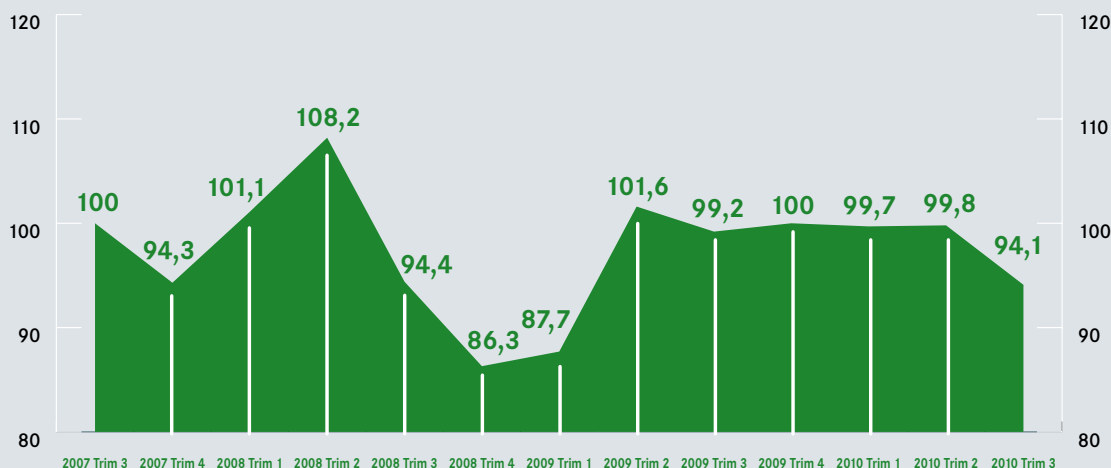


1. Index van de vastgoed-activiteit in België



► Prijzen houden stand, maar de activiteit daalt

De index van de vastgoedactiviteit in België voor het derde trimester 2010, tikt af op 94,1. Dat is de eerste achteruitgang sinds de heropleving in de lente van 2009.

Desondanks blijft het niveau vergelijkbaar met dat van het derde trimester van 2008 (94,4).

In vergelijking met het vorige trimester

De Notarisbarometer laat een achteruitgang van 5,7% zien ten opzichte van het 2^e trimester 2010.

In vergelijking met hetzelfde trimester vorig jaar

Vorig jaar ondersteunde het derde trimester van 2009 het herstel dat zich in het tweede trimester had afgetekend en doorbrak het daarbij de cyclische daling die de vakantiemaanden juli en augustus met zich meebrengen. Deze daling, die er dus vorig jaar niet was, steekt in 2010 opnieuw de kop op en trekt onze index voor het

derde trimester met 5,1% naar beneden ten opzichte van de derde trimester van 2009.

Evoluties binnen het trimester

Vergeleken met dezelfde maanden in 2009, noteren de maanden juli, augustus en september een daling met respectievelijk -8,6%, -0,9% en -5,8%. Stippen we nog even aan dat vooral de maanden augustus en september 2009 goed waren inzake het aantal vastgoedtransacties. *Vergeleken met de vorige maanden*, daalt juli met -18,4%, gaat augustus er met 7,3% op vooruit en september met 2,8%.

Juli is de maand die het niveau van de vastgoedactiviteit in het derde trimester onderuit haalt. Maar ook buiten het cyclisch effect van de vakantiemaanden, laat september een dalende tendens zien, die gelinkt kan worden aan de stijgende marktprijzen.

Op macro-economisch niveau

Met uitzondering van de werkloosheidscijfers, blijven de verschillende indicatoren positief. De vertrouwensindex van de consumenten, die op -9 stond in juni 2010 bleef zich herstellen naar -7 in juli en -4 in augustus en steeg ook in september.

De inflatie stabiliseert zich op 2,4% in augustus en zal over het hele jaar 2010 rond de 2% schommelen (bron : NBB). Opnieuw echter blijft de werkloosheid stijgen, van 8,6% in juni naar 8,7% in juli en augustus (+4,8% sinds januari 2010).

De interestvoeten van hun kant blijven een hefboom voor investeringen in de vastgoedsector en dalen elke maand licht: 4,16% voor een vaste rente op meer dan 10 jaar in mei 2010, 4,03% in juni, 4,01% in juli en 3,98% in augustus (volgens de NBB).

► Regionale verdeling van de notariële vastgoedindex



De daling in het niveau van de vastgoedactiviteiten voor het 3^e trimester 2010, vergeleken met het 2^e trimester, laat zich voelen in de drie regio's van het land.

Wallonië daalt met -4,8%, Brussel met -8,2% en Vlaanderen met -5,8%.

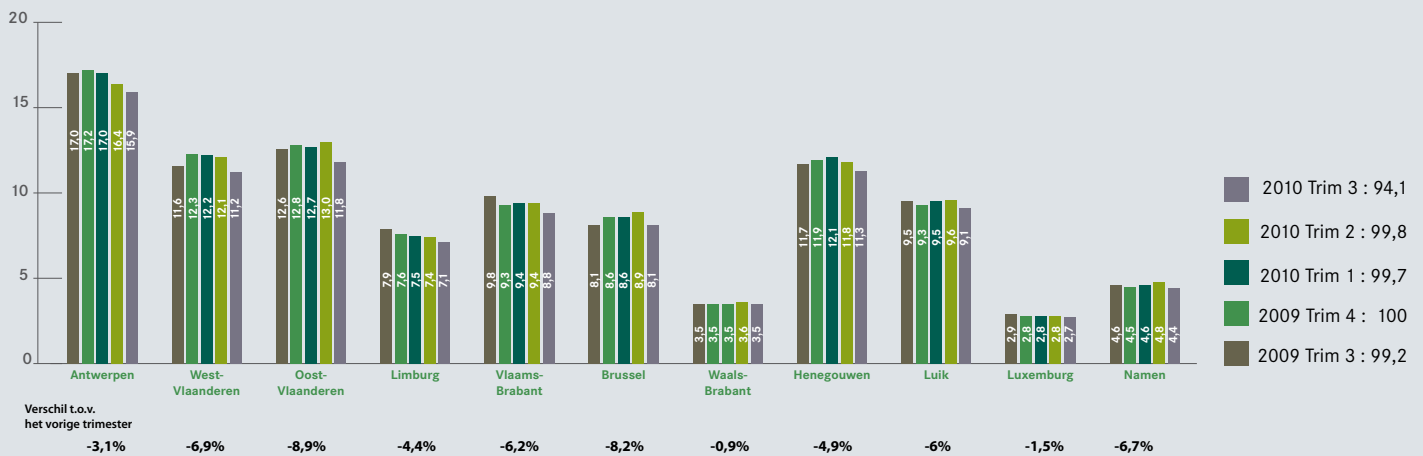
Vergeleken met het 3^e trimester van 2009,

gaat Wallonië er met -3,7% op achteruit, stijgt Brussel met 0,1% en daalt Vlaanderen met -6,6%.

De Brusselse vastgoedmarkt is relatief klein, de minste evolutie veroorzaakt er sterke schommelingen. Dit verklaart voor een deel de achteruitgang van -8,2% ten opzichte

van het vorig trimester. Bovendien haalde het tweede trimester van 2010 het hoogste activiteitsniveau sinds begin 2009. Met een index van 8,13 tijdens het 3^e trimester van 2010, laat Brussel een van zijn laagste activiteitsniveaus zien, samen met het 3^e trimester van 2009 (8,12).

► Provinciale verdeling van de notariële vastgoedindex



In vergelijking met het vorige trimester

De Belgische provincies laten allemaal een daling in de vastgoedactiviteiten zien. Vergeleken met het tweede trimester van 2010 zijn er toch sterke verschillen tussen de provincies onderling.

In drie provincies is de achteruitgang bescheiden: Waals-Brabant met -0,9%, Luxemburg met -1,5% en Antwerpen met -3,1%.

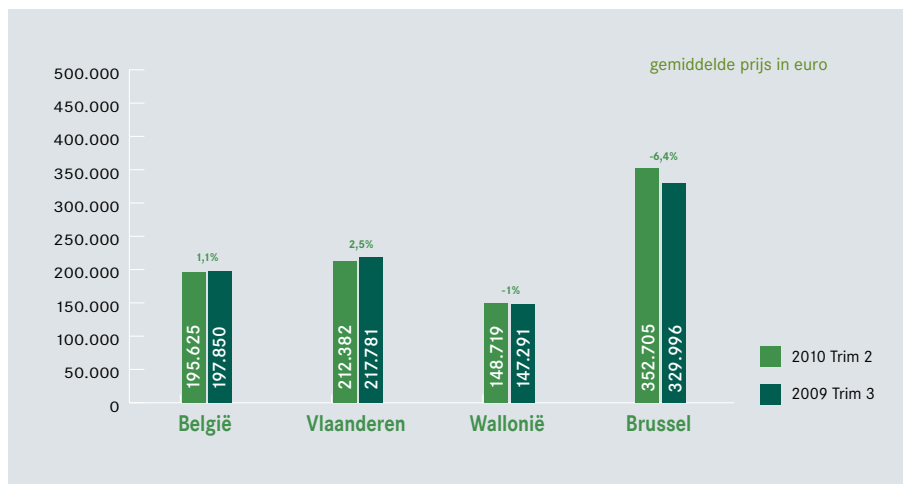
In de andere provincies is de daling sterker, tussen -4% en -9%. De sterkste achteruitgang is er in Brussel (-8,2%) en Oost-Vlaanderen (-8,9%).

Vergeleken met het 3^e trimester

2009, daalt de nationale index met -5,1%. Deze tendens gaat op voor alle provincies met uitzondering van Waals-Brabant en Brussel die respectievelijk 1,6% en 0,1% boven de activiteit van het 3^e trimester van 2009 blijven.

2. Evolutie van de gemiddelde prijzen

► Woonhuizen per regio



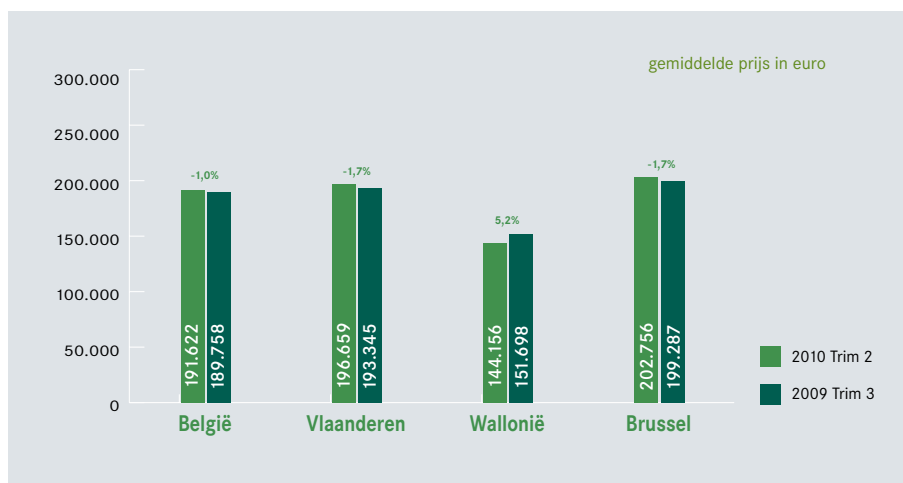
De analyse omvat niet de prijs van villa's, herenhuizen en opbrengsthuizen.

► Woonhuizen per provincie



Verschil t.o.v. het vorige trimester

► Appartementen per regio



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

A. Woonhuizen

De prijzen van woningen die in de loop van het derde trimester verkocht werden, lieten op nationaal niveau een stijging zien van 1,1%* ten opzichte van het vorig trimester.

Deze trend wordt vooral aangestuurd door de evolutie in Vlaanderen (+2,5%). Daar ging de gemiddelde prijs van 212.382 euro naar 217.781 euro. In Wallonië daalde de gemiddelde prijs lichtjes met 147.291 euro tegen 148.719 euro in het 2^e trimester. Brussel kende daarentegen een uitgesproken daling van de gemiddelde prijs van een woonhuis met -6,4%, van 352.705 euro naar 329.996 euro.

De stijgende trend uit het tweede trimester zet zich door met stijgende prijzen in het derde trimester. Brussel, dat al de sterkste stijging liet optekenen, daalt weliswaar met -6,4% ten opzichte van het 2^e trimester, maar blijft meer dan 15% boven de gemiddelde prijs in het 1^e trimester van 2010.

De analyse laat zien dat Waals-Brabant de provincie is met de sterkste prijschommeling: -12,5%. Deze daling is vooral een correctie want dit was de provincie die in het vorige trimester de sterkste stijging had laten zien (+32,4%).

De andere provincies laten relatief stabiele prijzen zien ten opzichte van het 2^e trimester.

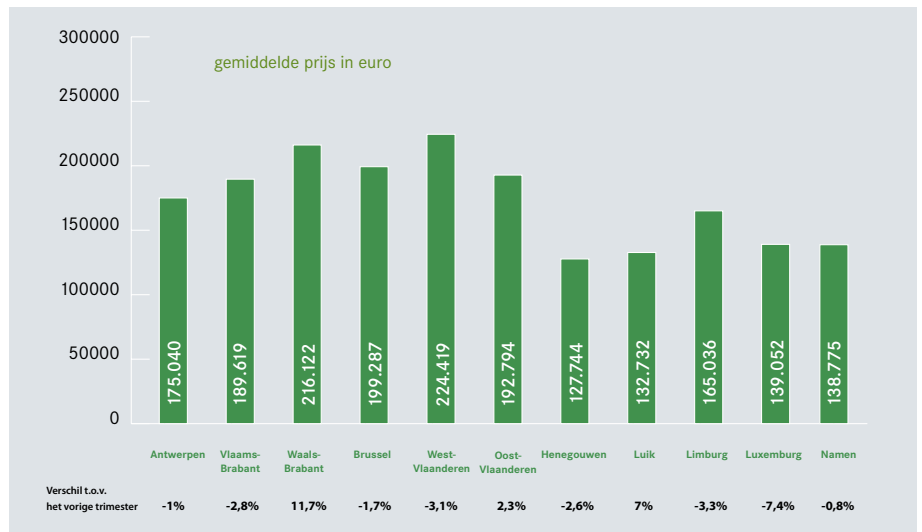
► Appartementen per provincie

B. Appartementen

De gemiddelde prijs van appartementen is in de loop van het derde trimester van 2010 lichtjes gedaald, van 191.622 euro tot 189.758 euro, een achteruitgang van 1%.

We zien deze daling vooral in Vlaanderen en Brussel, die twee regio's dalen allebei -1,7%, maar de gemiddelde prijs van een appartement blijft er desondanks respectievelijk 193.345 euro en 199.287 euro. In Wallonië daarentegen stijgen de gemiddelde prijzen met 5,2%.

Deze stijging in het zuiden van het land is vooral toe te schrijven aan Waals-Brabant (+11,7%) en aan Luik (+7%). In de andere Waalse provincies dalen de prijzen met -0,8% tot -2,6%.

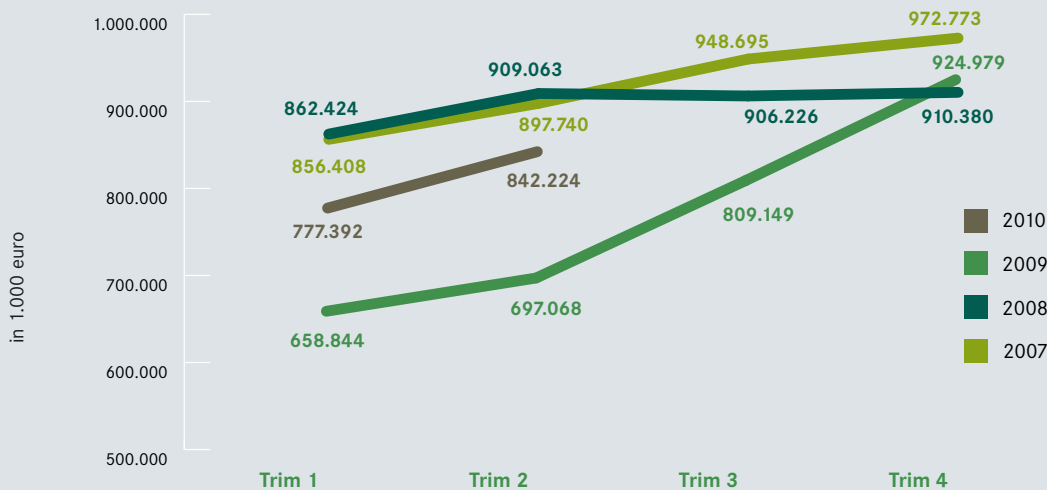


De analyse omvat de prijzen van appartementen, flats en studio's. Enige toelichting is hier nodig. De markt voor appartementen is in bepaalde provincies vrij klein. Een trimestriële analyse laat dan ook vaak sterke schommelingen zien. In een analyse over een periode van een jaar kunnen die schommelingen beperkt worden.

In het noorden ziet enkel Oost-Vlaanderen de gemiddelde prijs van een appartement stijgen (+2,3%). In de andere provincies dalen de prijzen met -1% tot -3,3%. In Wallonië valt Luxemburg wat uit de toon met een negatieve evolutie van -7,4% in vergelijking met het vorig trimester.

Toen was er nog een stijging van +9,9%. We zien wel dat over het hele jaar 2010 de gemiddelde prijzen van appartementen in Luxemburg zich wat stabiliseren. De trimestriële fluctuaties moeten wat genuanceerd worden omdat de markt er vrij klein is.

3. Registratierechten



Bron : FOD Financiën

De registratierechten in het tweede trimester 2010 bevestigen de positieve tendens van het eerste trimester. Hoewel de cijfers een stuk hoger liggen dan in 2009, blijven ze toch onder het niveau van 2007 en 2008.

Het tweede trimester laat een stijging zien van 20,8% ten opzichte van het tweede trimester 2009 en van 8,3% ten opzichte van het vorige trimester. De maand juli volgt de trend door 8,2% te stijgen ten opzichte van juli 2009.

Toch blijven we in het 2^e trimester 2010 6% onder het niveau van het 2^e trimester 2007. Deze kloof zal in de komende maanden wat dichteren, door de stijgende transactiepreisen van de laatste twee trimesters.

4. Vennootschappen

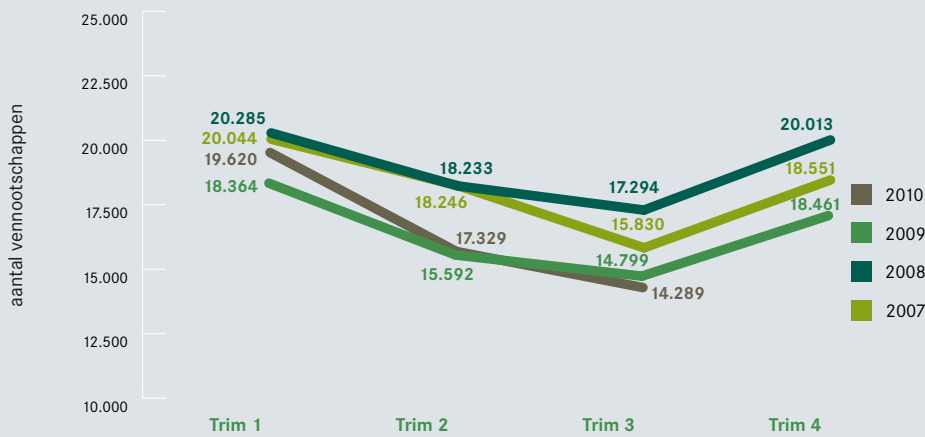
► Oprichten van vennootschappen

De cijfers over de nieuw opgerichte bedrijven dalen met 3,5% ten opzichte van 2009 en zakken naar een van hun laagste niveaus. De cijfers voor september zijn echter voorlopig (2.984). Waarschijnlijk zullen we voor het derde

trimester aftikken op ongeveer 15.000 nieuwe ondernemingen, een cijfer dat toch erg laag blijft, vergeleken met 2007 en 2008.

Noteren we nog dat de conjuncturele indicator van het

ondernemersvertrouwen stijgend is in september. Dit, gecombineerd met aantrekkelijke intrestvoeten en andere macro-economische indicatoren, kan voor een positieve kentering zorgen in de komende maanden.



Bron : Graydon

► Faillissementen

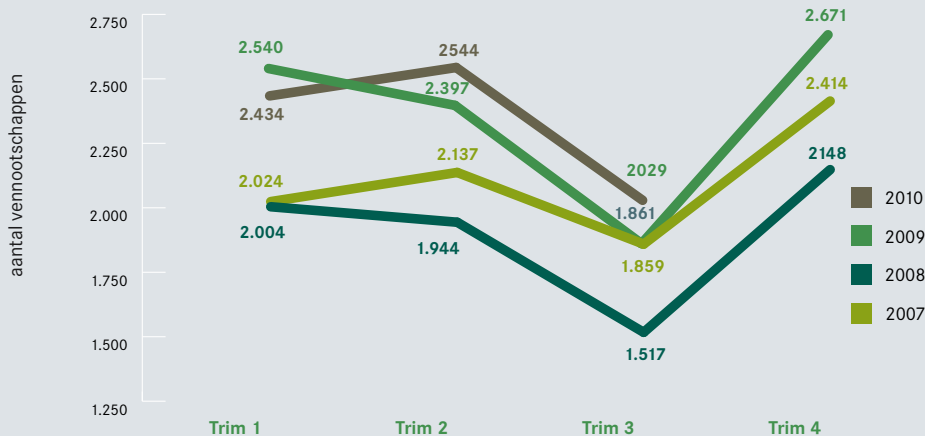
Met uitzondering van het eerste trimester van 2010, waar het aantal faillissementen ten opzichte van 2009 daalde (-4,2%), rijgen de daaropvolgende maanden het ene trieste record na het andere aan elkaar.

Het aantal bedrijven dat bankroet gaat, lag dit trimester 9% hoger dan in het derde trimester van 2009.

Ook de daling van -20,2% ten opzichte van het 2^e trimester van 2010 is volledig

toe te schrijven aan het cyclisch aspect van deze cijfers.

De maand september spant de kroon. Met 864 faillissementen ligt het cijfer dit jaar 5,2% hoger dan in september 2009.



Bron : Graydon

5. De familie

► De huwelijkscontracten



De herneming van het aantal familiale akten, zoals huwelijksovereenkomsten, die in het 2^e trimester 2010 duidelijk werd, zet zich door in het 3^e trimester.

Het aantal huwelijksakten stijgt 6,1% in het 3^e trimester van dit jaar, vergeleken met het derde trimester van vorig jaar.

Opnieuw zien we het cyclisch karakter van deze 'activiteit'. Ondanks deze stijging blijft het cijfer -4,8% onder het niveau van 2008.

► De authentieke testamenten



De verbetering die we in het eerste trimester 2010 zagen, is minder uitgesproken in het 3^e trimester.

Het activiteitsniveau voor de authentieke testamenten ligt terug boven het niveau van 2009, maar slechts met

0,7%. Meer nog, het 3^e trimester 2010, blijft 3,5% achter op het derde trimester van 2008.

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