

Communiqué de presse
10 juillet 2012

info presse : Charles Six-Hubinon
Fédération Royale du Notariat belge
Tél : 02/505.08.80 / Gsm : 0475/98.33.03
e-mail : six-hubinon@fednot.be
www.notaire.be - www.notarimmo.be

BAROMETRE DES NOTAIRES : 2^{ÈME} TRIMESTRE 2012

NOMBRE DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES LEGEREMENT EN HAUSSE PRIX MOYEN DES MAISONS REMONTENT A NOUVEAU APRES LA BAISSSE DU PRECEDENT TRIMESTRE PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS SE STABILISE

Le « baromètre des notaires » de la Fédération Royale du Notariat belge sonde, notamment, les activités des citoyens dans le domaine de l'immobilier.

Au cours du 2^{ème} trimestre 2012, le nombre de transactions immobilières reste élevé. Dans un contexte international difficile, le marché immobilier belge résiste, grâce à une situation macroéconomique stable et à un comportement des ménages raisonnable.

Au 2^e trimestre 2012, le prix moyen des maisons en Belgique repart à la hausse (2,7%). Une maison d'habitation coûte en moyenne 228.525€. Quant au prix moyen des appartements, il se stabilise et passe de 198.372€ à 198.782€ (+0,2%).

Une meilleure vision du marché immobilier

Les chiffres des notaires, présentés dans le Baromètre des notaires, représentent les ventes qui ont eu lieu au cours du trimestre écoulé. Les notaires collectent les données de manière électronique au moment du compromis, soit 3 à 4 mois avant la signature de l'acte. Grâce à cela, les notaires peuvent présenter la situation la plus récente possible du marché immobilier en Belgique.

Nombre de transactions immobilières au cours du 2^{ème} trimestre 2012 reste élevé

L'activité immobilière de ce 2^e trimestre 2012 reste forte avec un indice de 102,8 et une progression de 0,2% par rapport au 2^e trimestre 2011.

Le mois d'avril se dénote par un tassement du nombre de transactions avec un recul de 10,2% par rapport au mois de mars, ce qui explique le recul de 3,8% enregistré au 2^e trimestre 2012 en comparaison avec le 1^{er} trimestre 2012. Cependant, les mois de mai et de juin enregistrent à nouveau une activité très soutenue, similaire à celle des deux précédents trimestres, avec des augmentations mensuelles successives de 12,5% en mai et de 1,9% en juin.

Un marché immobilier fiable

L'inflation plus modérée de ce dernier trimestre, conjuguée à la stabilité des taux hypothécaires, contribuent à maintenir un marché immobilier fort. Les organismes de crédits y ont joué un rôle essentiel en raffermissant les conditions d'octroi suite à la crise financière de 2008 et en limitant les emprunts à plus de 100% de la valeur du bien.

De plus, les taux variables pratiqués dans notre pays comportent peu de risques étant donné qu'ils sont bien souvent capés ou limités.

Ce type d'offres de crédits répond à la demande du citoyen belge qui est un consommateur prudent, analysant son risque, ce qui explique sa préférence pour le taux fixe.

Alors que le contexte international est difficile et que la solidarité européenne est de plus en plus sollicitée, le marché immobilier belge résiste. Cela s'explique notamment par une situation macroéconomique plus stable et à un comportement des ménages plus raisonnable que chez certains voisins européens ou américains. Les ménages belges souhaitent, en effet, autant que possible éviter les risques ou les limiter au maximum.

Maisons d'habitation

Au 2^e trimestre 2012, le prix moyen des maisons en Belgique repart à la hausse avec + 2,7% après le repli connu au 1^{er} trimestre (-2,3%). Une maison d'habitation coûte en moyenne 228.525€ contre 222.434€ au 1^{er} trimestre 2012.

Cette progression correspond à l'évolution moyenne de l'inflation (+2,6%) et s'assimile à une stabilisation dans le nord et le sud du pays, Bruxelles faisant exception.

En Flandre, le prix d'une maison passe de 239.190€ à 246.711€ (+3,1%), en Wallonie, ce prix passe de 166.841€ à 171.179€ (+2,6%) et à Bruxelles, le prix moyen connaît une plus grosse augmentation avec 422.248€ contre 391.404€ au 1er trimestre 2012 (+7,9%).

Appartements

Au 2e trimestre 2012, le prix moyen des appartements en Belgique se stabilise et passe de 198.372€ à 198.782€ (+0,2%).

En Flandre, le prix moyen d'un appartement diminue à nouveau après le recul de 2,6% du précédent trimestre et passe de 204.943€ à 199.307 (-2,7%). En Wallonie, la tendance est inverse avec une progression du prix moyen de 5,3% soit 155.547€ contre 147.703€ au 1er trimestre 2012.

En région bruxelloise, le prix moyen augmente dans les mêmes proportions que les prix des maisons d'habitation avec 224.912€ contre 206.007€ au trimestre précédent, soit un bond de 9,2% qui vient compenser la diminution de 8,7% connue au 1er trimestre 2012.

Nous rappelons que ces chiffres, comme pour les maisons d'habitation, comprennent également les références des nouvelles constructions parmi lesquelles les appartements représentent une large part du marché.

Les droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement du 1er trimestre 2012 se situent 5,4% au-dessus du niveau connu au 1er trimestre 2011. Si l'on compare les droits d'enregistrement du premier trimestre 2012 avec le dernier trimestre 2011, on constate une baisse de 14%. Elle s'explique par son caractère cyclique. Les droits d'enregistrement du dernier trimestre sont systématiquement les plus élevés de l'année.

Le mois de janvier est l'une des composantes de ce bon résultat avec un montant supérieur de 13,6% à celui de janvier 2011. De même, le mois de février affiche une progression de 4,3% par rapport à février 2011.

Les chiffres d'avril et de mai, connus à ce jour, garantissent déjà un 2e trimestre tout aussi positif et en corrélation avec l'augmentation de l'activité immobilière constatée au sein des études notariales.

Notariat durable

Pour cette édition du Baromètre, la FRNB a financé la plantation de 500 arbres via l'ONG Graine de vie, agréé par la Fondation Roi Baudouin. Ces arbres compenseront une partie de l'émission de carbone.

Tous les détails dans le Baromètre des notaires, disponibles sur www.notaire.be.

Infos sur le notariat

A l'heure actuelle, la Belgique compte 1.431 notaires actifs au sein de 1.177 études notariales parmi lesquelles on dénombre 255 associations qui regroupent 483 notaires.

Chaque année, plus de 2,5 millions de personnes franchissent la porte des études notariales pour bénéficier d'un conseil sur mesure ou pour passer un acte. Les notaires prennent ainsi le pouls de la société.

En 2011, les notaires ont passé 924.963 actes et ont perçu, pour le compte de l'Etat, plus de 3,76 milliards d'euros de droit d'enregistrements.