

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

A VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË



Geen wolkje aan de lucht in het eerste trimester 2011

Beste jaarbegin sinds drie jaar

De index van de vastgoedactiviteit van het 1^e trimester 2011 stijgt naar 102,1 tegen 101 in het voorgaande trimester. Dat is dus een stijging van 1,1%. Vergeleken met het 1^e trimester 2010 (99,7) bedraagt de stijging 2,4%. Het gaat om het beste jaarbegin sinds we deze vastgoedindex begonnen.

Januari en maart waren de maanden die dit trimester stuwden. Deze twee maanden, die normaliter wat achterblijven, lieten dit jaar cijfers zien die 4% hoger lagen dan die van begin 2010. In maart 2011 lag het aantal transacties even hoog als in maart 2010, wat toen al een uitstekende maand was.

Ondanks de lichte stijging van de hypotheekrentes, blijven bepaalde formules, vooral die met vaste rentevoet, erg voordelig. Dit leidt er toe dat kandidaat-kopers een snelle beslissing kunnen nemen over hun vastgoedinvesteringen.

De verschillende aankondigingen van de banken bevestigen een herneming van de rentevoeten en onderstrepen vooralsnog de gretigheid van de consument.

Op macro-economisch niveau

De verschillende indicatoren zijn erg gunstig. De **index van het consumentenvertrouwen** steeg naar 0 in november 2010 (-2 in december). In de loop van het eerste trimester, stabiliseert hij zich op -3 in januari, +1 in februari en -2 in maart. Volgens de Nationale Bank verwachten de huishoudens voor de komende maanden minder goede economische vooruitzichten, vooral voor hun persoonlijke financiële situatie en hun spaarcapaciteit. De situatie in Japan en de conflicten in Noord-Afrika tasten het vertrouwen aan, zij hebben een weerslag op de economie in het algemeen en op de brandstofprijzen in het bijzonder.

De **index van het ondernemersvertrouwen** (bron NBB) blijft over de verschillende sectoren heen stijgen.

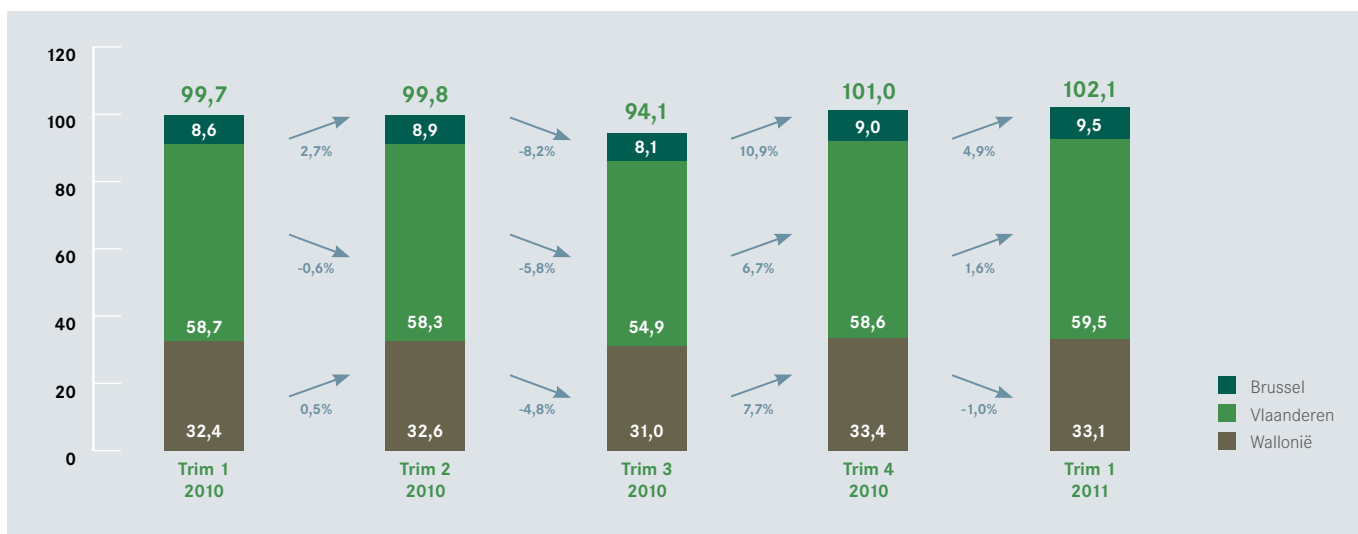
Specifiek in de commerciële sector echter is de evolutie meer gemengd.

De **inflatie** blijft zeer hoog. Sinds september 2010 schommelt het cijfer rond of zelfs boven 3%. Over heel 2010 tikt de inflatie af op een gemiddelde van 2,3%. Begin dit jaar echter stoomt hij door naar 3,7% in januari en 3,5% in februari en maart.

De **werkloosheidscijfers** bevestigen de daling sinds het einde van 2010, met percentages onder de 8%: 7,7% in januari en 7,6% in februari.

De **interestvoeten**, waar het al over hadden, kennen sinds januari 2011 een stijging. Desondanks blijven ze onder het niveau van het eerste semester van 2010. Een vaste rentevoet over meer dan tien jaar tikte in februari af op 3,92%, tegenover 3,88% in januari en 3,82% in december. Die maand was in 2010 de meest voordelige voor vaste rentevoeten.

► Regionale verdeling van de notariële vastgoedindex

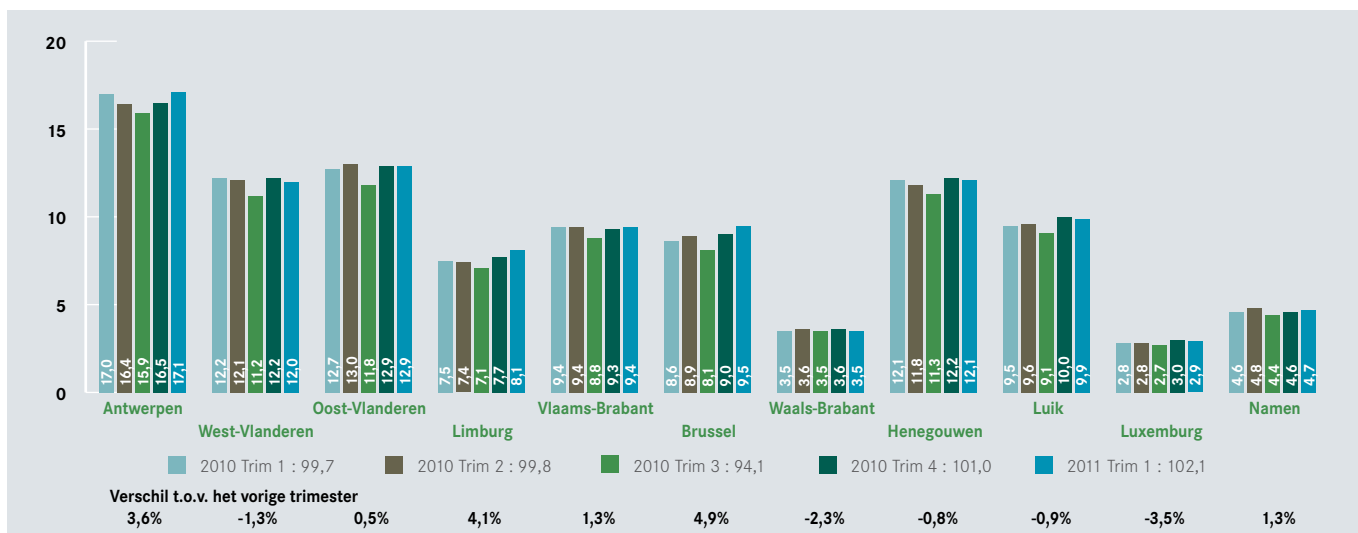


De vooruitgang van 2,4% die onze index noteert in vergelijking met hetzelfde trimester in 2010, duidt vooral op een stabilisatie voor Vlaanderen en Wallonië, met een respectievelijke stijging van +1,5% en +2,1%. In Brussel is de stijging een stuk meer uitgesproken met 9,6%.

Vergeleken met het 4e trimester lopen de tendensen tussen de verschillende regio's nogal uiteen. Vlaanderen ziet zijn activiteit groeien met 1,6%, Wallonië daalt lichtjes met 1%. Brussel gaat er 4,9% op vooruit en kent zijn beste niveau sinds het begin van deze index.

De verdeling van de vastgoedindex over de regio's blijft stabiel en proportioneel met de verdeling van het aantal inwoners.

► Provinciale verdeling van de notariële vastgoedindex



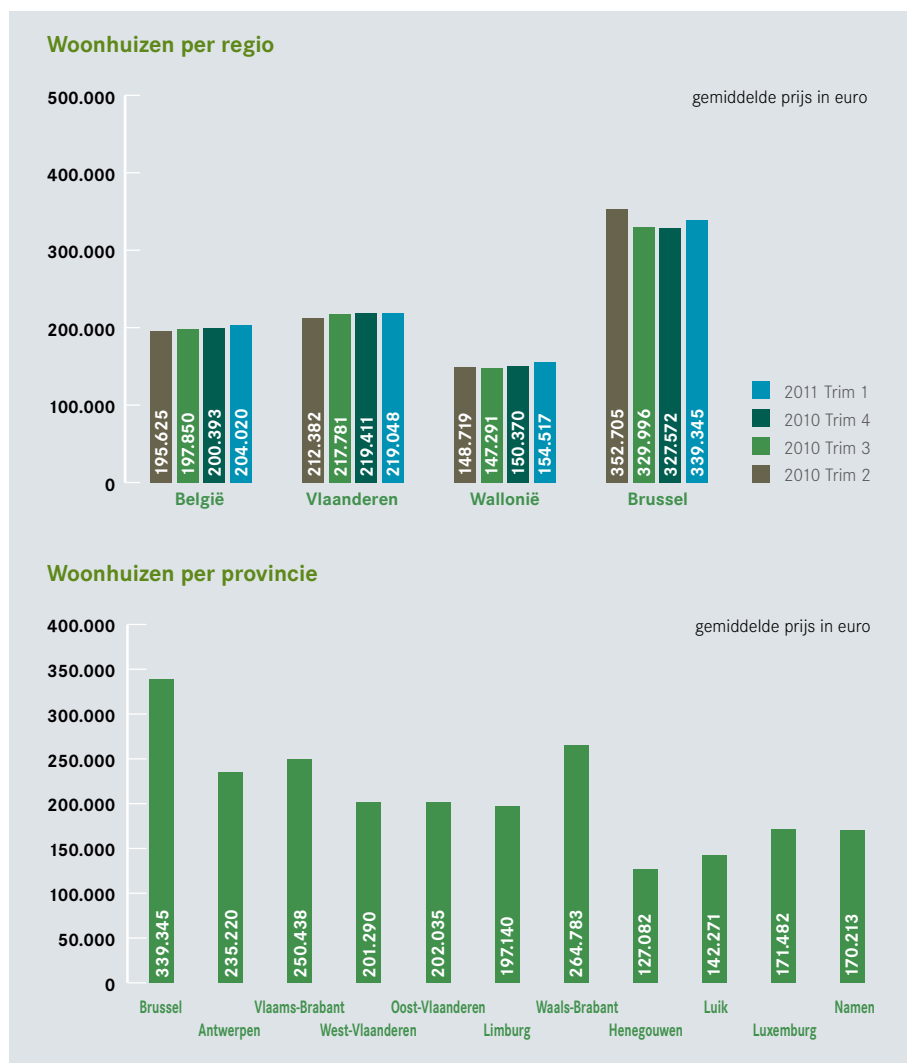
Vergeleken met het vorige trimester, volgen de evoluties op provinciaal niveau de tendensen op regionaal niveau. De Waalse provincies laten een lichte achteruitgang zien tussen -0,8% voor Henegouwen en -3,5% voor Luxemburg. Enkel Namen gaat er 1,3% op vooruit.

In Vlaanderen schommelt de positieve stabilisatie tussen +0,5% voor West-Vlaanderen en +3,6% voor Antwerpen. Oost-Vlaanderen gaat er 1,3% op achteruit. Ook hier kent Brussel de sterkste stijging met +4,9%.

Vergeleken met het 1e trimester 2010 stijgen alle provincies, behalve Oost-Vlaanderen, waar de activiteiten met 1,2% dalen. De sterkste stijgingen zijn er in Brussel (+9,6%), gevolgd door Limburg (+7%) en Luik (+3,5%). De andere provincies schommelen tussen 0,7% en 2,7%.

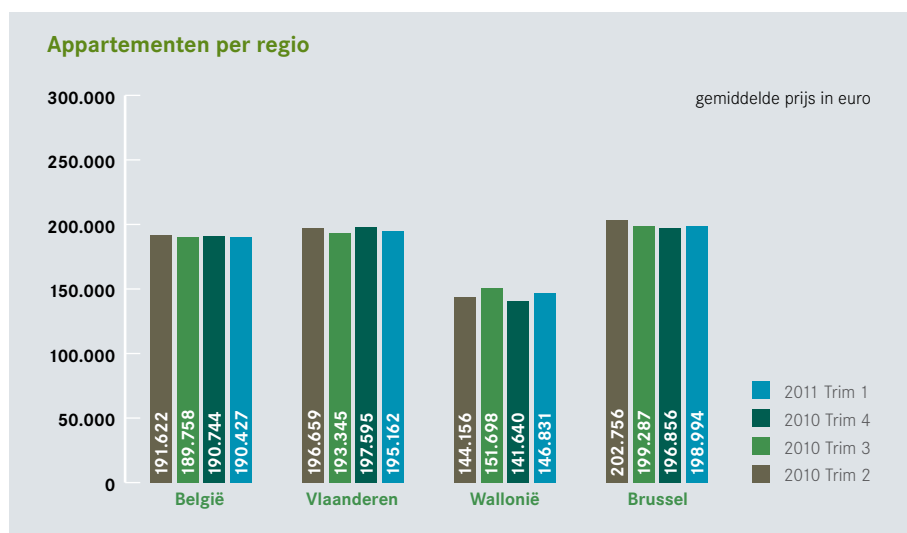
B PRIJSEVOLUTIE

► Woonhuizen



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

► Appartementen



De woonhuizen die verkocht werden in de loop van het 1e trimester 2011, laten een stijging zien van 1,8%* ten opzichte van het vorig trimester.

Deze stijging doet zich voor in Wallonië (+2,8%) waar de gemiddelde prijs stijgt van € 150.370 tot € 154.517; en in Brussel (+3,6%) waar de gemiddelde prijs van € 327.572 naar € 339.345 gaat. In Vlaanderen houden de prijzen stand (-0,2%) met een gemiddelde van € 219.048 voor een woonhuis, tegen € 219.411 in het 4e trimester 2010.

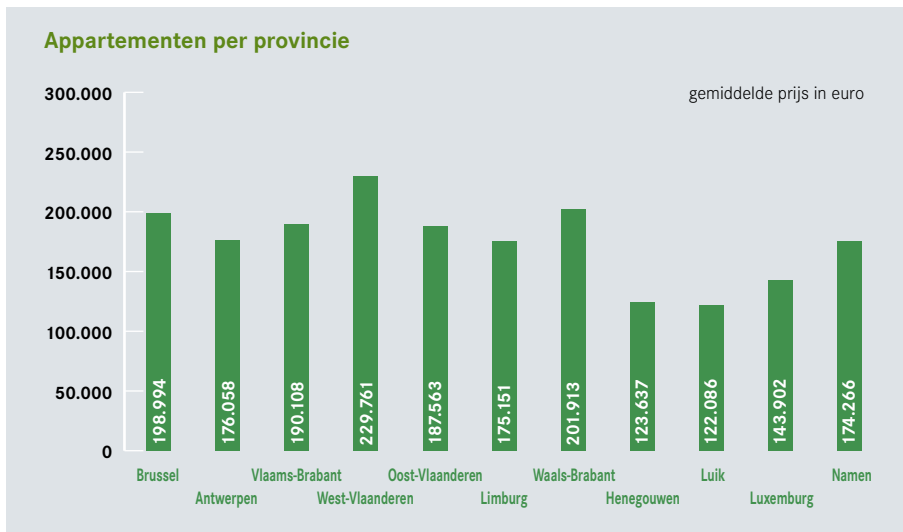
De analyse per provincie onderstreept duidelijk de relatieve stabiliteit over de verschillende provincies. Drie provincies laten echter sterke stijgingen zien: Waals-Brabant, Luxemburg en Namen. Dit zijn ook, in die volgorde, de drie duurste provincies van Wallonië.

Deze tendensen over één trimester moeten echter voorzichtig geïnterpreteerd worden. Het aantal transacties in deze provincies ligt immers lager dan in de andere provincies van het land. De trimestriële indexen worden dus sneller beïnvloed door enkele dure transacties. Dit zijn echter extreme waarden die de realiteit van de markt kunnen vertekenen.

In het eerste trimester 2011 stabiliseerde de gemiddelde prijs van een Belgisch appartement zich van € 190.744 naar € 190.427 (-0,2%).

Net zoals bij woonhuizen is de gemiddelde prijzevolutie vergeleken met het 4e trimester 2010 positief voor Wallonië (+3,7%) en Brussel (+1,1%) terwijl Vlaanderen een lichte daling laat zien van 1,2%.

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



Ook de analyse per provincie duidt op een zekere stabiliteit voor de appartementenprijzen, met uitzondering van Waals-Brabant en Luxemburg waar de prijzen sterker stijgen. Nogmaals, dit soort fluctuaties wordt vooral in de hand gewerkt door de kleine markt voor appartementen, vooral in de provincie Luxemburg.

De analyse omvat de prijs van appartementen, flats en studios.

REGISTRATIERECHTEN



De registratierechten van het 4e trimester 2010 bevestigen de prijsstijgingen van het vastgoed gedurende het einde van het eerste semester 2010.

Het 4^e trimester 2010 kende een stijging van 10% ten opzichte van het 4e trimester van 2009 en van 12,7% ten opzichte van het vorige trimester.

Voor de eerste keer stijgt het niveau boven dat van 2008 (+11,8%) en 2007 (+4,6%). Dit is te wijten aan de herneming van de vastgoedprijzen in de tweede helft van 2010 en aan de hoge activiteit gedurende deze periode.

D VENNOOTSCHAPPEN

► Oprichting van vennootschappen



Het aantal opgerichte bedrijven in 2010 lag 8% hoger dan in 2009 en maakte de terugval van 6,4% in 2008 grotendeels goed.

Voor het eerste trimester van 2011 zijn de cijfers nog niet definitief, maar deze zijn ongeveer gelijk aan die van 2010, met ongeveer 20.000 nieuw opgerichte ondernemingen.

► Faillissementen



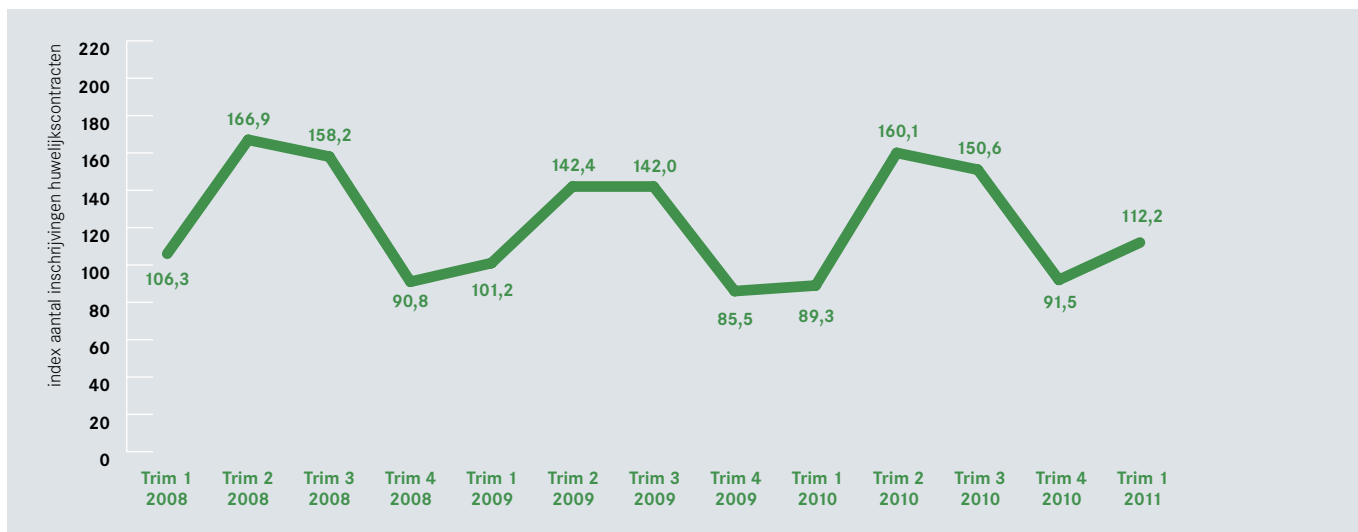
Het pijnpunt van ons economisch landschap: het aantal ondernemingen dat bankroet gaat, breekt nieuwe records in februari en maart 2011.

Het eerste trimester zit nog 6% boven het niveau van 2010 en is het slechtste eerste trimester sinds jaren.

Vergeleken met het 4^e trimester 2010 zien we een lichte verbetering van 0,5%. Door het cyclische karakter van deze cijfers mag hier echter geen positieve evolutie uit geconcludeerd worden.

E DE FAMILIE

► Huwelijksakten

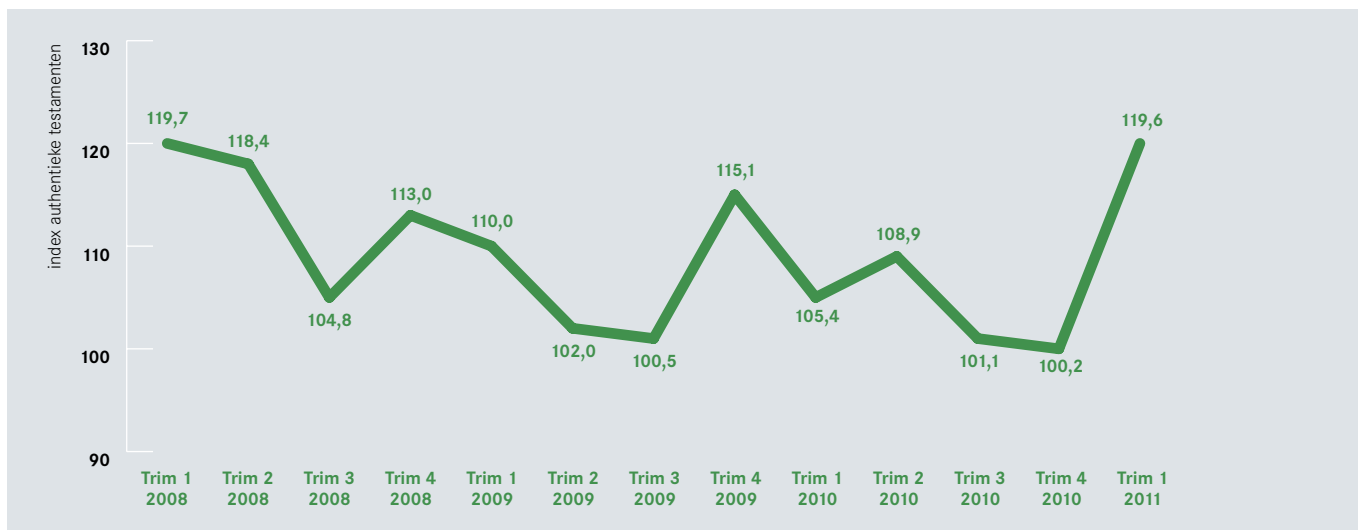


Het aantal huwelijksakten in het 1e trimester 2011 ligt een stuk onder die van het 2^e en 3^e trimester, de gebruikelijke topperiodes.

Toch zit het cijfer een flink stuk boven de gebruikelijke waarden voor het begin van het jaar.

Het aantal ingeschreven huwelijksakten stijgt met 22,6% ten opzichte van het 4^e trimester 2010 en met 25,6% ten opzichte van het 1^e trimester 2010.

► Authentieke testamenten



Het 4^e trimester 2010 liet niet de verwachte stijging zien voor de nieuwe testamenten, wat het cyclische karakter van deze index doorbrak.

In het 1^e trimester van 2011 zien we een inhaalbeweging, met een sprong van 19,5% vergeleken met het vorig trimester en 13,5% vergeleken met het 1^e trimester van 2010.



This certificate confirms your carbon emissions have been offset to the value of: CO2 EQUIVALENTS 997 kg.
SUPPORTED CLIMATE PROTECTION PROJECT
Rainforest Protection Project, Kibale National Park, Uganda

