

# Notarisbarometer

## Vastgoed - familie - vennootschappen

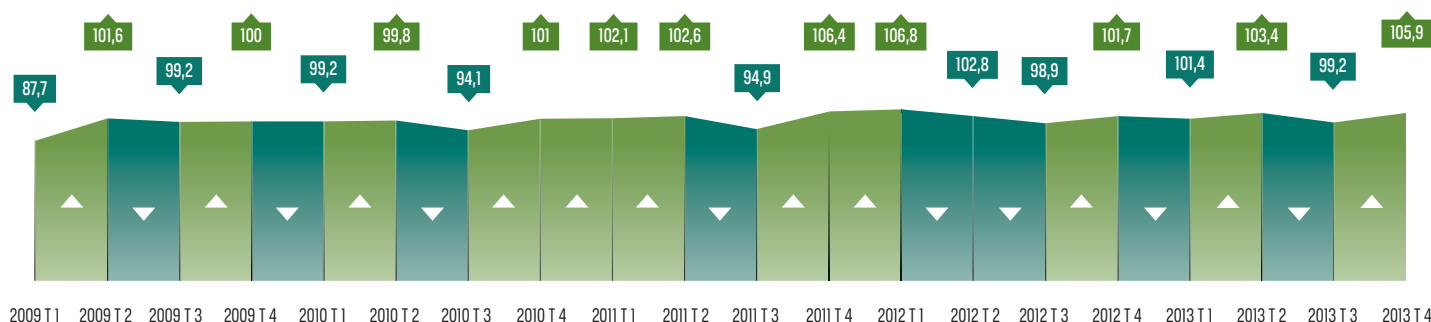
n° 19

Oktober - december 2013



www.notaris.be

## VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË



Het startpunt voor de vastgoedindex is het 3<sup>de</sup> trimester 2007. Toen bedroeg de index 100.

## In december was het bijzonder druk op de vastgoedmarkt

### Aantal vastgoedtransacties in 2013 gelijklopend met 2012

De vastgoedactiviteit in ons land viel niet stil tijdens de eindejaarsperiode: de vastgoedindex bedroeg 105,9 in het 4<sup>de</sup> trimester 2013, wat neerkomt op een stijging met +6,7% in vergelijking met het 3<sup>de</sup> trimester 2013 (met een index van 99,2).

Het aantal vastgoedtransacties bleef zo goed als stabiel in oktober en november: -0,8% in vergelijking met oktober 2012 en -1,9% in vergelijking met november 2012. In december was het dan weer bijzonder druk op de vastgoedmarkt: in vergelijking met december 2012 ging het om een stijging van +18,2%. In vergelijking met december 2011 een stijging met +7%.

Indien we de vergelijking maken met het 4<sup>de</sup> trimester 2012 zien we een stijging met +4,1% in het 4<sup>de</sup> trimester 2013.

Voor het ganse jaar 2013 bedraagt de vastgoedindex 102,5. Stabiel in vergelijking met 2012, want toen bedroeg de index 102,6.

### Op macro-economisch niveau

Het **consumentenvertrouwen** blijft stijgen: -6 in oktober en november, en -5 in december. Ter herinnering: in maart 2013 ging het nog om -24. De gezinnen zijn een stuk optimistischer inzake hun spaarcapaciteit.

Het ondernemersvertrouwen (bron: Nationale Bank) blijft vrij stabiel in het 4<sup>de</sup> trimester 2013: -6,4 op het einde van het jaar en -6,7 in september. De bouwsector blijft de zwakste schakel in deze index, met een achteruitgang van -5,5 punten tussen september (-8) en december (-13,5). De nieuwbouwmarkt stelt het nog steeds minder goed dan de markt van de bestaande woningen.

De **inflatie** daalde tot 0,7% in oktober en steeg naar 1,2% in december. Voor gans 2013 bedroeg de inflatie 1,2%. In 2012 ging het om 2,6%.

Ook het **bruto binnenlands product (bbp)** kent in het 3<sup>de</sup> trimester een stijging t.o.v. het 2<sup>de</sup> trimester: +0,3%. Wat meteen ook het economisch herstel ondersteunt.

**De hypothecaire rente** stijgt lichtjes sinds juli 2013. Van 3,50% in juni tot 3,83% in november (+9,4%) voor een vaste rente op 10 jaar (bron: Nationale Bank). Deze stijging is niet meteen alarmerend. De lage rentevoeten blijven de Belgische vastgoedmarkt ondersteunen. De toekenning van hypothecaire leningen verliep echter een stuk strikter in de loop van 2013. Het aantal leningsakten ging erop achteruit. Een tendens die wordt bevestigd door de cijfers van Febelfin: het aantal toegestane leningen voor de aankoop van vastgoed daalt met -9,6% in de eerste drie trimesters van het jaar, in vergelijking met dezelfde periode in 2012.

# EVOLUTIE VAN DE MARKT

In vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester 2012\* zien we in het 4<sup>de</sup> trimester 2013 een stijging van het aantal vastgoedtransacties in de drie regio's: +3,5% in Vlaanderen, +5,2% in Wallonië en +4,3% in Brussel.

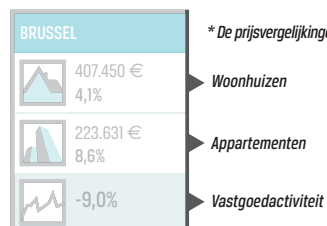
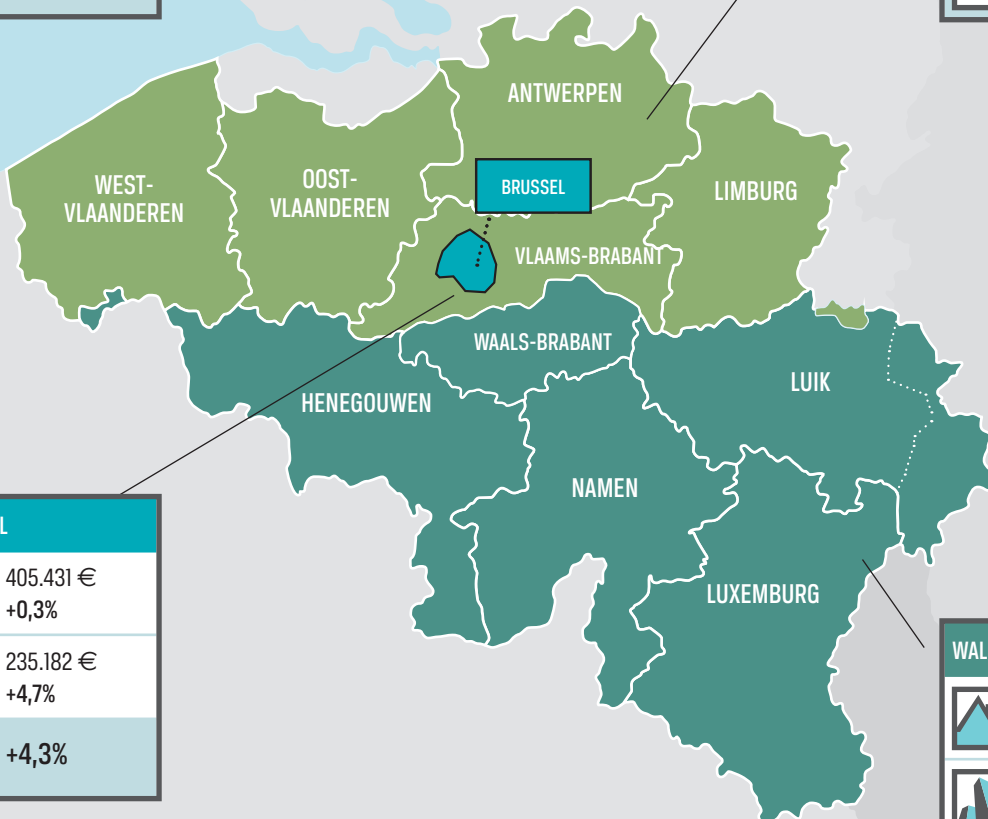
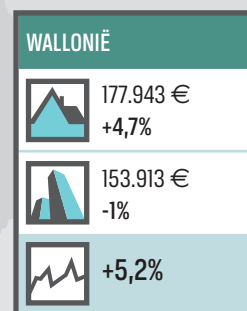
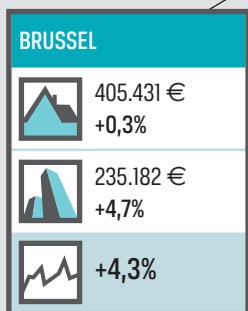
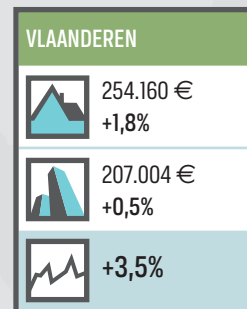
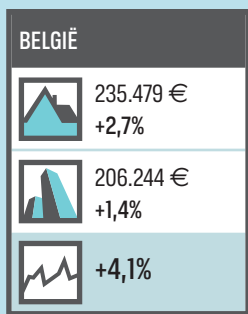
Als we gans 2013 vergelijken met 2012 wordt de gemiddelde index van 102,5% (-0,1% t.o.v. 2012) als volgt verdeeld: 60,6 voor Vlaanderen (+1,1%), 32,7 voor Wallonië (-1,6%) en 9,2 voor Brussel (-2,6%).

De gemiddelde prijs van een woonhuis stijgt met +2,7% in ons land: +1,8% in Vlaanderen, +4,7% in Wallonië en +0,3% in Brussel.

Wat gans 2013 betreft, klokt de gemiddelde prijs van een woonhuis in België af op 233.959 euro: een stijging van +3,2%.

In Vlaanderen gaat het om 250.281 euro, een stijging van +2,3%. In Wallonië is er een stijging van +3% tot 176.179 euro. In Brussel was er een stijging van +1,6%, met een gemiddelde prijs van 410.194 euro.

## Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit



\* De prijsvergelijkingen in percentages worden berekend in vergelijking met hetzelfde trimester van het vorige jaar.

Woonhuizen

De analyse omvat niet de prijzen van villa's, herenhuizen en opbrengsthuizen. De gemiddelde prijzen slaan op onroerende goederen van de primaire en secundaire markt, zonder een onderscheid te maken tussen beide.

Appartementen

De analyse omvat de prijzen van appartementen, flats en studio's. De verdeling van het aantal verkopen tussen de regio's en provincies heeft een invloed op de prijsevolutie op nationaal niveau. Het is normaal dat de algemene prijsevolutie hoger ligt dan de afzonderlijke schommelingen per regio of provincie.

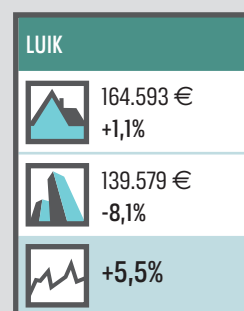
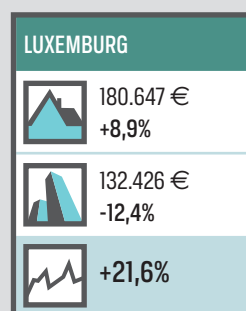
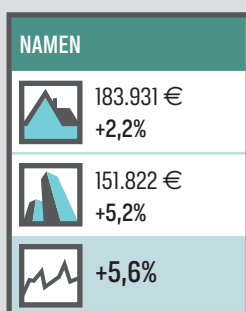
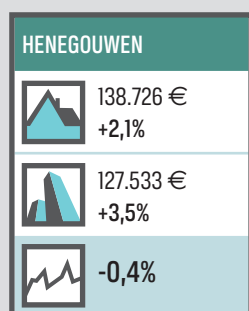
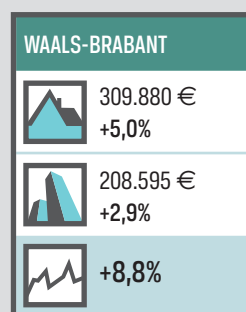
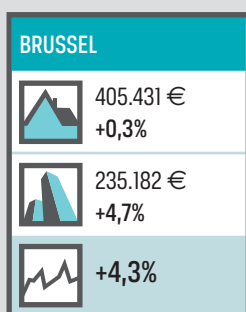
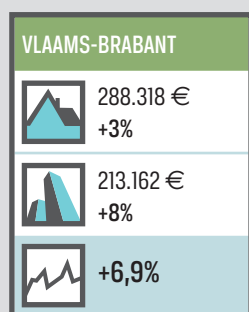
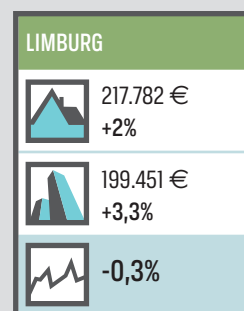
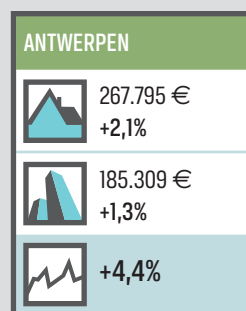
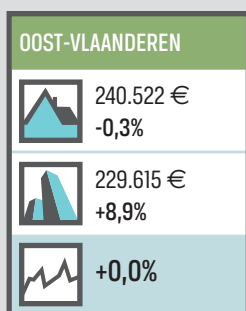
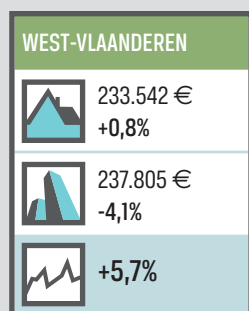
Vastgoedactiviteit

Evolutie van het aantal dossiers die maandelijks binnenkomen in de notariskantoren. De vergelijkingen inzake activiteit uitgedrukt in percentages, worden berekend in vergelijking met hetzelfde trimester van het vorige jaar.

**De gemiddelde prijs van een appartement\*** in het 4<sup>de</sup> trimester 2013: een lichte stijging voor België (+1,4%) en Vlaanderen (+0,5%). In Brussel was de stijging belangrijker: +4,7%. In Wallonië daalde de prijs met -1%. Vermelde prijzen hieronder.

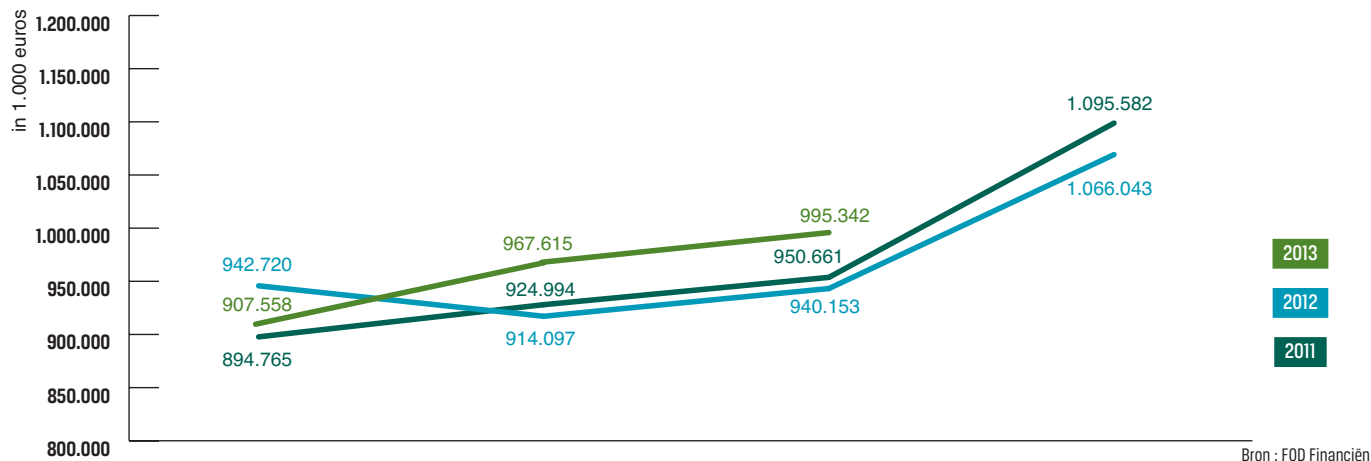
**In 2013** werd een appartement in België gemiddeld verkocht aan 204.181 euro, wat neerkomt op een stijging met +2,1% in vergelijking met 2012. In de drie regio's zien we een stijging: 204.402 euro in Vlaanderen (+0,6%), 155.610 euro in Wallonië (+1,7%) en 228.408 euro in Brussel (+4,2%).

## Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



# REGISTRATIERECHTEN

Registratierechten 2011-2013 (in duizenden euros)



In het 3<sup>de</sup> trimester 2013 blijven de bedragen van de registratierechten stijgen, opnieuw +5,9% in vergelijking met het 3<sup>de</sup> trimester 2012.

In de eerste 11 maanden van 2013 stegen de bedragen van de registratierechten met +3,2% in vergelijking met de eerste 11 maanden van 2012.

Biedingen via het internet  
Optimale zekerheid  
Onder controle van de notaris

Online vastgoed (ver)kopen  
via uw notaris

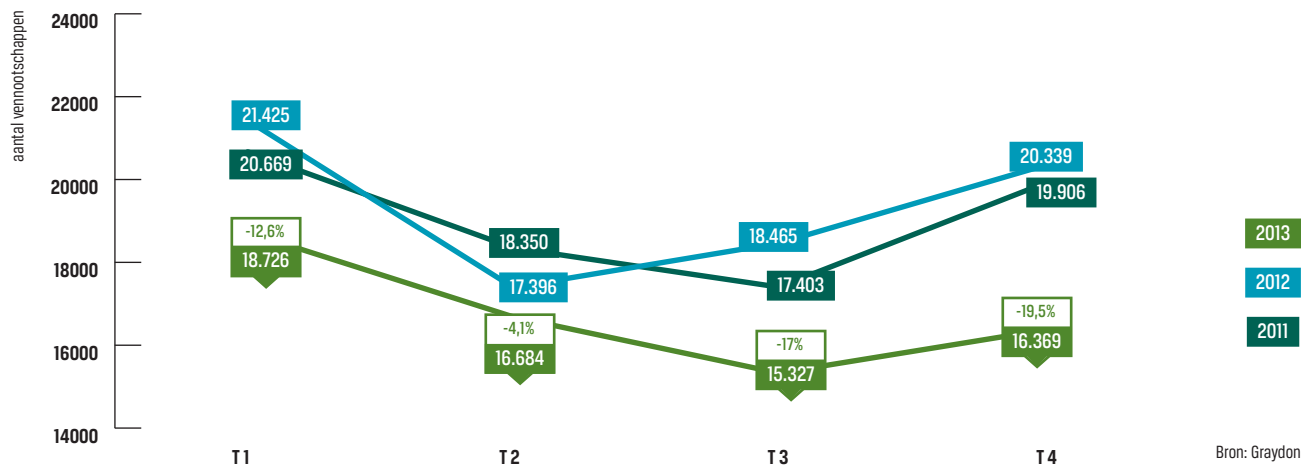
[www.notaclick.be](http://www.notaclick.be)



## A. Oprichting van nieuwe vennootschappen

Vergelijking oprichtingen vennootschappen 2011-2012-2013

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



De cijfers van het 3<sup>de</sup> trimester 2013 staan op het laagste peil sinds 2009, met een daling van -17% t.o.v. het 3<sup>de</sup> trimester 2012 en -6,8% t.o.v. het 2<sup>de</sup> trimester 2013.

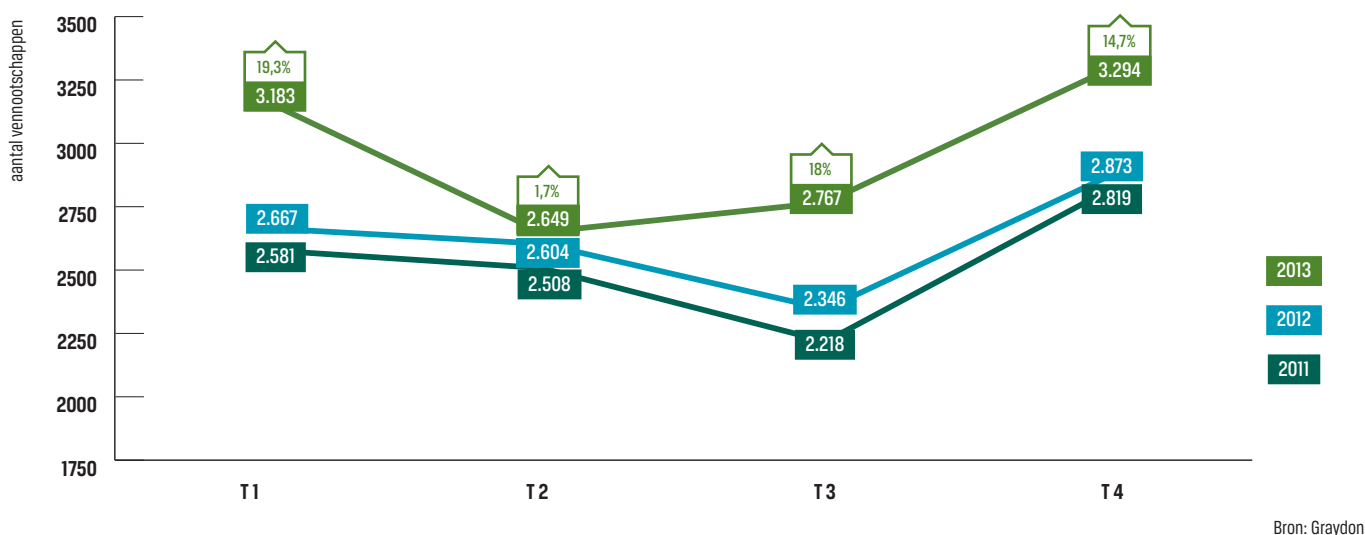
daling aan van iets meer dan -10%. Oktober en november zaten bijna -17% onder het niveau van 2012.

De reeds beschikbare gegevens i.v.m. het 4<sup>de</sup> trimester geven een nieuwe

**2013** zal afklokken op zowat 74.000 oprichtingen (bron: Graydon), een daling van -5% in vergelijking met 2012.

## B. Faillissementen

Vergelijking faillissementen 2011-2012-2013



Het 4<sup>de</sup> trimester 2013 kende net als de vorige trimesters een stijging van het aantal faillissementen: +14,7% in vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester 2012 en +19,1% in vergelijking met het 3<sup>de</sup> trimester 2013.

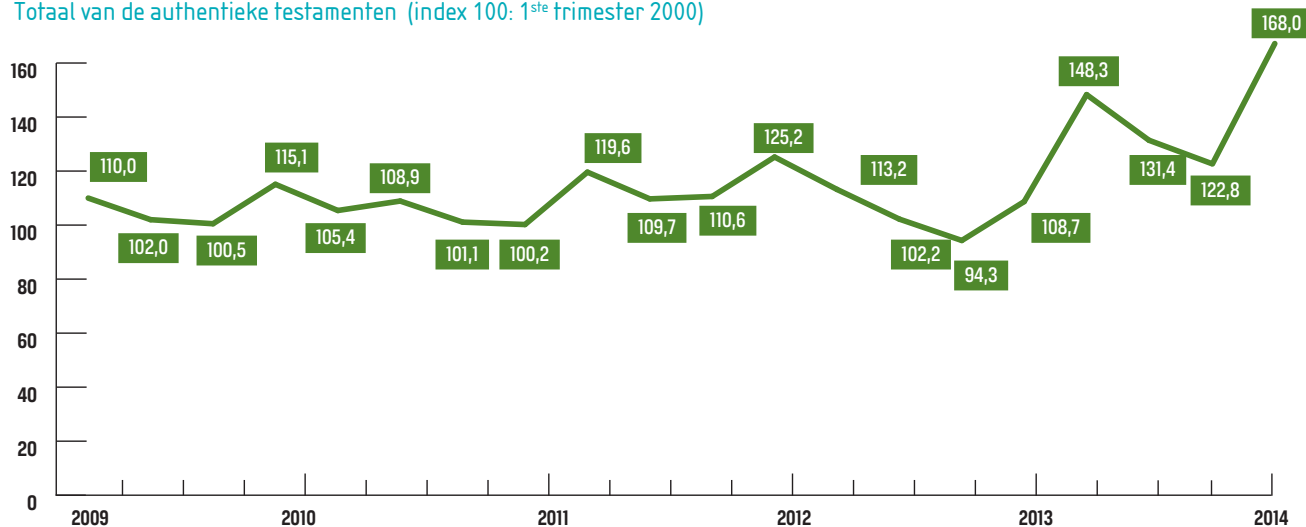
Na de horeca is de bouwsector het meest getroffen, met maar liefst 2.000 faillissementen.

In 2013 waren er bijna 12.000 faillissementen: een stijging van +13,4% t.o.v. 2012 en +17,5% t.o.v. 2011.

De drie regio's delen in de klappen, maar de stijging is het grootst in Wallonië (+13,9%) en Brussel (+17,7%).

## A. Authentieke testamenten

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



Doorgaans worden er in het 4<sup>de</sup> trimester meer testamenten opgesteld. Dat was ook in de laatste drie maanden van 2013 absoluut het geval. Er werd zelfs een record gevestigd, met een index van 168, wat neerkomt

op een stijging van +54,5% in vergelijking met 2012, toen de index 108,7 bedroeg.

**Voor gans 2013** zien we een stijging van +36,3% wat het aantal ingeschreven testamenten betreft in vergelijking met 2012.

## B. Echtscheidingen

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



De index inzake echtscheidingen klokte af op 90 in het 4<sup>de</sup> trimester 2013, een verdubbeling in vergelijking met 2012 (wat een historisch laagtepunt was). Maar dit is eerder te wijten aan het cyclische karakter. De vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester 2011 is relevanter en geeft een stijging van +11% aan.

2012 was nog een 'afwachtend' jaar, 2013 duidelijk niet. Ook op het vlak van huwelijkscontracten trouwens, met een stijging van 15,1% in 2013 in vergelijking met 2012. Het 4<sup>de</sup> trimester 2013 was bijzonder druk: een stijging van +48,2% in vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester 2012.

**In gans 2013** was er een stijging van +15,2% in vergelijking met 2012. In vergelijking met 2011 zien we een stijging van +3,1%.

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



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.