

I. Vastgoedactiviteit in België



Hoog aantal vastgoedtransacties in het afgelopen trimester

De vastgoedmarkt herpakt zich na een relatief rustige maand maart

In het 2de trimester van 2013 waren er in ons land 2% meer vastgoedtransacties (index 103,4) in vergelijking met het 1ste trimester van dit jaar. In vergelijking met het 2de trimester van 2012 gaat het om een stijging met 0,6%.

Indien we het afgelopen trimester vergelijken met dezelfde periode in de afgelopen 5 jaar, blijkt trouwens dat 2013 het best scoort.

In maart was het nog relatief rustig op de vastgoedmarkt. Maar het 2de trimester was dus een sterk en stabiel trimester met heel wat vastgoedtransacties.

De eerste zes maanden van 2013 scoren iets minder goed dan de eerste helft van 2012, nl. -0,7%. Het 1ste trimester van 2012 scoorde toen uitzonderlijk hoog, met een vastgoedindex van maar liefst 106,8.

Op macro-economisch niveau

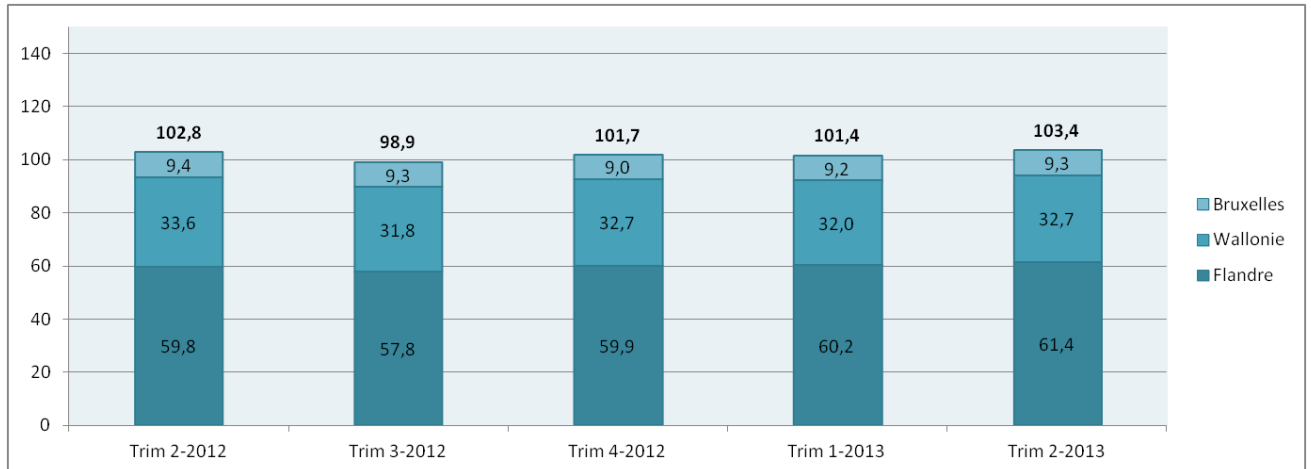
Het *consumentenvertrouwen* herstelde zich in de loop van het 2de trimester met -20 in april, -19 in mei en -18 in juni (-24 in maart). Het vertrouwen groeide door betere vooruitzichten, o.a. op het vlak van werkloosheid. En dit ondanks het feit dat de werkloosheidcijfers zachtjes bleven stijgen (sinds januari 2013 is er een maandelijkse stijging van +0,1 ; januari haalde 8,2%, mei 2013 haalde 8,6%). Maar België scoort beter dan de Eurozone, waar mei 2013 aftikte op 12,1%.

Het *ondernemersvertrouwen* (bron Nationale Bank) steeg lichtjes : -12,8 in juni 2013 t.o.v. -15 in maart 2013. De bouwsector houdt stand : -9,7 in maart en -8,0 in juni.

De inflatie daalt sinds eind 2012. In mei 2013 was de inflatie stabiel (1,1%), in juni is er een stijging tot 1,5%. Dit herstel zorgt voor positieve vooruitzichten op vlak van economische groei en consumptie.

De hypothecaire rente had in het 2de trimester een positieve invloed op de vastgoedmarkt. De vaste rente op 10 jaar (bron Nationale Bank) bleef zo goed als stabiel: 3,60% in april 2013 en 3,55% in mei 2013.

Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit



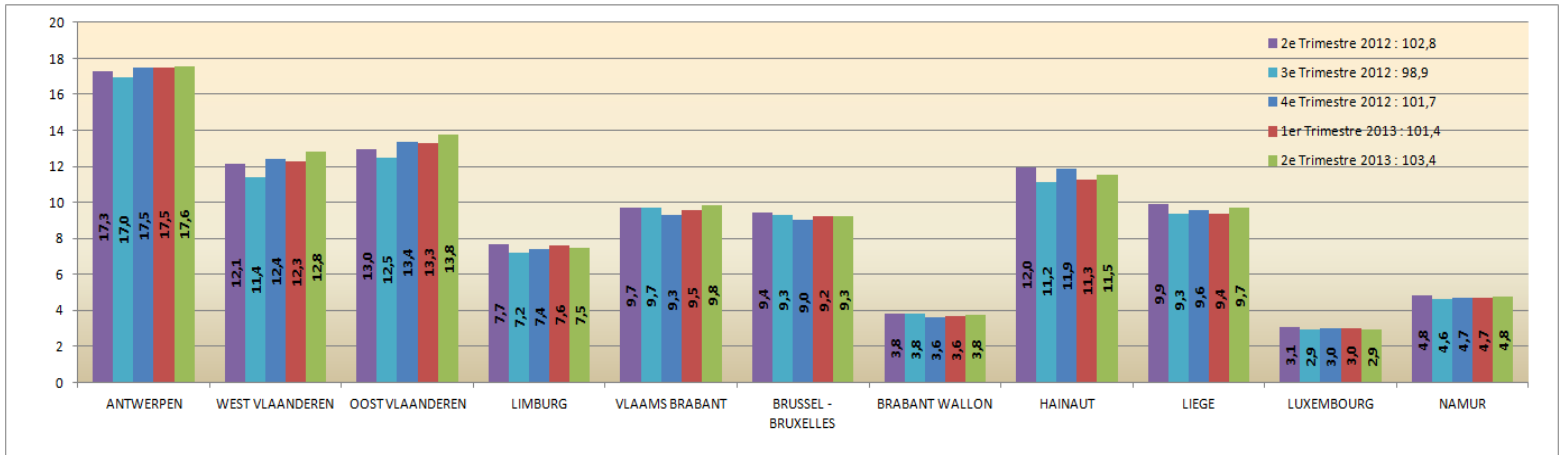
In vergelijking met het 2de trimester 2012 : een stijging van +0,6% in het 2^e trimester 2013, toe te schrijven aan de activiteit in Vlaanderen, waar er een stijging te noteren viel van +2,8%.

De activiteit in Wallonië daalt met -2,6%. In Brussel was er ook een daling van het aantal vastgoedtransacties : -1,8%.

In vergelijking met het 1ste trimester 2013 stijgt de vastgoedactiviteit in gans het land. In Wallonië met +2,2%, in Vlaanderen met +2,1% en in Brussel met +0,5%.

Wallonië komt daarmee op hetzelfde niveau als in het 4de trimester 2012, na een daling in het 1ste trimester 2013.

Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



In vergelijking met het 1ste trimester 2013 is er een gelijkaardige evolutie in zowat alle provincies, met uitzondering van Limburg en Luxemburg waar het aantal vastgoedtransacties daalt met respectievelijk -1,4% en -1,8%.

De andere provincies scoren beter : met stijgingen tussen +0,4% in Antwerpen en +4,3% in Oost-Vlaanderen.

In vergelijking met het 2de trimester 2012 zien we dezelfde trend als op regionaal niveau : in de Waalse provincies daalt het aantal vastgoedtransacties, met -0,8% in Namen tot -3,8% in Luxemburg.

Op een jaar tijd is de vastgoedactiviteit in de Vlaamse provincies duidelijk gestegen : van +1,3% in Vlaams-Brabant tot +6,2% in West-Vlaanderen. Enkel in Limburg zien we een daling : -2,9%.

Evolutie van de prijzen:

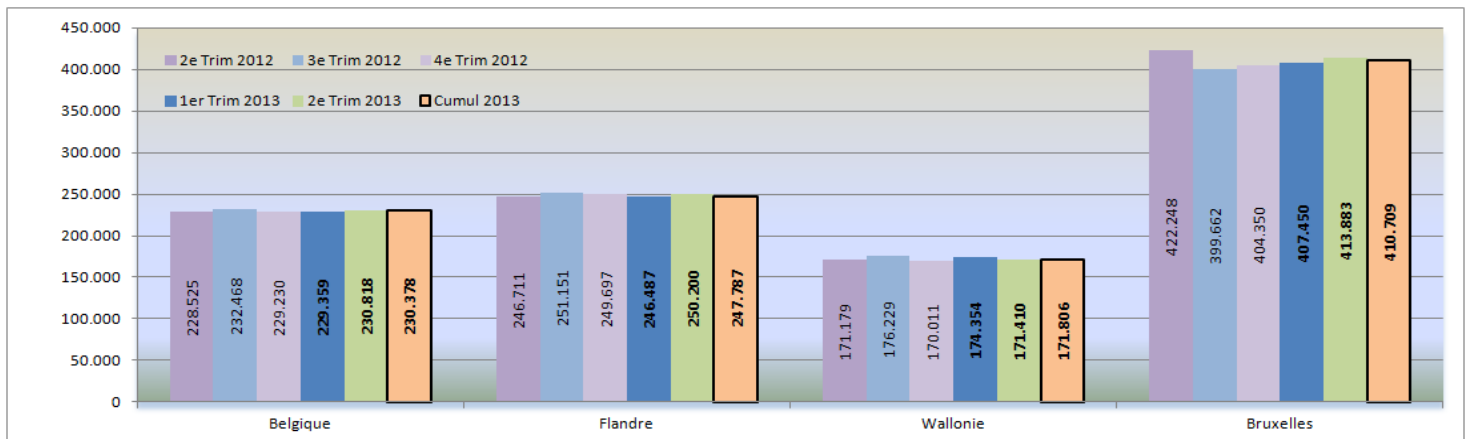
A. Woonhuizen

In het 2de trimester 2013 is de gemiddelde prijs van woonhuizen zo goed als stabiel gebleven (+0,6%*). Een woonhuis kost gemiddeld 230.818€ t.o.v. 229.359€ in het 1ste trimester 2013.

De evoluties op regionaal niveau volgen dezelfde eerder stabiele trend. In Vlaanderen kost een woonhuis 250.200€ (+1,5% t.o.v. het vorige trimester toen de gemiddelde prijs aftakte op 246.487€). In Wallonië zien we een lichte daling van -1,7% : van 174.354€ in het 1ste trimester 2013 naar 171.410€ in het 2de trimester 2013. Op die manier komen Vlaanderen en Wallonië opnieuw op het niveau van het 4de trimester 2012.

In Brussel stijgt de gemiddelde prijs lichtjes met +1,6% : van 407.450€ naar 413.883€ (+1,6%).

*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.



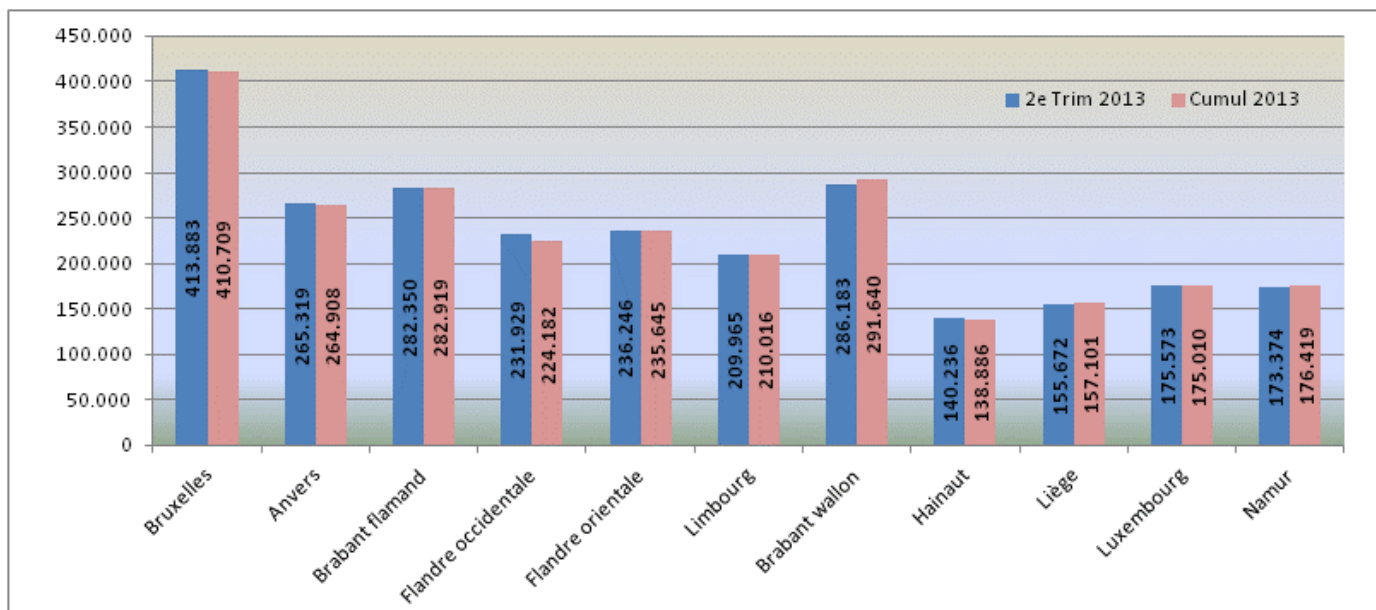
De analyse omvat niet de prijzen van villa's, herenhuizen en opbrengsthuisen.

De analyse van de gecumuleerde prijzen van de eerste zes maanden van 2013 geeft aan dat er in ons land een stijging was van +1,6% in vergelijking met het jaar 2012 en een stijging van +2,2% in vergelijking met het eerste semester 2012.

In Vlaanderen gaat het om een stijging van +1,3% in vergelijking met het jaar 2012 en +2,1% in vergelijking met het 1ste semester 2012.

In Wallonië is de stijging iets bescheidener : +0,4% in vergelijking met het jaar 2012 en +0,6% in vergelijking met het 1ste semester 2012.

In Brussel gaat het respectievelijk om stijgingen van +1,7% en +1,2%.



De analyse per provincie in vergelijking met het 1ste trimester 2013 geeft een reeks meer genuanceerde evoluties aan.

De stijging van de gemiddelde prijzen in Vlaanderen is voor een groot stuk te danken aan de stijging in West-Vlaanderen (+6,4%). In die provincie dalen de prijzen trouwens het meest in het 1ste trimester van dit jaar (-5,9%). In de andere provincies zijn de verschillen minder groot en schommelen ze tussen +0,8% en -0,3%.

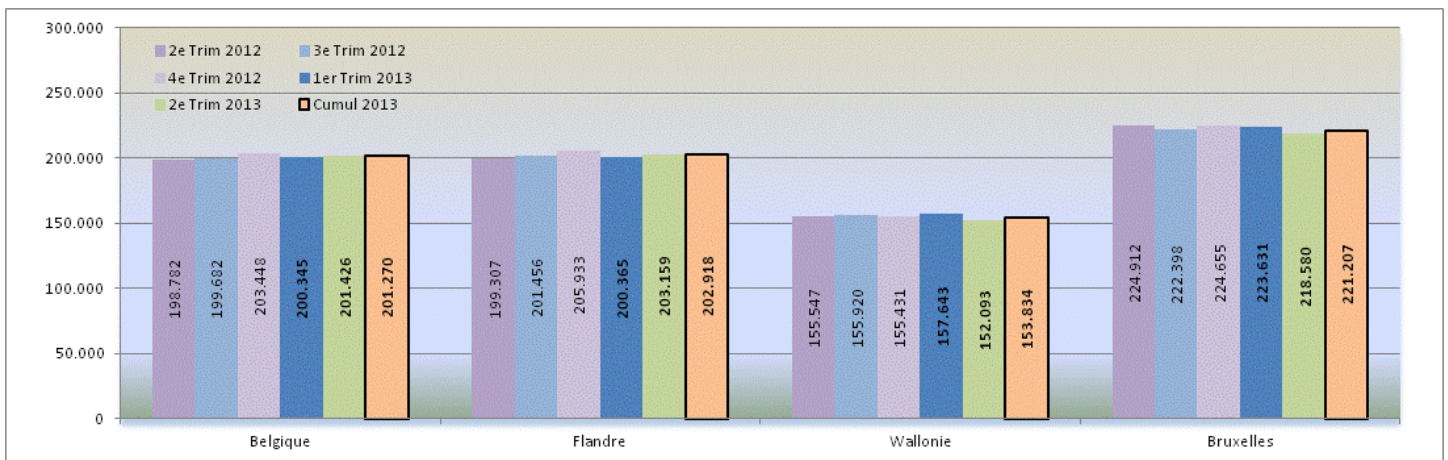
In Wallonië zien we in Henegouwen (+1,4%) en Luxemburg (+0,8%) eerder stabiele prijzen. In Luik, Namen en Waals-Brabant zijn de verschillen groter : respectievelijk -7,6%, -3,2% en -4%.

B. Appartementen

In het 2de trimester 2013 bedroeg de gemiddelde prijs van een appartement in België 201.426€ Een stijging van +0,5% t.o.v. het 1ste trimester 2013 toen een appartement gemiddeld 200.345€ kostte.

Net zoals bij de woonhuizen, is deze stijging vooral te danken aan de prijsevolutie in Vlaanderen : de prijs van een appartement steeg er met +1,4% (van 200.365€ in het 1ste trimester 2013 naar 203.159€ in het 2de trimester 2013).

In Wallonië daalde de gemiddelde prijs : van 157.643€ naar 152.093€ (-3,5%). Ook in Brussel daalde de gemiddelde prijs van een appartement : van 223.631€ naar 218.580€ (-2,3%).



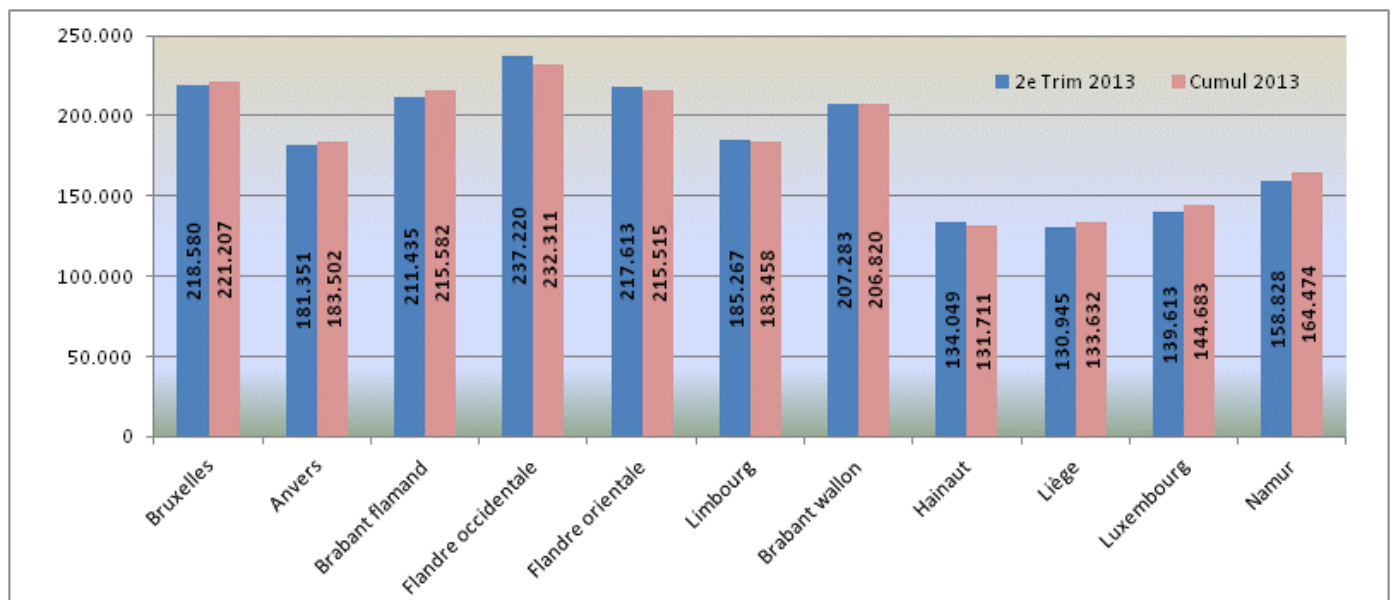
De analyse omvat de prijzen van appartementen, flats en studio's

De analyse van de gecumuleerde prijzen van de eerste zes maanden van 2013 geeft aan dat er in ons land een stijging was van +0,6% in vergelijking met het jaar 2012 en een stijging van +1,1% in vergelijking met het eerste semester 2012.

In Vlaanderen blijft de gemiddelde prijs in het 1ste semester 2013 stabiel t.o.v. van 2012 (-0,1%) én t.o.v. het 1ste semester 2012 (0%).

In Wallonië steeg de gemiddelde prijs met +0,6% t.o.v. van 2012 en +1,4% t.o.v. het 1ste semester 2012.

In Brussel steeg de gemiddelde prijs in het 1ste semester 2013 met +0,9% t.o.v. van 2012 en +2,8% t.o.v. het 1ste semester 2012.



Uit de analyse van de gemiddelde prijzen per provincie in het 2de trimester 2013 in vergelijking met het 1ste trimester 2013 zien we belangrijke verschillen tussen de provincies.

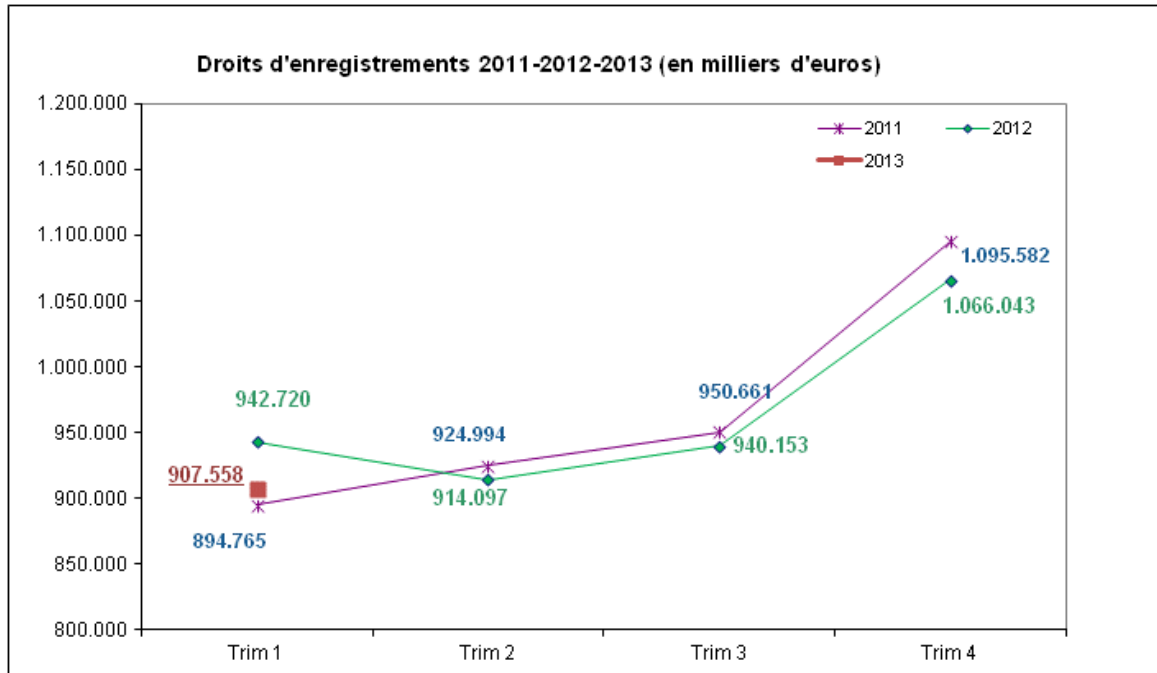
In Vlaanderen gaan Vlaams-Brabant en Antwerpen erop achteruit : respectievelijk met -3,7% en -2,1%. In West-Vlaanderen stijgt de gemiddelde prijs met +6,2%, in Oost-Vlaanderen met 6%. De prijs in Limburg blijft relatief stabiel : +1,7%.

In de vorige vergelijking (tussen het 4de trimester 2012 en het 1ste trimester 2013) zagen we net de omgekeerde evoluties.

In Wallonië is de markt van de appartementen een stuk kleiner. We zien er belangrijkere, maar weinig representatieve verschillen : -6,4% in Namen en -7% in Luxemburg.

In Luik daalt de gemiddelde prijs met -4,1%, maar in Henegouwen en Waals-Brabant zien we stijgingen : +3,3% en +0,8%.

II. Registratierechten

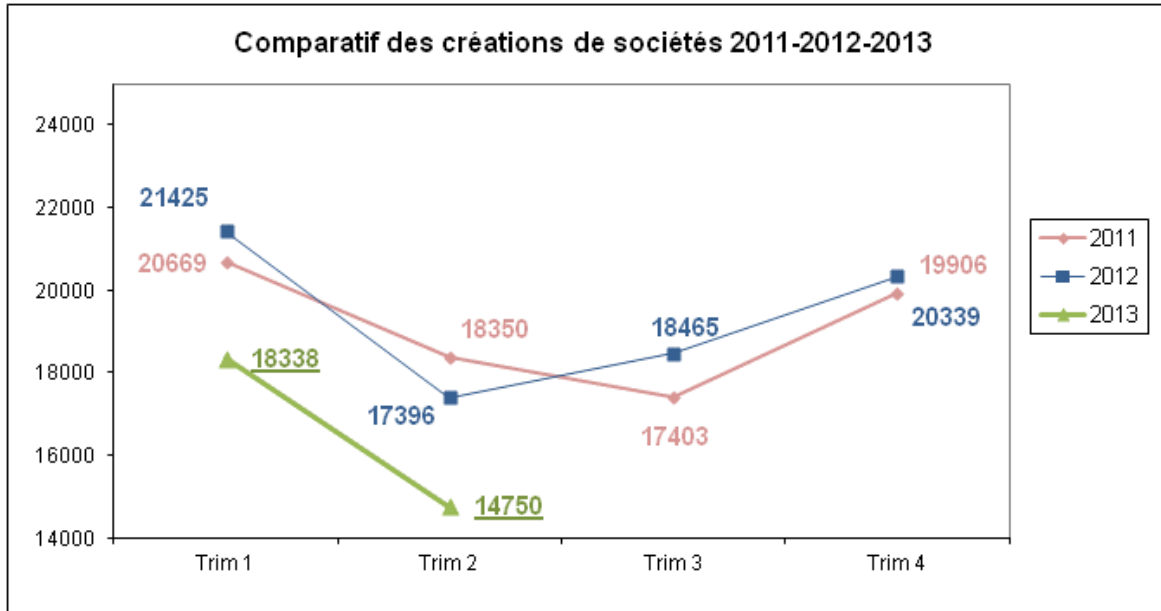


Source : SPF Finances

In het 1ste trimester 2013 werden er 3,7% minder registratierechten geïnd in vergelijking met deelfee periode in 2012. Maar in vergelijking met 2011 ging het dan weer om een stijging met 1,4%.

III. Vennootschappen

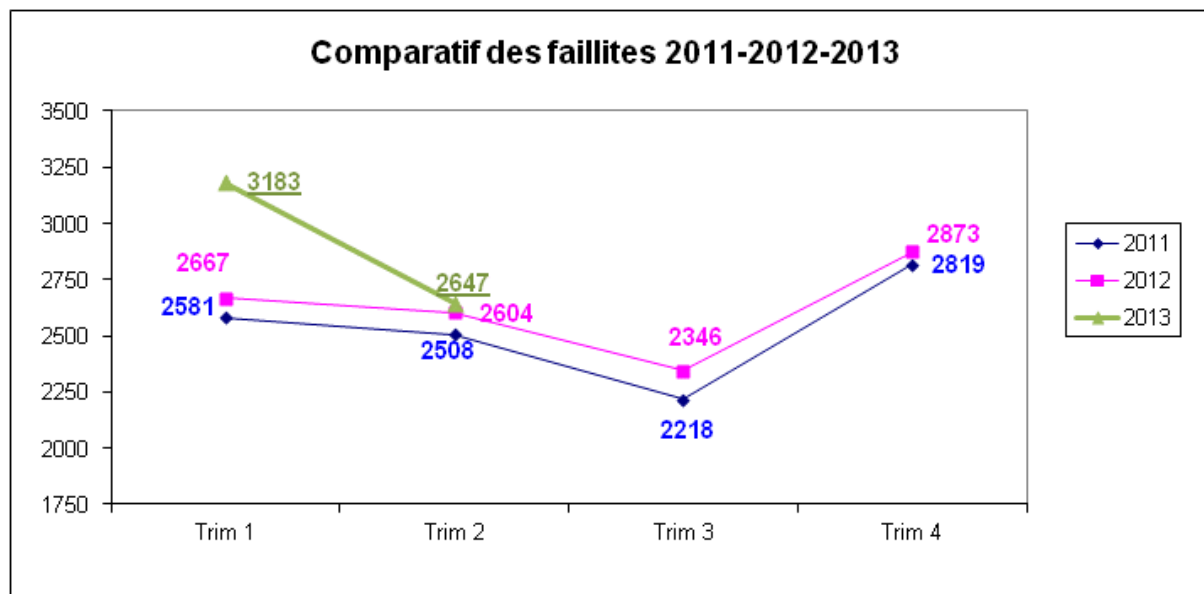
A. Oprichting van nieuwe vennootschappen



Source : Graydon

In het 1ste trimester 2013 is het aantal oprichtingen van nieuwe vennootschappen gedaald met -14,4% t.o.v. het 1^{ste} trimester 2012 en met -9,8% t.o.v. het 4^{de} trimester 2012. De voorlopige cijfers van het 2^{de} trimester 2013 geven aan dat de daling zich verder zou zetten: -15% t.o.v. het 2^{de} trimester 2012 en -19% t.o.v. het 4^{de} trimester 2012. Met de volledige cijfers tot en met juni 2013 zal de daling minder belangrijk zijn, maar de evolutie zal sowieso negatief blijven.

B. Faillissementen



Source : Graydon

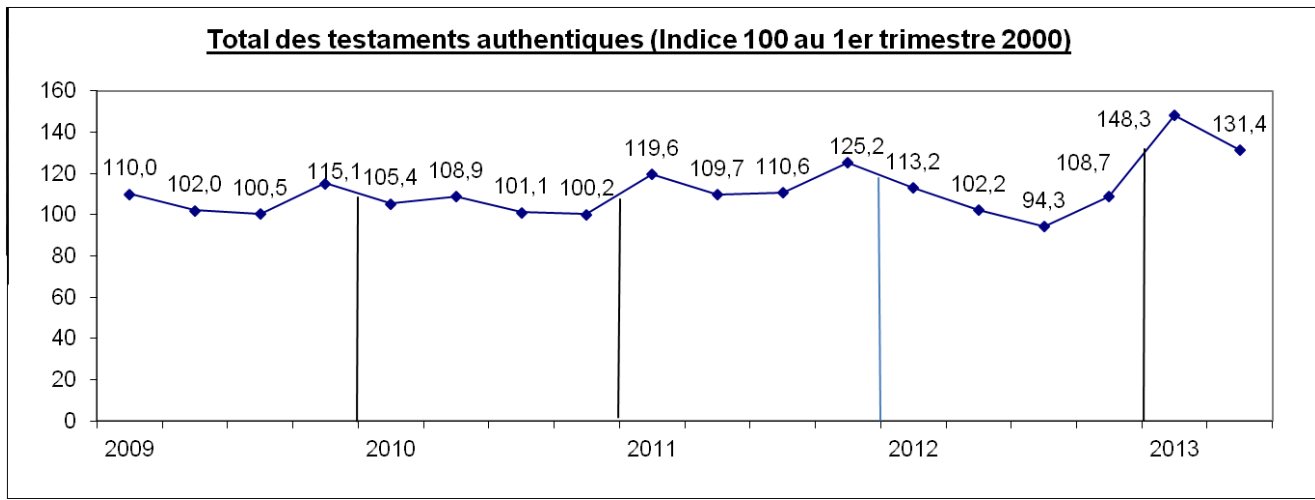
Het aantal faillissementen in het 2^e trimester 2013 bleef relatief stabiel t.o.v. het 2de trimester 2012 : +1,7% met in totaal 2.647 faillissementen.

In mei 2013 waren er minder faillissementen dan in mei 2012 (771), maar april en juni zorgden voor nieuwe trieste records: 851 in april (+2,7%) en 1.025 in juni (+19,7%).

In het eerste semester 2013 waren er 10,6% meer faillissementen in vergelijking met het 1ste semester 2012.

IV. Famille

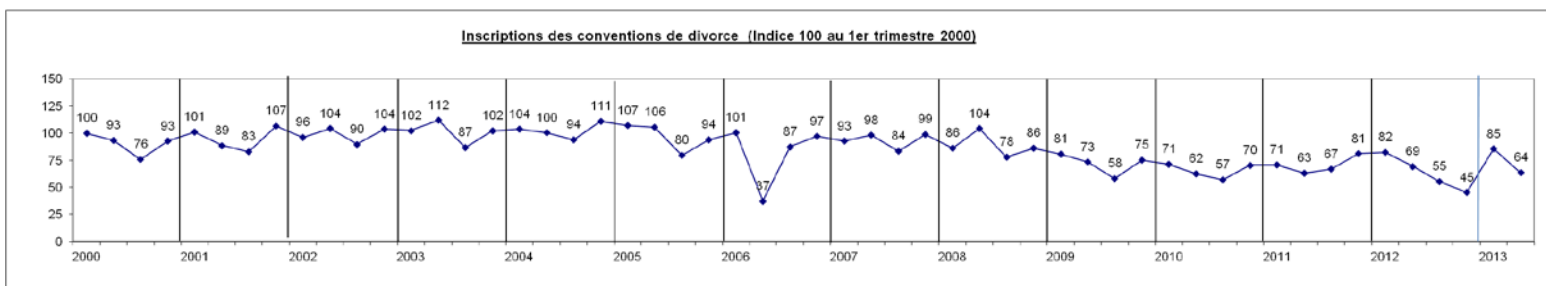
A. Authentieke testamenten



Ondanks een daling van het aantal testaments in het 2de trimester 2013 (-11,4%), blijft de index met 131,4 hoog en ver boven het gebruikelijke niveau in deze periode, met o.a. een stijging van +28,7% in vergelijking met het 2^{de} trimester 2012.

Belgen blijven vooruitziend en bezorgd als het gaat over wat er zal gebeuren als ze er niet meer zullen zijn.

B. Echtscheidingen



De notariële index inzake echtscheidingen kent een forse daling in het 2de trimester 2013 na een piekmoment in het 1ste trimester 2013. Toch blijft de index in de buurt van de gebruikelijke cijfers in het 2de trimester van het jaar, nl. 64 (-8%) t.o.v. 69 in het 2de trimester 2012 en 63 in het 2de trimester 2011.