



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

Syndicat National des Professionnels Immobiliers

Janvier-Février-Mars 2022
NOTE N° 84

OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

DES AGENTS IMMOBILIERS ET DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

MEMBRES DU SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS

Un marché encore dynamique en début d'année 2022

La guerre menée par la Russie en Ukraine et la poussée inflationniste fait peser une incertitude quant à la trajectoire de l'économie française en 2022. Ainsi, les prévisions concernant le PIB ont été revues à la baisse pour se porter à + 2,9 % (contre les + 3,6 % initialement prévus) et le climat des affaires a reculé même s'il demeure encore au-dessus de sa moyenne de long terme.

Soutenue d'un côté par la normalisation de la situation sanitaire mais affectée d'un autre côté par la guerre en Ukraine, la très forte hausse de perspectives d'inflation et la campagne présidentielle, **les agents immobiliers et les administrateurs de biens ont, *in fine*, réalisé un beau résultat en ce début d'année 2022. Le chiffre d'affaires global progresse sensiblement sur l'ensemble du premier trimestre 2022 (janvier-février-mars), de l'ordre de + 7,5 % par rapport au même trimestre de l'année précédente.** En tendance annuelle, la croissance s'élève à + 17,8 %. La comparaison avec la période avant-crise donne un bon éclairage sur la dynamique du marché : le chiffre d'affaires s'affiche en hausse de + 5,5 % au 1^{er} trimestre 2022 par rapport au 1^{er} trimestre 2019 (cf. annexe).

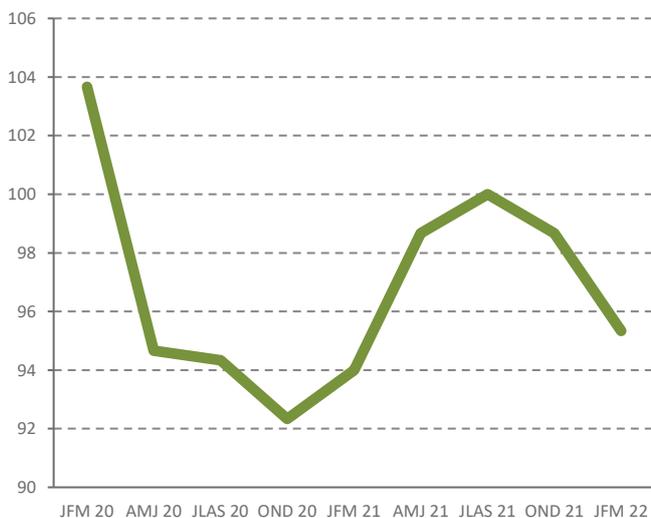
Comme en témoigne le différentiel d'évolution entre la valeur et le volume des affaires, les prix continuent de se renforcer lors des trois premiers mois de l'année 2022. Cette hausse des prix concerne l'ensemble des biens vendus mais semble encore plus marquée pour les plus grandes surfaces, la recherche d'espace qui a fait suite au premier confinement restant prépondérante pour de nombreux acquéreurs. Au premier trimestre 2022, le nombre de transactions s'accroît sensiblement à un an d'intervalle aussi bien pour la vente (+ 6 %) que pour la location (+ 1,5 %). Cependant, ces performances masquent des différences selon ces deux segments : pour la vente, les niveaux enregistrés fin 2019 ont été largement dépassés, alors que pour la location, la chute accusée fin 2020 n'a pas encore été totalement rattrapée. De plus, si la croissance du nombre de transactions liées à la vente concerne aussi bien l'Ile-de-France que le reste de l'hexagone, l'activité location évolue désormais de façon opposée entre le marché francilien (en hausse) et la province (en baisse).

La remontée progressive des taux observée depuis le début de l'année 2022 et le durcissement des conditions d'obtention des prêts immobiliers pourraient avoir des répercussions sur l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens dès le second trimestre 2022. En effet, les professionnels sont plus nombreux à craindre une baisse de leur activité liée à la vente qu'à miser sur une hausse pour les mois à venir.

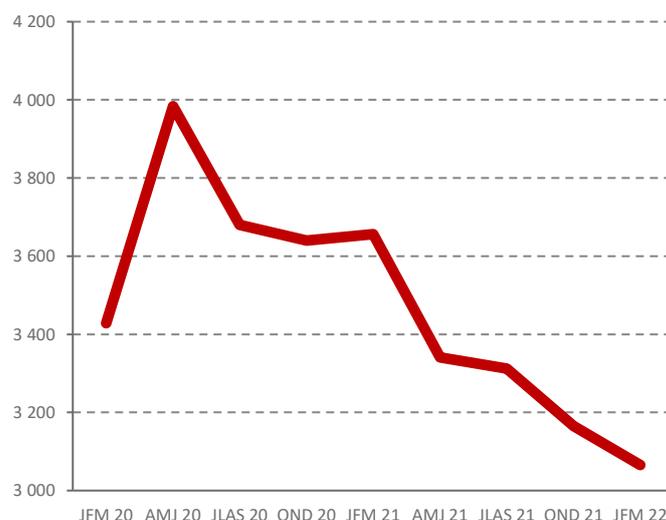
Réalisé par Xerfi Spécific en Avril 2022 pour le compte du SNPI sur la base des informations collectées auprès d'un échantillon de 550 agents immobiliers et administrateurs de biens.

I. CLIMAT ECONOMIQUE

Confiance des ménages ⁽¹⁾



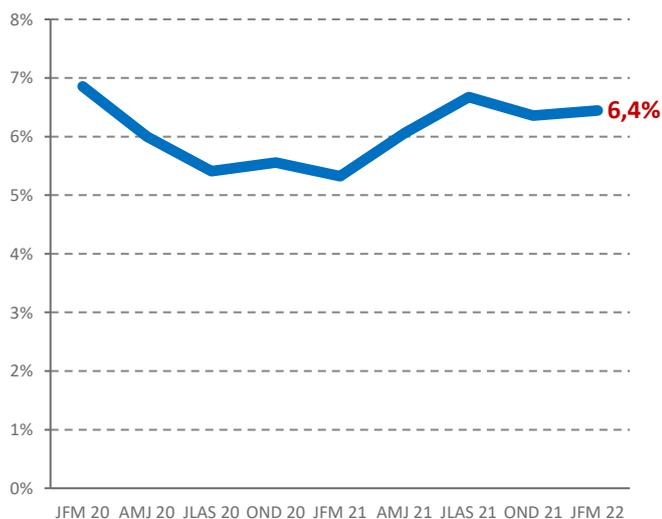
Nombre de chômeurs ⁽²⁾ (en milliers)



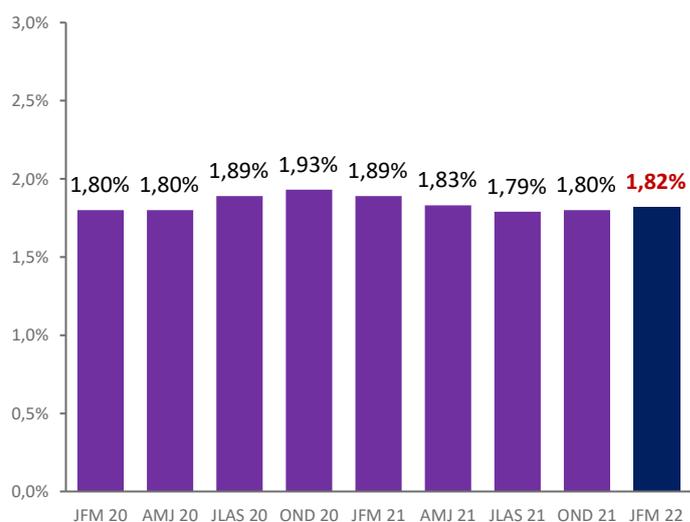
Conséquence de la très forte hausse des perspectives d'inflation, la confiance des ménages poursuit sa baisse entamée en fin d'année 2021, et l'indicateur se situe désormais largement en deçà de sa moyenne de long terme. Le début de l'année 2022 a été marqué par une très nette amélioration du marché de l'emploi avec un nombre de chômeurs qui s'est fortement limité ce trimestre.

Le taux moyen (assurance comprise) des prêts immobiliers demeure à un niveau très bas mais entame une remontée progressive depuis le début d'année 2022. En parallèle, les conditions d'obtention des prêts immobiliers sont en train de se durcir.

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



Coût du crédit immobilier ⁽³⁾ (taux fixe)



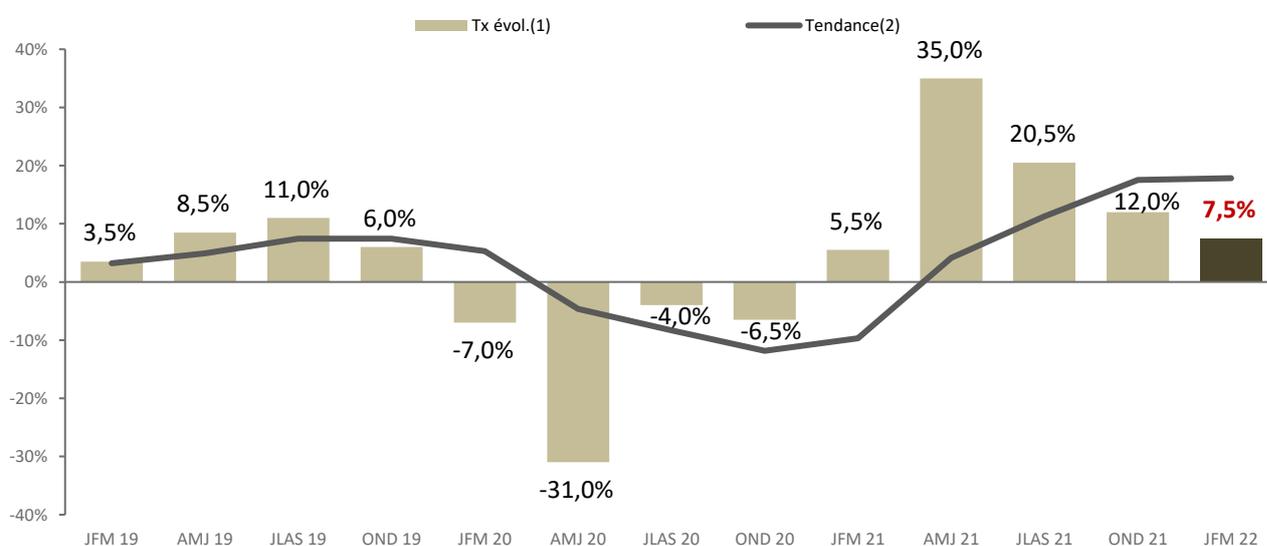
⁽¹⁾ Source INSEE

⁽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



	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21	OND 21	JFM 22
Tx évol ⁽¹⁾	5,5%	35,0%	20,5%	12,0%	7,5%
Tendance ⁽²⁾	-9,7%	4,1%	11,3%	17,6%	17,8%

Nouvelle hausse en début d'année

Entre le premier trimestre 2022 et le premier trimestre 2021, les agents immobiliers et administrateurs de biens enregistrent une hausse de leur chiffre d'affaires de 7,5 % et le taux de croissance en glissement annuel s'établit à 17,8 %. Cette forte croissance va bien au-delà d'un simple effet mécanique de rattrapage : le chiffre d'affaires des professionnels a nettement dépassé son niveau d'avant-crise sanitaire (cf. annexe).

Par ailleurs, la belle orientation de l'activité en ce début d'année 2022 concerne l'ensemble des strates d'entreprises mais elle est plus robuste pour les petites et grandes agences que pour celles de taille intermédiaire.

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

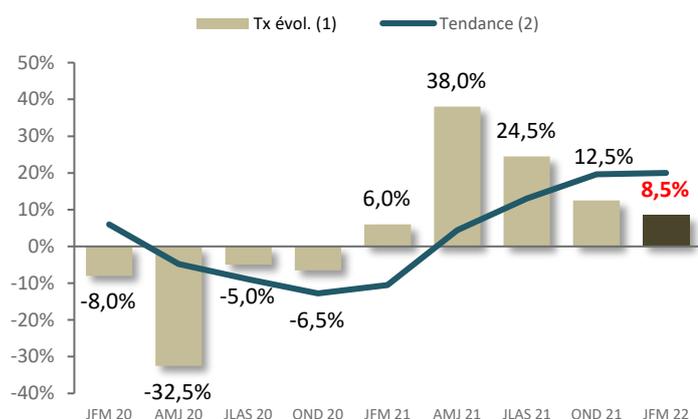
	0 à 4 salariés	5 à 9 salariés	10 salariés et plus	Ensemble
JFM 22 / JFM 21	+ 6 % à + 10 %	+ 1 % à + 5 %	+ 6 % à + 10 %	+7,5%
OND 21 / OND 20	+ 16 % à + 20 %	+ 11 % à + 15 %	+ 6 % à + 10 %	+12,0%
JLAS 21 / JLAS 20	+ 16 % à + 20 %	+ 16 % à + 20 %	+ 21 % à + 25 %	+20,5%

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

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

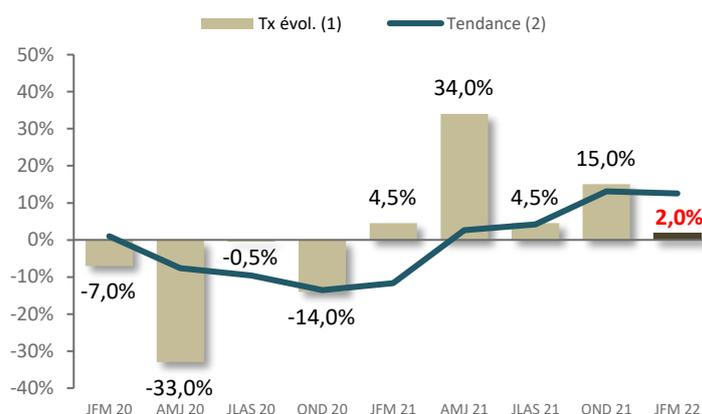
Détail de l'évolution du chiffre d'affaires selon les principales activités

Vente : Bonnes performances



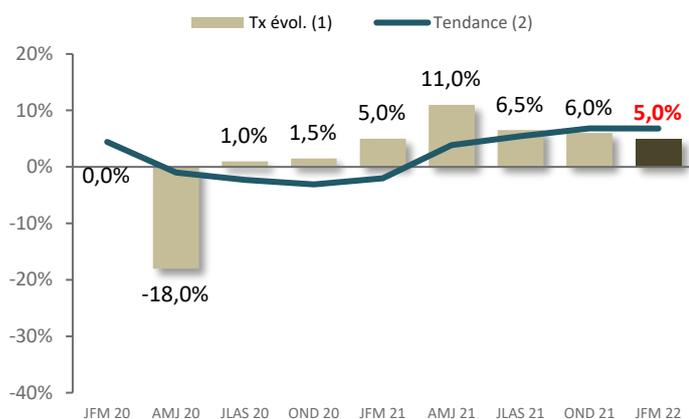
	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21	OND 21	JFM 22
Tx évol ⁽¹⁾	+6,0%	+38,0%	+24,5%	+12,5%	+8,5%
Tendance ⁽²⁾	-10,5%	+4,4%	+13,0%	+19,7%	+20,0%

Location : Progression plus contenue



	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21	OND 21	JFM 22
Tx évol ⁽¹⁾	+4,5%	+34,0%	+4,5%	+15,0%	+2,0%
Tendance ⁽²⁾	-11,7%	+2,6%	+4,2%	+13,1%	+12,5%

Autres activités⁽³⁾ : Croissance maintenue



	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21	OND 21	JFM 22
Tx évol ⁽¹⁾	+5,0%	+11,0%	+6,5%	+6,0%	+5,0%
Tendance ⁽²⁾	-2,0%	+3,8%	+5,4%	+6,8%	+6,8%

En ce début d'année 2022, toutes les activités exercées par les agents immobiliers affichent de solides progressions par rapport au premier trimestre 2021.

L'activité vente s'améliore de + 8,5 % au cours du premier trimestre 2022 par rapport au même trimestre de 2021, soit une croissance qui va bien au-delà d'un simple effet mécanique de rattrapage. En tendance annuelle, l'augmentation du chiffre d'affaires liée à la vente demeure substantielle, à hauteur de + 20 %.

Le même phénomène est à l'œuvre pour les autres activités (administration de biens, gestion, syndic, ...), ce segment ayant augmenté son chiffre d'affaires ce trimestre de + 5 % à un an d'intervalle et porte la tendance annuelle à près de + 7 %.

En ce qui concerne l'activité location, elle progresse légèrement de + 2 % au premier trimestre 2022 rapporté au premier trimestre 2021. En tendance annuelle, la croissance du chiffre d'affaires de l'activité location reste forte, de l'ordre de + 12,5 %.

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

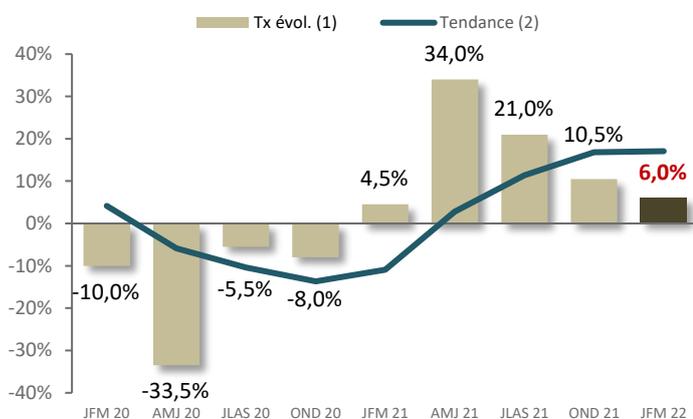
⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

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

III. EVOLUTION DU VOLUME DES TRANSACTIONS

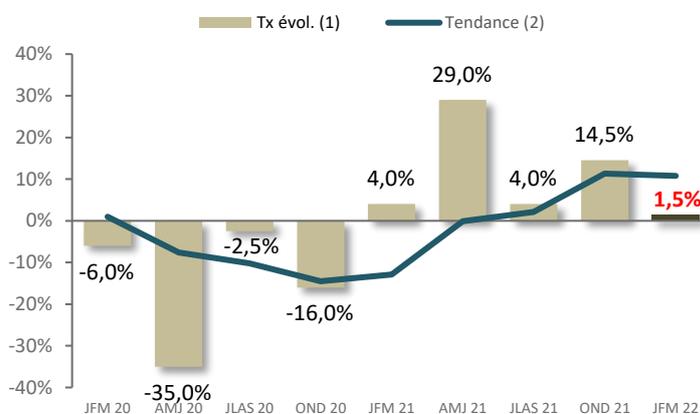
Evolution du nombre des transactions

Vente



	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21	OND 21	JFM 22
Tx évol ⁽¹⁾	+4,5%	+34,0%	+21,0%	+10,5%	+6,0%
Tendance ⁽²⁾	-10,9%	+2,8%	+11,4%	+16,8%	+17,1%
Dif.val-vol.	+1,5%	+4,0%	+3,5%	+2,0%	+2,5%

Location



	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21	OND 21	JFM 22
Tx évol ⁽¹⁾	+4,0%	+29,0%	+4,0%	+14,5%	+1,5%
Tendance ⁽²⁾	-12,9%	-0,1%	+2,1%	+11,3%	+10,8%
Dif.val-vol.	+0,5%	+5,0%	+0,5%	+0,5%	+0,5%

Augmentation persistante du nombre de transactions

La reprise des transactions liées à la vente observée tout au long de l'année 2021 se poursuit début 2022. Comparé à un premier trimestre 2021 marqué par un rebond de l'activité d'après-crise, les ventes réalisées par les agents immobiliers et les administrateurs de biens progressent de 6 % en volume au premier trimestre 2022 sur l'ensemble du territoire par rapport à la même période de l'année précédente. A noter que le différentiel valeur-volume s'établit à + 2,5 % ce trimestre, ce qui sous-tend une nouvelle hausse des prix lors de la saison hivernale. La progression du nombre de transactions de vente se retrouve aussi bien en Province qu'en Ile-de-France. En ce qui concerne le parc locatif, le nombre de transactions s'accroît de 1,5 % entre le premier trimestre 2022 et le premier trimestre 2021 et le différentiel valeur-volume suggère une très légère hausse des prix à la location à un an d'intervalle. Contrairement aux trimestres précédents, l'activité location évolue désormais de façon opposée, entre le marché francilien (en hausse) et la province (en baisse).

Evolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente

	Ile de France	Province	Ensemble
JFM 22 / JFM 21	+ 6 % à + 10 %	+ 6 % à + 10 %	+6,0%
OND 21 / OND 20	+ 11 % à + 15 %	+ 6 % à + 10 %	+10,5%
JLAS 21 / JLAS 20	+ 6 % à + 10 %	+ 26 % à + 30 %	+21,0%

Location

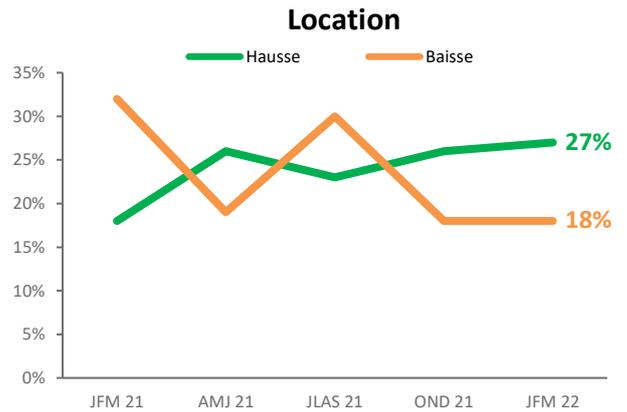
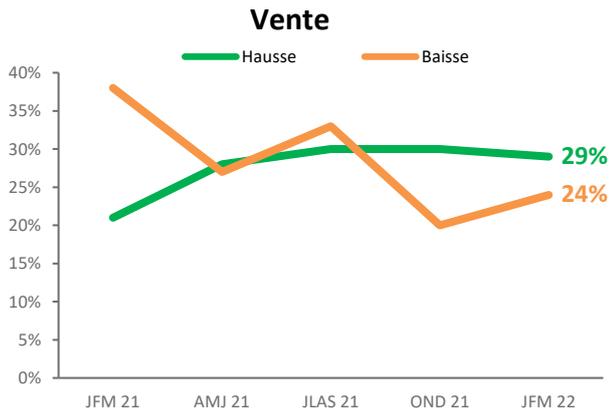
	Ile de France	Province	Ensemble
JFM 22 / JFM 21	+1% à +5%	-1% à -5%	+1,5%
OND 21 / OND 20	+16% à +20%	+11% à +15%	+14,5%
JLAS 21 / JLAS 20	+1% à +5%	+1% à +5%	+4,0%

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

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

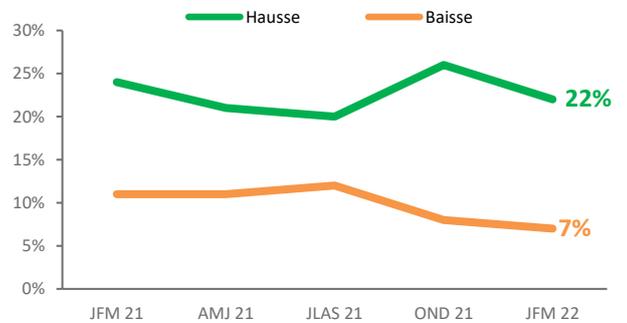
IV. VISITES ET PERCEPTION DES HONORAIRES

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



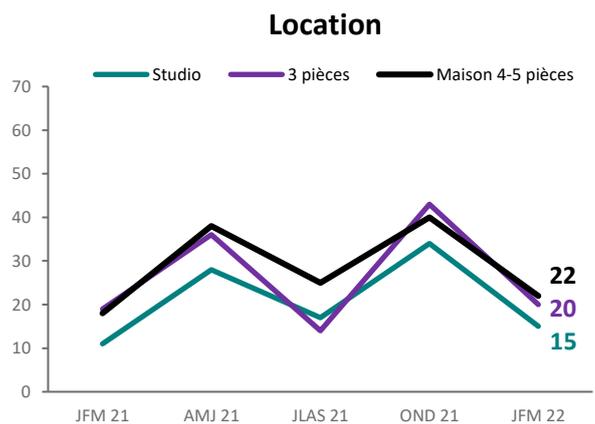
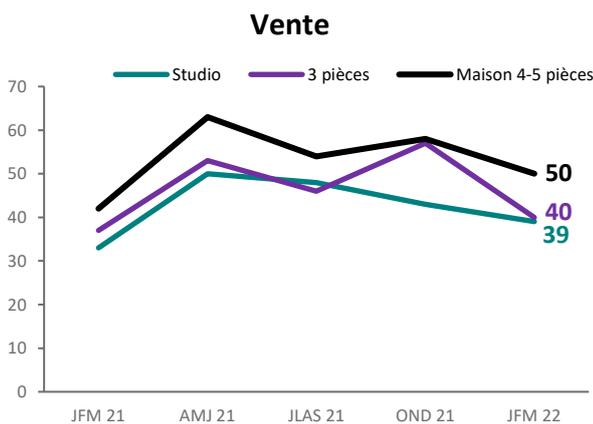
En ce début d'année 2022, le nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction tend à se stabiliser en ce qui concerne la vente : les professionnels sont désormais presque aussi nombreux à noter une baisse qu'une hausse de cet indicateur. En revanche, les agents immobiliers et administrateurs de biens sont amenés à intensifier leurs efforts commerciaux pour l'activité location. De fait, la proportion de professionnels constatant une hausse de cet indicateur s'accroît. A noter que le délai nécessaire à la perception des honoraires reste en hausse ce trimestre.

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)

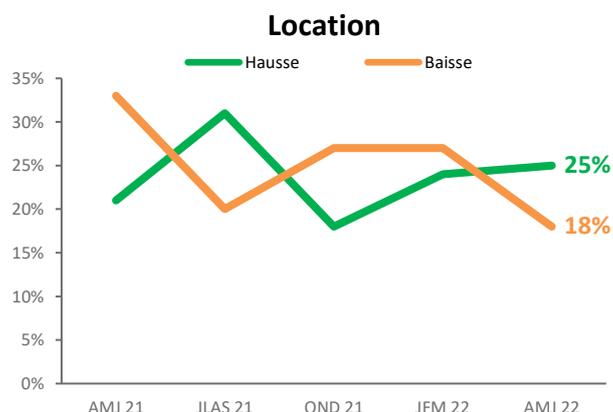
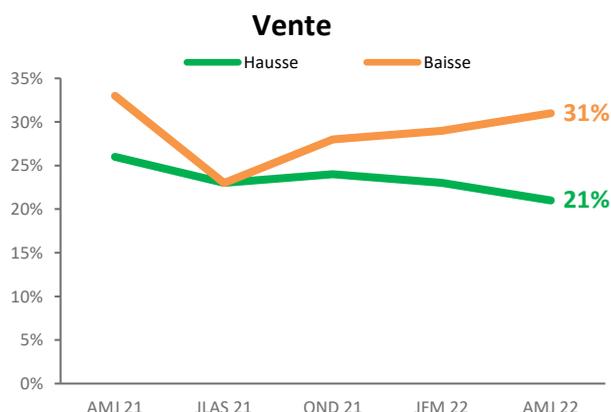


En début d'année 2022, les agents immobiliers et administrateurs de biens s'accordent toujours principalement sur une hausse des prix de vente. Dans le détail, le solde d'opinions (différence entre le pourcentage d'entreprises observant une hausse des prix et le pourcentage d'entreprises observant une baisse) s'établit à + 39 points pour les studios et atteint + 40 points pour les 3 pièces et + 50 points pour les plus grandes surfaces. La recherche d'espace depuis la fin du premier confinement tend toujours fortement les prix sur les plus grandes surfaces. Sur le segment de la location, la hausse des prix est également de mise avec des soldes d'opinions encore positifs ce trimestre : s'échelonnant de + 15 points pour les studios à + 22 points pour les maisons.

* 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	24,0%	47,0%	29,0%	100 %
Province	20,0%	48,0%	32,0%	100 %

Location

(% d'entreprises)

	Hausse	Stable	Baisse	Ens.
Ile de France	28,0%	50,0%	22,0%	100 %
Province	23,0%	61,0%	16,0%	100 %

Vers un printemps moins animé

En lien avec la récente remontée des taux d'emprunt immobilier qui devrait s'intensifier dans les mois à venir, les agents immobiliers et administrateurs de biens se montrent assez mitigés quant à l'évolution de leur activité au printemps 2022.

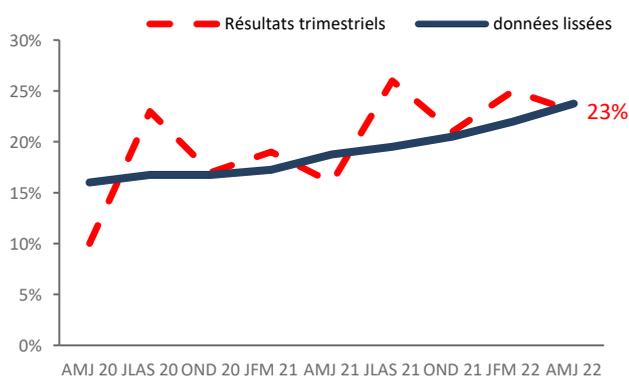
Si près de la moitié d'entre eux anticipe une stabilisation de son activité liée à la vente au cours des prochains mois, ils sont un peu plus nombreux à craindre une baisse (31 %) qu'à envisager une hausse (21 %). Ce potentiel ralentissement des ventes pourrait être plus prononcé en province qu'en Ile-de-France.

Sur le segment de la location, les professionnels se montrent plus sereins : un quart d'entre eux compte sur une amélioration de cette activité au deuxième trimestre 2022, alors qu'ils sont moins de 20 % à appréhender une détérioration.

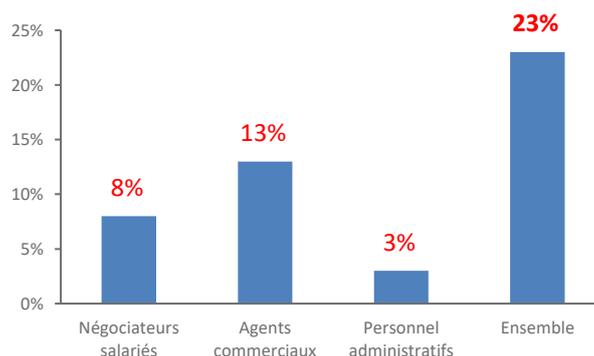
En lien avec la dynamique actuelle du marché, les intentions de recrutement demeurent élevées avec près d'un quart des entreprises qui prévoit d'embaucher au printemps 2022 (contre 16 % il y a tout juste un an). Les entreprises recherchent notamment des agents commerciaux.

Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées



ANNEXE : Repères 2019

Activité du 1er trimestre 2022 (JANVIER - FEVRIER - MARS)

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 2022 vs 2019

	JFM 22	AMJ 22	JLAS 22	OND 22
Chiffre d'affaires profession	+ 5,5 %			
Vente	+ 5,8 %			
Location	- 0,9 %			
Autres activités <i>(Administration de biens, gestion, syndic...)</i>	+ 10,3 %			

Par rapport à une période « normale », soit le premier trimestre 2019, le total du chiffre d'affaires réalisé par les agents immobiliers et administrateurs de biens est en croissance de + 5,5 % au premier trimestre 2022.

Dans le détail, cette augmentation d'activité à trois ans d'intervalle concerne la vente et les autres activités (administration de bien, gestion, syndic, ...), dont les progressions respectives se chiffrent à + 5,8 % et + 10,3 %. En revanche, l'activité location accuse encore un léger déficit d'activité (- 0,9 %) qui s'atténue tant et si bien qu'il est à envisager pour celle-ci un retour à son niveau d'avant - crise à partir du deuxième trimestre 2022.