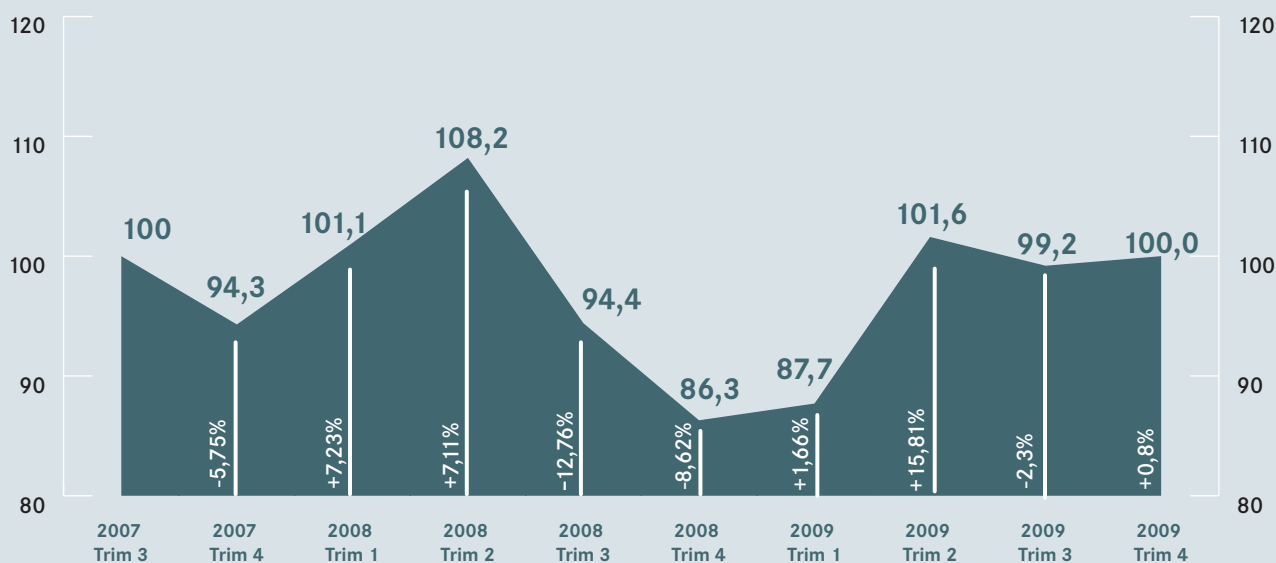


1. Index van de vastgoedactiviteit in België



► Vertraging van vastgoedactiviteit op het einde van het jaar, na een uitstekende maand oktober

De heropleving van de vastgoedactiviteit ving aan op het einde van het 1^{ste} trimester, maar vooral in het 2^{de} trimester, om zich te bestendigen in het 3^{de} trimester van 2009. Maar wat gebeurde er in het laatste trimester van het jaar? Naar gewoonte lopen de vastgoedactiviteiten op het einde van het jaar, en in het bijzonder in december, steeds wat terug.

Desondanks bevindt de notariële vastgoedindex voor het 4^{de} trimester van 2009 zich op hetzelfde niveau als die van het 3^{de} trimester van 2007, nl. op de startwaarde van 100 punten. Dit is te danken aan de vele verkoopovereenkomsten die in

oktober ondertekend werden (+ 8,9% in vergelijking met september).

Het activiteitsniveau dat in oktober 2009 geregistreerd werd, is - net zoals in juni 2009 - gelijk aan de beste maanden van 2007, en dat was ruim vóór er sprake was van de economische crisis.

De notarissen stellen dus vast dat de vastgoedactiviteit zich stabiliseert in vergelijking met het 3^{de} trimester van 2009. Ze noteren een stijging van 0,8% tegenover het voorgaande trimester en een vooruitgang van 16% tegenover het 4^{de} trimester van 2008.

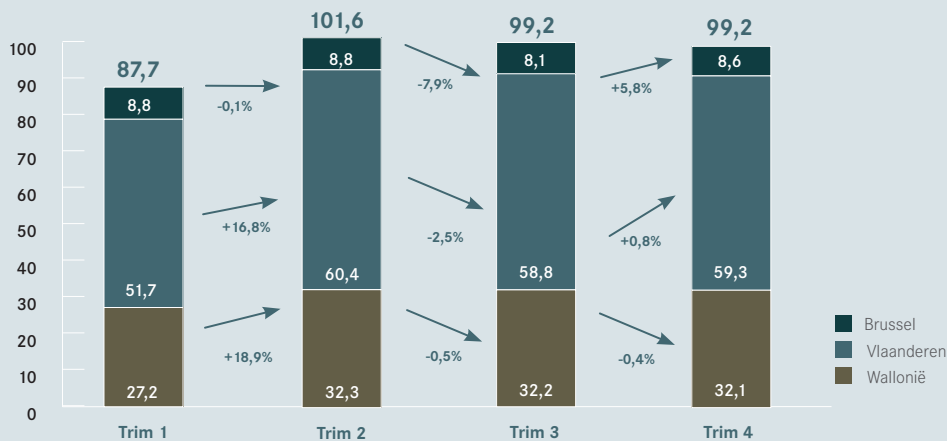
Eenzijds blijven de verschillende

economische indexen op macro-economisch niveau negatief. Dat komt eerder tot uiting in de vastgoedprijzen dan in het aantal verkopen.

Anderzijds is het consumentenvertrouwen dat tijdens het jaar opnieuw lichtjes aan het stijgen was, in december 2009 opnieuw fel gedaald van -10 tot -15. Ook de werkloosheid blijft stijgen en overschreed in oktober de 8%.

De enige positieve indicator is de inflatie: die bedroeg 0% in november en 0,26% in december 2009.

► Regionale vastgoedindex per trimester voor 2009



De lichte stijging van de index (+ 0,8%) wordt verdeeld over Vlaanderen en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze noteren respectievelijk een stijging van 0,8% en 5,8%.

Bij de Brusselse stijging moet men in het achterhoofd houden dat de vastgoedcijfers in het voorgaande (3^{de} trimester) een forse terugval (- 7,9%)

kenden. De Brusselse vastgoedactiviteit nadert beetje bij beetje opnieuw het niveau van het 1^{ste} semester van 2009. Wallonië kende een lichte achteruitgang van 0,4%.

Wanneer we het begin en het einde van het jaar bekijken, zien we dat Vlaanderen met 14,8% stijgt en Wallonië met 17,8%, en dat Brussel een achteruitgang kent van 2,6%.

De terugval in Brussel is te wijten aan de vastgoedprijzen die er erg hoog blijven, terwijl de financieringsmogelijkheden en de economische situatie van gezinnen er op achteruitgegaan zijn. Toch heeft Brussel, in vergelijking met andere Europese hoofdsteden, minder geleden onder de crisis.

► Provinciale vastgoedindex per trimester voor 2009



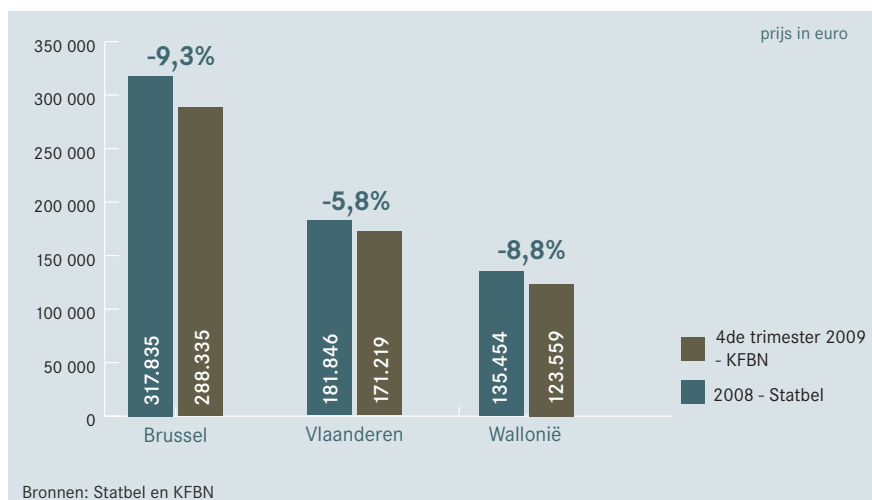
Drie provincies kennen een opmerkelijke evolutie. In Vlaams-Brabant kennen de vastgoedactiviteiten een daling van 4,4%. Brussel kende een herziening

(+ 5,8%) - zoals hierboven vermeld. En in West-Vlaanderen stijgen de activiteiten met 6%.

Met uitzondering van Brussel sluiten alle provincies het jaar 2009 beter af dan ze het begonnen waren.

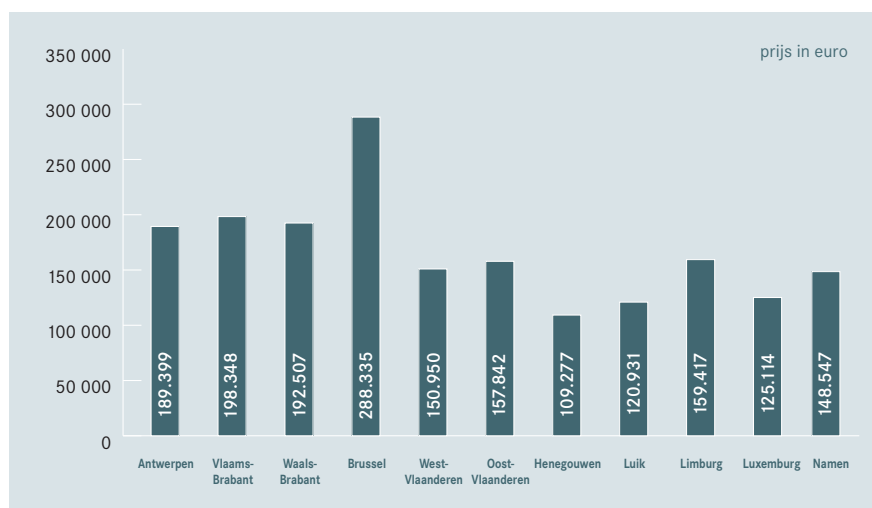
2. Evolutie van de prijzen

► Woonhuizen



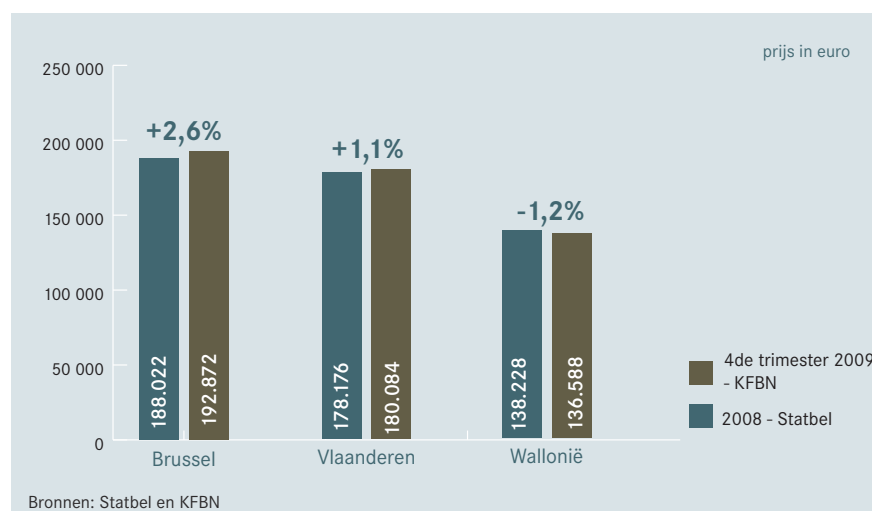
Wanneer we de verkoopprijzen van woonhuizen in het 4^{de} trimester van 2009 onder de loep nemen, stellen we vast dat ze op nationaal niveau een daling van 8% kenden in vergelijking met de cijfers van Statbel (het voormalige NIS) voor 2008. Deze daling wordt vooral opgetekend in Wallonië (- 8,8%), met een gemiddelde prijs die daalt van €135.544 tot €123.559, alsook in Brussel (- 9,3%) waar de gemiddelde prijs daalt van €317.835 tot €288.335. In het noorden van het land bedraagt de achteruitgang 5,8% en veranderde een gewoon woonhuis in 2009 voor gemiddeld €171.219 van eigenaar, in vergelijking met €181.846 in 2008.

► Woonhuizen (4^{de} trimester 2009 - KFBN)



De gemiddelde prijs van een huis dat tijdens het 4^{de} trimester van 2009 verkocht werd, bedraagt €288.335 voor Brussel, gevolgd door (in dalende volgorde) de provincies Vlaams-Brabant (€198.348), Waals-Brabant (€192.507), Antwerpen (€189.399), Limburg (€159.417), Oost-Vlaanderen (€157.842) en West-Vlaanderen (€150.950), Namen (€148.547), Luxemburg (€125.114), Luik (€120.931) en Henegouwen (€109.277). In deze analyse werden prijzen van villa's, bungalows, buitenverblijven en opbrengsthuisen niet opgenomen.

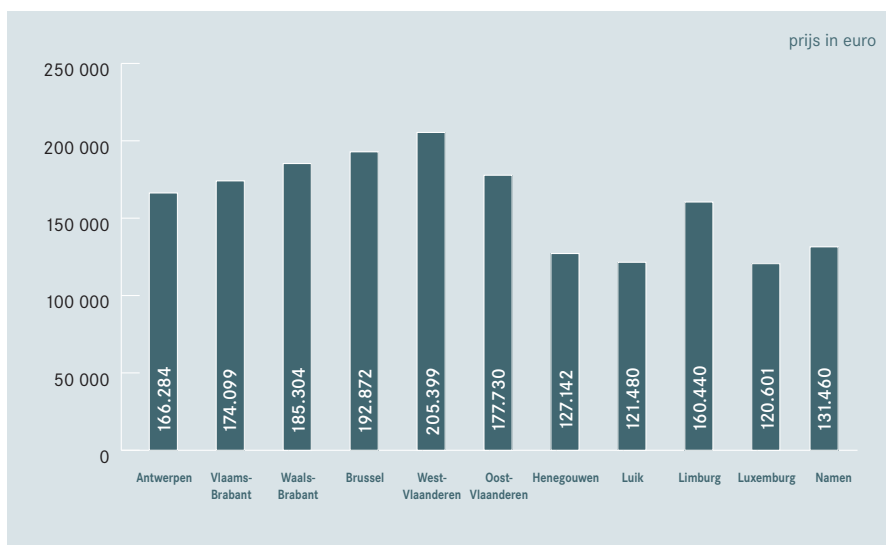
► Appartementen



De appartementenmarkt blijkt minder te lijden onder de economische situatie. De gemiddelde prijzen nemen lichtjes toe in Vlaanderen (+ 1,1%) en Brussel (+ 2,6%), terwijl ze in Wallonië lichtjes dalen (- 1,2%).

Deze daling is weinig significant gezien de negatieve inflatie in het 4^{de} trimester van 2009.

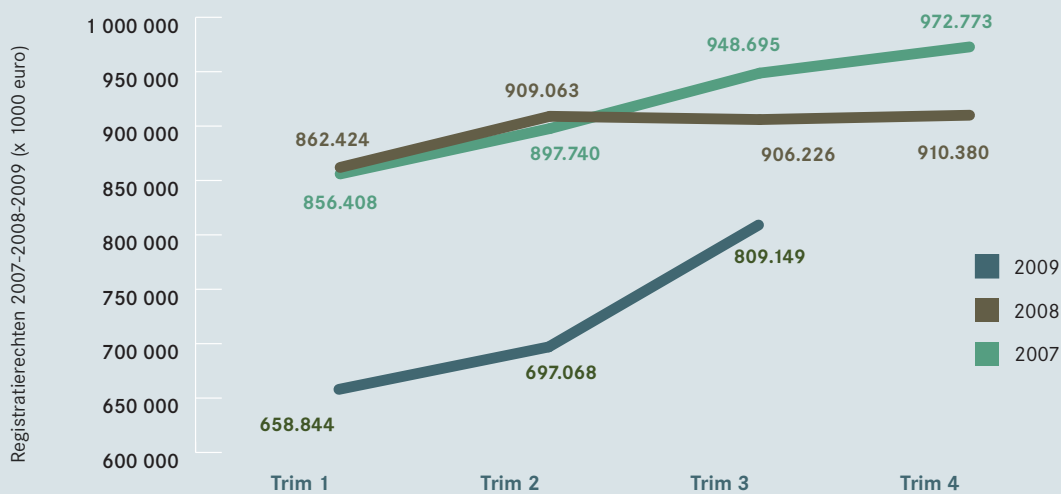
► Appartementen



De gemiddelde prijs van een appartement dat verkocht werd in het 4^{de} trimester van 2009 is €205.399 voor West-Vlaanderen, gevolgd door (in dalende volgorde) Brussel (€192.872), Waals-Brabant (€185.304), Oost-Vlaanderen (€177.730), Vlaams-Brabant (€174.099), Antwerpen (€166.284), Limburg (€160.440), Namen (€131.460), Luik (€121.480), Henegouwen (€127.142) en Luxemburg (€120.601).

De analyse is gebaseerd op prijzen van appartementen, lofts en studio's.

3. Registratierechten



Bron: FOD Financiën

Zonder opnieuw het niveau van 2007 en 2008 te halen, toont het 3^{de} trimester van 2009 toch een lichte stijging van de registratierechten. Dat is een stijging van 16% in vergelijking met het 2^{de} trimester van 2009. Toch blijft dit onder het niveau

(- 10,7%) van het 3^{de} trimester 2008. November (€285.217.000) is de eerste maand van 2009 waarvoor de cijfers hoger liggen dan die van dezelfde maand in 2008 (€225.941.000). Er is sprake van een stijging van 26,2%.

De cijfers zijn te verklaren door de stijging van de vastgoedactiviteit die zich, wat de registratierechten betreft, steeds wat later manifesteert.

4. Vennootschappen

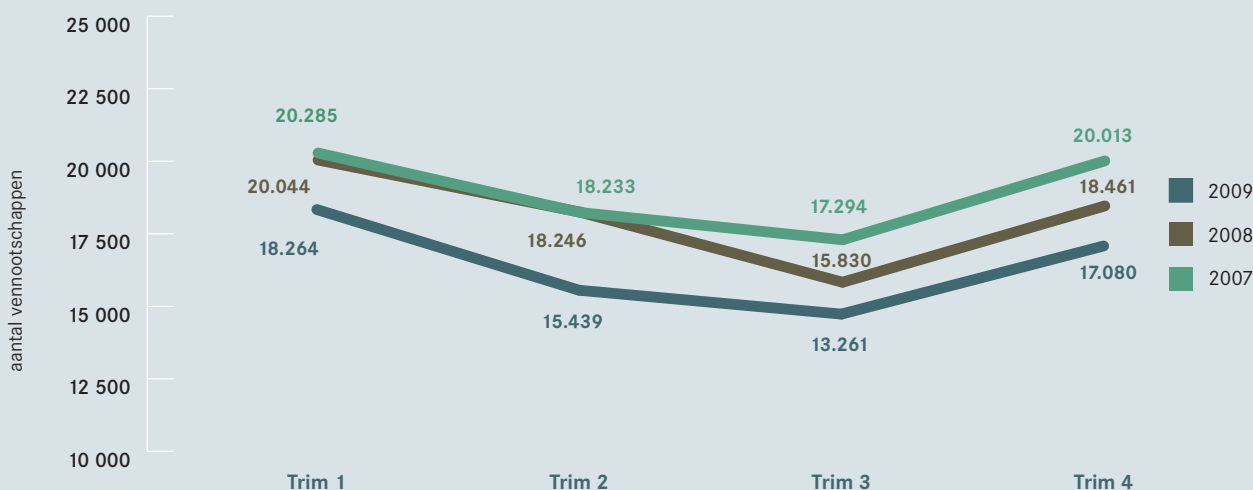
► Oprichting van vennootschappen

In september, oktober en november 2009 werden er ongeveer evenveel vennootschappen opgericht als in dezelfde periode in 2008.

Wat het aantal oprichtingen voor december 2009 betreft, beschikken we

nog niet over een definitief cijfer. Er was sprake van 17.080 oprichtingen, maar dat aantal zou wel eens kunnen oplopen tot 18.000. Het lijkt erop dat de investeringen in ons land opnieuw aantrekken en dan voornamelijk in de dienstensector.

In 2009 zijn er zo'n 67.000 vennootschappen opgericht, in vergelijking met 72.500 in 2008. Er waren in 2009 voornamelijk oprichtingen in Vlaanderen (58%), tegenover 29% in Wallonië en 13,5% in Brussel.



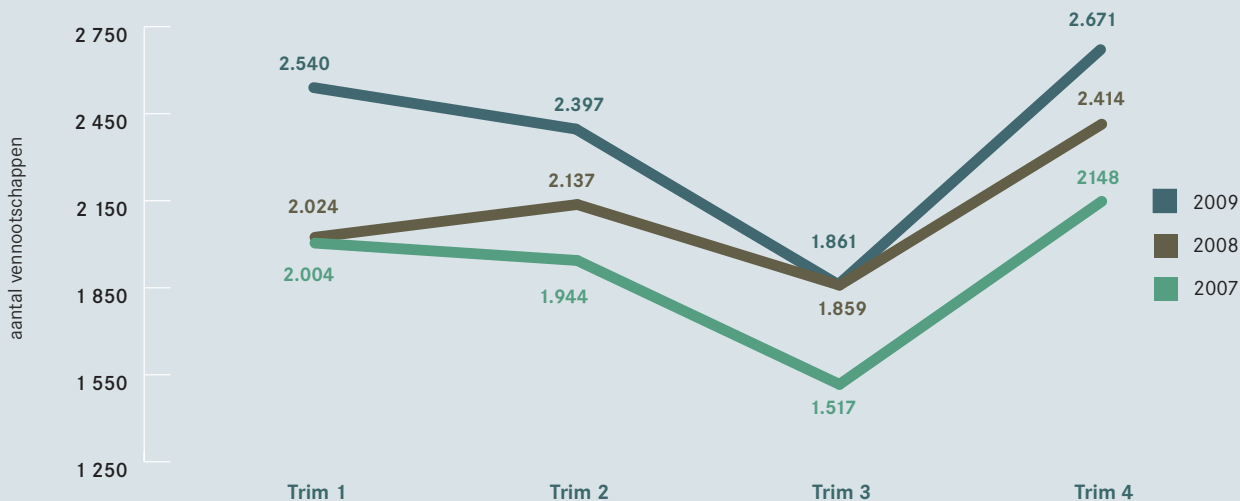
Bron: Graydon

► Faillissementen

Wat faillissementen betreft waren oktober en december 2009 sombere maanden. Het 4^{de} trimester van 2009 brak dan ook een triest record met 2.671 faillissementen. Dat waren er 11,7% meer dan in het 4^{de} trimester van 2008 en 43,5% meer dan in het 3^{de} trimester van 2009.

Het is kenmerkend dat er in het laatste trimester van het jaar steeds meer faillissementen zijn, maar het hoge aantal faillissementen is toch vooral te wijten aan de gevolgen van de economische crisis die de meeste sectoren treft.

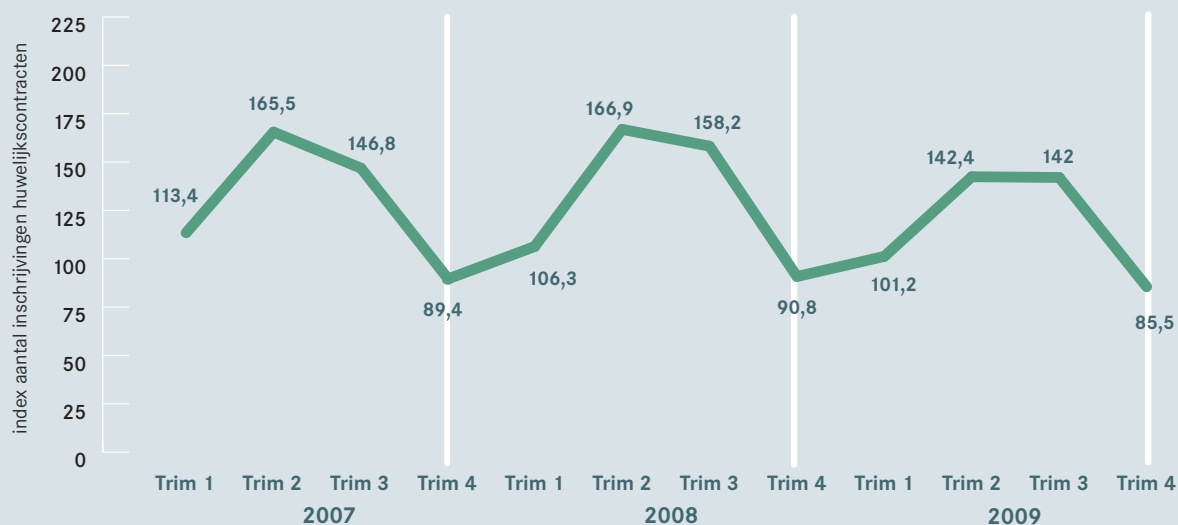
De definitieve cijfers voor 2009 zouden het aantal faillissementen op ongeveer 9.500 moeten brengen, of zo'n 12% meer dan in 2008, wat toen ook een triest 'recordjaar' was.



Bron: Graydon

5. Familie

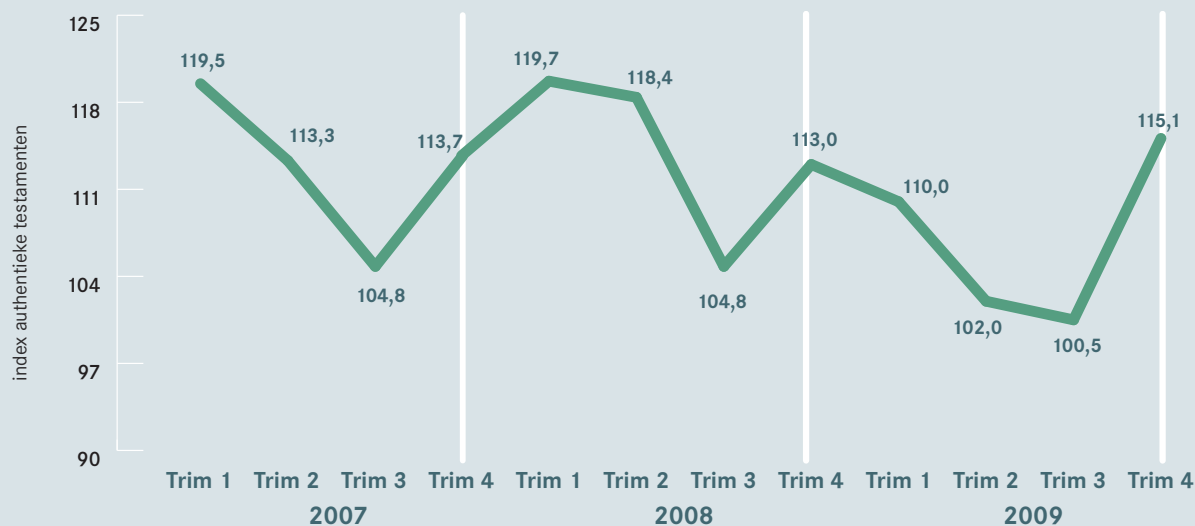
► Huwelijkscontracten



De index van het aantal inschrijvingen voor het 4^{de} trimester blijft onder het niveau van 2008 (- 5,8% in vergelijking

met - 10,3% in het 3^{de} trimester). Deze index die zeer cyclisch is, is traditiegetrouw laag in het 4^{de} trimester.

► Authentieke testamenten



De index inzake authentieke testamenten is de enige "familie-index" die hetzelfde niveau haalt als hetzelfde trimester vorig

jaar (- 0,2%). Ook deze index is vrij cyclisch: we stellen steeds een stijging van het aantal

inschrijvingen vast in het 1^{ste} en 4^{de} trimester (winter en herfst).

Verantwoordelijke uitgever : Bart van Opstal,
Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat
Bergstraat, 30-34 - 1000 Brussel