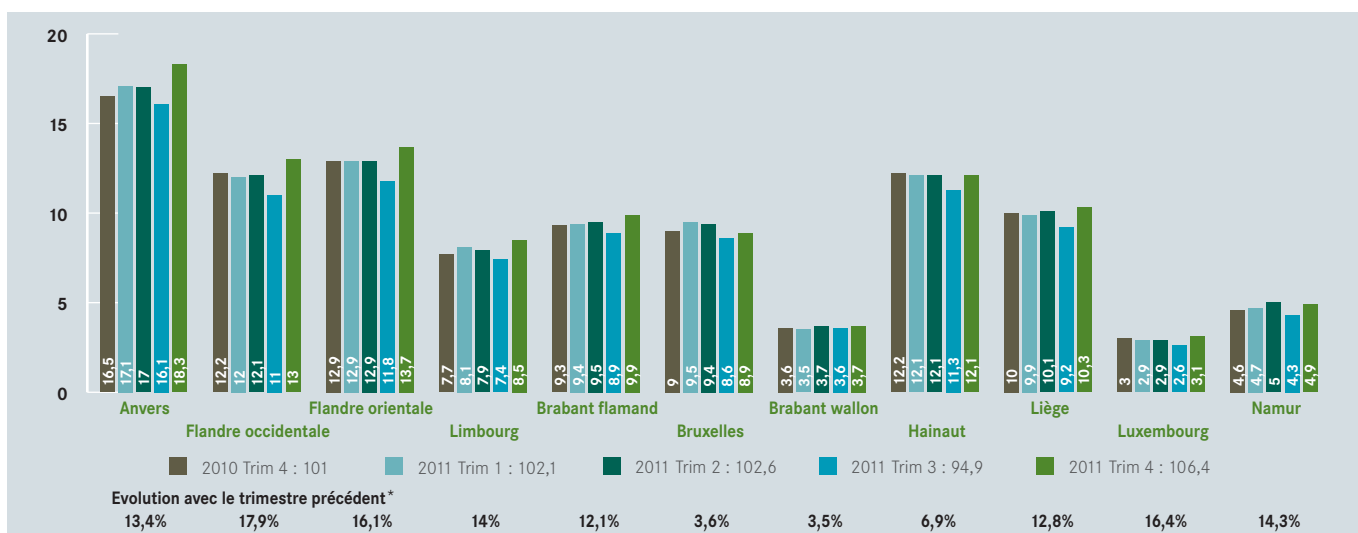
à l'année de 2011, nous remarquons que les 2,9% d'augmentation sont notamment dus à la belle progression de l'activité immobilière à Bruxelles (5,2%). C'est ensuite la Flandre qui a le mieux évolué avec 3,2% alors que la Wallonie n'affiche que 1,9% d'amélioration.

En ce qui concerne le bond de 12,2%, enregistré au cours de ce trimestre **par**

rapport au 3^e trimestre 2011, la hausse est présente dans les trois régions du pays mais dans des proportions différentes. La Flandre progresse de 14,7%, la Wallonie de 10,1% et Bruxelles de 3,6%.

L'indice d'activité immobilière reste réparti à travers les régions proportionnellement à la répartition de la population.

► Répartition provinciale de l'activité immobilière



En comparaison avec le trimestre précédent, toutes les provinces connaissent une progression assez significative de leur indice d'activité. Seuls le Brabant wallon, Bruxelles et le Hainaut affichent un taux d'évolution inférieur à 10% avec respectivement 3,5%, 3,6% et 6,9%.

Par rapport au 4^e trimestre 2010, l'activité progresse dans la majorité des provinces du pays à l'exception du Hainaut (-1,4%) et de Bruxelles (-1%). Comme mentionné dans l'analyse par région, les provinces du nord du pays enregistrent les plus fortes améliorations avec 10,8% à Anvers et entre 6 et 10% pour les autres provinces de Flandre.

Sur l'ensemble de l'année 2011 et par rapport à 2010, toutes les provinces évoluent favorablement avec 7% au Limbourg et 5,2% à Bruxelles en ce qui concerne les plus grands écarts. Le Hainaut connaît la plus faible progression avec 0,3%.

* 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

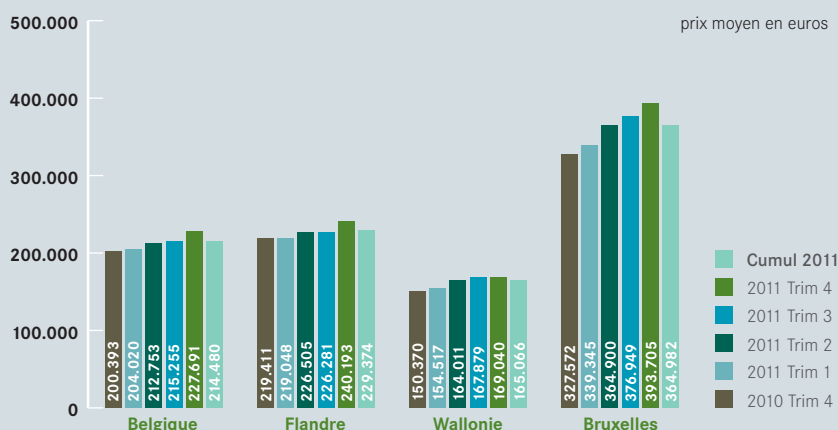
► Les maisons d'habitation*

Au 4^e trimestre, le prix moyen des maisons en Belgique a augmenté de 5,8% par rapport au précédent trimestre. Une maison d'habitation moyenne revient désormais à 227.691€ contre 215.255€ au 3^e trimestre 2011. Cette progression est constatée dans les trois régions du pays et principalement en Flandre où le prix moyen passe de 226.261€ à 240.193€, ce qui représente une hausse de 6,1%. A Bruxelles, l'augmentation est de 4,4% avec un prix moyen de 393.705€. La Wallonie connaît une évolution plus modérée de 0,7% et le prix moyen d'une maison d'habitation passe à 169.040€ contre 167.879€ au 3^e trimestre.

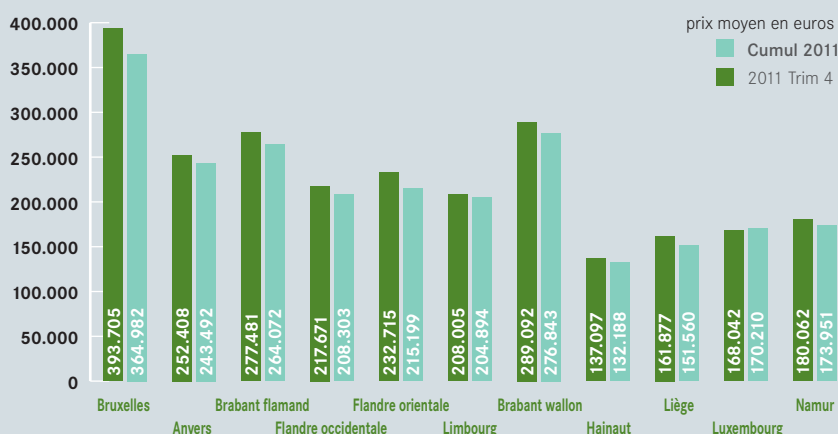
L'analyse par province montre des évolutions similaires à celles constatées au sein des régions. Le Limbourg déroge à la tendance à la hausse de la Flandre avec un recul de 1,9% du prix moyen de ses maisons d'habitation. Les prix moyens enregistrés dans les autres provinces du nord du pays progressent entre 5% et 9%. En Wallonie, c'est la province de Namur qui fait exception avec un prix moyen qui chute de 2,3%.

En comparant les prix moyens pratiqués sur l'ensemble de 2011 avec ceux de 2010, nous constatons une augmentation de 10,7% pour la Belgique avec 214.480€ contre 193.714€ l'an dernier. Les différentes régions du pays évoluent dans les mêmes proportions. En Flandre, le prix moyen, en 2011, est de 229.374€ (+8,4%). Dans le sud du pays, le prix moyen s'élève à 165.066€ (+12,6%). A Bruxelles, une maison d'habitation s'est, en moyenne, vendue à 364.982€ (+8,1%). Au niveau

Les maisons d'habitation par région



Les maisons d'habitation par province



des provinces, on note des progressions entre 5 et 11%. Mais le Brabant wallon voit le prix moyen de ses maisons évoluer plus fortement avec 17,8% de progression.

* L'analyse ne reprend pas les prix des villas, maisons de maître et maisons de rapport.

C LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Tout comme au cours des deux premiers trimestres de l'année, les montants des droits d'enregistrement du 3^e trimestre 2011 sont supérieurs à ceux connus ces dernières années, notamment avant la crise de 2008. Au 3^e trimestre 2011, on note une progression de 5,3% par rapport au 3^e

trimestre 2010 et de 2,8% par rapport au trimestre précédent. Les chiffres d'octobre et novembre 2011 sont déjà connus et se situent respectivement à 7,6% et 5,7% au-dessus des valeurs enregistrées en 2010.

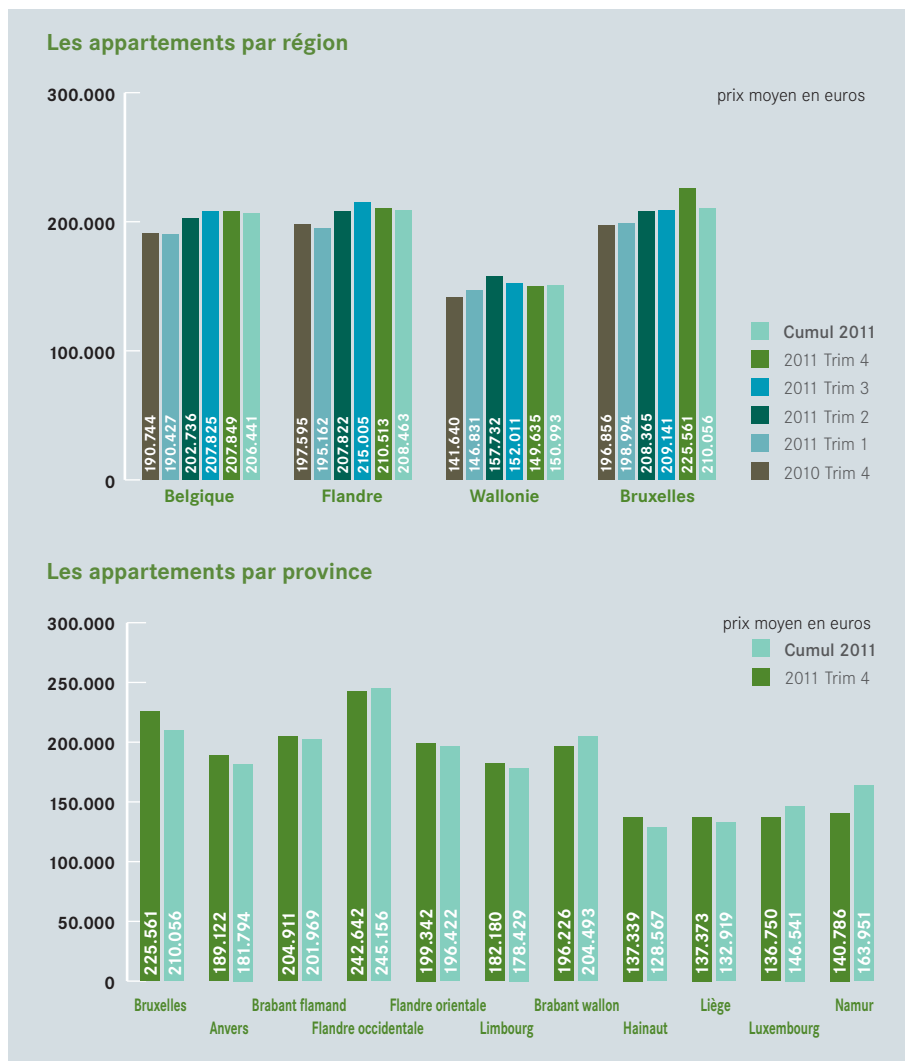
Les droits d'enregistrement de 2011 devraient être de 5 à 10% supérieurs à ceux de 2010. Cette progression est à la fois due au bon niveau de l'activité immobilière, qui a progressé de 2,9%, mais également à l'évolution des prix moyens des transactions.

► Les appartements*

Au 4^e trimestre 2011, le prix moyen des appartements en Belgique reste stable et passe de 207.825€ à 207.849€. En Flandre, le prix moyen d'un appartement passe de 215.005€ à 210.513€ (-2,1%). En Wallonie, comme pour les maisons d'habitation, les prix restent relativement stables avec un prix moyen de 149.635€ au 4^e trimestre, ce qui représente un léger repli de 2,1%. Contrairement aux deux autres régions du pays, Bruxelles connaît une progression de 7,9% et affiche un coût moyen de 225.561€.

En analysant **les chiffres par province** au 4^e trimestre 2011, on constate que sur les cinq provinces néerlandophones, seuls deux connaissent une diminution du prix moyen de leurs appartements. Il s'agit principalement de la Flandre occidentale avec -8,3% et de la Flandre orientale avec -4,9%. Le Brabant flamand enregistre même une belle progression de 5,6%. Pour les provinces de Namur et du Luxembourg, on note un faible nombre de transactions, ce qui engendre des évolutions peu représentatives. A Liège et dans le Hainaut, le prix moyen des appartements a même progressé de respectivement 8,3% et 4,8%.

Si nous analysons les prix moyens pratiqués en 2011, pour l'ensemble du pays, on note une évolution de 8,4% avec un prix moyen de 206.441€ contre 190.491€ en 2010. Cette tendance est principalement influencée par la progression enregistrée en Flandre où le prix moyen pour un appartement passe de 194.196€ à 208.463€ (+7,3%). L'évolution est plus discrète à Bruxelles avec 2,8% d'augmentation et un coût moyen qui est



désormais de 210.056€ contre 204.355€ l'an dernier. Le prix moyen d'un appartement évolue aussi favorablement en Wallonie en passant de 143.346€ à 150.993€ (+5,3%). Ces évolutions doivent être relativisées avec l'inflation élevée connue au cours de l'année

2011. Pour les provinces, seul le Luxembourg échappe à la tendance à la hausse, enregistrée en 2011, avec un recul de 1,3%.

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



D LES ACTES DE SOCIÉTÉ

► Les constitutions de sociétés



Durant les trois premiers trimestres de 2011, les créations de sociétés se sont maintenues à un meilleur niveau que celui des deux dernières années. Les chiffres complets du 3^e trimestre montrent une

progression de 6% par rapport au 3^e trimestre 2010, malgré un recul de 4,3% par rapport au trimestre précédent. Le 3^e trimestre étant toujours plus en retrait en raison des vacances annuelles.

Les chiffres du 4^e trimestre ne sont pas encore complets, mais selon les données actuellement connues, il est fort probable que les créations de sociétés soient, cette fois, inférieures aux niveaux connus en 2009 et en 2010.

► Les faillites



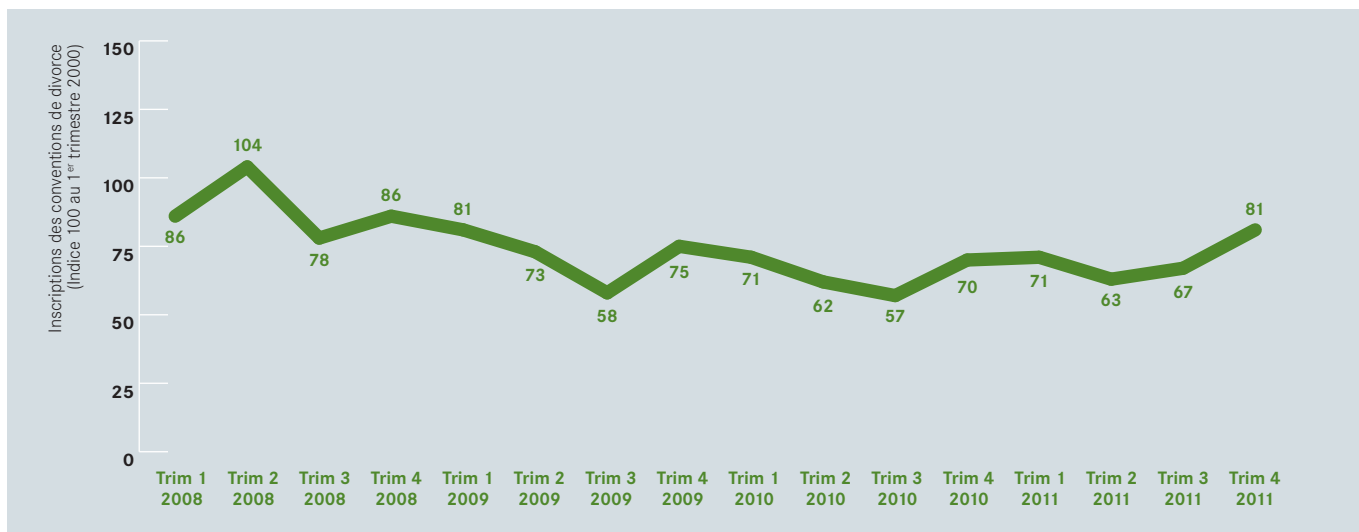
Après le triste record de 2010, d'aucuns espéraient que 2011 serait une année de stabilisation en matière de faillites. Mais seul le 2^e trimestre aura été légèrement sous le niveau de 2010. Au 4^e trimestre, le nombre de faillites est 8,7% supérieur à celui de 2010.

Pour l'ensemble de l'année 2011, par rapport à 2010, nous notons une progression de 5,5%. Les mois d'octobre et de mars auront été les plus noirs, passant le seuil des 1000 faillites enregistrées.

Les projections actuelles ne laissent pas entrevoir d'amélioration pour 2012. Au mieux, s'agira-t-il de la stabilisation déjà espérée en 2011.

E LA FAMILLE

► Les conventions de divorce

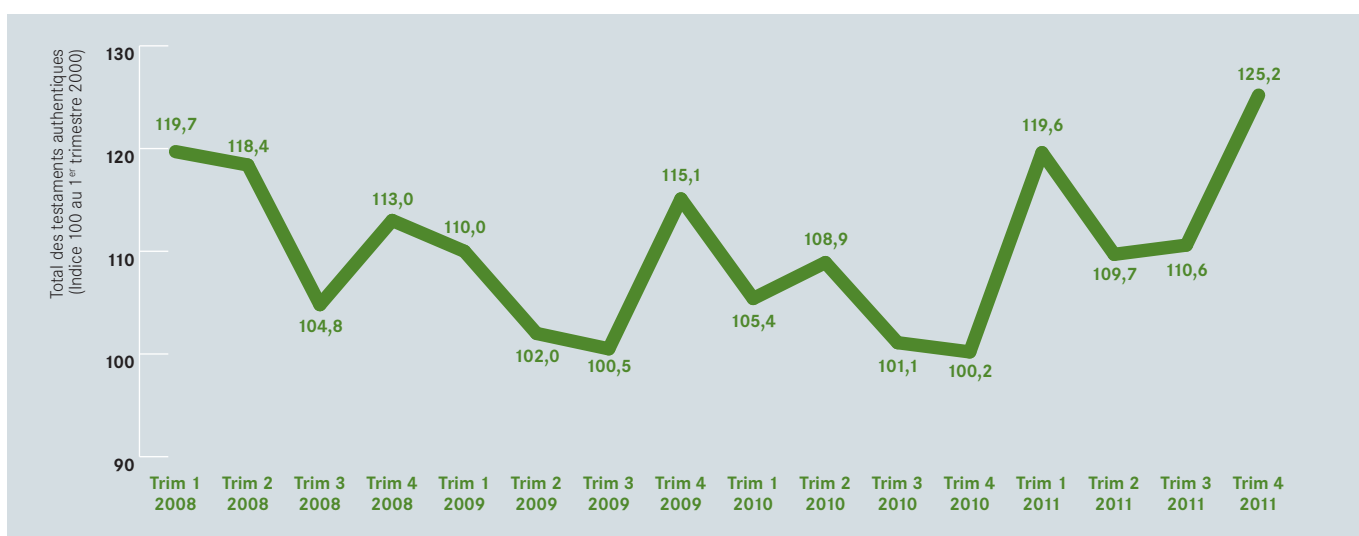


La courbe des inscriptions des conventions de divorce reste assez régulière mais avec des écarts importants d'un trimestre à

l'autre. De même, le caractère cyclique a ici aussi une influence notable. Au cours de ce 4^e trimestre, les inscriptions de conventions

de divorce ont été 15,1% supérieures à celles enregistrées au 4^e trimestre 2010.

► Les testaments authentiques



Au cours du 4^e trimestre, les démarches en matière de testaments ont été plus nombreuses que durant les trois premiers trimestres de l'année. On enregistre 13,2% d'augmentation par rapport au 3^e trimestre

2011 et 24,9% de progression par rapport au 4^e trimestre 2010. Ces démarches sont traditionnellement plus nombreuses en fin d'année, ce qui n'avait pas été le cas l'an dernier. De plus, l'entrée en vigueur de la

TVA sur les honoraires des notaires peut avoir incité certains citoyens à avancer leurs décisions.



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



Vente et achat en ligne
de biens immobiliers
via votre notaire

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

