



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

Syndicat National des Professionnels Immobiliers

Octobre-Novembre-Décembre 2021

NOTE N° 83

OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

DES AGENTS IMMOBILIERS ET DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

MEMBRES DU SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS

Marché tonique en fin d'année

Au sortir de la crise et au regard du dynamisme de la reprise, la situation économique de la France autorise un certain optimisme quant aux perspectives de croissance. Ainsi les prévisions concernant le PIB ont été revues à la hausse pour se porter à + 6,7 % en 2021. Le climat des affaires tout comme celui de l'emploi a poursuivi son redressement pour atteindre puis dépasser son niveau d'avant-crise. Enfin, les ménages ayant massivement épargné tout au long de la crise, leurs réserves sont aujourd'hui au plus haut dans un pays déjà réputé pour l'importante propension à épargner de ses habitants.

Impactée par la crise du Covid en 2020, l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens s'est redressée tout au long de l'année 2021. La croissance est telle qu'elle va au-delà d'un simple phénomène de rattrapage et porte l'activité à un niveau supérieur à celui d'avant-crise. **Sur la période octobre-novembre-décembre, le chiffre d'affaires de la profession progresse de + 12 % par rapport aux trois mêmes mois de 2020. L'année 2021 se conclut donc sur une très forte hausse par rapport à 2020, de l'ordre de + 17,6 %.** L'analyse à deux ans d'intervalle permet une meilleure lecture de la dynamique du marché en 2021 : **le chiffre d'affaires se positionne à la hausse entre 2019 et 2021, à hauteur de + 3,6 % (cf annexe).**

Comme en témoigne le différentiel d'évolution entre valeur et volume, les prix continuent de se renforcer lors des derniers mois de l'année 2021 pour la vente et dans une moindre mesure pour la location. Au quatrième trimestre 2021, le nombre de transaction s'accroît sensiblement à un an d'intervalle aussi bien pour la vente (+ 10,5 %) que pour la location (+ 14,5 %). Cependant, ces belles performances masquent d'importantes différences selon ces deux segments : pour la vente, les niveaux enregistrés fin 2019 ont été largement dépassés en 2021, alors que pour la location, la chute accusée fin 2020 n'a pas encore été totalement rattrapée.

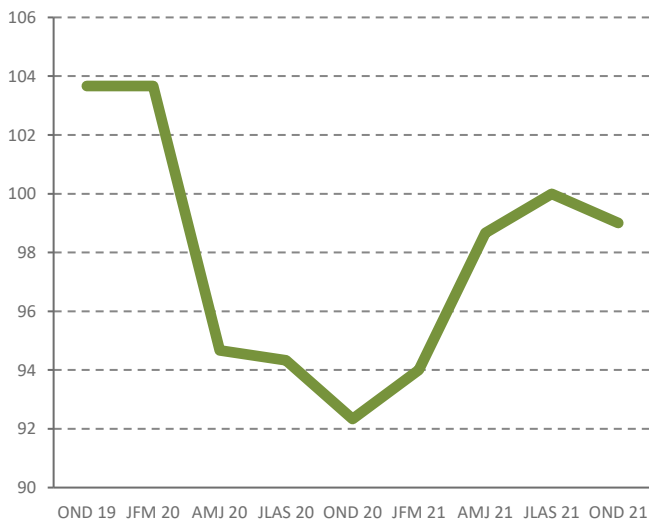
La tonicité du secteur se retrouve sur l'ensemble des strates d'entreprises en cette fin d'année. Conséquence des chutes vertigineuses qu'elles ont subies au cœur de la crise, les plus petites agences réalisent d'excellents scores fin 2021. Contrairement à la saison estivale, le marché fait preuve d'une plus forte dynamique en Ile-de-France qu'en Province, tant en ce qui concerne la vente que la location.

Suite à un second semestre 2021 porteur, l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens pourrait ralentir en ce début d'année 2022. En effet, les professionnels se montrent assez mitigés quant à l'évolution de leur activité pour les prochains mois, voire même inquiets en ce qui concerne l'activité vente en Ile-de-France.

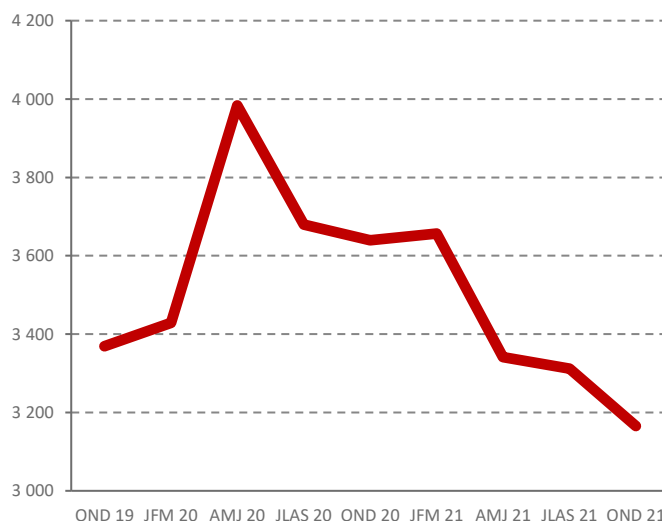
Réalisé par Xerfi Spécific en Janvier 2022 pour le compte du SNPI sur la base des informations collectées auprès d'un échantillon de 550 agents immobiliers et administrateurs de biens.

I. CLIMAT ECONOMIQUE

Confiance des ménages ⁽¹⁾



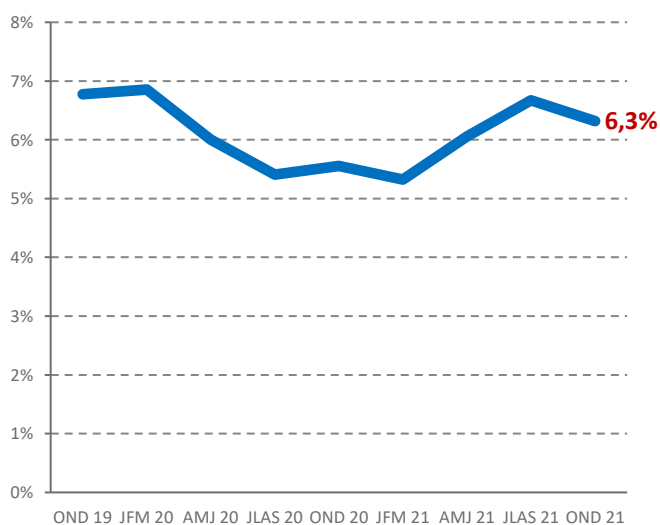
Nombre de chômeurs ⁽²⁾ (en milliers)



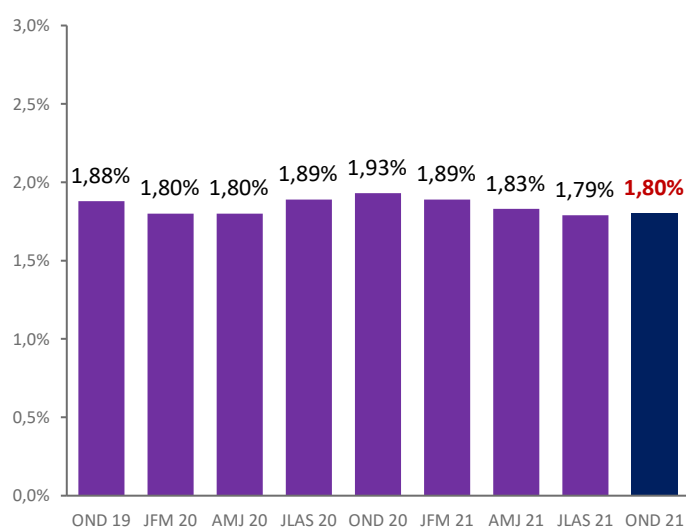
Conséquence de la crise sanitaire, la confiance des ménages s'était écroulée en 2020. La remontée de cet indicateur enregistrée depuis le début de l'année 2021 marque le pas en fin d'année et s'établit alors légèrement en-deçà de sa moyenne de long terme. La situation du marché du travail s'est très nettement améliorée en cette fin d'année 2021 avec une baisse notable des demandeurs d'emploi.

Au cours du dernier trimestre 2021, le taux moyen (assurance comprise) des prêts immobiliers reste à un niveau historiquement bas, s'inscrivant à 1,8 % ce trimestre.

Encours des crédits aux ménages pour l'habitat ⁽³⁾ (taux d'évolution annuel en pourcentage)



Coût du crédit immobilier ⁽³⁾ (taux fixe)



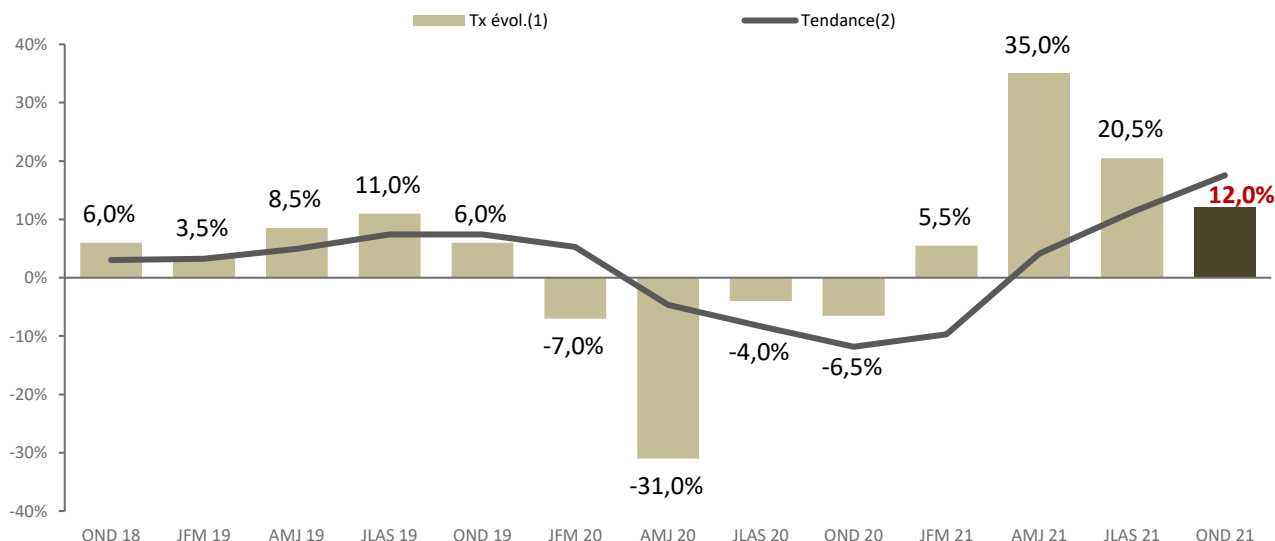
⁽¹⁾ Source INSEE

⁽²⁾ Chômeurs DEFM catégories A / Source DEFM ANPE, Dares (données CVS-CJO)

⁽³⁾ Source Banque de France : le coût du crédit immobilier à taux fixe concerne les prêts d'une durée de 10 à 20 ans.

II. ACTIVITE RECENTE DES AGENTS IMMOBILIERS ET DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

Evolution du chiffre d'affaires de la profession



	OND 20	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21	OND 21
Tx évol ⁽¹⁾	-6,5%	5,5%	35,0%	20,5%	12,0%
Tendance ⁽²⁾	-11,8%	-9,7%	4,1%	11,3%	17,6%

Fin d'année animée

Suite à une saison estivale exceptionnelle, l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens reste animée en cette fin d'année 2021. A un an d'intervalle, le chiffre d'affaires du secteur progresse de + 12 % par rapport au même trimestre de l'année 2020. Certes la fin d'année 2020 avait été perturbée par la crise sanitaire, néanmoins, la croissance enregistrée va au-delà d'un simple phénomène mécanique de rattrapage et porte l'activité à un niveau supérieur à celui d'avant-crise. Sur l'ensemble de l'année 2021, l'activité affiche une très forte croissance (+ 17,6 %) par rapport à 2020 et se positionne également en hausse par rapport à 2019, de l'ordre de + 3,6 % (cf annexe).

L'ensemble des strates d'entreprises connaissent des hausses de chiffre d'affaires sur cette fin d'année. En lien avec les chutes vertigineuses subies au cœur de la crise du Covid, les plus petites agences réalisent les plus fortes augmentations de chiffre d'affaires fin 2021.

Evolution du chiffre d'affaires global selon la taille des entreprises

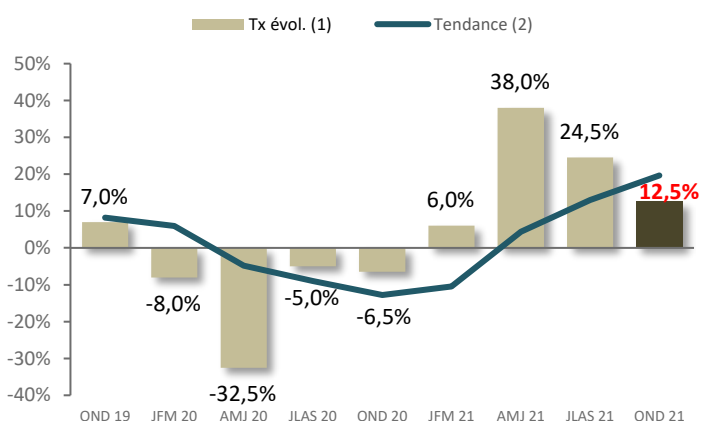
	0 à 4 salariés	5 à 9 salariés	10 salariés et plus	Ensemble
OND 21 / OND 20	+ 16 % à + 20 %	+ 11 % à + 15 %	+ 6 % à + 10 %	+12,0%
JLAS 21 / JLAS 20	+ 16 % à + 20 %	+ 16 % à + 20 %	+ 21 % à + 25 %	+20,5%
AMJ 21 / AMJ 20	+ 31 % à + 35 %	+ 31 % à + 35 %	+ 36 % à + 40 %	+35,0%

⁽¹⁾ Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

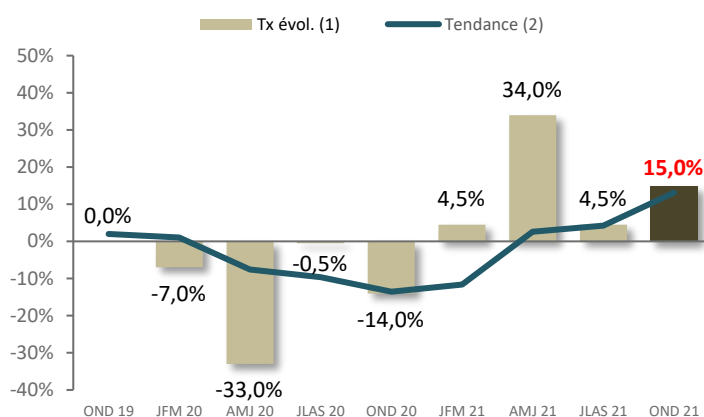
Détail de l'évolution du chiffre d'affaires selon les principales activités

Vente : Belle performance



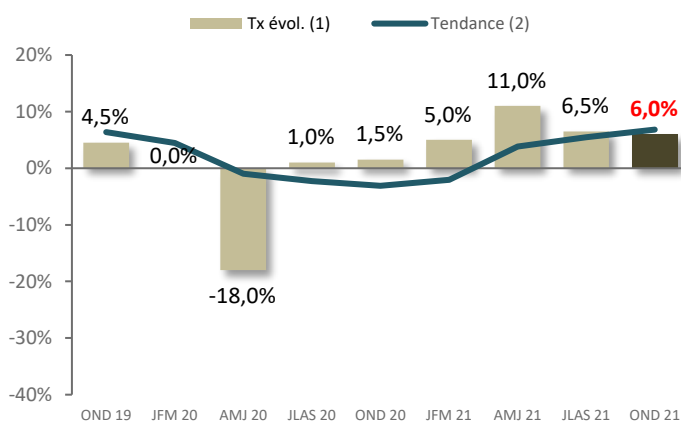
	OND 20	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21	OND 21
Tx évol ⁽¹⁾	-6,5%	+6,0%	+38,0%	+24,5%	+12,5%
Tendance ⁽²⁾	-12,8%	-10,5%	+4,4%	+13,0%	+19,7%

Location : Rattrapage



	OND 20	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21	OND 21
Tx évol ⁽¹⁾	-14,0%	+4,5%	+34,0%	+4,5%	+15,0%
Tendance ⁽²⁾	-13,5%	-11,7%	+2,6%	+4,2%	+13,1%

Autres activités⁽³⁾ : Dynamique



	OND 20	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21	OND 21
Tx évol ⁽¹⁾	+1,5%	+5,0%	+11,0%	+6,5%	+6,0%
Tendance ⁽²⁾	-3,1%	-2,0%	+3,8%	+5,4%	+6,8%

Toutes les activités exercées par les agents immobiliers affichent de belles progressions en fin d'année 2021, rapportées au dernier trimestre 2020. L'activité vente progresse de + 12,5 % au cours du 4^{ème} trimestre 2021 par rapport au même trimestre de 2020, soit une croissance qui va au-delà d'un simple effet mécanique de rattrapage. Sur l'ensemble de l'année 2021, le chiffre d'affaires lié à la vente croît de + 19,7 % en un an, ce qui correspond à une augmentation de + 4,4 % par rapport 2019 (cf annexe).

A un an d'intervalle, la location voit également son activité s'améliorer fortement ce trimestre, à hauteur de + 15 %. Ce résultat a permis un rattrapage partiel de la chute d'activité enregistrée fin 2020. Sur l'ensemble de l'année 2021, la location bénéficie d'une hausse substantielle comparé à 2020 (+13,1%) mais reste en repli comparé à 2019 : -2,2 % (cf annexe).

Les autres activités (administration de biens, gestion, syndic, ...), moins impactées par la crise du Covid, réalisent de belles performances tout au long de l'année 2021. Rapporté à une fin d'année 2020 en hausse, le chiffre d'affaires de ce segment progresse de + 6 % fin 2021 portant la tendance annuelle à près de + 7 %.

⁽¹⁾ Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente

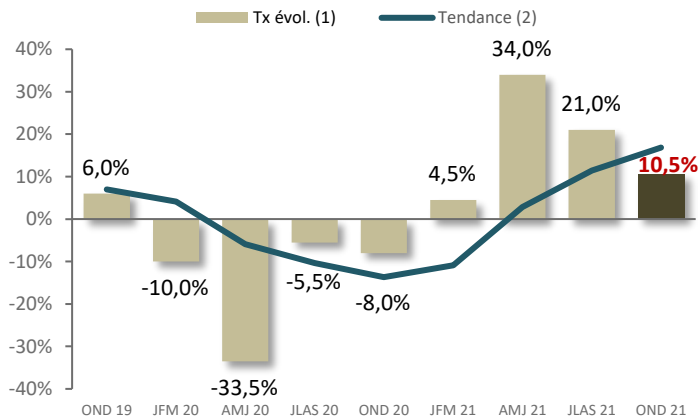
⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

⁽³⁾ Administration de biens, gestion, syndic...

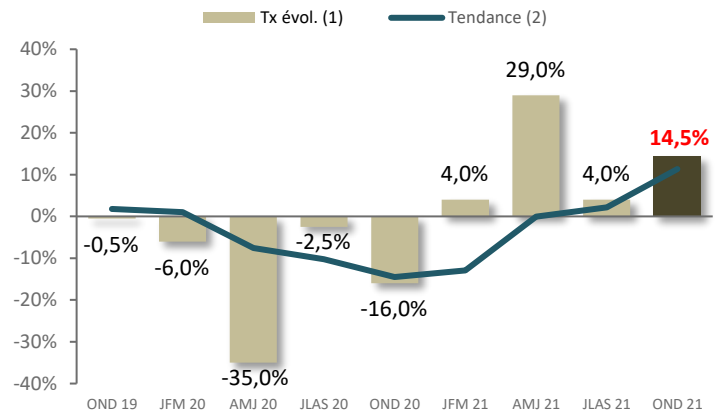
III. EVOLUTION DU VOLUME DES TRANSACTIONS

Evolution du nombre des transactions

Vente



Location



	OND 20	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21	OND 21
Tx évol ⁽¹⁾	-8,0%	+4,5%	+34,0%	+21,0%	+10,5%
Tendance ⁽²⁾	-13,7%	-10,9%	+2,8%	+11,4%	+16,8%
Dif.val-vol.	+1,5%	+1,5%	+4,0%	+3,5%	+2,0%

	OND 20	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21	OND 21
Tx évol ⁽¹⁾	-16,0%	+4,0%	+29,0%	+4,0%	+14,5%
Tendance ⁽²⁾	-14,5%	-12,9%	-0,1%	+2,1%	+11,3%
Dif.val-vol.	+2,0%	+0,5%	+5,0%	+0,5%	+0,5%

Les ventes continuent de progresser fin 2021

Le volume des transactions progresse de + 10,5 % pour l'activité vente et de + 14,5 % pour l'activité location entre le quatrième trimestre 2020 et le quatrième trimestre 2021. Si ces deux segments sont en forte hausse sur cet intervalle, les raisons en sont différentes. Pour la location, cette croissance n'a pas permis de compenser totalement la chute accusée fin 2020 (les niveaux de fin 2019 n'ont pas été atteints fin 2021). En revanche, pour la vente, les niveaux enregistrés fin 2019 ont été plus qu'atteints fin 2021 : ils ont été dépassés.

Comme en témoigne le différentiel d'évolution entre valeur et volume, les prix de vente continuent de se renforcer lors des derniers mois de l'année 2021. Après une forte augmentation au printemps, les tarifs de la location augmentent plus modérément sur la seconde moitié de l'année 2021.

Contrairement à la saison estivale, le marché francilien est désormais plus dynamique que sur le reste de l'hexagone et ce aussi bien au niveau de la vente que de la location.

Evolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente

	Ile de France	Province	Ensemble
OND 21 / OND 20	+ 11 % à + 15 %	+ 6 % à + 10 %	+10,5%
JLAS 21 / JLAS 20	+ 6 % à + 10 %	+ 26 % à + 30 %	+21,0%
AMJ 21 / AMJ 20	+ 41 % à + 45 %	+ 26 % à + 30 %	+34,0%

Location

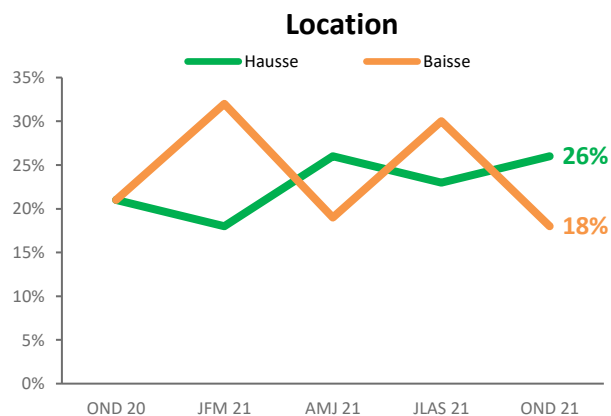
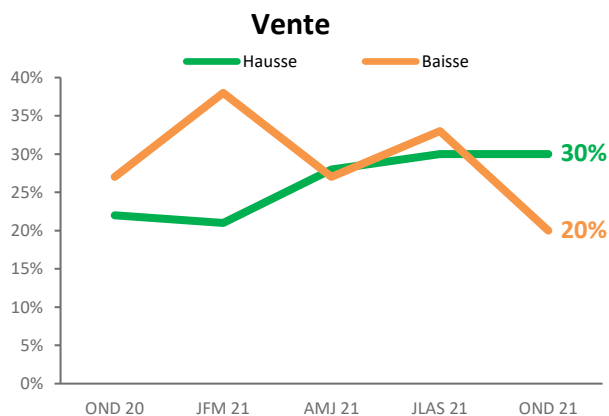
	Ile de France	Province	Ensemble
OND 21 / OND 20	+16% à +20%	+11% à +15%	+12,5%
JLAS 21 / JLAS 20	+1% à +5%	+1% à +5%	+4,0%
AMJ 21 / AMJ 20	+41% à +45%	+21% à +25%	+29,0%

⁽¹⁾ Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

IV. VISITES ET PERCEPTION DES HONORAIRES

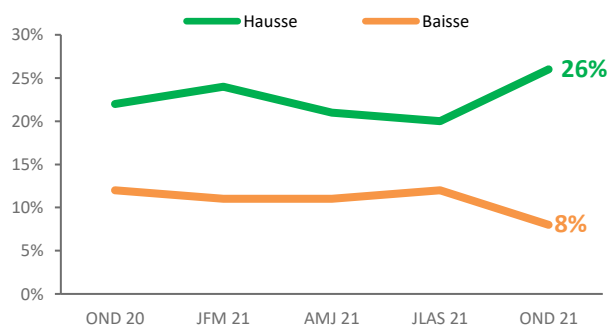
Nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction (à un an d'intervalle)



Lors des derniers mois de l'année 2021, les agents immobiliers et administrateurs de biens ont été amenés à intensifier leurs efforts commerciaux et ce, aussi bien en ce qui concerne la vente que la location. De fait, la part des professionnels notant une hausse du nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction dépasse désormais celle de ceux faisant état d'une baisse : 30 % versus 20 % pour la vente et 26 % versus 18 % pour la location

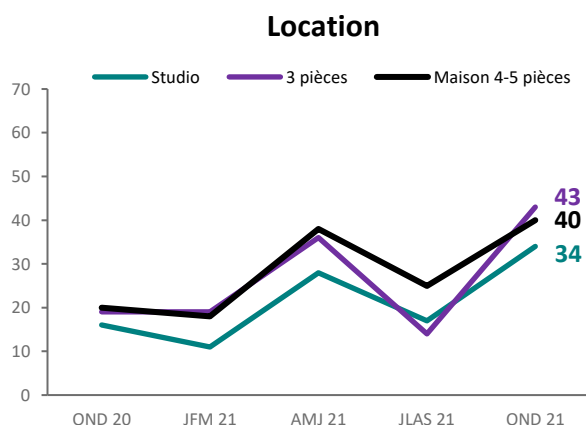
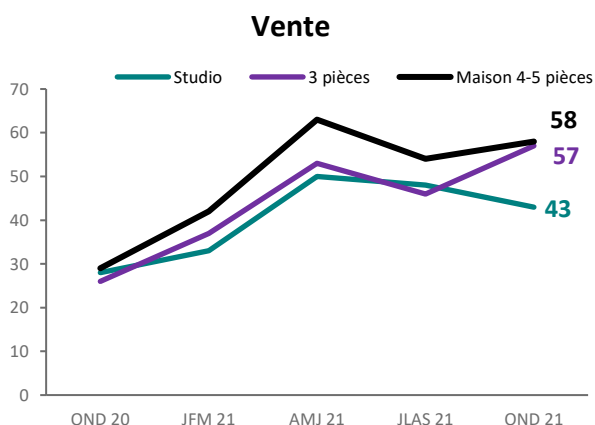
A noter que les professionnels constatant une hausse des délais de perception des honoraires tendent à se renforcer en cette fin d'année.

Opinions sur le délai nécessaire à la perception des honoraires



V. OPINIONS SUR LES PRIX

Soldes d'opinions* sur l'évolution des prix (à un an d'intervalle)



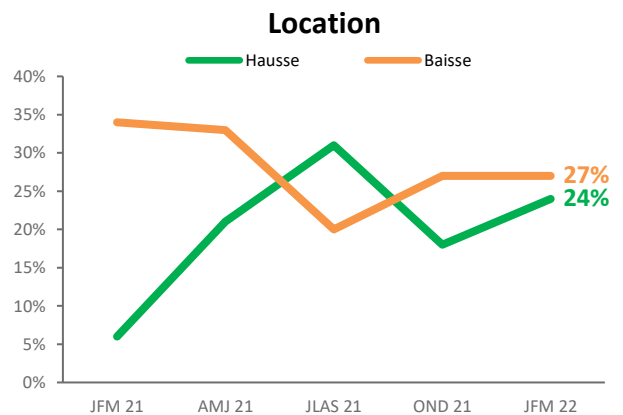
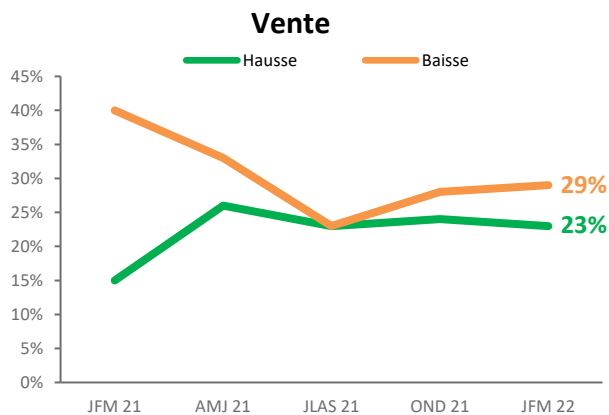
En fin d'année 2021, les agents immobiliers et administrateurs de biens sont toujours majoritaires à remarquer une hausse des prix de vente. Ce constat est encore plus marqué sur les plus grandes surfaces. Dans le détail, le solde d'opinions (différence entre le pourcentage d'entreprises observant une hausse des prix et le pourcentage d'entreprises observant une baisse) s'établit à + 43 points pour les studios et atteint + 57 points pour les 3 pièces et + 58 pour les maisons.

Sur le segment de la location, la hausse des prix est également de mise avec des soldes d'opinions largement positifs, s'échelonnant de + 34 points pour les studios à + 43 points pour les 3 pièces.

* Soldes d'opinions : Différence entre le pourcentage d'entreprises déclarant des prix à la hausse et celles déclarant une baisse

VI. ANTICIPATIONS D'ACTIVITE

Anticipations d'activité



Positionnement régional des anticipations d'activité du trimestre sous revue

Vente

(% d'entreprises)

	Hausse	Stable	Baisse	Ens.
Ile de France	23,0%	40,0%	37,0%	100 %
Province	23,0%	51,0%	26,0%	100 %

Location

(% d'entreprises)

	Hausse	Stable	Baisse	Ens.
Ile de France	23,0%	49,0%	28,0%	100 %
Province	24,0%	50,0%	26,0%	100 %

Ralentissement prévu début 2022

Les professionnels se montrent assez mitigés quant à l'évolution de leur activité en début d'année 2022.

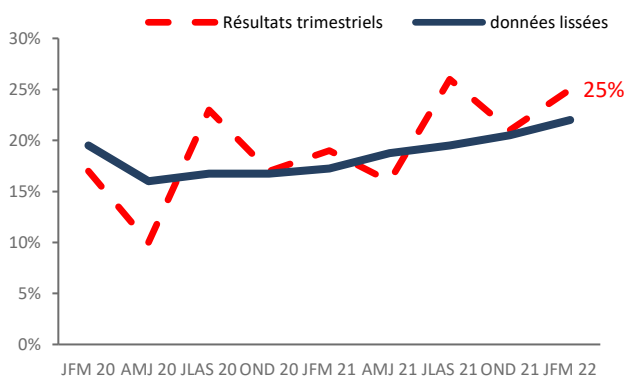
Si près de la moitié d'entre eux anticipent une stabilisation de leur activité vente au cours des premiers mois de l'année 2022, ils sont un peu plus nombreux à craindre une baisse qu'à envisager une hausse. Ce potentiel ralentissement des ventes concernerait notamment le marché d'Ile-de-France.

Le segment de la location devrait rester assez stable au cours des prochains mois et ce aussi bien en Ile-de-France qu'en Province.

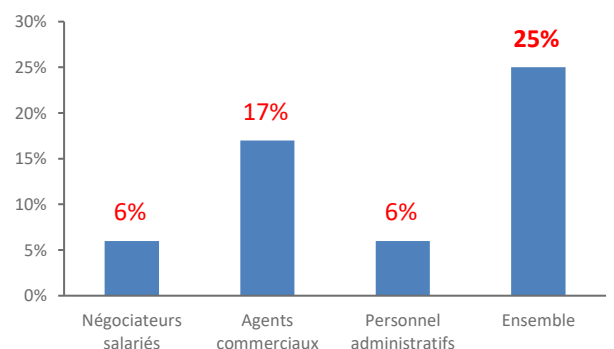
En lien avec la dynamique actuelle du marché, les intentions de recrutement demeurent élevées avec un quart des entreprises qui prévoit d'embaucher lors des prochains mois. Actuellement, les entreprises cherchent notamment à augmenter leurs effectifs d'agents commerciaux.

Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées



Activité du 4ème trimestre 2021 (OCTOBRE - NOVEMBRE - DECEMBRE)

Compte tenu du caractère exceptionnel de la baisse d'activité de 2020 du fait de la crise sanitaire, nous avons jugé utile de faire figurer en annexe à cette note des éléments de repère par rapport à 2019, année de référence avant COVID.

Cumul exercice 2021 vs 2019

	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21	OND 21
Chiffre d'affaires profession	- 1,9 %	- 4,7 %	+ 3,2 %	+ 3,6 %
Vente	- 2,5 %	- 5,0 %	+ 4,0 %	+ 4,4 %
Location	- 2,8 %	- 7,1 %	- 2,6 %	- 2,2 %
Autres activités <i>(Administration de biens, gestion, syndic...)</i>	+ 5,0 %	- 2,0 %	+ 1,8 %	+ 3,5 %

La comparaison des résultats avec l'année 2019 (année pré-Covid), permet une lecture plus évidente de la dynamique du marché. Sur l'ensemble de l'année 2021, le chiffre d'affaires total réalisé par les agents immobiliers et administrateurs de biens a progressé de + 3,6 % par rapport à l'année 2019.

Cette augmentation d'activité à deux ans d'intervalle concerne la vente et les autres activités (administration de bien, gestion, syndic, ...), dont les progressions respectives se chiffrent à + 4,4 % et + 3,5 % en cumul exercice.

En revanche, l'activité location reste en déficit d'activité : l'année 2021 se concluant sur une baisse de - 2,2 % par rapport à 2019.