



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

Syndicat National des Professionnels Immobiliers

OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

DES AGENTS IMMOBILIERS ET DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

MEMBRES DU SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS

Les ventes se stabilisent à haut niveau au printemps 2022

L'activité économique française reste sous tension au cours du printemps avec de fortes tensions sur le pouvoir d'achat causées par le choc inflationniste qui a miné le moral des ménages au deuxième trimestre 2022. En effet, dans un contexte de guerre en Ukraine, l'inflation en France a atteint + 5,8 % sur un an en juin. Quant au climat des affaires, il s'est dégradé de 2 points en juin 2022, mais reste au-dessus de sa moyenne de long terme. Dans un contexte de perspectives boursières incertaines, l'immobilier pourrait apparaître comme un investissement plus sécurisé.

Après une année 2021 et un début d'année 2022 exceptionnels, le marché de l'immobilier tend à se stabiliser au deuxième trimestre 2022, pris en étau entre la poursuite de l'inflation, une période électorale marquée par la retenue des acheteurs et une augmentation des taux immobiliers qui se confirme. **Les agents immobiliers et administrateurs de biens enregistrent de fait une croissance modérée, affichant une progression + 1,5 % par rapport au même trimestre de l'année précédente.** En tendance annuelle, la croissance s'élève à + 11 %. À noter que si le marché affiche une évolution positive au printemps 2022, la comparaison avec la période d'avant-crise sanitaire révèle une baisse de - 0,7 % en cumul exercice 2022 versus 2019 (cf. annexe). À terme, le ralentissement enregistré ce trimestre devrait se poursuivre, avec d'importantes baisses de volumes prévues d'ici la fin de l'année.

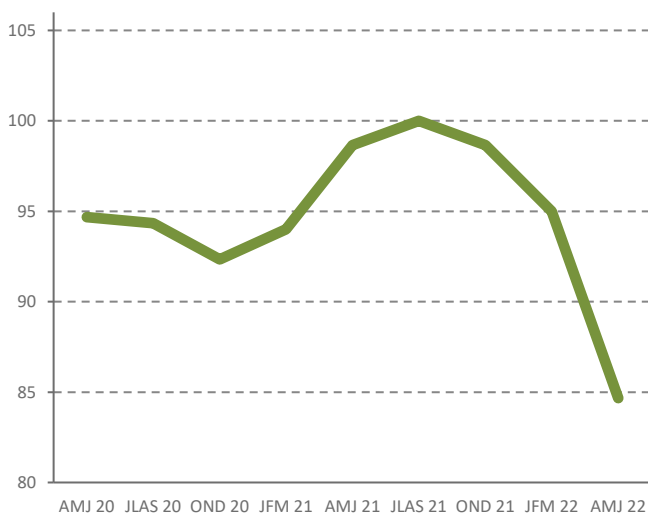
La forte hausse des prix de vente enregistrée depuis la fin du 1^{er} confinement s'atténue progressivement depuis le début de l'année 2022 sans pour autant avoir encore atteint le point zéro. Cette légère hausse reste plus marquée pour les grandes surfaces que pour les 3 pièces et les studios. Concernant le nombre de transactions réalisées, la vente plafonne tandis que la location progresse de + 6 %. Dans les deux cas, le marché francilien s'avère nettement moins dynamique que la province.

Le durcissement des conditions d'obtention des prêts immobiliers et la remontée des taux des crédits immobiliers qui s'intensifie ce trimestre, devraient constituer un frein important à l'activité des agents immobiliers et administrateurs de bien dans les mois à venir. La part des professionnels craignant une baisse de leur activité à l'été 2022 a en effet nettement augmenté, passant à plus de la moitié d'entre eux anticipant une baisse sur le segment de la vente.

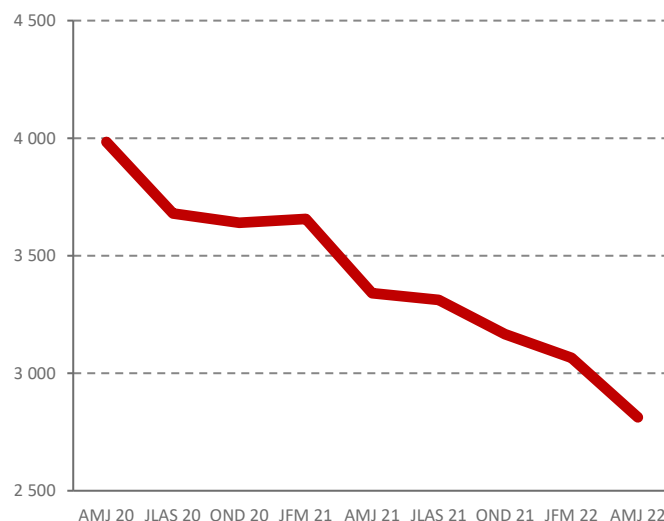
Réalisé par Xerfi Spécific en Juillet 2022 pour le compte du SNPI sur la base des informations collectées auprès d'un échantillon de 550 agents immobiliers et administrateurs de biens.

I. CLIMAT ECONOMIQUE

Confiance des ménages ⁽¹⁾



Nombre de chômeurs ⁽²⁾ (en milliers)

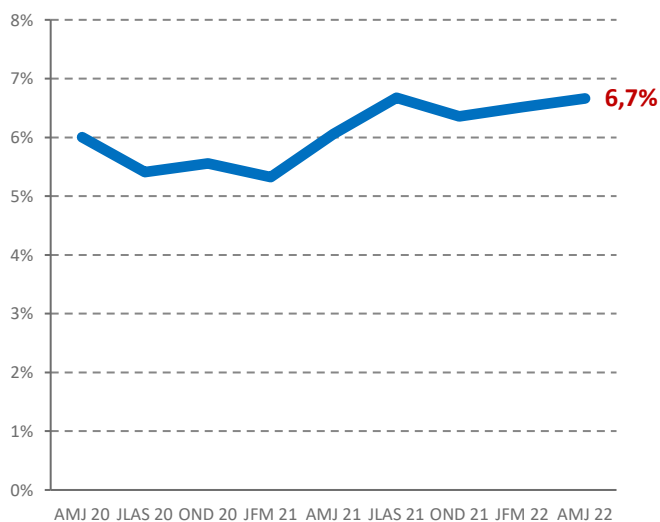


Au deuxième trimestre 2022, la confiance des ménages continue de se dégrader, conséquence d'une inflation généralisée et persistante, qui a pénétré toutes les strates de l'économie. Le climat de confiance avoisine désormais son plancher historique.

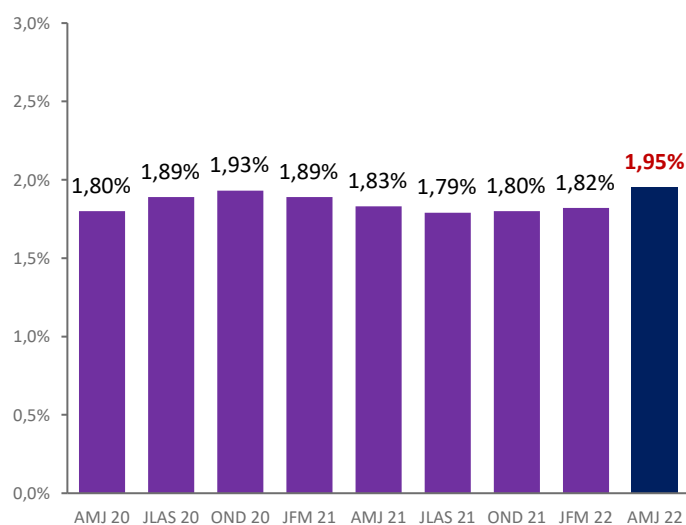
Le marché de l'emploi poursuit quant à lui son amélioration, avec un nombre de chômeurs qui ne cesse de se réduire.

La remontée du taux moyen des crédits immobiliers (assurance comprise) enclenchée depuis le début d'année s'est accélérée ce trimestre, constituant une barrière supplémentaire à l'accès à la propriété ou à la location. Les conditions d'obtention des prêts immobiliers continuent en parallèle 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)



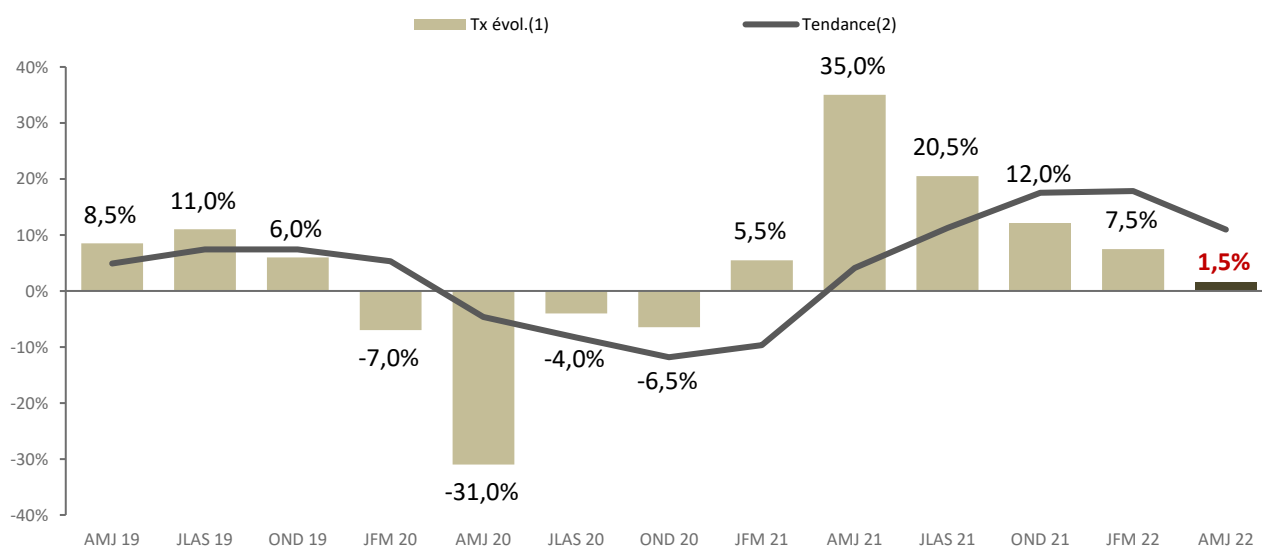
⁽¹⁾ Source INSEE

⁽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



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

Ralentissement de l'activité

Au deuxième trimestre 2022, les agents immobiliers et les administrateurs de biens voient leur chiffre d'affaires augmenter légèrement, à hauteur de 1,5% sur un an, tandis que le taux de croissance en glissement annuel s'établit à 11%. Si la tendance n'est pas encore à la baisse, l'érosion du marché – plombé en grande partie par l'inflation - se confirme.

Du point de vue de la taille des entreprises, on remarque que si les grandes agences bénéficient à nouveau d'une activité robuste, c'est moins le cas pour les plus petites structures qui affichent des progressions plus contenues qu'en début d'année. Les entreprises de taille intermédiaire sont quant à elles les plus impactées, puisque leur chiffre d'affaires évolue négativement, plongeant jusqu'à -5%.

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

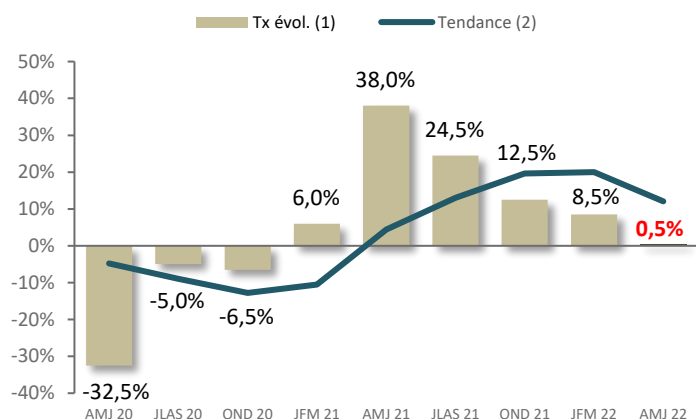
	0 à 4 salariés	5 à 9 salariés	10 salariés et plus	Ensemble
AMJ 22 / AMJ 21	+ 1 % à + 5 %	- 1 % à - 5 %	+ 6 % à + 10 %	+1,5%
JFM 22 / JFM 21	+ 6 % à + 10 %	+ 1 % à + 5 %	+ 6 % à + 10 %	+7,5%
OND 21 / OND 20	+ 16 % à + 20 %	+ 11 % à + 15 %	+ 6 % à + 10 %	+12,0%

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

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

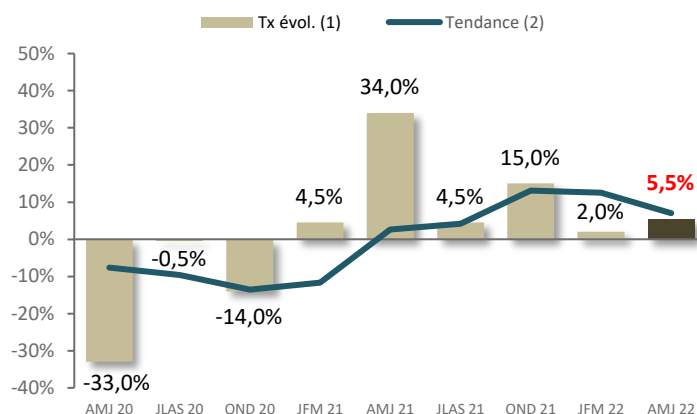
Détail de l'évolution du chiffre d'affaires selon les principales activités

Vente : Évolution atone



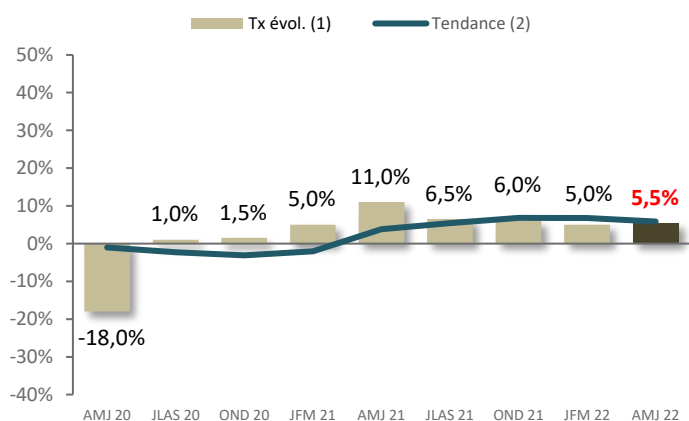
	AMJ 21	JLAS 21	OND 21	JFM 22	AMJ 22
Tx évol ⁽¹⁾	+38,0%	+24,5%	+12,5%	+8,5%	+0,5%
Tendance ⁽²⁾	+4,4%	+13,0%	+19,7%	+20,0%	+12,1%

Location : Bonnes performances



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

Autres activités⁽³⁾ : Dynamique favorable



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

Entre le deuxième trimestre 2022 et le deuxième trimestre 2021, les activités des agents immobiliers et des administrateurs de biens évoluent de façon nuancée. Alors que la croissance sur le segment de la vente ralentit fortement, la location et les autres activités (administration de biens, gestion, syndic, etc.) affichent une dynamique favorable.

Progressant de seulement +0,5% à un an d'intervalle, la vente affiche la moins bonne performance. Le cumul annuel sur douze mois s'établit à +12,1%, soit un rythme encore robuste mais en net recul.

Concernant la location, on observe une hausse de +5,5% au deuxième trimestre 2022 rapporté au deuxième trimestre 2021. La tendance annuelle est quant à elle plus contenue qu'auparavant, à +7%.

Les autres activités des agents immobiliers et des administrateurs de biens progressent de façon comparable, affichant +5,5% de hausse à un an d'intervalle, et +5,8% en tendance annuelle.

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

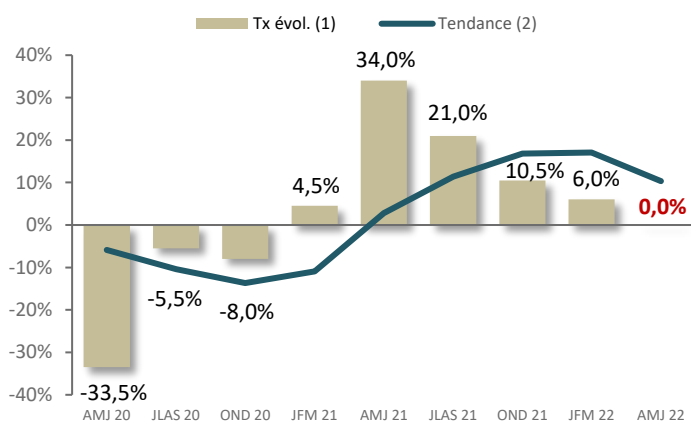
⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

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

III. EVOLUTION DU VOLUME DES TRANSACTIONS

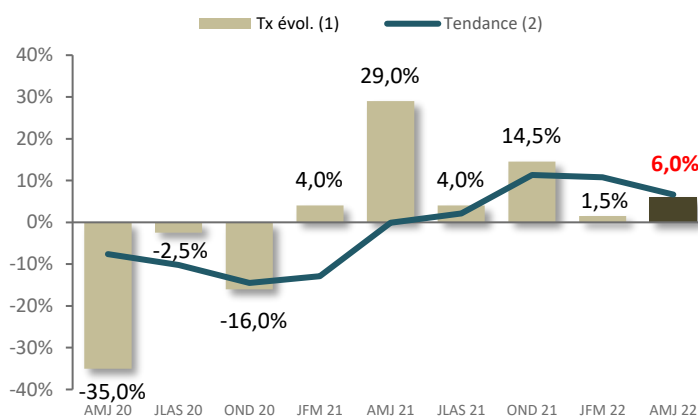
Evolution du nombre des transactions

Vente



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

Location



	AMJ 21	JLAS 21	OND 21	JFM 22	AMJ 22
Tx évol ⁽¹⁾	+29,0%	+4,0%	+14,5%	+1,5%	+6,0%
Tendance ⁽²⁾	-0,1%	+2,1%	+11,3%	+10,8%	+6,6%
Dif.val-vol.	+5,0%	+0,5%	+0,5%	+0,5%	-0,5%

Evolutions différenciées du nombre de transactions

Comparé à un printemps 2021 marqué par un important rebond des transactions post-crise sanitaire (avec une hausse de 34 %), le nombre de ventes réalisées sur l'ensemble du territoire par les agents immobiliers et les administrateurs de biens se stabilise à ce haut niveau au printemps 2022. Le différentiel valeur-volume s'établit à + 0,5 %, indiquant une hausse toujours présente des prix mais plus contenue qu'en 2021. Au regard des localisations géographiques, on observe un net recul du nombre de ventes en région Ile-de-France, tandis que la province est mieux orientée.

Concernant le parc locatif, le nombre de transactions augmente significativement (+ 6 %) à un an d'intervalle, avec là encore de meilleures performances en province qu'en Ile-de-France, soit une tendance opposée à celle observée en début d'année.

Evolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente

	Ile de France	Province	Ensemble
AMJ 22 / AMJ 21	-6% à -10%	+1% à +5%	0,0%
JFM 22 / JFM 21	+6% à +10%	+6% à +10%	+6,0%
OND 21 / OND 20	+11% à +15%	+6% à +10%	+10,5%

Location

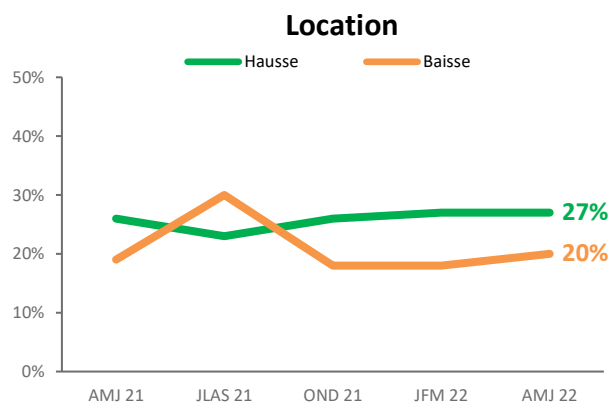
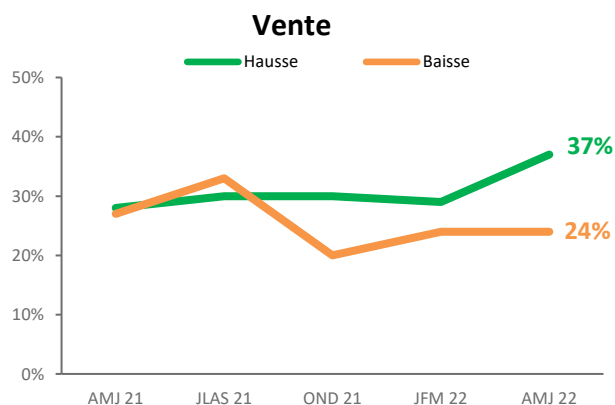
	Ile de France	Province	Ensemble
AMJ 22 / AMJ 21	-1% à +1%	+6% à +10%	+6,0%
JFM 22 / JFM 21	+1% à +5%	-1% à -5%	+1,5%
OND 21 / OND 20	+16% à +20%	+11% à +15%	+14,5%

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

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

IV. VISITES ET PERCEPTION DES HONORAIRES

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

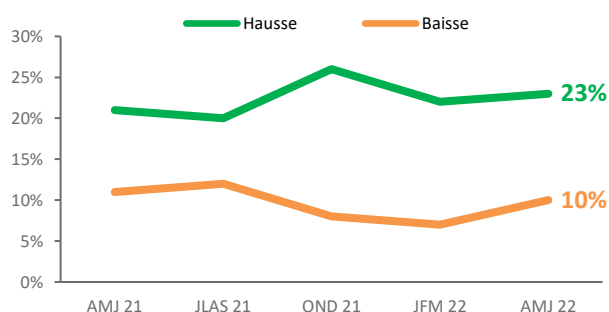


Au printemps 2022, le nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction augmente significativement dans la vente. L'écart se creuse entre les professionnels faisant état d'une hausse (37%) et ceux constatant une baisse de cet indicateur (près d'un quart).

L'activité de location affiche de son côté une certaine stabilité. Le pourcentage d'agents immobiliers et administrateurs de biens constatant une hausse reste identique par rapport au premier trimestre, tandis que les professionnels constatant une baisse sont légèrement plus nombreux qu'auparavant.

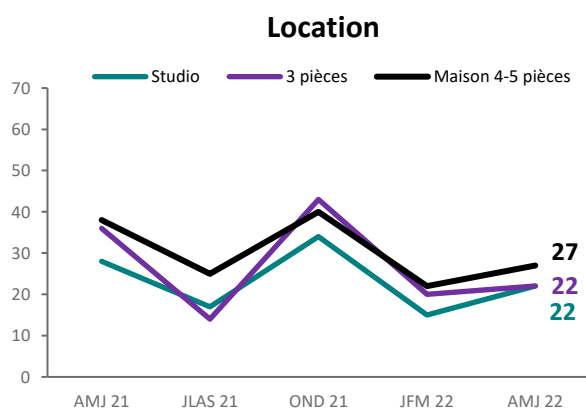
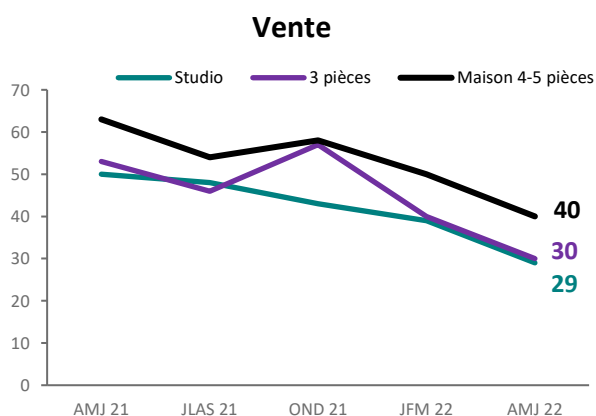
Le délai nécessaire à la perception des honoraires est quant à lui en légère augmentation.

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)



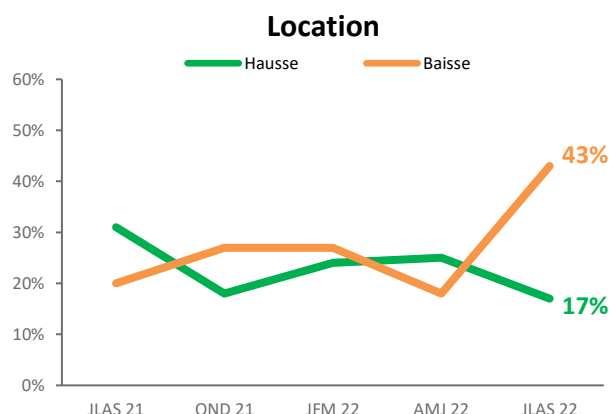
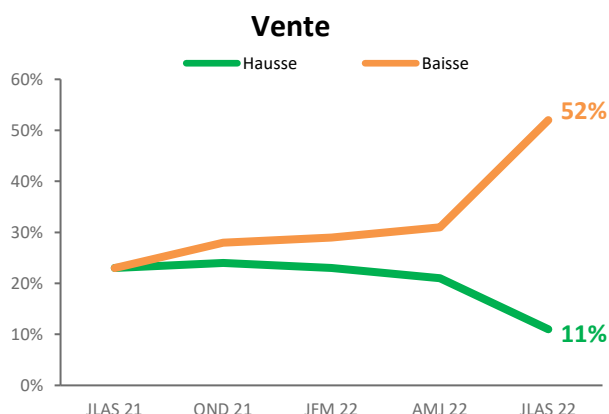
Au deuxième trimestre 2022, les agents immobiliers et administrateurs de biens font à nouveau état d'une hausse des prix de vente, bien que les soldes d'opinions observés (différence entre le pourcentage d'entreprises déclarant des prix à la hausse et celles déclarant une baisse) soient moins élevés qu'à la période hivernale. Ainsi, l'indicateur s'établit à + 40 points pour les maisons, + 30 points pour les 3 pièces et +29 points pour les studios.

Du côté de la location, les soldes d'opinions varient de + 22 points pour les studios et les 3 pièces à + 27 points pour les grandes surfaces.

* 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	9,0%	29,0%	62,0%	100 %
Province	11,0%	41,0%	48,0%	100 %

Location

(% d'entreprises)

	Hausse	Stable	Baisse	Ens.
Ile de France	11,0%	38,0%	51,0%	100 %
Province	19,0%	42,0%	39,0%	100 %

Prévisions pessimistes pour l'été 2022

Interrogés en juillet 2022, les agents immobiliers et administrateurs de biens sont de plus en plus nombreux à craindre un recul de leur activité dans les mois à venir. La remontée des taux d'emprunt, le durcissement des conditions d'obtention des prêts immobiliers et la poursuite de l'inflation sont autant de facteurs à l'origine de ces anticipations.

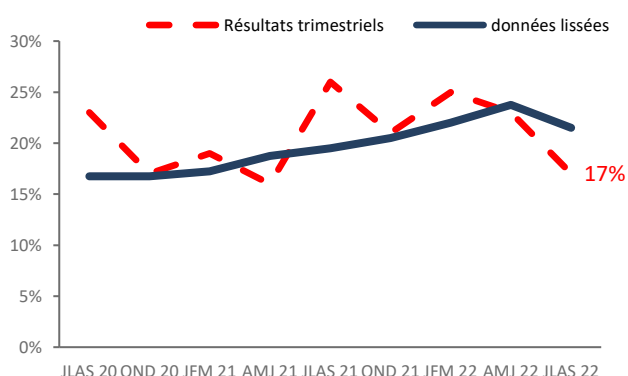
C'est sur le segment de la vente que les professionnels sont les plus pessimistes, prévoyant une baisse de leur activité pour plus de la moitié d'entre eux, tandis que seulement 11% s'attendent à une hausse. La situation estivale devrait être plus dégradée en Ile-de-France qu'en province.

Concernant la location, le constat est similaire, avec 43% des agents immobiliers et des administrateurs de biens anticipant une baisse de cette activité. Leurs appréhensions concernent là encore plus particulièrement la région francilienne.

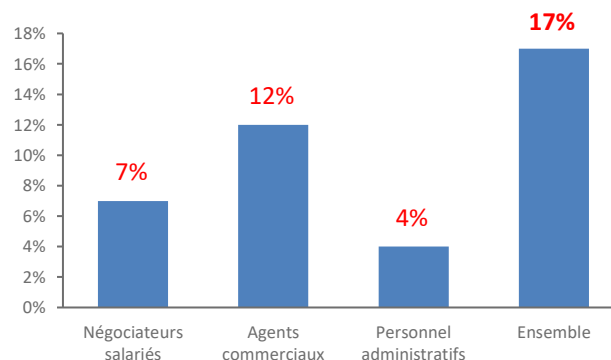
Les intentions de recrutement s'amenuisent, redescendant à 17% (contre 23% le trimestre passé). Les agents commerciaux restent la catégorie la plus recherchée par les entreprises.

Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées



Activité du 2ème trimestre 2022 (AVRIL - MAI - JUIN)

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 %	- 0,7 %		
Vente	+ 5,8 %	- 1,2 %		
Location	- 0,9 %	- 3,4 %		
Autres activités <i>(Administration de biens, gestion, syndic...)</i>	+ 10,3 %	+ 3,1 %		

Rapporté à une période pré-crise sanitaire, le chiffre d'affaires réalisé par les agents immobiliers et les administrateurs de biens est en recul de -0,7% sur les six premiers mois de 2022 en cumul exercice.

Plus précisément, l'activité est tirée à la baisse par les segments de la location et de la vente qui affichent respectivement -3,4% et -1,2% de repli. Seules les autres activités (administration de biens, gestion, syndic, etc.) enregistrent une évolution positive avec une progression de +3,1%.