

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

A VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË



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

Belgisch vastgoed zet de economische crisis een hak

De vastgoedactiviteit sluit 2011 af met een mooie stijging

De index van de vastgoedactiviteit voor het 4^e trimester 2011 staat op 106,4. Dat is een stijging van 12,2% ten opzichte van het vorige trimester. Vergeleken met het 4^e trimester van 2010 zien we een stijging van 5,4%. Dit is nog opmerkelijker, gezien het reeds uitstekende niveau dat eind 2010 werd opgetekend.

De maanden oktober en november presteerden erg sterk met een activiteit die respectievelijk 6% en 12,7% hoger lag dan in 2010. De maand november sloeg alle activiteitenrecords sinds deze index werd opgericht en vormde een sterk tegengewicht voor de daling van 4,4% die december 2010 liet zien ten opzichte van december 2010.

Over heel het jaar 2011 gezien staat het activiteitsniveau 2,9% hoger dan in 2010. De gemiddelde index tikt af op 101,5 tegen 98,6 in 2010.

Op macro-economisch niveau

In een internationaal economisch klimaat dat behoorlijk bedrukt is, daalde het **consumentenvertrouwen** sterk de laatste maanden. Daarmee werden in één klap de mooie evoluties tussen juni 2010 en juni 2011 weggeveegd. In het 4^e trimester werd de teruggang vooral opgemerkt in november, toen de index naar -14 zakte, tegen -7 in oktober. In december leek het consumentenvertrouwen zich weer te stabiliseren met een index die op -12 stond.

Ook de index van het **ondernemersvertrouwen** (bron : NBB) kon zich licht herpakken in december, na acht maanden van dalingen, met een niveau dat afklokt op -10,6 tegen -12,2 de maand voordien. In mei stond de index nog op -0,5. Vooral de bouwsector, die in december iets betere vooruitzichten liet zien, was debet aan deze lichte herneming.

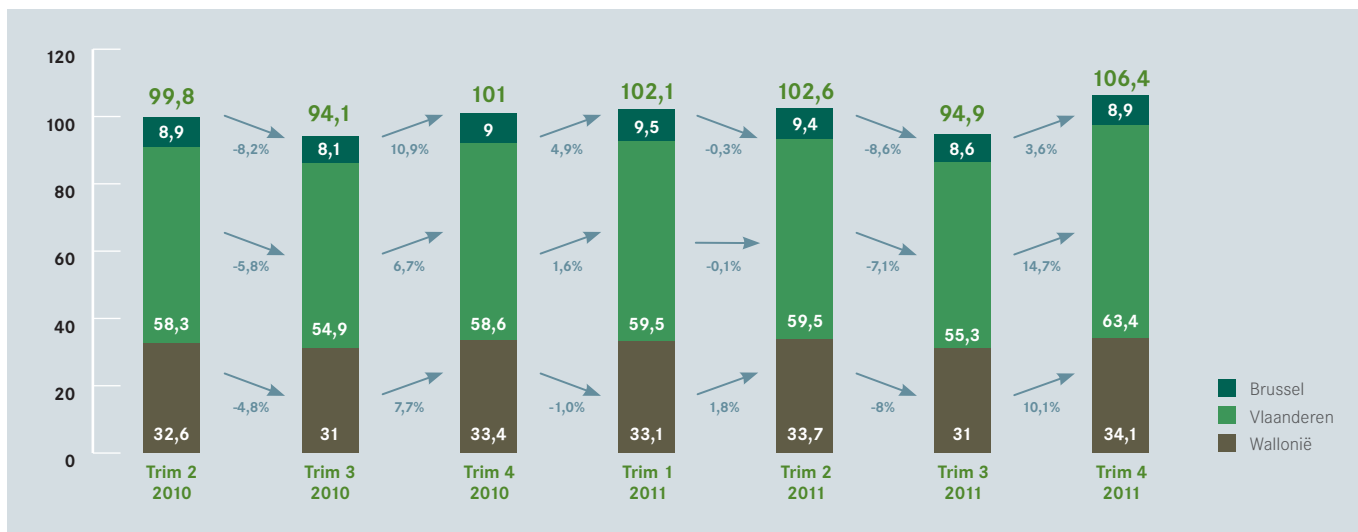
De maandelijkse werkloosheidscijfers

laten een lichte stijging zien, maar blijven grotendeels onder de 8,3 van 2010. We zien een percentage van 7,3% in oktober en 7,2% in november. In de gehele Eurozone ligt het gemiddelde net boven de 10%.

De **inflatie** blijft erg hoog en schommelt gemiddeld rond de 3,4% voor het 4^e trimester met 3,4% in oktober, 3,7% in november en 3,2% in december. De cijfers liggen hoger dan het gemiddelde in de Eurozone. Daar ligt de inflatie in december op 2,8%. Over het hele jaar 2011 zien we een gemiddelde inflatie van bijna 3,5%.

De **hypotheekvoeten** dalen stevig sinds september en duiken opnieuw onder de 4% voor een vaste rente op 10 jaar (bron : NBB). In november 2011 tikte deze rente af op 3,72% tegen 4,13% in juli. Dit blijft, net zoals in 2010, een stevige ondersteuning voor de vastgoedactiviteit.

► Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit



De stijging van 5,4% van de vastgoed-index in het 4^e trimester, **vergeleken met hetzelfde trimester in 2010**, wordt vooral opgetekend in Vlaanderen met +8,2. Wallonië gaat er slechts 2,2% op vooruit.

De Brusselse regio ontsnapt aan deze positieve evolutie en daalt 1%. Totnogtoe kende zij de sterkste vooruitgang in

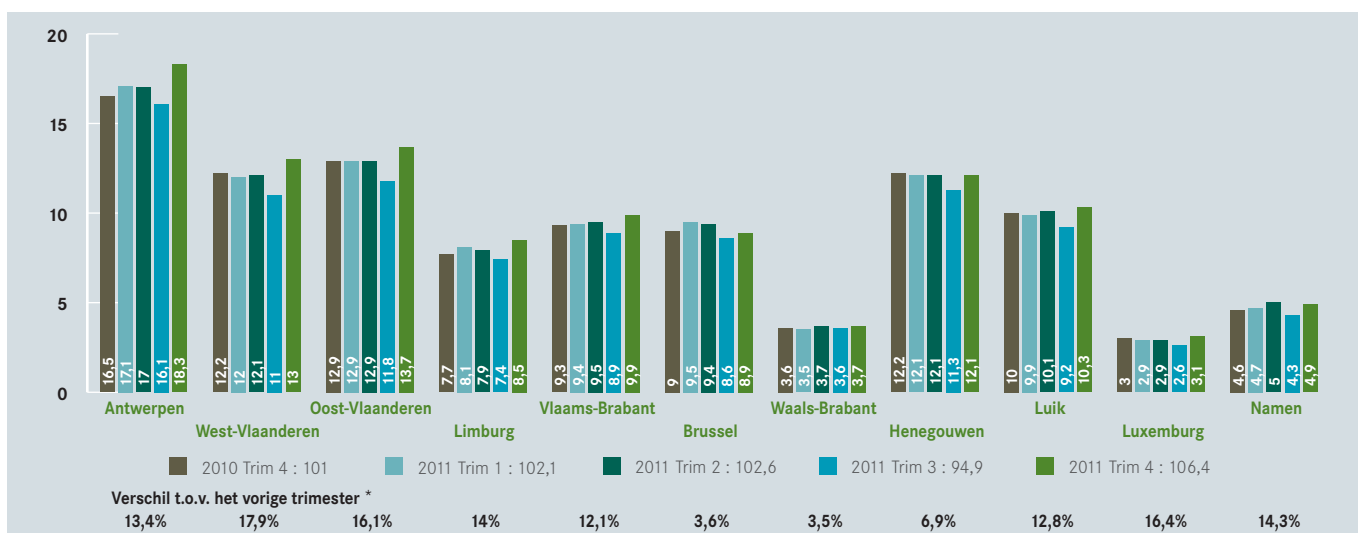
vergelijking met 2010. Als we 2010 vergelijken met 2011, zien we dat de vooruitgang van 2,9% vooral toe te schrijven is aan Brussel met een stijging van 5,2%. Daarna volgt Vlaanderen met 3,2%. Wallonië blijft op 1,9% steken.

Wat de vooruitgang van 12,2% ten opzichte van 3^e trimester 2011 betreft, zien we dat

de stijging zich overal voor doet, maar niet in dezelfde mate. Vlaanderen gaat 14,7% vooruit, Wallonië 10,1% en Brussel 3,6%.

De index van de vastgoedactiviteit blijft over de verschillende regio's proportioneel verdeeld met het aantal inwoners.

► Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



In vergelijking met het vorige trimester, zien we in alle provincies een belangrijke stijging van de vastgoedactiviteit. Enkel Waals-Brabant, Brussel en Henegouwen blijven onder de 10% hangen, met respectievelijk 3,5%, 3,6% en 6,9%.

In vergelijking met het 4^e trimester 2010, gaat de activiteit er in de meeste provincies op vooruit, behalve in Henegouwen (-1,4%) en Brussel (-1%). Zoals al aangehaald in de regionale analyse, zijn het vooral de provincies in het noorden van het land die sterkste cijfers laten optekenen. Antwerpen gaat er 10,8% op vooruit, de andere Vlaamse provincies tussen 6% en 10%.

Over heel 2011 en vergeleken met 2010, laten alle provincies positieve cijfers optekenen, met +7% voor Limburg en +5,2% in Brussel als grootste schommelingen. Henegouwen kent de kleinste vooruitgang, met +0,3%.

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

B PRIJSEVOLUTIE

► Woonhuizen

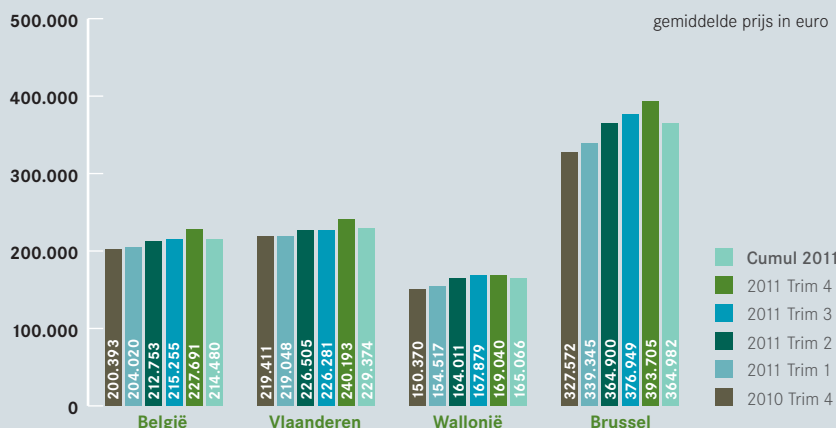
In het 4^e trimester is de gemiddelde prijs voor een huis in België met 5,8% gestegen ten opzichte van het vorige trimester. Een gemiddeld woonhuis kost voortaan 227.691€, tegen 215.255€ in het 3^e trimester van 2011.

We zien deze stijging in alle drie regio's van het land en vooral in Vlaanderen, waar de gemiddelde prijs van 226.261€ naar 240.193€ gaat, dat is een stijging 6,1%. In Brussel klokt de stijging af op 4,4% met een gemiddelde prijs van 393.705€. Wallonië kent een wat meer gematigde stijging van 0,7%. De gemiddelde prijs van een woonhuis gaat er naar 169.040€ tegen 167.879€ in het 3^e trimester.

De analyse per provincie laat gelijkaardige evoluties zien als bij de regio's. Limburg breekt met de trend van stijgingen in Vlaanderen, met een achteruitgang van 1,9% bij de gemiddelde woningprijzen. De gemiddelde woningprijzen in de andere provincies stijgen tussen 5% en 9%. In Wallonië is de provincie Namen de spelbreker met een gemiddelde prijs die 2,3% daalt.

Vergelijken we de prijzen over heel 2011 met die van 2010, zien we een stijging van 10,7% voor België, van 214.480€ tegen 193.714€ het voorgaande jaar. De verschillende regio's volgen dezelfde percentages. In Vlaanderen tikt de gemiddelde prijs in 2011 af op 229.374€ (+ 8,4%). In het zuiden stijgt de prijs naar 165.066€ (+12,6%). In Brussel wordt een gemiddeld huis verkocht voor 364.982€ (+8,1%).

Woonhuizen per regio



Woonhuizen per provincie



Op provinciaal niveau zien we stijgingen tussen 5% en 11%. Waals-Brabant zit daar ver boven, met een gemiddelde prijs die 17,8% omhoog schiet.

De analyse omvat niet de prijzen van villa's, herenhuisen en opbrengstwoningen.

C REGISTRATIERECHTEN

Net zoals in de eerste twee trimesters van het jaar, liggen de registratierechten in het 3^e trimester een stuk boven die van de voorbije jaren, zelfs die van voor de crisis van 2008.

In het 3^e trimester 2011 zien we een stijging van 5,3% ten opzichte van het 3^e trimester 2010 en van 2,8% ten opzichte van het vorige trimester. De cijfers van oktober en november 2011 zijn al gekend en liggen respectievelijk 7,6% en 5,7% boven de waarden van dezelfde maanden in 2010.

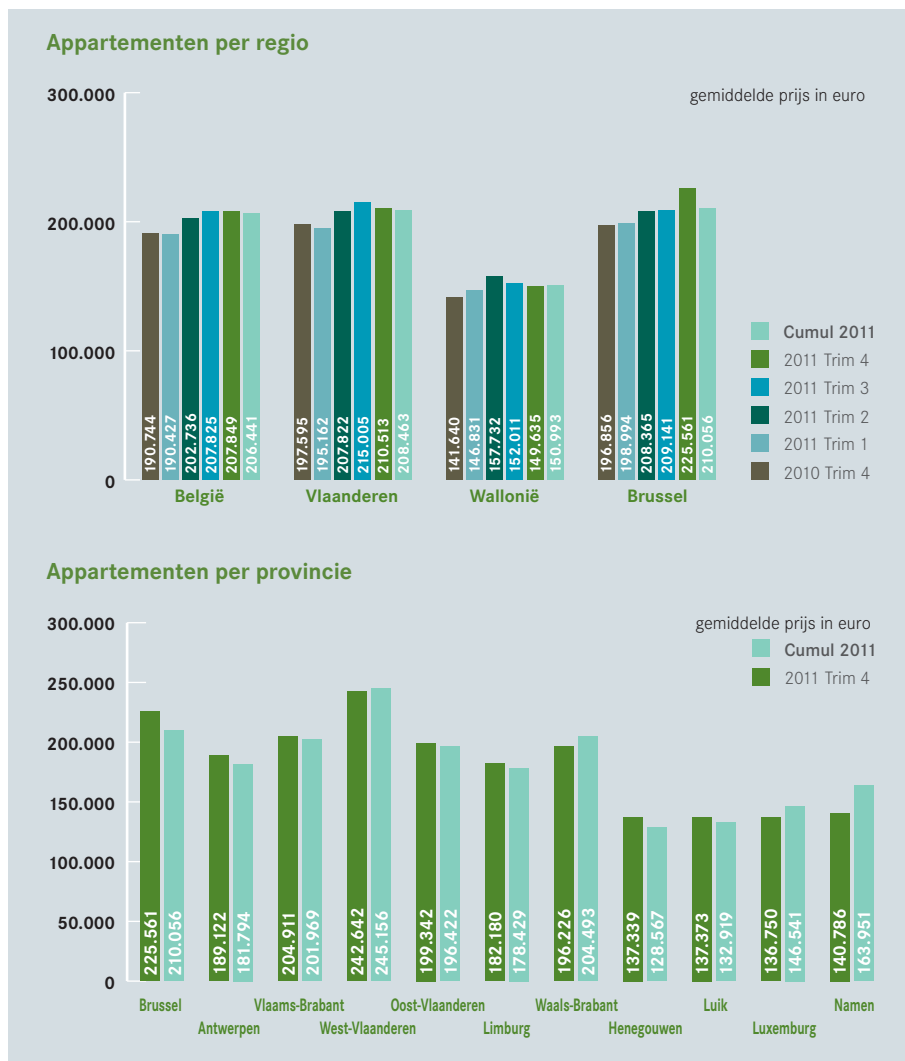
De registratierechten van 2011 zullen tussen de 5 en 10% hoger liggen dan in 2010. Deze stijging is een gevolg van het goede activiteitsniveau van de vastgoedmarkt, die een stijging van 2,9% kende, als aan de evolutie van de gemiddelde prijzen van de transacties.

► Appartementen

In het 4^e trimester blijven de prijzen van de Belgische appartementen stabiel en stijgen ze van 207.825€ naar 207.849€. In Vlaanderen daalt de gemiddelde prijs voor een appartement van 215.005€ naar 210.513€ (-2,1%). In Wallonië blijft de prijs, net zoals voor de woonhuizen, relatief stabiel met een gemiddelde van 149.635€ in het 4^e trimester, wat een lichte krimp van 2,1% betekent. In tegenstelling tot de twee andere regio's kent Brussel een stijging en wel met 7,9%. De gemiddelde prijs tikt er af op 225.561€.

Als we de cijfers per provincie analyseren voor het 4^e trimester 2011, zien we dat er van de vijf Nederlandstalige provincies slechts twee een daling van de gemiddelde prijzen van hun appartementen laten optekenen. Het gaat over West-Vlaanderen met -8,3% en Oost-Vlaanderen met -4,9%. Vlaams-Brabant laat een mooie stijging zien van 5,6%. Voor de provincies Namen en Luxemburg zijn er slechts een klein aantal transacties opgetekend, wat leidt tot weinig representatieve cijfers. In Luik en Henegouwen stijgen de gemiddelde prijzen met respectievelijk 8,3% en 4,8%.

Als we de gehanteerde prijzen analyseren voor 2011 over heel het land, zien we een evolutie van +8,4% met een gemiddelde prijs die gaat van 190.491€ in 2010 naar 206.441€. Deze trend is vooral beïnvloed door de stijging in Vlaanderen waar de gemiddelde prijs voor een appartement van 194.196€ naar 208.463€ gaat (+7,3%). De stijging is wat milder in Brussel met +2,8% en een gemiddelde prijs van 210.056€ tegen 204.355€ het jaar voordien.



De gemiddelde prijs van een appartement evolueert ook in Wallonië positief en stijgt met 5,3%, van 143.346€ tot 150.993€. Deze stijgingen moeten, gezien de hoge inflatie die we in 2011 kenden, wel wat relativerend worden. Voor de provincies

ontsnapt enkel Luxemburg aan de stijgende tendens met een daling van 1,3%.

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



D VENNOOTSCHAPPEN

► De oprichting van nieuwe ondernemingen



In de eerste drie trimesters van 2011 lag het aantal nieuw opgerichte bedrijven op een hoger niveau dan tijdens de laatste twee jaar. De volledige cijfers van het 3^e trimester laat een stijging zien van 6% ten

opzichte van het 3^e trimester van 2010 en dit ondanks een daling van 4,3% ten opzicht van het vorige trimester. Het 3^e trimester laat traditiegetrouw lagere cijfers zien door de jaarlijkse vakantie.

De cijfers van het 4^e trimester zijn nog niet volledig, maar met de data waarover we nu beschikken kunnen we met grote waarschijnlijkheid stellen dat het aantal nieuw opgerichte bedrijven dit keer onder het niveau van 2009 en 2010 zal blijven.

► Faillissementen



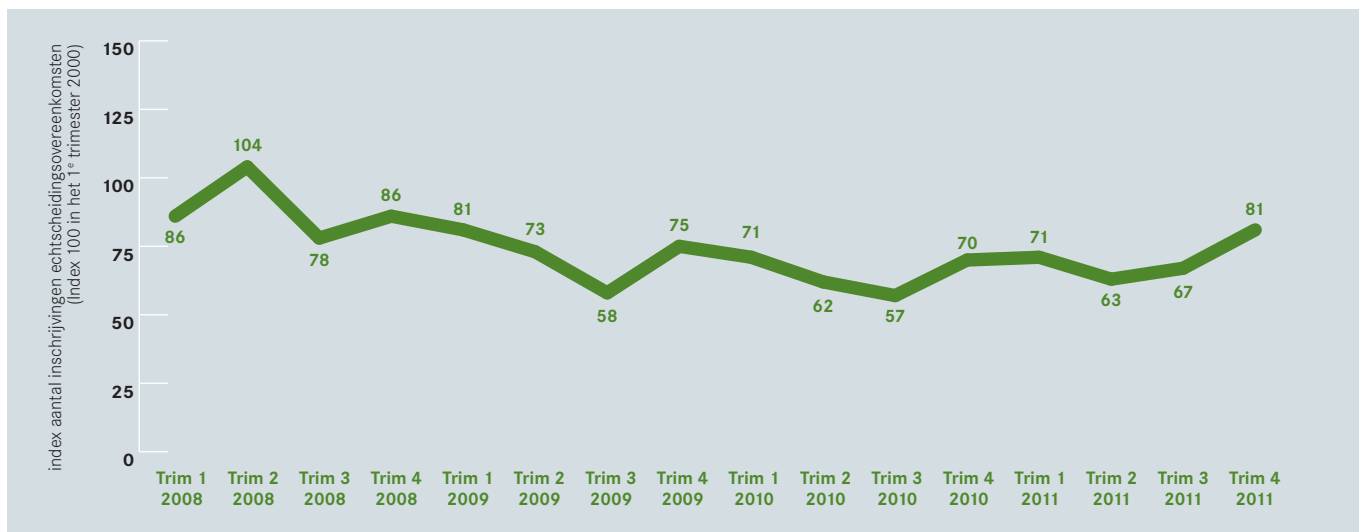
Na het trieste record van 2010, hadden we hoop dat 2011 een jaar zou worden waarin het aantal faillissementen zich zou stabiliseren. Helaas, enkel het 2^e trimester lag onder het niveau van 2010. In het 4^e trimester lag het aantal falingen 8,7% hoger dan in 2010.

Voor gans 2011 zien we een stijging van 5,5% tegenover 2010. Vooral de maanden oktober en maart kleurden inktzwart en doorbraken de grens van 1000 faillissementen.

De huidige voorspellingen laten voor 2012 geen verbeteringen zien. In het beste geval mogen we hopen op de stabilisatie die we in 2011 al verwachtten.

E DE FAMILIE

► Echtscheidingen

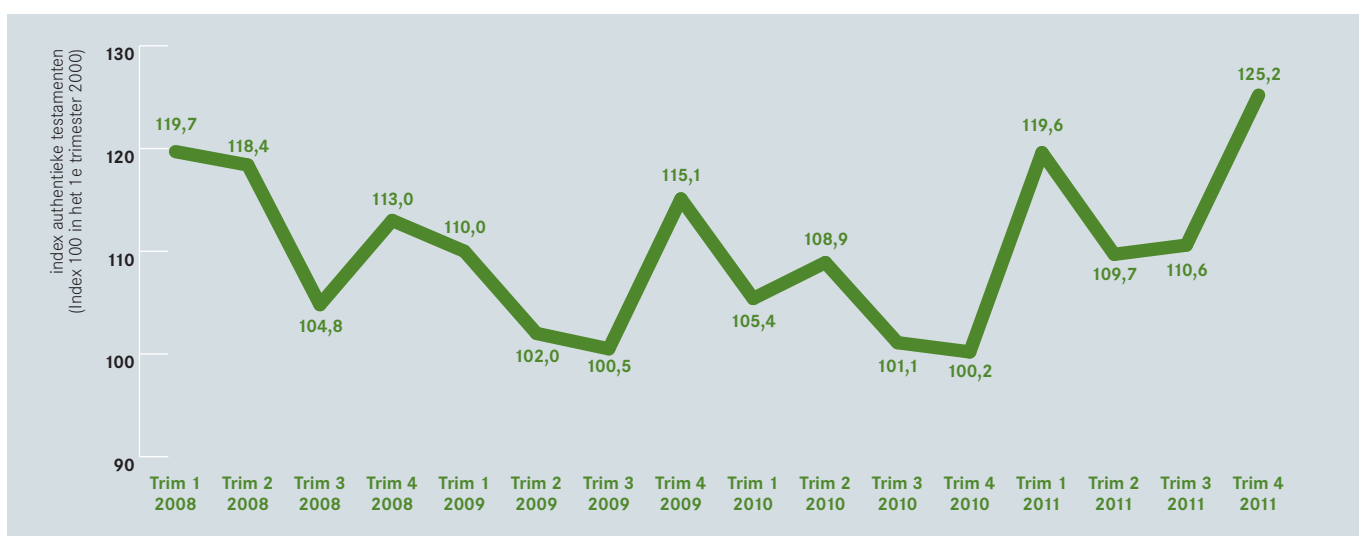


De curve met de inschrijvingen van echtscheidingsovereenkomsten blijft vrij stabiel, maar laat van het ene tegen het

andere trimester toch belangrijke schommelingen zien. Opnieuw heeft het cyclische karakter hier een sterke invloed. In de

loop van het 4^e trimester lag het aantal echtscheidingen 15,1% hoger dan in het 4^e kwartaal van 2010.

► Authentieke testamenten



In de loop van het 4^e trimester lag het aantal aanvullingen op en inschrijvingen van testamenten hoger dan in de eerste drie trimesters van het jaar. We zien een stijging van 13,2% ten opzichte van het 3^e trimester

2011 en 24,9% ten opzichte van het 4^e trimester 2010. Normaliter ligt dit getal sowieso hoger aan het einde van het jaar, hoewel die trend in 2010 werd doorbroken. Bovendien kan ook de invoering van BTW

op de notarishonoraria de burger aangezet hebben om zijn beslissingen te vervroegen.



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



Online vastgoed
(ver)kopen via uw notaris

- Biedingen via het internet
- Optimale zekerheid
- Onder controle van de notaris

