

# Notarisbarometer

## Vastgoed - familie - vennootschappen

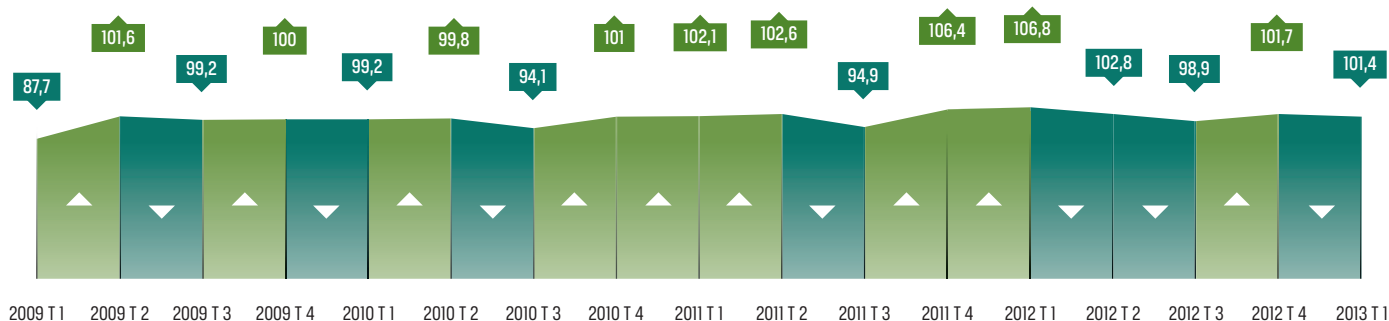
n° 16

Januari - Maart 2013



www.notaris.be

## VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË



## Vastgoed in België niet aangetast door wantrouwen

### Stabiele vastgoedmarkt in januari en februari, terughoudender in maart

In het 1<sup>ste</sup> trimester van 2013 bedraagt de vastgoedindex 101,4. Dat is een lichte terugval van 0,3% tegenover het 4<sup>de</sup> trimester 2012 toen de index 101,7 bedroeg. Als we de cyclische aspecten buiten beschouwing laten, dan zien we een stabilisering sinds het 2<sup>de</sup> trimester 2012.

In vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester 2012, daalt het aantal vastgoedtransacties begin dit jaar met 5,1%. Deze daling is deels toe te schrijven aan de maanden januari en februari 2012 die uitzonderlijk goed waren en deels aan de maand maart 2013 waarin het minste aantal transacties plaatsvond van alle maartmaanden sinds 2009.

De index van dit eerste trimester vertoont een stabiel karakter. De index presteert gemiddeld vergeleken met de eerste kwartalen van de afgelopen 4 jaar.

### Op macro-economisch niveau

Het **consumentenvertrouwen** heeft af te rekenen met het algemeen economisch klimaat en blijft met -24 in maart op het laagste niveau, ondanks een lichte stijging in de loop van februari tot -17 (bron: BNB). Geen enkel teken van verbetering heeft de burger gerustgesteld, zeker niet op het vlak van werkgelegenheid. Voor de eerste keer sinds 2010, stijgt het werkloosheidscijfer boven 8% uit. Na correctie bedroeg het al 8,1% in het 4<sup>de</sup> trimester 2012 en 8,1% in januari en 8,2% in februari. Het gaat om een progressie van een punt tussen februari 2012 en februari 2013. Toch kan België betere cijfers voorleggen dan de Eurozone waar de werkloosheid 12% bedraagt voor de eerste twee maanden van dit jaar.

Het **ondernemersvertrouwen** (bron: BNB) is nauwelijks verbeterd sinds het 4<sup>de</sup> trimester 2012 met -13,2 in januari, -11 in februari en -15 in maart. Ondanks de daling met 4 punten in maart, houdt de bouwsector zich staande en wint zelfs een punt terug met -9,7 tegen -10,7 in februari.

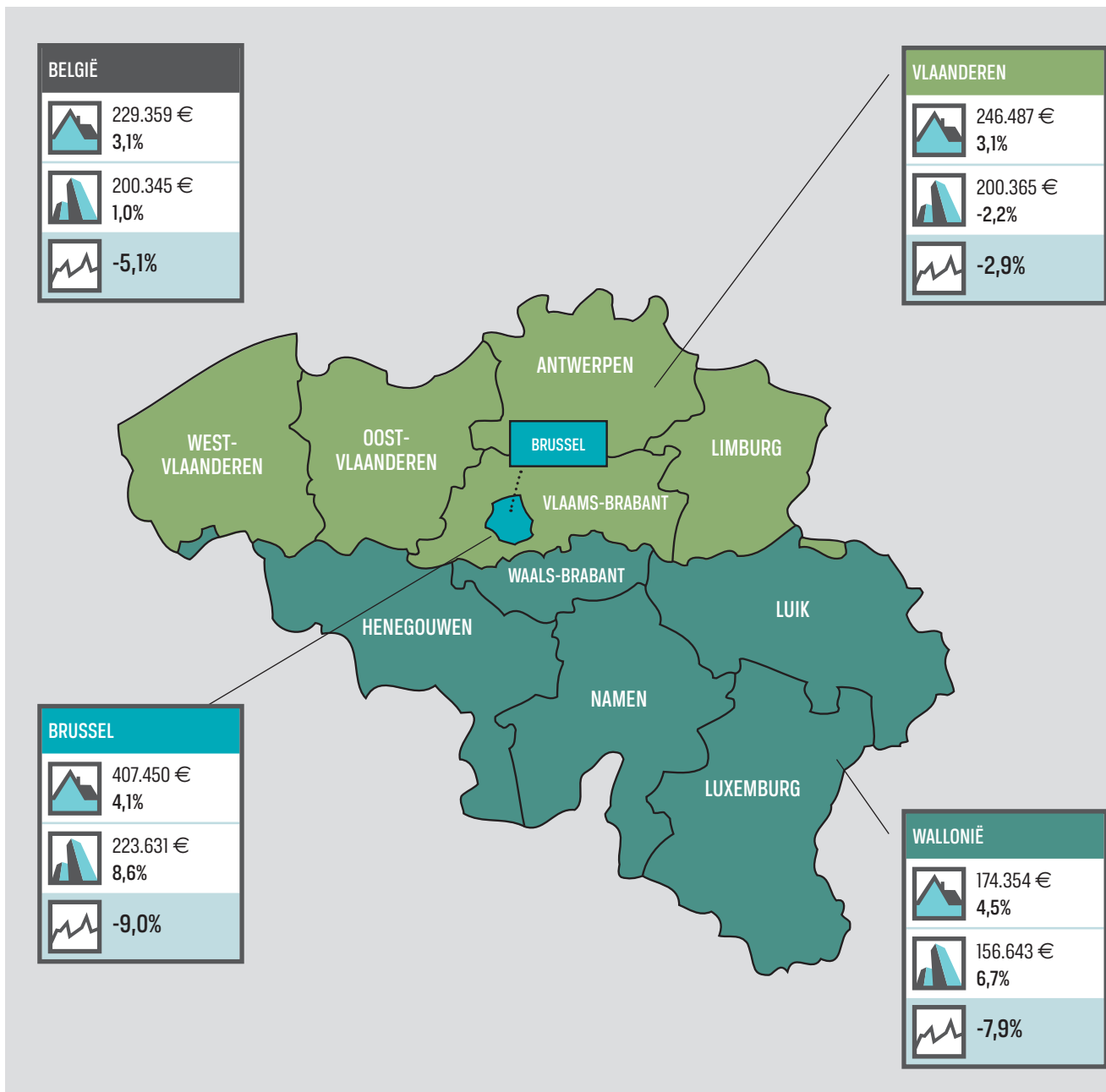
De **inflatie**, die in december 2012 nog 2,1% bedroeg (en gemiddeld 2,6% voor heel 2012) heeft zich gekeerd tot 1,5 in januari en tot 1,3 voor de maanden februari en maart. Deze terugval zou, wanneer ze groter wordt, de economische groei negatief kunnen beïnvloeden.

De **hypothecaire rente** ondersteunt op positieve wijze het aantal vastgoedtransacties in België en dit ondanks de huidige economische malaise.

# PRIJSEVOLUTIE

-  Woonhuizen
-  Appartementen
-  Vastgoedactiviteit

## Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit

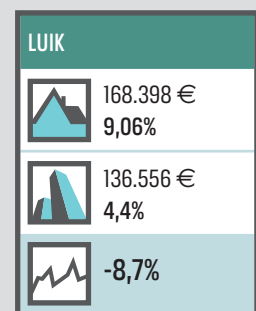
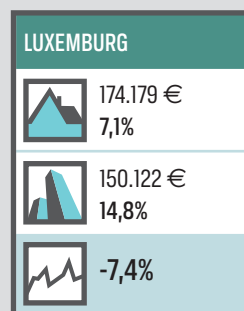
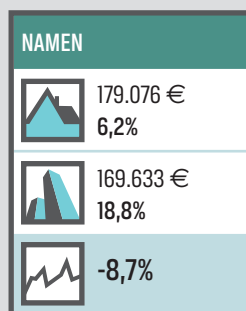
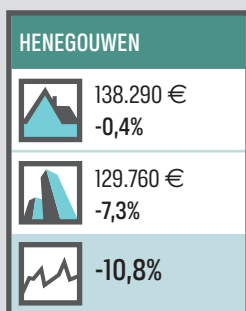
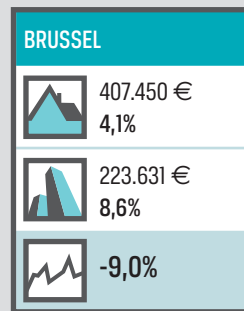
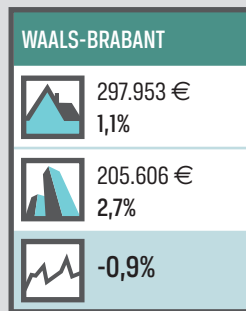
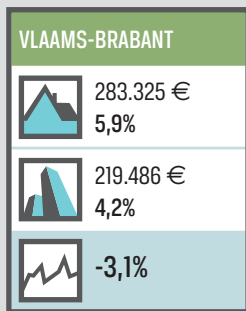
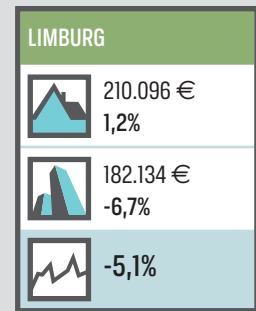
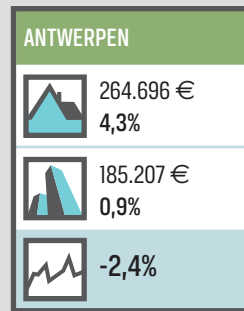
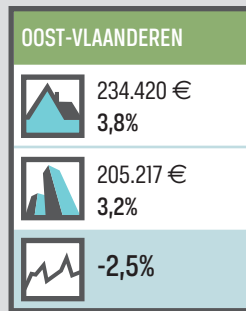
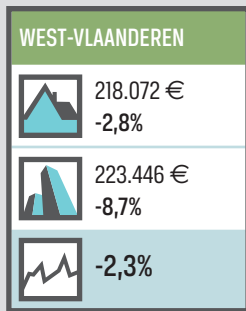


Algemene daling van de vastgoedindex in vergelijking met hetzelfde trimester in 2012. Januari en februari 2012 scoorden heel hoog, wat de terugval voor een stuk verklaart.

De gemiddelde prijzen van woonhuizen stijgen in het ganse land.

De evolutie van de gemiddelde prijzen van appartementen is genuanceerder: -2,2% in Vlaanderen, +6,7% in Wallonië en +8,6% in Brussel.

## Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



### Opmerkingen:

De verdeling van het aantal verkopen tussen de regio's en provincies heeft een invloed op de prijsvolutie op nationaal niveau. Het is normaal dat de algemene prijsvolutie hoger ligt dan de afzonderlijke schommelingen per regio of provincie.

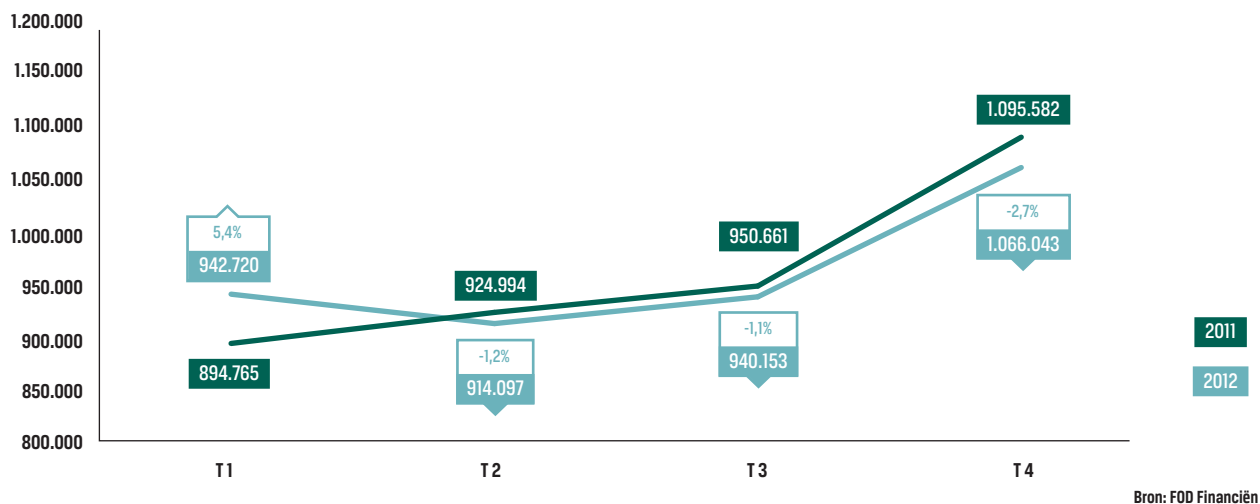
De analyse omvat niet de prijzen van villa's, herenhuizen en opbrengsthuizen.

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

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

# REGISTRATIERECHTEN

Registratierechten 2011-2012 (in duizend euros)



In het 4<sup>de</sup> trimester 2012 blijven de geïnde registratierechten hoog, maar er was toch een lichte terugval in vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester 2011: -2,7%. In vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester 2010 gaat het wel om een stijging van +4,8%.

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

Biedingen via het internet  
Optimale zekerheid  
Onder controle van de notaris

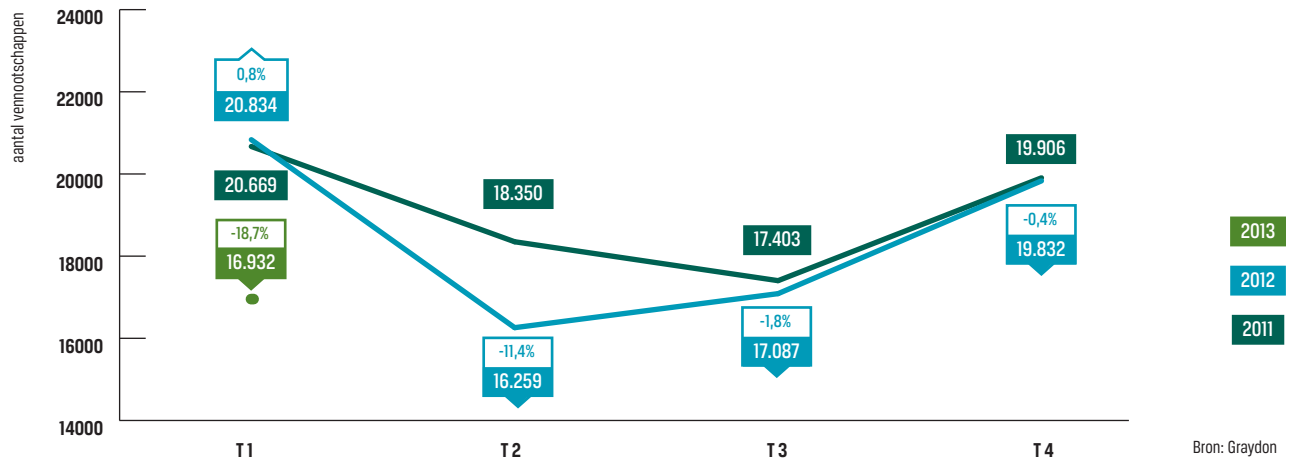
Online vastgoed (ver)kopen  
via uw notaris

[www.notaclick.be](http://www.notaclick.be)



## A. Oprichting van nieuwe vennootschappen

Vergelijking oprichtingen vennootschappen 2011-2012-2013



De complete cijfers van het 4<sup>de</sup> trimester 2012 tonen een verbetering van de situatie (+16,1%) in vergelijking met het 3<sup>de</sup> trimester 2012, maar een vermindering met 0,4% in vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester 2011. Voor 2012 in het algemeen, zijn er 3% minder vennootschappen opgericht in vergelijking met 2011.

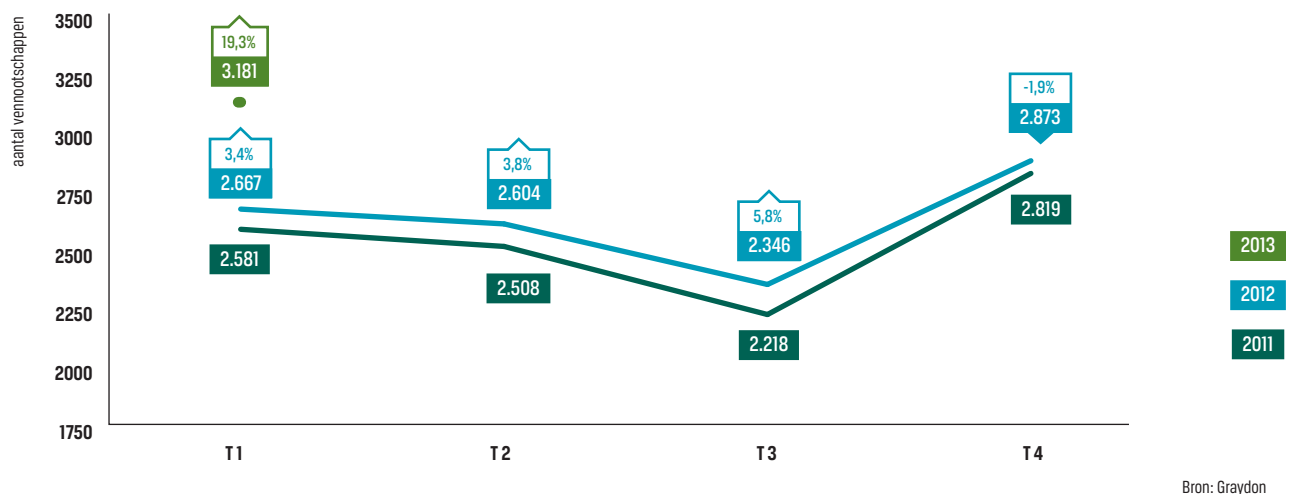
Voor het 1<sup>ste</sup> trimester zijn de cijfers van januari en februari onder het gekende niveau van 2012 met respectievelijk 17% en 16% achteruitgang. Volgens de

voorlopige cijfers voor maart, daalt het aantal oprichtingen van vennootschappen met 18,7% in vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester 2012 en met 14,6% in vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester 2012.

Zoals vermeld in onze vorige barometers, sporen de economische perspectieven niet meteen aan om te investeren en nieuwe vennootschappen op te richten.

## B. Faillissementen

Vergelijking faillissementen 2011-2012-2013

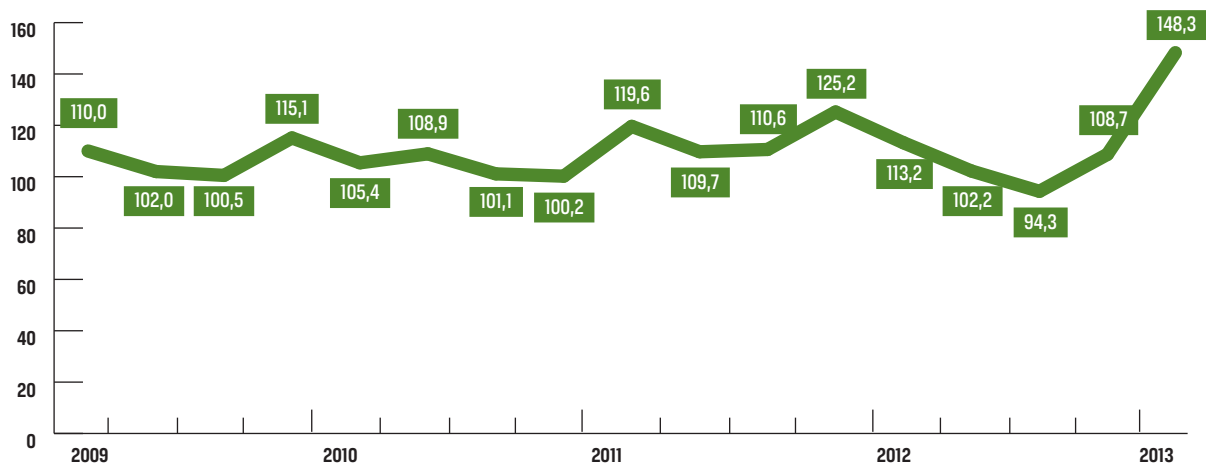


Het recente record van faillissementen in 2012 (10.490) is goed op weg om geklopt te worden door 3.181 faillissementen in het 1<sup>ste</sup> trimester waarvan 1.132 in januari, 975 in februari en 1.074 in maart. We registreren verhogingen in vergelijking met 2012, met 40% in januari, 5,3% in februari en 15,2% in maart.

Voor het 1<sup>ste</sup> trimester 2013, stijgt het aantal faillissementen met 10,7% in vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester 2012 en met 19,3% in vergelijking met hetzelfde trimester in 2012. De vergelijkingen uitgedrukt in percentages worden berekend ten opzichte van hetzelfde trimester van het vorige jaar.

## A. Authentieke testamenten

Totaal van de authentieke testamenten (index 100: 1<sup>ste</sup> trimester 2000)



De toename van het aantal testamenten, die begon in de loop van het 4<sup>de</sup> trimester 2012, zet zich door in het 1<sup>ste</sup> trimester 2013.

Naast het cyclisch aspect, speelt hier een inhaaleffect na een jaar van terughoudendheid als gevolg van de inwerkingtreding van de btw op de honoraria van notarissen.

## B. Echtscheidingen

Inschrijvingen echtscheidingen (index 100: 1<sup>ste</sup> trimester 2000)



Tijdens economisch moeilijke tijden neigt het aantal echtscheidingen toe te nemen. In 2012 was het aantal echtscheidingen relatief laag. In het 1<sup>ste</sup> trimester 2013 is er stijging van +3,7% in vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester 2012. En maar

liefst +89,3% in vergelijking met het laatste trimester 2012. Deze spectaculaire toename houdt een sterke cyclische component in die toelaat de resultaten te temperen maar die ook veelzeggend is en wijst op de huidige economische crisis.



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 CO<sub>2</sub>-uitstoot. De Notarisbarometer werd gedrukt op papier afkomstig van verantwoord beheerde bossen.

U vindt alle analyses op onze website [www.notaris.be](http://www.notaris.be).

